

nakit akışını ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.

Şubat 2023'te Kahramanmaraş ve Hatay illeri merkezli yaşanan deprem felaketleri nedeniyle beklenen tahsilatların gerçekleşmesi geçici olumsuz etkilenmiş ancak Şirket'in finansal performansını önemli derecede olumsuz etkilememiştir.

18. Şirket'in tabi olduğu mevzuata uymaması veya bir aykırılığın bulunması halinde, Şirket idari para cezalarına maruz kalabilir veya VYŞ faaliyet iznini kaybedebilir. Bu durum, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket'in faaliyetleri BDDK'nın kapsamlı mevzuat düzenlemelerine, çeşitli düzenleyici ve denetleyici kamu otoritelerinin denetimlerine ve anılan otoritelerden temin edilen izin ve lisansların varlığına ve geçerliliğine tabiidir.

Varlık yönetim alanında gerçekleştirilen faaliyetler, başta Bankacılık Kanunu ve VYŞ Yönetmeliği olmak üzere BDDK tarafından düzenlenen çeşitli yönetmelikler ve tebliğlere de uygun gerçekleştirilmelidir. Bu nedenle Şirket, BDDK'nın kurul kararları ve yönetmelikler, tebliğler gibi mevzuatta yapacağı tüm değişikliklere uymakla yükümlüdür. Varlık yönetim şirketlerine ilişkin mevzuatta oluşabilecek değişiklikler Şirket'e ilave yükümlülükler oluşturabilir.

VYŞ Yönetmeliği uyarınca varlık yönetim şirketlerinin mali bünyelerini ciddi şekilde olumsuz etkileyecek durumların tespiti halinde, BDDK varlık yönetim şirketlerinden gerekli her türlü tedbirin alınmasını istemeye yetkilidir. Varlık yönetim şirketleri BDDK tarafından istenen tedbirleri BDDK tarafından belirlenen süreler içinde almak ve uygulamakla yükümlüdür. BDDK tarafından istenen tedbirlerin belirlenen sürelerde alınmaması durumunda, varlık yönetim şirketlerinin faaliyet izinlerinin iptaline varan çeşitli yaptırımlarla karşılaşılması söz konusu olabilmektedir.

Şirket'in BDDK ve diğer düzenlemelere uymaması, BDDK'nın müdahalesine ve Şirket'e birtakım yaptırımlar uygulanmasına neden olabilir. Varlık yönetim şirketlerinin kuruluş şartlarını kaybetmesi ya da varlık yönetim şirketinin ortaklarının, kuruculara aranan şartları kaybetmesi, VYŞ Yönetmeliği ile izin verilen faaliyetler dışında işlem yapması ya da banka ve diğer finansal kurumların alacakları ile diğer varlıklarının devralınmasına münhasır olarak, alacağını veya diğer varlığını devraldığı banka veya diğer finansal kurumlar ile bir kredi ilişkisi kurması, BDDK tarafından Şirket'in finansal bünyesini ciddi şekilde olumsuz etkileyecek durumların tespit edilmesi üzerine BDDK tarafından talep edilen tedbirlerin belirlenen sürelerde alınmaması, BDDK tarafından talep edilen bilgi ve belgelerin süresi içinde gönderilmemesi, işlemlerini kayıt dışı bıraktığı veya gerçeğe aykırı olarak muhasebeleştirdiği ya da VYŞ Yönetmeliği hükümlerine aykırı işlem yaptığının tespit edilmesi hallerinde ve BDDK tarafından tanınan sürede, ilgili aykırılığın Şirket tarafından giderilememesi durumunda, söz konusu yaptırımlar BDDK'nın takdirinde olmak üzere, Şirket'in VYŞ faaliyet izninin iptalini veya varlık yönetim şirketlerinin kaynak kuruluşlar ile alacaklarının veya diğer varlıklarının devrine ilişkin yeni sözleşme yapma yetkilerinin askıya alınmasını kapsayabilir. Şirket'in faaliyet iznini kaybetmesi ise, faaliyetlerini halihazırda yürüttüğü şekilde sürdüremeyeceği anlamına gelebilir.

Ayrıca anılan çerçevedeki bir aykırılığın veya faaliyet izninin iptali üzerine, finansman sözleşmeleri tahtında temerrüde düşebilir ve kredi kuruluşları Şirket ile imzalanmış sözleşmeleri feshetme hakkına sahip olabilir. İlgili mevzuata aykırılıktan, Şirket'in faaliyet izninin iptalinden veya başka herhangi bir resmi işlemten dolayı, Şirket'in itibarının zedelenmesi, kredi kuruluşlarının Şirket'i tercih etmesinden vazgeçmesine neden olabilir.

Anılan olayların her biri, Şirket'in alacakları satın alma ve tahsil etme işini yürütmesini güçleştirebilir ve Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Bunlara ek olarak, Şirket'in tabii olduğu mevzuatta değişiklikler yapılması veya idari makamların mevzuattaki mevcut düzenlemeleri beklenmeyen şekilde uygulaması veya mevzuatı farklı şekilde yorumlaması, Şirket'in idari para cezası ve / veya yaptırımlarla karşılaşmasına veya faaliyetlerini geçici veya kalıcı olarak durdurmasına yol açabilir. Mevzuatta veya mevzuatın uygulamasında ve yorumlanmasında meydana gelebilecek değişiklikler, Şirket tarafından öngörülemeyebilir; Şirket'in ilave raporlamalar, mevzuata uyum yükümlülükleri, sermaye yeterliliği oranları gibi çeşitli ilave yükümlülükler üstlenmesine sebep olabilir; bu ilave yükümlülüklerle uyum süreci Şirket üzerinde ek maliyetler doğurabilir; Şirket bu ilave yükümlülüklerle öngörülen geçiş süreleri içerisinde tamamen uyum sağlayamayabilir ve bu tür durumlar Şirket'in olağan akışında aksamalara sebep olabilir. Şirket, BDDK tarafından düzenlenen mevzuata ve gelecekte bu mevzuatta yapılabilecek değişikliklere aykırı davranışları sebebiyle çeşitli idari yaptırımlara maruz kalabilir ve söz konusu aykırılığın ağırlık ve ciddiyetine bağlı olarak faaliyet izninin iptaline varan çeşitli yaptırımlar ile karşılaşabilir.

BDDK'nın yanı sıra Şirket'in faaliyetleri SPK, MASAK, vergi daireleri ve Kişisel Verilerin Korunması Kurulu gibi çeşitli düzenleyici ve denetleyici kamu otoritelerinin de uyum ve denetimlerine tabiidir. Tespit edilen uyumsuzluklar sonucu olarak Şirket yaptırım ve cezalara maruz kalabilir.

