

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

İşbu ihraç belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 02/11/2023 tarih ve 66/1458 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.

Fon katılma payları; içtüzük, ihraç belgesi ve varsa yatırımcı bilgi formundaki esaslar çerçevesinde satış başlangıç tarihi olarak belirlenen ----- tarihinden itibaren, işbu ihraç belgesinde ilan edilen dağıtım kanalları aracılığıyla nitelikli yatırımcılara sunulacaktır.

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

**Kurucu ile katılma payı sahipleri arasındaki ilişkilerde içtüzük ve işbu ihraç belgesi hükümleri ile Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat, hüküm bulunmayan hallerde ise yatırımcı sözleşmesi hükümleri ile Borçlar Kanunu'nun vekalet akdi hükümleri uygulanır.**

**KISALTMALAR**

|                            |                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bilgilendirme Dökümanları  | Fon içtüzüğü ve ihraç belgesi                                                                                                                                                                      |
| BİST                       | Borsa İstanbul A.Ş.                                                                                                                                                                                |
| Finansal Raporlama Tebliği | II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ                                                                                                                     |
| Fon                        | WAM Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu                                                                                                  |
| Kanun                      | 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu                                                                                                                                                                |
| KAP                        | Kamuyu Aydınlatma Platformu                                                                                                                                                                        |
| Kurucu/Yönetici            | WAM Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.                                                                                                                                         |
| Kurul                      | Sermaye Piyasası Kurulu                                                                                                                                                                            |
| MKK                        | Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.                                                                                                                                                                        |
| Portföy Saklayıcısı        | Türk Ekonomi Bankası A.Ş.                                                                                                                                                                          |
| PYS Tebliği                | III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği                                                                                                |
| Saklama Tebliği            | III-56.1 sayılı Portföy Saklama Hizmetine ve Bu Hizmette Bulunacak Kuruluşlara İlişkin Esaslar Tebliği                                                                                             |
| Takasbank                  | İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.                                                                                                                                                             |
| Tebliğ                     | III-52.4 sayılı Girişim Sermayesi Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği                                                                                                                        |
| TMS/TFRS                   | Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar |



WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM  
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİM  
ANONİM ŞİRKETİ  
Teşvikiye Mah. Teşvikiye Cad.  
AVM No: V2/108 Şişli/İSTANBUL  
Mecidiyeköy V.D.: 7981396316

## 1. Kurucu, Yönetici ve Portföy Saklayıcısı Hakkında Genel Bilgiler

| <b>Kurucu ve Yönetici'nin</b>                                                                         |                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Unvanı:                                                                                               | WAM Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.                                                                                                      |
| Portföy Yöneticiliği ve Varsa Yatırım Danışmanlığı Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih ve Sayısı: | Portföy Yöneticiliği Faaliyetine İlişkin Yetki Belgesi Tarih: 07/03/2023<br>No: GGSPYŞ/PY.9/243                                                                 |
| Adresi                                                                                                | Teşvikiye Mah. Teşvikiye Cad. AVM No:12İçKapı no:108 Şişli/İSTANBUL                                                                                             |
| Yönetim Kurulu Üyeleri                                                                                | Şirket'in yönetim kurulu üyelerine KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) ulaşılması mümkündür. |
| <b>Portföy Saklayıcısı'nın</b>                                                                        |                                                                                                                                                                 |
| Unvanı:                                                                                               | Türk Ekonomi Bankası A.Ş.                                                                                                                                       |
| Portföy Saklama Faaliyeti İznine İlişkin Kurul Karar Tarihi ve Numarası                               | Tarih: 17/10/2014<br>No: 30/1000                                                                                                                                |
| Adresi                                                                                                | TEB Kampüs C ve D Blok Saray Mah. Sokullu Cad. No:7A - 7B Ümraniye 34768 / İSTANBUL                                                                             |

## 2. Fon'un İhracına İlişkin Bilgiler

|                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| İhraca ilişkin yetkili organ kararı/karar tarihi:                                                                                                                                                 | 13/9/2023 tarih ve 2023-09-13 sayılı yönetim kurulu kararı                                                                                                                                                                                                                      |
| Katılma paylarının pazarlama ve dağıtımını gerçekleştirecek kurucu ve varsa portföy yönetim şirketleri ile katılma paylarının alım satımına aracılık edecek yatırım kuruluşlarının ticaret unvanı | Kurucu sıfatıyla WAM Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.                                                                                                                                                                                                     |
| Satış Yöntemi                                                                                                                                                                                     | Yurt içinde ve yurtdışında nitelikli yatırımcıya satış                                                                                                                                                                                                                          |
| Katılma payına ilişkin asgari işlem limitleri (varsa)                                                                                                                                             | Fon katılma payı alım talimatlarında asgari işlem limiti 50.000 USD ve/veya karşılığı Türk Lirası'dır                                                                                                                                                                           |
| Fonun süresi                                                                                                                                                                                      | Fon'un süresi tasfiye dönemi dahil on yıldır. Bu süre ilk katılma payı satışı tarihi ile başlar. Fon süresinin son iki yılı tasfiye dönemidir.                                                                                                                                  |
| Yatırım komitesi üyeleri                                                                                                                                                                          | <b>1. Genel Müdür</b><br><b>Can İkinci</b><br>2012-2022 yılları arasında 3.3 milyar Amerikan Dolarını aşan büyüklükteki yatırım fonlarına danışmanlık yapan Türkiye'deki yatırımlara odaklanmış en büyük özel sermaye şirketi Actera Group'un Ortak Yöneticisi (Partner) olarak |



WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM  
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ  
ANONİM ŞİRKETİ  
Teşvikiye Mah. Teşvikiye Cad.  
AVM No: 12/108 Şişli/İSTANBUL  
Mecidiyeköy V.D.: 7981396316

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.