Nitekim, Şirket tarafından alacakları takip edilen borçluların şikayetleri üzerine, BDDK tarafından 2020 yılı içerisinde Şirket'e Çeşitli idari para cezaları kesilmiştir. İlgili dönemde varlık yönetim sektörüne borçlu şikayetleri üzerine toplu olarak para cezası kesilmiş olup, söz konusu uygulama sektör içerisinde dönem dönem olabilmektedir. Şirket ilgili idari para cezalarını indirimli ödeme süresi içerisinde ödemiştir.

Ayrıca Şirket başta İcra ve İflas Kanunu, Borçlar Kanunu ve Türk Ticaret Kanunu dahil sair mevzuata uymakla yükümlü olup, bu mevzuatta yapılan değişiklikler faaliyetini doğrudan etkileyebilmektedir. Mevzuatta gerçekleşebilecek değişiklikler nedeni ile hukuki süreçleri yavaşlatacak ya da sulhen tahsilatı yavaşlatacak uygulamalar gelebilir, daha yoğun kontroller uygulanabilir ya da daha yüksek hukuki masraflara maruz kalınabilir. Bütün bu riskler, gerçekleştirmeleri durumunda, Şirket'in tahsilat performansını düşürebilir ya da tahsilat maliyetlerini arttırabilir, teknolojik ve diğer ek yatırım ihtiyacı doğurabilir. Dolayısıyla bu gibi mevzuat değişiklikleri sonucu Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz etkilenebilir.

Şirket ilgili mevzuat kapsamında yükümlü olduğu üzere, FKB'ye üyedir. Şirket'in Finansal Kurumlar Birliği'nin aldığı genel ya da özel nitelikteki karar ve tedbirlere zamanında ve tam olarak uymaması halinde FKB yönetim kurulu da Şirket'e idari para cezaları verilebilir.

Şirket, bir finansal kuruluş olmasının sonucu olarak BDDK'nın yanı sıra MASAK'ın da denetim ve gözetimine tabidir ve MASAK mevzuatı tahtında çeşitli yükümlülükleri söz konusudur. MASAK, Şirket üzerinde münferiden veya bir denetim programı kapsamında çeşitli denetim ve yerinde incelemelerde bulunabilir. Şirket, MASAK ve denetim elemanları tarafından istenilecek her türlü bilgi, belge ve bunlara ilişkin her türlü ortamdaki kayıtları, bu kayıtlara erişimi sağlamak veya okunabilir hale getirmek için gerekli tüm bilgi ve şifreleri tam ve doğru olarak vermek ve gerekli kolaylığı sağlamakla yükümlüdür. MASAK mevzuatına aykırılık halinde Şirket çeşitli idari yaptırımlara maruz kalabilir ve söz konusu aykırılıklar ile ilgili kişiler (çalışanlar, yöneticiler gibi), çeşitli adli para cezalarına da tabi olabilir.

olmaya devam edeceği öngörülmektedir.

Bunlara ek olarak, Şirket Esas Sözleşmesi uyarınca bazı hususlara ilişkin kararların alınabilmesi için A Grubu Payların temsil ettiği sermayenin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarların onayı gerekecektir: Bunlar, Esas Sözleşme değişiklikleri, Şirket'in Yönetim Kurulu üyelerinin sayısının belirlenmesi ve Yönetim Kurulu'nun yapısının değiştirilmesi ve sermaye piyasası düzenlemelerinde tanımlanan önemli nitelikteki işlemlere ilişkin kararlardır. Vector Holdings ve Vector Investments'ın menfaatleri Şirket'in veya Halka Arz Edilen Paylar'ın alıcılarının menfaatleriyle bağdaşmayabilir. Vector Holdings ve Vector Investments'ın Şirket'in menfaatleri açısından en uygun şekilde hareket edeceğine veya Vector Holdings ve Vector Investments'ın menfaatlerinin Halka Arz Edilen Paylar'ın alıcılarının menfaatleriyle örtüşeceğine ilişkin bir güvence vermek mümkün değildir.

Vector Holdings ve Vector Investments'ın halka arzın tamamlanmasının ardından da Şirket üzerindeki kontrollerini sürdürecektir. olmaları nedeniyle, kâr paylarının zamanlaması ve dağıtımı, Yönetim Kurulu üyelerinin ve görevlilerin seçimi veya görevlerinin sona erdirilmesi ve yatırımlar ve sermaye harcamalarına ilişkin politikalar gibi hissedarların onayını gerektiren konular da dahil olmak üzere, Şirket'in faaliyetleri, politikaları ve işleri üzerinde önemli ölçüde etki yaratma imkanına sahip olacaktır. Anılan faktörlerden herhangi biri, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir. Ayrıca, Vector Holdings ve Vector Investments, Şirket üzerindeki kontrollerini sürdürdüğü sürece, Şirket'in temel politikalarını Halka Arz Edilen Paylar'ın alıcılarının menfaatleriyle çelişecek şekilde etkileyebilir.

Gelecekte Vector Holdings ve Vector Investments ile Şirket ve yatırımcıların menfaatleri her zaman uyumlu olmayabilir.

Buna ilaveten Vector Holdings ve Vector Investments, Şirket'in çoğunluk ve hakim hissedarları olmaya devam ettiği sürece bu durum, Şirket'in önemli politikalarını, Halka Arz Edilen Payları satın alanların menfaatleri ile çatışacak şekilde etkileyebilir. Vector Holdings ve Vector Investments, Şirket'in yeni satın almalar ve malvarlıkları üzerinde tasarruf edebilmesi de dahil olmak üzere ticari stratejisi, kurumsal faaliyetleri, yönetimi ve politikaları hususlarında önemli bir etkiye sahip olmaya devam edecektir. Ancak Vector Holdings ve Vector Investments çıkarlarının diğer pay sahiplerinin çıkarlarıyla örtüşeceğinin herhangi bir garantisi yoktur ve Vector Holdings ve Vector Investments diğer pay sahiplerinin çıkarlarıyla örtüşmeyen kararlar alabilir veya Şirket'in bu şekilde kararlar almasını sağlayabilir.

22. Şirket, diğer ilişkili tarafların yanı sıra, ortağı ile ilişkili taraf işlemleri yapmıştır ve yapmaya devam edebilecektir. SPK ve vergi daireleri, Şirket'in ilişkili taraf işlemleri üzerinde denetimler yapabilecek olup; ilgili kurumların Şirket'in ilişkili taraf işlemlerinin emsallere uygun olmadığını tespit etmeleri ve bir ceza tahakkuk ettirmeleri durumunda Şirket'in tek tek veya toplu olarak ilişkili taraf işlemleri, Şirket'in faaliyetini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Şirket, ilişkili taraflarıyla işlemler yapmıştır ve yapmaya devam etme niyetindedir. Mevcut pay sahibi EBRD ile yapılan işlemler (EBRD ile akdedilen kredi sözleşmeleri gibi) kanun kapsamında ilişkili taraf işlemleri olarak nitelendirilecektir.

Sermaye Piyasası Kurulu ve vergi daireleri, Şirket'in ilişkili taraf işlemleri üzerinde denetimler yapabilecek olup; ilgili kurumların Şirket'in ilişkili taraf işlemlerinin emsallere uygun olmadığını iddia etmeleri ve bir ceza tahakkuk ettirmeleri durumunda Şirket'in tek tek veya toplu olarak ilişkili taraf işlemleri, Şirket'in faaliyetini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

5.2. İhraçcının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

1. *Şirket, faaliyet gösterdiği varlık yönetim sektöründe diğer Varlık Yönetim Şirketleri ile rekabet etmektedir. Bu rekabetin Şirket'in faaliyetlerine, operasyonel ve finansal sonuçlarına olumsuz etkisi olabilir.*

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Türkiye'de 24 varlık yönetim şirketi aktif faaliyet göstermektedir. (Kaynak: <https://www.bddk.org.tr/Kurulus/Liste/82>) Şirket, sektördeki diğer varlık yönetim şirketleri ile rekabet içinde olup, sektördeki şirket sayısının artması rekabeti arttırmaktadır.

Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörde katılımcılar ihale fiyatları, sunulan koşullar, itibar, sektör deneyimi ve performans unsurları üzerinden rekabet etmektedir.

Şirket'in mevcut rakipleri ve yeni rakipleri, Şirket'in de katıldığı TGA satış ihalelerinde daha etkili fiyatlandırma politikası izleyebilir ve bu durum Şirket'in yeni portföy alımlarını azaltabilir.

Şirket'in mevcut rakipleri ve yeni rakipleri Şirket'e göre daha nitelikli hizmetler ve çözümler sunabilir; daha hızlı ve nitelikli tahsilat modelleri, daha verimli operasyon yapıları, değişen piyasa koşullarına daha yüksek oranda uyum ve sektörde daha oturmuş ilişkiler de dahil olmak üzere, Şirket'e kıyasla daha fazla finansal ve teknik kaynaklarla insan kaynakları geliştirmiş veya gelecekte geliştirecek olabilir. Şirket, gelecekte, rakipleriyle başarıyla rekabet edebilmek için gereken kaynaklardan veya kabiliyetten yoksun olabilir.

Şirket'in TGA portföyleri için rekabetçi fiyatlar teklif edebileceğinin veya mevcut pozisyonunu ve durumunu koruyabileceğinin bir güvencesi bulunmamaktadır. Ayrıca, Şirket'in şu an sahip olduğunu düşündüğü teknolojiyi takip avantajını ve geniş müşteri bilgi altyapısı gelişimini sürdürmesi mümkün olmayabilir.

Şirket'in rakiplerinden bazıları, Şirket'e sunulanlardan daha elverişli oranlarla finansman temin edebilir ve bunlardan elde edilen kaynakları büyütmekte ve satın aldıkları TGA portföylerinin sayısını arttırmakta kullanabilir. Ayrıca, Şirket'e kıyasla daha geniş mali kaynakları bulunan şirketlerin, gelecekte bu sektöre girmeye karar vermesi mümkündür. Şirket, yeni piyasa katılımcılarının sektöre girmesinin TGA portföylerinin fiyatını arttırmaya yönelik ek bir baskı yaratabileceğini, bunun da hem artan talepten, hem de yeni piyasa katılımcılarının TGA portföylerinin risk ve getiri potansiyelini değerlendirmek için gereken deneyim, analiz ve veriden yoksun olmaları nedeniyle ya da salt faaliyet hacimlerini artırma arzusuyla TGA portföylerine daha deneyimli VYŞ'lere göre daha yüksek fiyatlar ödemesinden kaynaklanabileceğini düşünmektedir.

Şirket'in işini geliştirmeyi ve genişletmeyi ve değişen piyasa ihtiyaçlarına uyum sağlamayı hiç başaramaması ya da mevcut veya gelecekteki rakipleri kadar iyi başaramaması, rakiplerin faaliyetlerini daha düşük sermaye maliyetiyle yürütmesi ya da fiyatlandırma ve tahsilat yöntemlerinde Şirket'in başaramadığı ilerlemeler kaydetmesi durumunda, Şirket'in kârlı bir şekilde faaliyette bulunabilmek için uygun bulduğu fiyatlardan portföy satın alması mümkün olmayabilir. Etkin bir şekilde rekabet edilememesi, Şirket'in pazar payı rakiplerine oranla düşebilir, gelir kaynakları daralabilir veya Şirket hedeflediği büyümeye erişemeyebilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

2. *Finans sektöründe yeterli miktarda ve/veya uygun koşullarda alacak portföyleri satılamayabilir.*

Şirket'in faaliyetleri banka ve diğer finansal kurumlardan satın aldığı alacaklardan yapacağı

tahsilata bağlıdır. Gelecekte bankaların yeterli miktarda TGA satışı yapacağı garanti edilmemektedir. TGA satışlarının zaman zaman gecikmesi sektörün bu potansiyel büyümesinin kısmen gecikmesine de neden olabilir. Ayrıca bankalar ve diğer finansal kurumların yeterli miktarda alacak satışı yapmaması Şirket'in yeni TGA portföy alımlarının düşmesine, TGA portföylerinin alım maliyetlerinin yükselmesine ve tahsilatın bir süre sonra azalması nedeniyle gelecekte faaliyet sonuçlarının ve finansal getirilerinin olumsuz etkilenmesine neden olabilir. Şirket'in faaliyetlerini küçültmesi ve çalışanlarını işten çıkarmasına yol açabilir. Bankalar ve diğer finansal kurumların yerel veya global, politik ya da ekonomik sebepler ile hiç alacak satışı yapmaması durumunda, Şirket'in ana faaliyet konusu ortadan kalkabilir.

Şirket'in faaliyetlerini kârlı bir şekilde sürdürebilmesi, satın alma kriterlerine uygun TGA portföylerinin arzının devam etmesine ve rekabet ortamının buna elverişli olmasına bağlıdır. Ortalama fiyat seviyeleri yüksek olduğunda, Şirket'in TGA portföyü alımları sınırlı hacimde gerçekleşebilir. Diğer taraftan, elverişli fiyat seviyelerinin olduğu dönemlerde yeterli hacimde portföy arzı olmayabilir. Şirket'in, kendisi için uygun şartlarda ve arzu ettiği hacimlerde TGA portföyleri satın alıp alamayacağını veya ne kadar süreyle satın alabileceğini bilme imkanı yoktur.