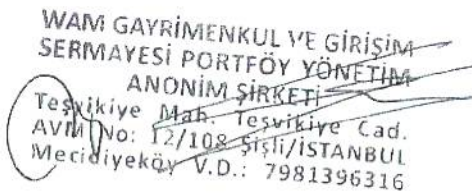
## **2. Girişim sermayesi yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesi**

### **Türker Tekten**

2007-2021 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 Mali İşlerden Sorumlu Üst Düzey Ortak Yöneticisi olarak görev yapmıştır. Bu görevi sırasında Actera bünyesindeki Dünya Varlık Yönetim, Tam Finans, Joker, Standard Profil, Karnaval Media Group, Kamil Koç, g2m, Vivense, Barma Gayrimenkul, Talca Gayrimenkul ve UN Ro-Ro şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği ve Denetim Komitesi Üyeliği görevlerini ve Koroza, Mars Sinema Grubu, Mars Sportif ve Çelebi Havacılık şirketlerinde Denetim Komitesi Üyeliği görevlerini yürütmüştür.

Actera'dan önce, 2006-2007 yılları arasında Morgan Stanley Türkiye'de Mali İşler ve Operasyonlardan Sorumlu Üst Düzey Yönetici ve Morgan Stanley Menkul Değerler A.Ş.'de Genel Müdür Vekili görevlerini yürütmüştür.

Morgan Stanley'e katılmadan önce, 2003-2006 yılları arasında Standard Bank Türkiye operasyonlarında Mali İşler



ve Operasyonlardan Sorumlu Üst Düzey Yönetici olarak görev yapmıştır.

Standard Bank 'dan önce, 1995-2002 yılları arasında JP Morgan Chase Türkiye' de Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı ve Yapılandırılmış Ürünler Türkiye Masası Başkan Yardımcılığı da dahil olmak üzere çeşitli görevlerde bulunmuştur.

Kariyerine 1992 senesinde Türkiye İş Bankası'nda Müfettiş Yardımcısı olarak başlamıştır.

Türker Tekten'in Bilkent Üniversitesi'nden Endüstri Mühendisliği lisans ve İstanbul Üniversitesi'nden Felsefe lisans dereceleri bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı ve Türev Araçlar Lisansına sahiptir.

**3. Dört yıllık yükseköğrenim görmüş ve girişim sermayesi yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip personel**

**Roy Kömürcü**

2019 senesinde Kurucu Ortak ve CEO olarak yeni nesil ortak çalışma alanı şirketi olan 1.500 üyesi ve %100 dolulukla faaliyet gösteren JUSTWork u kurmuştur.

JUSTWork'tan önce 2017-2018 yılları arasında teknoloji şirketlerine erken dönem yatırım yapan Revo Capital'da Ortak olarak çalıştı ve yatırım yapılan şirketlerde iş geliştirme faaliyetleri, satın alma & birleşme (M&A) süreçleri (yeni finansman ve çıkış süreçleri), küresel genişleme planları ve yeniden organizasyon süreçleri konusunda çalıştı. Yatırım fırsatlarını değerlendirmek üzere 500'den fazla teknoloji firmasını analiz etti.

Revo Capital'dan önce 2016-2017 yılları arasında Credia Partners dan yatırım bankacılığı bölümünde değerlendirme analizleri, birleşme ve satın alma danışmanlığı, satış süreçlerinde şirketleri destekleme konularında çalıştı.

Credia Partners'dan önce 2013-2016 yılları arasında PwC Strateji Danışmanlığı bölümünde bir çok farklı projede ticari durum tespiti, finansal iş modeli, pazar erişim stratejisi geliştirme ve değer zincir analizi konularında çalıştı.

Roy Kömürcü'nün Koç Üniversitesi'nden Endüstri Mühendisliği lisans derecesi bulunmaktadır.

Yukarıdaki üyeler dışındaki yatırım komitesi üyelerine Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) ulaşılması mümkündür.



WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM  
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİM  
ANONİM ŞİRKETİ  
Teşvikiye Mah. Teşvikiye Cad.  
AVM No: 12/108 Şişli/İSTANBUL  
Mecidiyeköy V.D.: 7981396316

|                                           |                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Portföy yöneticilerine ilişkin bilgi      | Para ve sermaye piyasası araçlarına sadece fona likidite sağlanması amacıyla yatırım yapılması nedeniyle portföy yöneticisi bulunmamaktadır.                                                                               |
| Dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgi | Değerleme ve danışmanlık hizmetleri gibi dışarıdan alınan hizmetlere ilişkin bilgilere Fon'un KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ( <a href="http://www.kap.org.tr">www.kap.org.tr</a> ) ulaşılması mümkündür. |

### 3. Fonun Yatırım Stratejisine İlişkin Esaslar

Fon ana sektörler olarak üyelik bazlı ofis kampüs işletmeciliği, perakende ve yeme-içme sektörlerine odaklanacaktır. Bununla birlikte, uygun yatırım fırsatlarının oluşması durumunda Fon bu sektörlerin dışındaki sektörlerde de yatırım yapabilecektir. Yatırım yapılacak şirketlerin seçiminde esas alınacak temel kriterler; kurumsal yönetim yapısına kavuşturulabilir olmak, sorumluluk sahibi, deneyimli ve iş etiği sahibi yönetim kadrosuna sahip olmak, operasyonel gelişime uygun olmak, rekabetçi ve marka değeri yaratma gücüne sahip olmak, sürdürülebilir bir şekilde katma değerli ürün geliştirme potansiyeline sahip olmaktır. Yapılacak yatırımlarda imtiyazlı azımlık paylarının satın alımı, profesyonel yönetim olması durumunda çoğunluk paylarının satın alımı, diğer girişim sermayesi yatırım fonlarıyla veya diğer profesyonel yatırımcılarla ortak yatırım yapılması gibi seçenekler kullanılacaktır. Yatırımlardan çıkış yöntemi olarak halka arz, kurucu ortağa satış, stratejik ortağa satış ve benzeri yöntemler uygulanacaktır.

### 4. Fonun Yatırım Sınırlamaları İlişkin Esaslar

Fon portföyü, kolektif portföy yöneticiliğine ilişkin PYŞ Tebliği'nde belirtilen ilkeler ve fon portföyüne dahil edilebilecek varlık ve haklara ilişkin Tebliğ'de yer alan sınırlamalar çerçevesinde yönetilir.

### 5. Alım Satım Esas Fon Birim Pay Fiyatı Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar

İlk talep toplama döneminden sonraki dönemde, takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin iş günlerinde verilen Fon katılma payı alım talimatlarının gerçekleştirilmesine esas fiyat 31 Mart, 30 Haziran, 30 Eylül ve 31 Aralık tarihlerinde hesaplanacak ve bu tarihleri takip eden 10. iş günü ilan edilecek ve nitelikli yatırımcılara bildirilecektir.

### 6. Fon Yönetim Ücreti Oranı, Toplam Gider Oranı ve Fon Malvarlığından Yapılabilecek Harcamalara İlişkin Esaslar

Fon'un toplam gideri içinde kalmak kaydıyla, fon toplam değerinin günlük %0,00548 (yüzbinde beş virgül kırksekiz) + BSMV [yıllık yaklaşık % 2 (yüzde iki)] + BSMV'den oluşan bir yönetim ücreti tahakkuk ettirilir ve bu ücret her ay sonunu izleyen 5 iş günü içinde Kurucuya Fondan ödenir.



WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM  
SERMAYESİ PORTEFÖY YÖNETİM  
ANONİM ŞİRKETİ  
Tevfikîye Mah. Tevrikîye Cad.  
AVM No: 12/108 Şişli/İSTANBUL  
Mediye Köyü V.D.: 7981396316

Fon'dan karşılanan, yönetim ücreti dahil ancak performans ücreti hariç tüm giderlerin toplamının Fon Toplam Değeri'ne göre üst sınırı yıllık olarak %20'dir. Bu sınırın hesaplanmasında yıl içinde hesaplanan fon toplam değerlerinin ortalaması esas alınır.

Her hesap döneminin (takvim yılının) son iş günü itibarıyla, yıllık toplam gider oranının aşılmadığı Kurucu tarafından kontrol edilir. Yapılan kontrolde belirlenen oranın aşıldığının tespiti halinde, aşan tutar yılın son işgünü itibarıyla Kurucu tarafından Fon'a ödenmek üzere tahakkuk ettirilir ve takip eden on beş iş günü içinde Kurucu tarafından Fon'a ödenir.

Fon toplam gider oranı limiti içinde kalırsa dahi Fon'dan yapılabilecek harcamalar dışında Fon'a gider tahakkuk ettirilemez ve bu giderler Fon malvarlığından ödenemez.

Portföy yönetim ücretine ve fona tahakkuk ettirilecek ise performans ücretine ek olarak Fon'dan aşağıdaki harcamalar yapılabilir:

#### A. Katılma Payları ile ilgili harcamalar

#### B. Portföy işletmesi ile ilgili harcamalar

- a) Mevzuat gereği yapılması zorunlu tescil ve ilan giderleri,
- b) Fonun yasal defterlerine ilişkin giderler dahil olmak üzere noter ücretleri,
- c) Portföydeki varlıkların sigorta ücretleri,
- ç) Portföydeki varlıkların veya bunları temsil eden belgelerin nakil veya nakle bağlı sigorta ücretleri,
- d) Portföydeki varlıkların saklanması, Fon operasyon ve değerlendirme hizmetleri için ödenen her türlü ücretler,
- e) Varlıkların nakde çevrilmesi ve transferinde ödenen ve bunun dışında Fon'un mükellefi olduğu her türlü vergi, resim ve komisyonlar,
- f) Finansman giderleri, komisyon, masraf ve kur farkları,
- g) Portföye alımlarda ve portföyden satımlarda ödenen kurtajlar ve komisyonlar ile alım veya satım gerçekleşme dahi bu amaçla yapılan ve Fon'un faaliyetleri ile ilgili olduğu yönetim kurulu kararı ile belirlenen masraflar (yabancı para cinsinden yapılan giderler TCMB döviz satış kuru üzerinden Türk Lirasına çevrilerek kaydolunur.),
- ğ) İşbu ihraç belgesinde belirtilen tüm danışmanlık hizmet ve ücretleri,
- h) Aracı kurum komisyon ücreti ve masrafları,
- ı) Fon adına yapılan sözleşmelere ilişkin ilişkin her türlü gider ve masraf, harç ve noter ücretleri,
- i) Merkezi Kayıt İstanbul ve Takas İstanbul'a fon için ödenen ücret, komisyon ve masraflar,
- j) Fon portföyündeki varlıkların pazarlanması ve satışı için katlanılan giderler,
- k) (Varsa) Endeks kullanım giderleri,
- l) Defter tasdik, fatura basımı, e-fatura, e-defter gibi belge ve kayıt düzeni ile ilgili harcamalar,
- m) Tüzel Kişi Kimlik Kodu (LEI) giderleri,
- n) KAP giderleri,
- o) Kurulca uygun görülen diğer harcamalar

#### C. Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan giderleri ve diğer harcamalar,



WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM  
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİM  
ANONİM ŞİRKETİ  
Teşvikiye Mah. Teşvikiye Cad.  
AVM No: 12/108 Şişli/İSTANBUL  
Mecidiyeköy V.D.: 7981396316

- a) Fon'un mükellefi olduğu vergi ve "Vergi Usul Kanunu" gereği yapılan mali müşavirlik giderleri,
- b) Bağımsız denetim, serbest muhasebeci mali müşavir ve yeminli mali müşavirlik ve diğer hizmet alımlarından doğan ücretler,
- c) Takvim yılı esas alınarak üçer aylık dönemlerin son işgününde fon toplam değerinin yüz binde beşi oranında kurucu tarafından hesaplanan ve portföy saklayıcısı tarafından onaylanarak Kurula ödenen Kurul ücreti,
- ç) Mevzuat gereği yapılması zorunlu ilan ve diğer giderler.

## 7. Fona Katılma, Fondan Ayrılma Ve Katılma Paylarının Devrine İlişkin Esaslar

### A. Katılma Payı Alım Satımlarına Dair Genel Esaslar

1. Kaynak taahhüdü ödeme çağrılarına istinaden veya bunlar dışında katılma payı satın alınması veya Fon'a iadesinde, Kurucu'nun merkezine başvurularak alım satım talimatı verilir. Kurucu'nun kendi adına yapacağı işlemler de dahil alınan tüm katılma payı alım satım talimatlarına alım ve satım talimatları için ayrı ayrı olmak üzere müteselsil sıra numarası verilir.
2. Kurucu tarafından katılma paylarının Fon adına alım satımı esastır. Kurucu, Fon katılma paylarını kendi portföyüne dahil edebilir.
3. Savaş, doğal afetler, ekonomik kriz, iletişim sistemlerinin çökmesi, portföydeki varlıkların ilgili olduğu pazarın, piyasanın, platformun kapanması, bilgisayar sistemlerinde meydana gelebilecek arızalar, fon toplam değerini etkileyebilecek önemli bir bilginin ortaya çıkması gibi olağanüstü durumların meydana gelmesi halinde, Fon birim pay değeri hesaplanmayabilir ve katılma paylarının satışı ve geri alımı durdurulabilir.

### B. Katılma Payı Alımları

1. Kaynak taahhüdü ödeme çağrılarına istinaden veya bunlar dışında gerçekleştirilecek katılma payı alım talimatları, talimatın alınmasını takip eden ilk hesaplamada bulunacak birim pay fiyatı üzerinden, söz konusu fiyatın ilan edildiği tarihte gerçekleştirilir.
  - 1 Ocak- 31 Mart döneminde alınan Alım Talimatları; Mart ayının son günü hesaplanan ve takip eden 10. İş günü açıklanan alım satıma esas fiyat üzerinden fiyat açıklama tarihinde gerçekleştirilir.
  - 1 Nisan- 30 Haziran döneminde alınan Alım Talimatları; Haziran ayının son günü hesaplanan ve takip eden 10. İş günü açıklanan alım satıma esas fiyat üzerinden fiyat açıklama tarihinde gerçekleştirilir.
  - 1 Temmuz – 30 Eylül döneminde alınan Alım Talimatları; Eylül ayının son günü hesaplanan ve takip eden 10. İş günü açıklanan alım satıma esas fiyat üzerinden fiyat açıklama tarihinde gerçekleştirilir.
  - 1 Ekim – 31 Aralık döneminde alınan Alım Talimatları; Aralık ayının son günü hesaplanan ve takip eden 10. İş günü açıklanan alım satıma esas fiyat üzerinden fiyat açıklama tarihinde gerçekleştirilir.
2. Alım işleminin gerçekleşme tarihinde yatırımcı katılma payı bedelini bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa öder. Bireysel saklama hizmeti veren kuruluş da aynı tarihte alım



WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM  
SERMAYESİ PORTEFÖY YÖNETİM  
ANONİM ŞİRKETİ  
Teşvikiye Mah. Teşvikiye Cad.  
AVM No: 12/100 Şişli/İSTANBUL  
Mecidiyeköy V.D.: 79813963

bedelini Fon'un Portföy Saklayıcısı nezdindeki hesabına yatırır. Pay bedelinin ödenmesi ile alım konu katılma payları Kurucu tarafından MKK nezdinde oluşturulur ve yatırımcı adına saklanmak üzere bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa MKK nezdinde devredilir. Katılma payı bedeli talimatın verildiği tarihte değil, alım işleminin gerçekleşme tarihinde ödeneceğinden, ilgili tutarın yatırımcı adına nemalandırılması söz konusu olmayacaktır.

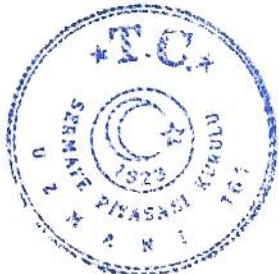
3. Uygun yatırım fırsatları bulunmadığını, Fon'a girecek nakdin atıl kalacağını veya portföyün veriminin düşebileceğini gerekçe göstererek, Kurucu katılma payı satışını kısmen veya tamamen sınırlandırabilir.

### C. Katılma Payı İadeleri

1. Katılma payı iade talimatları, talimatın alınmasını takip eden ilk hesaplamada bulunacak birim pay fiyatı üzerinden, söz konusu fiyatın ilan edildiği tarihte veya bunu takip eden 5 işgünü içinde gerçekleştirilir. Örneğin 15 Haziran tarihinde iade talimatı verilmesi halinde, 30 Haziran tarihi itibarıyla hesaplanan birim pay fiyat en geç 30 Haziran tarihini takip eden 10. işgünü ilan edilir ve iade talimatı birim pay fiyatın ilan edildiği tarihte veya bunu takip eden 5 işgünü içinde gerçekleştirilir. "Fon Birim Pay Fiyat Açıklama Dönemine İlişkin Esaslar" bölümünde yer verildiği üzere, Kurucu üçer aylık dönem sonları dışında kalan tarihlerde de fon birim pay fiyatını hesaplayıp ilan edebilir. Buna göre 15 Haziran tarihinde iade talimatı verilmesi halinde, Kurucu 15 Haziran tarihi itibarıyla hesaplanan fon birim pay fiyatını en geç 15 Haziran tarihini takip eden 10. işgünü (en erken 16 Haziran'da) ilan edebilir. Bu durumda iade talimatı 15 Haziran tarihli birim pay fiyatının ilan edildiği tarih veya bunu takip eden 5 işgünü içinde (en erken 16 Haziran'da) gerçekleştirilir.
2. İade işleminin gerçekleşme tarihinde iade edilen katılma paylarının bedeli Fon tarafından pay sahibine bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa ödenir ve iadeye konu katılma payları pay sahibine bireysel saklama hizmeti veren kuruluş tarafından Kurucu'ya MKK nezdinde devredilir. Söz konusu katılma payları Kurucu tarafından iptal edilir.
3. Her bir yıl için ayrı ayrı uygulanmak üzere, satım talepleri nedeniyle ödenmesi gereken toplam tutar yıl başı itibarıyla hesaplanan Fon Toplam Değeri'nin %5'inden fazla olursa, Kurucu aşan kısma denk gelen miktarda satım talebini karşılamama hakkına sahiptir. Bu durumda pay sahiplerinin satım talepleri başvuru önceliğine göre karşılanır. Karşılanamayan talepler, pay sahibini tarafından iptal edilmediği takdirde beklemeye alınır. Aynı yılın sonraki bir tarihinde veya bir sonraki yıl yapılacak ilk pay iadesinde, beklemeye alınan talepler de dahil olmak üzere tüm talepler başvuru önceliğine göre karşılanır.
4. Katılma paylarının Fon'a iade edilebilmesi için gerekli likiditenin sağlanamadığını ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağını Kurucu tarafından tespiti halinde, Kurucu katılma paylarının geri alımını erteleyebilir. Bu durumda derhal Kurul'a bilgi verilir. Erteleme süresi bir yılı aşamaz.

### D. Yatırımcılar Arasındaki Pay Devirleri

1. Katılma paylarının nitelikli yatırımcılar arasında devri mümkündür. Nitelikli yatırımcılar arasında katılma payı devrinin gerçekleştirilebilmesi için devralan kişi



WAM GAYRİMENKUL VE  
SERMAYESİ PORTEFÖY YATIRIM  
ANONİM ŞİRKETİ  
Teşvikiye Mah. Teşvikiye  
AVM No: 12/108 Şişli/İST.  
Mecidiyeköy V.D.: 798.

ve/veya kuruluşların nitelikli yatırımcı vasıflarını haiz olduğuna ilişkin bilgi ve belgelerin devir işlemlerini yürüten kuruluşa iletilmesi zorunludur. Devir işlemlerini yürüten kuruluş, söz konusu bilgi ve belgeleri temin etmek ve bunları Fon süresince ve asgari olarak beş yıl boyunca muhafaza etmek zorundadır. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri, katılma paylarının hak sahibi yatırımcılar arasında aktarılması ile tamamlanır. Katılma payı devirlerine ilişkin bilgilerin MKK'ya iletilmesinden devir işlemlerini yürüten kuruluş sorumludur. Kurucu da diğer nitelikli yatırımcılardan katılma paylarını devralabilir veya sahip olduğu katılma paylarını diğer nitelikli yatırımcılara devredebilir. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri Kurucu'nun yazılı onayına tabidir.