Elverişli fiyatlarla TGA portföylerinin bulunabilmesi, aşağıdakileri de içeren bir dizi unsura bağlıdır:

- (i) müşteri/tüketici kredilerindeki temerrüt oranları;
- (ii) kredi kuruluşlarının yeterli oranda yeni kredi vermeyi sürdürmesi;
- (iii) kredi kuruluşlarının yeterli oranda ve kabul edilebilir fiyat seviyelerinde TGA portföyü satışını sürdürmesi (bu unsur kredi kuruluşlarının muhasebe politikalarındaki veya uygulamalarındaki değişikliklerden ya da kendi bünyelerinde sürdürülen tahsilat prosedürlerini daha gelişmiş hale getirmelerinden olumsuz etkilenebilir);
- (iv) piyasadaki rekabet;
- (v) kredi/borçlanma, icra-iflas ve kişisel verilerin korunmasına ilişkin kanun ve yönetmeliklerdeki değişiklikler;
- (vi) ister bir veya daha fazla piyasa oyuncusunun hukuki veya idari yükümlülüklerini yerine getirememesinden ister başka sebeplerden kaynaklansın, sektöre ilişkin olumsuz itibar oluşması veya sektöre ilişkin tüketici nezdinde güven kaybı;
- (vii) TGA portföylerinin tahsilat kabiliyetini doğru şekilde değerlendirmek, değerlerini belirlemek ve tahsilatlarını gerçekleştirmek için kredi kuruluşlarından yeterli veri elde edilebilmesi;
- (viii) Özellikle bankaların takibe attıkları alacakların belirli koşulların yerine getirilmesiyle birlikte aktifteki kayıttan düşülmesi ve
- (ix) Türkiye'deki makroekonomik şartlar ve politikalar.

Ayrıca, TGA portföylerinin ortalama tahsilat sürelerinin uzunluğu ve Şirket tahsilatlarının zamanlamasındaki değişkenlikler nedeniyle, Şirket'in mevcut eğilimleri zamanında tespit etmesi ve satın alma stratejilerini vakitlice değiştirmesi mümkün olmayabilir.

Bunlara ek olarak, kredi kuruluşları herhangi bir sebeple alacak tahsilatlarını daha yüksek oranda kendi bünyelerinde yürütmeyi tercih ederse, satışa sunulan TGA portföyü hacminde veya portföylerin içerdiği kredilerin kalitesinde düşüş söz konusu olabilir ve bunun sonucunda

da Şirket'in geçmişteki getiri hedefleriyle uyumlu fiyatlarda ve tür ve miktarlarda TGA portföylerini satın alması mümkün olmayabilir.

Sonuç olarak, gerek yukarıdaki faktörlerden herhangi birinin sonucunda gerek başka herhangi bir sebeple, Şirket'in hedeflediği tahsilatı sağlayamaması veya tatmin edici getiri sunacak hacimde TGA portföyü satın almayı ve tahsil etmeyi sürdürememesi hallerinin, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz yönde etkilemesi mümkündür.

3. Küresel ve ulusal ekonomik koşullarda yaşanacak gelişmeler, Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörü ve bu doğrultuda Şirket'in faaliyetlerini ve performansını etkileyebilir.

Küresel ekonomide veya iç piyasada oluşabilecek ekonomik krizler, daralmalar ve siyasi riskler, mevcut koşulların yanı sıra salgın hastalıklar, deprem, terör saldırıları, sel baskınları, savaş, ayaklanmalar ve benzeri olayların ekonomiyi, Şirket'in genel merkezini, sektörü, tahsilat kabiliyetini ve dolayısıyla Şirket'in faaliyetlerini ve mali durumunu olumsuz şekilde etkileyebilir. Şirket'in gelir ve maliyetleri yurt içindeki makroekonomik koşullara bağlı olmasına karşın, diğer sektörlerde olduğu gibi varlık yönetim sektörü de küresel ve ulusal jeopolitik, makroekonomik, hatta sosyal gelişmelerden etkilenmektedir. Söz konusu gelişmelerden dolayı satılan TGA hacmi yeterli boyuta ulaşmayabilir veya yeterince hızlı büyüyemeyebilir, müşteriler yeterli sayıda veya tutarda borç ödemeleri gerçekleştiremeyebilir, müşteriye ulaşmak, iletişim kurmak veya icra süreçleri yürütmek için katlanan maliyet yükselebilir. Bunların sonucu olarak sektörün ve Şirket'in faaliyetleri ve finansal sonuçları olumsuz etkilenebilir.

Şirket, Türkiye'deki ekonomik, mali ve piyasa koşullarına ve bu koşullara ilişkin olumlu-olumsuz her türlü gelişmeye maruz kalabilir. Türkiye ekonomisinin uzun süreli olarak önemli bir gerileme yaşaması, harcanabilir gelirin azalmasına, işsizlik oranlarının yükselmesine neden olabileceği gibi, faiz oranlarını ve kredi temini imkanlarını da etkileyebilir. Bunların sonucunda, müşteriler borçlarını ödemeyi sürdüremez hale gelebilirler veya bu konuda isteksizleşebilirler. Bu durumda, Şirket geçmişteki uygulamaları doğrultusunda alacak tahsilatını devam ettiremeyebilir. Şirket müşterilerinin borç ödemeye yönelik kabiliyetlerinin veya istekliliklerinin azalması durumunda, artan maliyetlerle ve ortalamada daha düşük ödemelerle karşılaşabilir. Bunun etkisiyle nakit akışı ve sermaye getirisi düşebilir ve Şirket'in Öngörülen Kalan Tahsilat'ı azalabilir.

Olumsuz ekonomik koşullar ayrıca Şirket'le iş yapan kredi kuruluşlarının TGA portföylerini piyasada geçerli fiyatlardan satma eğilimlerini azaltarak, kredi kuruluşlarını alacak yönetimini kendi bünyelerinde gerçekleştirmeye yöneltebilir.

Diğer taraftan Türkiye'deki ekonomik koşulların iyileşmesinin Şirket'in faaliyetleri üzerinde hem olumlu hem olumsuz etkileri olabilir. Daha iyi ekonomik koşullar, borçluların mali durumlarındaki düzelmeye paralel olarak, daha yüksek oranda borç geri ödenmesini sağlayabilir. Ödeme beklentilerinin artması ise, Şirket'in satın aldığı TGA portföylerinin fiyatlandırmasında daha yüksek bir rekabete yol açabilir. Değişen bir ekonomik ortamda Şirket işlerinin ve faaliyet sonuçlarının olumlu yönde gelişeceğine ya da ekonomik ortamın Şirket'in iş modeli veya sektörü açısından elverişli olacağına yönelik bir güvence vermek mümkün değildir. Bu gelişmelerin herhangi biri, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Ayrıca halen sürmekte olan Rusya - Ukrayna savaşı etkisiyle artan emtia ve enerji fiyatları, İsrail - Gazze çatışmaları gibi jeopolitik gerilimler, Türkiye'yi bugüne kadar turizm, tarım,

enerji ve savunma sektörlerindeki ticari ilişkiler ve stratejik iş birlikleri açısından etkilemiş olup, coğrafi olarak savaşın genişlemesi hem ekonomik hem de diğer süreçler bakımından olumsuz etki doğurabilir.

4. Mevzuat değişiklikleri ve/veya BDDK kararları ve uygulamalarındaki değişiklikler Varlık Yönetim Sektörü'nün tahsilat performansını, maliyetlerini veya karlılığını olumsuz etkileyebilir.

Şirket Bankacılık Kanunu, VYŞ Yönetmeliği başta olmak üzere ilgili mevzuata uyum sağlamak yükümlüdür ve faaliyetleri BDDK'nın denetim ve gözetimine tabidir. BDDK tarafından yapılan ikincil düzenlemeler önemli derecede Varlık Yönetim Şirketleri'nin süreç ve işleyişini etkileyebilir. Mevzuat içeriğinde, yorumlanmasında veya uygulamasında olası değişikliklere uyumun sağlanması, zamanında sağlanamayan uyuma yönelik uygulamalarının savunması veya cezalandırılması Şirket'i masraf, zarar ve ilave yükümlülüklerle maruz bırakabilir, faaliyetleri ve finansal sonuçları olumsuz etkileyebilir.

Ayrıca, küresel ve ulusal boyutta gerçekleşen ekonomik gelişmeler ile Türkiye'nin ekonomi ve mali politikası çerçevesinde, zaman zaman varlık yönetim şirketlerinin faaliyet sonuçlarına ve kârlılığına etki edebilecek ekonomik reformlar gündeme gelebilmekte ve bu ekonomik reformlar siyasi otoritelerce kanuni düzene kavuşturulabilmektedir. Gelecekte de Türkiye'nin ulusal ekonomi politikaları çerçevesinde sektör genelinde tahsilat performanslarına etki edebilecek, varlık yönetim şirketlerinin maliyetlerinin artmasına yol açabilecek ya da kârlılığı düşürebilecek birtakım düzenlemelerin yapılması gündeme gelebilir.

Ayrıca Varlık Yönetim Şirketleri, KVKK, İcra ve İflas Kanunu, Borçlar Kanunu ve Türk Ticaret Kanunu dahil sair mevzuata uymakla yükümlüdür. Bu mevzuatlarda da yapılan değişiklikler Şirket'in faaliyetlerini ve finansal sonuçlarını etkileyebilir. Sulhen veya icradan tahsilat yavaşlanabilir, bu da Şirket'in tahsilat performansını düşürebilir, maliyetlerini artırabilir ve Şirket'in sonuçlarını etkileyebilir.

5. Vergiler veya vergi oranlarındaki değişiklikler Varlık Yönetim Sektörü ve Şirket için olumsuz etki yaratabilir.

Varlık yönetim şirketleri mevcut vergilerdeki oran artışlarına, yeni vergilerin eklenmesine, vergi istisnaların kaldırılmasına maruz kalabilir. Vergi kanunlarına ilişkin yorumlamada ve uygulamada değişiklik yaşanabilir. Şirket'in ertelenmiş vergi varlığı kullanabilme kabiliyeti değişebilir.

5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nda yapılan değişiklik ile sektöre ilişkin kurumlar vergisi oranı 2023 yılı Temmuz ayı itibarıyla %25'ten %30'a yükseltilmiştir. Bu faktörler sektör ve Şirket'e ilave vergi yükü getirebilir. Bu tür durumlar, Şirket'in finansal durumuna ve kârlılığına olumsuz etki edebilir.

6. Hukuki süreçlerinde yaşanabilecek değişiklikler varlık yönetim sektörünü ve Şirket'i olumsuz etkileyebilir.

Hukuki süreçlerde yaşanabilecek mahkemelerin işleyişinin yavaşlaması, icra dairelerindeki niteliksel ve niceliksel işlem kapasite yetersizliği, arşiv problemleri, personel kalitesi vb. yavaşlıklar ya da duraksamalar, icra işlemlerinin harç ve masraflardaki veya avukat vekaletname ücretlerindeki değişiklikler, Şirket'in tahsilat performansını, tahsilat maliyetlerini, operasyonel faaliyetleri ve finansal sonuçları olumsuz etkileyebilir.

7. Doğal afetler Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Sel, fırtına, toprak kayması, deprem gibi doğal afetler Şirket faaliyetlerinin sürdürülebilirliğini

olumsuz yönde etkileyebileceği gibi söz konusu durumların meydana gelmesi sonucu Şirket çalışanlarının (veya yakınlarının) yaralanması veya ölümü, Şirket faaliyetlerinde aksamaya yol açabilir, Şirket'in ilgili kanun ve hükümler çerçevesinde tazminat yükümlülüğü altına girmesi gibi sebeplere neden olabilir, Şirket'in faaliyetlerini ve itibarını olumsuz etkileyebilir.

Şubat 2023'te Kahramanmaraş ve Hatay illeri merkezli yaşanan deprem felaketleri nedeniyle Şirket'in depremden etkilenen illerden gerçekleştirdiği TGA tahsilatlarının toplam tahsilatlara oranı, 2022 yılının ilk 9 ayında %12,3 iken 2023 yılının ilk 9 ayında %9,8'ye gerilemiştir. Kısa süreli bu olumsuz seyrin dördüncü çeyrekte normal seyrine dönmesi beklenmektedir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

1. Şirket'in halka açıklık oranı sınırlıdır ve bu durum payların likiditesi ile pay fiyatı üzerinde olumsuz etki edebilir.

Halka arz öncesi Şirket payları herhangi açık piyasada işlem görmemektedir. Halka arz işlemi tamamlandıktan sonra, ek satış hariç toplam 65.200.000 nominal değerli pay BIST'te işlem görecektir olup, Şirket'in halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranı %29,96'dır. Ek satışın tamamının gerçekleşmesi halinde halka arz edilecek payların nominal değeri toplam 78.240.000 TL olup Şirket'in halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranı %35,96 olmaktadır. Bu sınırlı halka açıklık oranı payların likiditesini olumsuz etkileyebilecek, payların alım-satım hacminin düşük olmasına ve sonuç olarak pay fiyatı üzerinde olumsuz etki yaratabilecektir.

Halka Arz Edilen Paylar Borsa'da işlem görmeye başladıktan sonra paylara ilişkin likidite oluşmaması durumunda pay sahipleri istedikleri miktar, zaman ve fiyat üzerinden paylarını satamayabilirler.