#### **E. Kurucu'nun Resen Pay Geri Alma Yetkisi**

1. Fon'da nakit fazlası oluşması ve bunun yeniden bir yatırıma yönlendirilmeyecek olması durumunda, Kurucu pay geri alımına karar verebilir. Bu durumda Kurucu Fon'daki nakit mevcudunu dikkate alarak pay sahiplerine dağıtılacak toplam tutarı, sahip olduğu katılma payları nispetinde her bir pay sahibinin alması gereken tutarı ve iade işleminin gerçekleşeceği tarihi belirleyerek, geri alım fiyatını her işlem öncesinde katılma payı sahiplerine en uygun haberleşme vasıtasıyla duyurur. Pay sahipleri ve pay sahiplerine bireysel saklama hizmeti veren kuruluşlar, belirlenen tutarı almaktan ve karşılığında denk gelen miktarda katılma payını iade etmekten imtina edemez. Gerçekleşme tarihinde iade edilen payların bedeli Fon tarafından bireysel saklama hizmeti veren kuruluşa ödenir. Bireysel saklama hizmeti veren kuruluş da aynı tarihte iade edilen payları Kurucu'ya MKK nezdinde devreder. Söz konusu paylar Kurucu tarafından iptal edilir.

#### **8. Fon Katılma Paylarının Borsa'da İşlem Görüp Görmediğine İlişkin Bilgi**

Hayır

#### **9. Portföydeki Varlıkların Saklanması Hakkında Bilgiler**

Fon portföyündeki varlıkların Kurul'un portföy saklama düzenlemelerine göre saklama sözleşmesinde belirtilen esaslar çerçevesinde saklanması zorunludur.

#### **10. Fon Portföyünde Yer Alan Varlıkların Değerlemesine İlişkin Esaslar**

Fon portföyündeki varlıklar GSYF Tebliği, Finansal Raporlama Tebliği ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği'nin Fon Portföylerinde Yer Alan Varlıkların Değerleme Esasları Yönergesi'nde belirlenen esaslara göre değerlendirilir.

#### **11. Fonun Denetimini Yapacak Kuruluş**

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

#### **12. Fon İçtüzüğü İle Finansal Raporların Temin Edilebileceği Yerler**



WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM  
SERMAYESİ PORTEFÖY YÖNETİM  
ANONİM ŞİRKETİ  
Teşvikiye Mah. Teşvikiye Cad.  
AVM No: 12/108 Şişli/İSTANBUL  
Mecidiyeköy V.D.: 7981396316

Fon içtüzüğü, ihraç belgesi ve Fon finansal raporları Kurucu'dan, Kurucu'nun internet sitesinden ([www.wamportfoy.com](http://www.wamportfoy.com)) temin edilebilir.

Fon içtüzüğü ve ihraç belgesi kurucunun internet sitesinde ve KAP'ta ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) yayınlanır.

### 13. Kar Payı Dağıtımına İlişkin Esaslar

Fonda oluşan kâr, katılma paylarının bu ihraç belgesinde belirtilen esaslara göre tespit edilen fon pay fiyatına yansır.

Fon'da oluşan kar ve nakit durumu dikkate alınarak, Kurucu Yönetim Kurulu kararıyla belirlenen tarihlerde katılma payı sahiplerine nakit kar payı dağıtılabilir. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Katılma payı sahiplerinin paylarına denk gelen kar payı tutarları, bireysel saklama hizmeti veren kuruluştaki hesaplarına yatırılır.

### 14. Performans Ücretlendirmesine İlişkin Esaslar

Tebliğ'in 24. maddesinde yer alan esaslar dahilinde Kurucu tarafından performans ücreti fona tahakkuk ettirilecek ve fondan tahsil edilecektir.

Performans ücretinin tahakkuku ve tahsiline ilişkin usul ve esaslar katılma payı satışına başlanmadan Kurucu'nun yönetim kurulu kararı ile belirlenir. Katılma payı satışı yapılacak yatırımcılara performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasların yazılı olarak bildirilmesi ve katılma payı satışı yapılacak yatırımcılardan performans ücretinin tahakkuk ve tahsiline ilişkin usul ve esasları kabul ettiklerine dair yazılı beyan alınması ve bu beyanın Fon'un süresince ve Fon'un tasfiye tarihini takip eden 5 yıl boyunca saklanması zorunludur.

### 15. Katılma Paylarının Satışının Ve Fona İadesinin İştirak Payları Karşılığında Gerçekleştirilip Gerçekleştirilemeyeceği Hakkında Bilgi

Katılma payının satışı, iştirak payının fona devredilmesi suretiyle de gerçekleştirilebilir.