2. Halka Arz Edilen Paylar, fiyat ve hacim dalgalanmalarına maruz kalabilir.

Halka arzın ardından, Halka Arz Edilen Paylar için bir piyasa oluşacağının veya bu tür bir piyasa oluştuğu takdirde, bunun süreklilik göstereceğinin garantisi yoktur. Buna ek olarak, Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin herhangi bir piyasanın likiditesi, Halka Arz Edilen Paylar'ın sahiplerinin sayısına, Halka Arz Edilen Paylar'da bir piyasa oluşturulmasında rol alan aracı kurumların menfaatlerine ve diğer faktörlere bağlı olacaktır. Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin aktif bir işlem piyasası oluşmayabilir veya bu piyasa sürdürülebilir olmayabilir. Bu durum da yatırımcıların halka arz kapsamında satın aldıkları Halka Arz Edilen Paylar'ın likiditesini olumsuz yönde etkileyebilir. Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin piyasanın sınırlı olması, Halka Arz Edilen Paylar'ı elinde bulunduranların bu payları arzu ettikleri miktarda, fiyatta ve zamanda satma kabiliyetini olumsuz yönde etkileyebilir ve Halka Arz Edilen Paylar'ın işlem gördüğü fiyatın değişkenliğini artırabilir.

Halka arz fiyatı, Halka Arz Edilen Paylar'ın işlem göreceği piyasadaki fiyatına veya gelecekteki performansına ilişkin bir gösterge olmayabilir. Halka arz fiyatı mevcut piyasada Halka Arz Edilen Payların piyasa değerini veya gelecekteki performansını yansıtmayabilir. Ayrıca, Şirket'in faaliyet sonuçları veya finansal performansı, İzahname'nin işbu 5 numaralı risk faktörleri bölümünde belirtilen sebepler veya başka herhangi bir nedenle analistlerin ve nedeniyle yatırımcıların beklentilerini karşılamayabilir. Halka Arz Edilen Paylar'ın fiyatı, (i) Şirket'in ve Şirket'in rakiplerinin finansal performansındaki, (ii) global makroekonomik ortamdaki, (iii) Şirket'in rakiplerinin faaliyetlerindeki ve (iv) İzahname'nin risk faktörleri bölümünde veya başka bölümlerinde değinilen koşullardaki değişikliklere bağlı olarak önemli dalgalanmalara maruz kalabilir. Şirket'in operasyonel sonuçlarındaki dalgalanmalar veya analistlerin veya yatırımcıların beklentilerinin karşılanamaması; Halka Arz Edilen Paylar'ın fiyatının düşmesine neden olabilir ve yatırımcılar, halka arz kapsamında satın aldıkları Halka

Arz Edilen Paylar'ı, halka arz fiyatından veya daha yüksek bir fiyattan satamayabilirler veya hiç satamayabilirler. Bunun sonucunda, halka arz kapsamında Halka Arz Edilen Paylar'ı satın alan yatırımcılar, Halka Arz Edilen Paylar'daki yatırımlarının tamamını veya bir kısmını kaybedebilirler.

Halka Arz Edilen Paylar'ın fiyatı, zaman zaman önemli dalgalanmalara konu olabilir, bu dalgalanmaların, Şirket'in finansal performansı veya gelecekteki kâr beklentileri ile ilişkisi olmayabilir. Bunun sonucunda, piyasadaki genel düşüşler veya benzer menkul kıymetlerdeki düşüşler, Halka Arz Edilen Paylar için alım-satım piyasası ve Halka Arz Edilen Paylar'ın likiditesi üzerinde olumsuz etki yaratabilir.

3. Halka Arz Edilen Paylar'ın ileride büyük miktarlarda satılması ya da bu gibi satışların gerçekleşebileceğine yönelik algı, Halka Arz Edilen Paylar'ın piyasa değerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket payların önemli bir kısmının, Halka Arz Eden Pay Sahibi ve/veya Şirket'in diğer pay sahipleri tarafından satılması halinde Halka Arz Edilen Payların piyasa fiyatı düşebilir.

İhraççı, 08.12.2023 tarihli ve 2023/41 numaralı yönetim kurulu kararına istinaden vermiş olduğu taahhüdü ile, Halka Arz Edilen Paylar'ın Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 6 (altı) ay boyunca, Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde bedelli veya bedelsiz sermaye artırımları dahil satışa veya halka arza konu edilmeyeceğine, bu doğrultuda bir karar alınmayacağına ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

Ayrıca, Halka Arz Eden Pay Sahibi, 30.11.2023 tarihli yönetim kurulu kararına istinaden vermiş olduğu taahhüdü ile; Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 6 (altı) ay boyunca, sahip olduğu halka arza konu olmayan Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde Borsa İstanbul'da ve / veya Borsa İstanbul dışında satışa veya halka arza konu edilmeyeceği, bu doğrultuda bir karar alınmayacağı ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağı ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağı doğrultusunda (Şüpheyi mahal vermemek adına, onaylı izahnamede yer alacak olan koşullara tabi olarak, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren gerçekleştirilebilecek olan fiyat istikrarı işlemleri ve/veya günlük alım emri taahhüdü kapsamında halka arz edilen paylardan edinilebilecek olan paylar harihtir.) taahhütte bulunmuştur.

Ancak ilgili süre sona erdiğinde, Şirket Esas Sözleşmesi uyarınca sermayesini gerektiğinde artırabilir. Olası bedelli sermaye artırımlarında yatırımcıların yeni pay alma haklarının tamamen veya kısmen kısıtlanması veya bu hakların kullanılmaması durumunda Şirket'in sermayesi artarken yatırımcıların sahip oldukları pay adedi artmayacağından, yatırımcıların paylarının toplam sermaye içerisindeki oranı azalabilir ve böyle bir durumda sermayenin sulanma riski oluşabilir. Ayrıca ilgili sürenin bitiminden sonra Halka Arz Eden Pay Sahibi, Şirket paylarını satma konusunda serbest olacaktır. Dolayısıyla Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin ve/veya Şirket'in diğer pay sahiplerinin paylarını satmak istemesi durumunda piyasada pay arzı fazlası oluşabilir ve pay fiyatları olumsuz etkilenebilir.

Ayrıca, Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin ve/veya Şirket'in diğer pay sahiplerinin Şirket'in

payları üzerinde gerçekleştireceği işlemlere ilişkin planları hakkındaki beyanları, açıklamaları, kararları veya bu yöndeki söylentilerin Şirket'in paylarının piyasa fiyatında gerçekçi veya spekülatif etkisi olabilir. Bu durum Şirket'in performansını, Şirket'in yatırımcı, kamuoyu veya özel sektör nezdindeki imajını, Şirket'in paylarını veya payların değerini olumsuz yönde etkileyebilir.

4. Şirket, Halka Arz Edilen Paylar'ı elinde bulunduran kişilere kâr payı ödemeye karar vermeyebilir ya da gelecekte kâr payı dağıtmayabilir.

SPK'nı uyarınca halka açık anonim şirketler, ilgili Türk mevzuatı, SPK'nın belirlediği ilkeler uyarınca hazırlanan esas sözleşmeleri ve kâr dağıtım politikaları doğrultusunda kâr payı dağıtmaktadır. Türkiye'deki halka açık şirketler, kendi takdirlerinde olmak üzere, nakden ve/veya bedelsiz paylar şeklinde kâr payı dağıtabilecekleri gibi, ilgili yıla ilişkin gelirlerinin tamamını veya bir kısmını dağıtılmamış kâr olarak şirket bünyesinde tutmaya da karar verebilirler. Bu çerçevede, Şirket'in gelecekte yatırımcılara kâr payı dağıtacağına ilişkin bir garanti bulunmadığı gibi kar elde edeceğine dair bir taahhüdü de bulunmamaktadır.

Türkiye'deki şirketlerin kâr payı paylarının hesaplanmasına ve dağıtımına ilişkin düzenlemeler, değişikliklere tabi tutulabilir.

Mevcut olması halinde, gelecekteki kârın fiilen ödenmesi ile bu ödemenin şekli ve bunların tutarları, aşağıdakileri de içeren ancak bunlarla sınırlı olmayan birtakım etkenlere bağlı olacaktır:

- dağıtılabilir kâr ve yedek akçelerin miktarı (dağıtılabilir kazançlar);
- Şirket'in serbest nakit akışının miktarı (işletme sermayesi ihtiyaçları, finansman maliyetleri, sermaye harcamaları ve yatırım planları bu faktör üzerinde etkilidir);
- Şirket'in borçlanma seviyesi ve devam eden ödeme yükümlülükleri;
- Şirket'in pay sahiplerinin kâr payı hedef ve beklentileri;
- Şirket'in yönetim kurulunun farklı zamanlarda kendi takdiri doğrultusunda ilgili addedeceği diğer faktörler;
- Covid-19 ve diğer doğal afetler sonucu düzenleyici otoriteler veya hükümetlerin aldığı tedbirler; ve
- Bankalarla imzalanmış kredi sözleşmeleri kapsamında, bankaların kredi sözleşmelerinde yer taahhüt ve kısıtlamalar.

Bu bağlamda, zarar edilen yıllarda Şirket'in dönem karından kâr payı dağıtması zaten mümkün olmayacaktır. Ayrıca, Şirket'in yeterli kârı olmayabilir veya Şirket, önemli ölçüde kâr elde etse bile, Yönetim Kurulu'nun söz konusu kârın yeniden yatırım ya da devralmalar gibi başka amaçlarla kullanılması suretiyle pay sahiplerine daha yüksek bir değer yaratacağını düşünmesi durumunda, kâr payı ödemesi yapmama kararı alabilir. Sonuç olarak, Şirket'in gelecekteki kâr payı ödeme kabiliyeti değişkenlik gösterebilir ve kısıtlı olabilir.

5. Halka Arz Edilen Paylar için aktif, likit ve düzenli işlem yapılan bir piyasa gelişmeyebilir.

Halka arz öncesi Şirket payları herhangi açık piyasada işlem görmemektedir. Halka arz sonrası Halka Arz Edilen Paylar için böyle bir piyasanın gelişeceğinin, gelişse bile işlevsel, yeterince derin ve sürdürülebilir olacağının bir garantisi bulunmamaktadır.

Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin piyasa likiditesi Halka Arz Edilen Paylar'a sahip olan yatırımcıların sayısına, söz konusu yatırımcıların Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin bir piyasa

oluşturmalarındaki menfaatlerine ve diğer faktörlere bağlı olacaktır. Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin aktif, likit, derin, sürdürülebilir bir piyasa oluşmayabilir. Bu da halka arz sırasında Halka Arz Edilen Paylar'ı satın alan yatırımcılarının istedikleri miktarda, fiyatta ve zamanda Halka Arz Edilen Paylar'ı satma kabiliyetini olumsuz etkileyebilir ve dolayısıyla payların fiyatlarındaki değişkenliği artırabilir.

6. Türk Lirası değerinde meydana gelebilecek dalgalanmalar, ve ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler Halka Arz Edilen Payların Türk Lirası ve yabancı para cinsinden değerini ve Şirket'in ödeyeceği kar paylarını önemli ölçüde etkileyebilir.

Halka Arz Edilen Paylar için kote edilen fiyat Türk lirası cinsinden belirlenecektir. Ayrıca, Halka Arz Edilen Paylar bakımından Şirket'in dağıtacağı kar payları da Türk Lirası cinsinden ödenecektir. Şirket finansal tablolarını da Türk Lirası cinsinden düzenlemektedir. Diğer para birimlerine karşı Türk Lirası'nın değerindeki dalgalanmalar Halka Arz Edilen Payların değerini etkileyebilir.

İhraç edilen paylarda ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler de oluşabilir. Gerek global ekonomik konjonktür gerekse Türkiye ekonomisindeki olası olumsuz gelişmeler, Şirket'in faaliyetlerinden beklentilerini karşılayamamasına ve buna bağlı olarak da pay fiyatının düşmesine neden olabilir. Paylar için aktif veya sürdürülebilir bir alım satım piyasası oluşmayabilir ya da devam ettirilemeyebilir. Şirket'in ana ortakların pay satışı, Şirket'in pay bedelinde bir düşüşe neden olabilir veya Şirket'in kontrolünde bir değişime sebebiyet verebilir. Şirket'in acz haline düşmesi durumunda Şirket'in ortaklarının elindeki paylar tamamen değer kaybedebilir.

Dolayısıyla Türk Lirası'nın diğer para birimlerine göre değerinde oluşabilecek dalgalanmalar, Halka Arz Edilen Paylar'ın yabancı para cinsinden değerini ve Halka Arz Edilen Paylar bakımından Şirket'in dağıtacağı kar paylarının tutarlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

7. Halka Arz Edilen Paylar tüm yatırımcılar için söz konusu yatırımcıların yatırım tercihlerine ve finansal beklentilerine uygun bir yatırım olmayabilir.

Halka Arz Edilen Paylar'ın potansiyel yatırımcılarından her biri, kendi koşulları çerçevesinde bu yatırımın uygunluğunu tespit etmek zorundadır. Potansiyel yatırımcının özellikle:

- Halka Arz Edilen Paylar'a yatırım yapılmasının faydalarını ve risklerini anlamlı bir şekilde değerlendirmek için yeterli bilgi ve deneyime sahip olmadığı;
- Kendi finansal durumu çerçevesinde, Halka Arz Edilen Paylar'a yapılan yatırımı ve bu yatırımın sahip olduğu yatırım portföyünün tamamı üzerindeki etkisini değerlendirmek için uygun analitik araçlara erişime ve bu araçlar hakkındaki bilgiye sahip olmadığı;
- Kur riski de dahil olmak üzere, Halka Arz Edilen Paylar'a yapılan yatırımın risklerinin tamamını karşılamaya yeterli finansal kaynaklara ve likiditeye sahip olmadığı;
- Halka Arz Edilen Paylar'ın tüm koşullarını detaylı bir şekilde kavrayamadığı ve ilgili endekslerin ve finansal piyasaların davranışlarına aşina olmadığı;
- Yatırımını veya geçerli risklere katlanma kabiliyetini etkileyebilecek ekonomik faktörler, faiz oranı faktörleri ve diğer faktörler hakkındaki muhtemel senaryoları değerlendirebilecek durumda olmadığı hallerde Şirket'in Borsa'da işlem gören paylarına yapmış olduğu yatırım uygun bir yatırım olmayabilir.