İştirak paylarının Fon'a kabulünde girişim şirketlerinin seçimindeki kriterler uygulanır.

Fon tarafından sahip olunan ve değerlendirme raporu mevcut bir girişim şirketinin payları hariç olmak üzere İştirak paylarının toplam değerinin tespiti için Kurulca uygun görülen kuruluşlara değerlendirme raporu düzenlenir. Bu düzenlenen değerlendirme raporunun ücreti iştirak payını devredecek yatırımcı tarafından karşılanır.

İştirak paylarının Fon'a devri karşılığında, devreden yatırımcılara en fazla bu değerlendirme raporunda belirlenen değere tekabül edecek şekilde, söz konusu hukuki devrin tamamlandığı gün açıklanacak fiyat raporunda hesaplanan birim katılma payı fiyatına göre belirlenecek olan adette katılma payları verilecektir.

Katılma paylarının Fon'a iadesi ise yatırımcıların katılma paylarının ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre fona iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesi veya katılma paylarına karşılık gelen iştirak paylarının yatırımcılara devredilmesi suretiyle gerçekleştirilebilir.



WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM  
SERMAYESİ PORTEFÖY YÖNETİM  
ANONİM ŞİRKETİ  
Teşvikiye Mah. Teşvikiye Cad.  
AVM No: 12/108 Şişli/İSTANBUL  
Mecidiyeköy V.D.: 79813963

## 16. Fon Katılma Paylarının Değerlerinin Yatırımcılara Bildirim Esas Ve Usulleri

Kurucunun resmi internet sitesinden (www.wamportfoy.com) duyurulacaktır.

## 17. Katılma Paylarının Satışı Ve Fona İadesinde Giriş Çıkış Komisyonu Uygulanıp/Uygulanmayacağı Hakkında Bilgi

Katılma paylarının satışı ve Fon'a iadesinde giriş çıkış komisyonu uygulanmaz.

## 18. Fon'un Taşıdığı Riskler

**Fonun Karşılaşması Muhtemel Riskler;** Fonun yatırım stratejisi ve risk profili dikkate alınarak belirlenen, fonun karşılaşılabileceği temel riskler aşağıda sıralanmıştır.

### A. Likidite Riski

Nakit çıkışlarını tam olarak ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakit mevcuduna veya nakit girişine sahip bulunmaması nedeniyle Fon tarafından maruz kalılabilecek zarar ihtimalini ifade etmektedir.

### B. Finansman Riski

Fon'un ihtiyaç duyduğu finansman kaynaklarına zamanında ve gerekli ölçüde ulaşamaması nedeniyle zarara uğrama ihtimalidir.

### C. Yasal Riskler

Fon'a alınan girişim sermayesi ve diğer yatırım araçları ile ilgili fona alım sonrasında meydana gelebilecek yasal düzenlemelerdeki değişikliklerinden dolayı fonun etkilenmesi riskidir. Özellikle vergi ve girişim sermayesi mevzuatında ortaya çıkabilecek değişiklikler fon değerini ve net getirisini etkileyebilir.

### D. Olağandışı Olaylarla Karşılaşma Riski

Doğal afetler, yangın, sel, terör eylemleri, sıra dışı toplumsal olaylar gibi durumlarda gayrimenkullerin tahrip olması sonucunda fonun zarar etmesi riskidir.

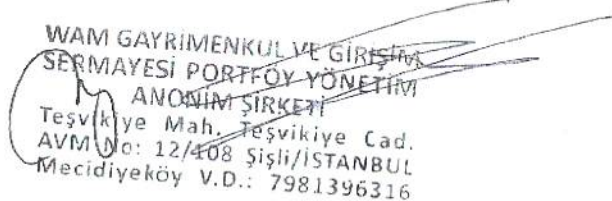
### E. Yoğunlaşma Riski

Yoğunlaşma riski, belli bir bölgeye, sektöre, varlığa/varlık grubuna ağırlıklı olarak yatırım yapılması sonucu, fon portföyünün bu varlıkların içerdiği risklere daha fazla maruz kalmasıdır.

### F. Karşı Taraf Riski

Karşı taraf riski, genel olarak fonun taraf olduğu mal ve hizmet alım veya satımı sözleşmelerinde; sözleşmenin karşı tarafının, sözleşme gereklerine uymayarak, yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında yerinde getirememesinden dolayı fonun zarara uğrama riskini ifade etmektedir.

### G. Piyasa Riski



Taşınan pozisyonların, piyasalardaki dalgalanmalardan kaynaklanan fiyat değişimlerine bağlı olarak ortaya çıkan riskler nedeniyle zarar etme olasılığını ifade eder. Piyasa riski aşağıdaki dört alt başlıkta detaylandırılmıştır.

*i. Faiz Oranı Riski*

Faiz oranlarındaki hareketler nedeniyle Fon'un faiz pozisyon durumuna bağlı olarak maruz kalabileceği zarar olasılığıdır.

*ii. Kur Riski*

Yabancı para cinsinden alacak ve borçların, bu paraların TL karşısında muhtemel değer değişimlerinden doğabilecek zarar olasılığıdır.

*iii. Ortaklık Payı Riski*

Fon portföyünde bulunan ortaklık paylarının fiyatlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle portföyün maruz kalacağı zarar olasılığıdır.

*iv. Kar Payı Oranı Riski*

Fon portföyüne katılım hesabı gibi katılım olanağı sağlayan bankacılık ürünlerinin dahil edilmesi halinde, söz konusu ürünlerin sağlayacağı kâr payının miktarında piyasalarda yaşanabilecek kâr payı oranları değişimleri nedeniyle oluşan riski ifade eder.

**H. Değerleme Riski**

Yatırım yapılan şirketlerin yatırım süresi boyunca değerlerinin makul ve doğru bir şekilde tespit edilememesiyle ilgili riskleri kapsar.

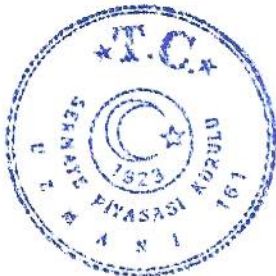
**İ. Fesih Riski:** Yatırım yapılacak şirketlerin yatırım ve hizmetleriyle ilgili anlaşmaların fesih edilmesi halinde finansman sağlayıcıların tam tazmin edilememe riskidir.

**J. Fesihte Tazminat Riski:** Yatırım yapılacak şirketlerin yatırım ve hizmetleriyle ilgili anlaşmaların zamanından önce fesih edilmesi halinde finansman sağlayıcıların tam tazmin edilememe riskidir.

**K. Operasyonel Riskler:** Fonun operasyonel süreçlerindeki aksamalar sonucunda zarar oluşması olasılığını ifade eder. Operasyonel riskin kaynakları arasında kullanılan sistemlerin yetersizliği, başarısız yönetim, personelin hatalı ya da hileli işlemleri gibi kurum içi etkenlerin yanı sıra doğal afetler, rekabet koşulları, politik rejim değişikliği gibi kurum dışı etkenler de olabilir

**L. Yatırım Yapılan Şirketlere İlişkin Riskler**

- 1. Mali Risk:** Yatırım yapılan şirketin mali yükümlülüklerini yerine getirememe riskini kapsar.
- 2. Kredi Riski:** Yatırım yapılan şirketin işlem yaptığı karşı tarafın sözleşme gereklerine uymayarak yükümlülüğünü kısmen ya da tamamen zamanında yerine getirememesinden dolayı zarara uğrama ihtimalidir.
- 3. Hukuksal Risk:** Yatırım yapılan şirketlerin kanun nezdinde yükümlülüklerini getirememesiyle ilgili risklere işaret eder. Bu riskler, Şirketin ülkemizde ve yurtdışındaki ilgili tüm kanunlara karşı yükümlülüklerini kapsar. Vergi yükümlülükleri de bu kapsamın içerisinde yer almaktadır.



WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM  
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİM  
ANONİM ŞİRKETİ  
Teşvikiye Mah. Teşvikiye Cad.  
AVM No: 12/108 Şişli/İSTANBUL  
Mecidiyeköy V.D.: 7981396316

4. **Sermaye Yatırımı Riski:** Yatırım yapılan şirketlerin yönetsel veya mali bünyelerine ait sorunlar nedeniyle oluşabilecek kayıp riskidir

Fon'un risk yönetimine ilişkin esaslara ise KAP'ta yer alan sürekli bilgilendirme formundan ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) ulaşılması mümkündür.

#### 19. Fonun Sona Ermesi ve Tasfiye Şekline İlişkin Bilgiler

Fonun sona ermesinde ve tasfiyesinde, Kurulun yatırım fonlarına ilişkin düzenlemeleri kıyasen uygulanır.

Fon başka bir fonla birleştirilemez veya başka bir fona dönüştürülemez.

Fesih anından itibaren hiçbir katılma payı ihraç edilemez ve geri alınamaz.

#### 20. Fon'un ve Katılma Payı Sahiplerinin Vergilendirilmesi İle İlgili Hususlar

Fon'un ve katılma payı sahiplerinin vergilendirilmesine ilişkin düzenlemelere [www.gib.gov.tr](http://www.gib.gov.tr) adresinden ulaşılabilir.

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu ihraç belgesinde yer alan bilgilerin gerçeğe uygun olduğunu ve ihraç belgesinde bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;"><b>İhraççı</b><br/>WAM Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci<br/>Girişim Sermayesi Yatırım Fonu'nun<br/>Temsilcisi olan kurucu WAM Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi<br/>Portföy Yönetimi A.Ş.<br/>Yetkilisi/Yetkilileri</p> <p style="text-align: center;">Adı, Soyadı, Görevi, İmza<br/>(İhraç belgesini imzalayacak fon kurucusunun yetkilisi/yetkililerinin<br/>kurucunun imza sirkülerinde imzaya yetkili kişilerden belirlenmesi<br/>gerekmektedir.)</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



WAM GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM  
SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ  
ANONİM ŞİRKETİ  
Teşvikiye Mah. Teşvikiye Cad.  
AVM No: 12/108 Şişli/İSTANBUL  
Mecidiyeköy V.D.: 7981396316