Potansiyel yatırımcılar:

- Halka Arz Edilen Paylar'ın değişen koşullarda nasıl performans göstereceğini;

- Bu durumun Halka Arz Edilen Paylar'ın değeri üzerindeki etkilerini ve
- Bu yatırımın potansiyel yatırımcının yatırım portföyünün tamamı üzerinde yaratacağı etkileri değerlendirmek için gerekli uzmanlığa sahip olmadıkça, Halka Arz Edilen Paylar'a yatırım yapmamalıdır. Yatırımcıların yatırım faaliyetleri geçerli yatırım kanunlarına ve düzenlemelerine ve/veya bazı makamların incelemelerine veya düzenlemelerine tabidir. Hukuk danışmanlarına veya uygun düzenleyici kurumlara danışmayan her yatırımcı için söz konusu yatırımın uygun olmama riski bulunmaktadır.

8. Fiyat tespit raporunda belirtilen varsayımların gerçekleştirilmemesi, Şirket'in paylarının fiyatını olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in Fiyat Tespit Raporu'ndaki varsayımlar gerçekleşmeyebilir, finansal performansı beklentilerin altında oluşabilir ve bu durum Şirket'e ilişkin gelecek beklentilerini olumsuz etkileyerek Şirket'in paylarının fiyatı düşebilir.

Fiyat Tespit Raporu'ndaki varsayımların gerçekleştirilmesi veya gerçekleştirilmemesi Şirket pay fiyatının halka arz sonrasındaki seyrini etkileyeceğinden, yatırımcıların yatırım kararlarının söz konusu varsayımların detaylı şekilde incelenmesinin ardından verilmesi gerekmektedir.

5.4. Diğer riskler:

1. Makro Ekonomik ve Global Riskler

Türkiye'nin içinde bulunduğu coğrafyadaki ekonomik, politik değişimlerin Türkiye ekonomisini ve siyasetini etkilemesi mümkündür. Dünyadaki borç krizi ve özellikle Avrupa'daki etkilerinin Türkiye'nin ihracat gelirlerini ve ekonomisini daraltma ihtimali bulunmaktadır. Türkiye'deki makroekonomik koşullardaki istikrarsızlık sebebiyle faaliyetlerin olumsuz etkilenmesi riski mevcuttur. Türkiye'nin komşularıyla olan ilişkilerindeki bozulmaların bu ülkelerle olan ticari ilişkileri olumsuz etkilemesi söz konusu olabilir. Deprem, dolu, sel vb. doğal afetler nedeni ile genel anlamda üretim ve ticaret faaliyetleri etkilenebilir. Dünya mal ve hizmet ticaretinde büyük paya sahip ülkeler arasında global ticaret savaşları yaşanabilir. Bu durum ürünlere kota, ek vergi vb. ticaret önlemlerini getirebilir.

Sel, fırtına, toprak kayması, deprem gibi doğal afetler Şirket faaliyetlerinin sürdürülebilirliğini olumsuz yönde etkileyebileceği gibi söz konusu durumların meydana gelmesi sonucu Şirket çalışanlarının (veya yakınlarının) yaralanması veya ölümü, Şirket faaliyetlerinde aksamaya yol açabilir, Şirket'in faaliyetlerini ve itibarını olumsuz etkileyebilir.

2. Finansal Riskler

İhraççı, faaliyetleri nedeniyle likidite riski, yeniden finansman riski, faiz riski, karşı taraf riski, kredi riski ve kur riskine maruz kalabilmektedir. Söz konusu risklere ilişkin detaylı bilgiler İhraççı'nın 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.09.2023 tarihli finansal tablolarına ilişkin bağımsız denetim raporlarının ilgili dipnotlarında yer almaktadır.

- **Likidite riski:** Şirket'in başlıca likidite gereksinimleri borç ve yasal yükümlülüklerinin ödenmesi, yeni portföylerin satın alınması, sermaye harcamaları ve personel maaşları ve diğer operasyonel giderlerden kaynaklanmaktadır. Şirket'in başlıca likidite kaynakları yapmış olduğu tahsilatlardan elde ettiği nakit, kısa ve uzun vadeli banka kredileri ile tahvil ve bono ihraçlarıdır. Likidite riski, Şirket'in kısa ve uzun vadeli parasal yükümlülüklerini yerine getirememesidir. Bu tür bir likidite baskısı, Şirket'in faaliyetleri ve beklentileri üzerinde olumsuz etkiler oluşturabilir.
- **Yeniden finansman riski:** Yeniden finansman riski, Şirket'in vadesi gelen borçlanmasını benzer ya da daha iyi imkanlarla yenileyememe riskidir. Yeniden

finansman sağlayamamak Şirket üzerinde likidite baskısına neden olabilir. Borçlanma maliyetini yükseltebilir. Mevcut borçlanma limitlerinin daha fazla kullanılmasına neden olabilir. Bu riskin gerçekleşmesi, Şirket'in faaliyetleri ve beklentileri üzerine olumsuz etkiler oluşturabilir.

- **Faiz riski:** Piyasa faiz oranlarındaki dalgalanmalar Şirket'in finansal performansını etkileyebilir. Faiz oranlarındaki artış, mevcut kredilerinin vadesi geldiğinde daha yüksek bir faizle yenilenmesi sonucunu doğurabilir. Alacaklarının net bugünkü değerini ve tahsil edilebilirliğini düşürebilir. Şirket'in finansal performansı ve beklentiler üzerinde olumsuz bir etki doğurabilir.
- **Karşı taraf riski:** Şirket'in alacaklarının büyük bir kısmı finansal kurumlardan aldığı alacak portföylerindeki adet olarak fazla, ancak tutar olarak küçük alacaklar ile daha büyük tutarlı tekil alacaklardan oluşmaktadır. Alacaklarının büyük bir kısmının tek tek önemsiz olması karşı taraf riskini azaltsa da, toplu olarak bakıldığında bir karşı taraf riski taşımaktadır. Şirket müşterilerinden yapmış olduğu tahsilatları bankalarda tutmaktadır. Bu tutarlar genel olarak günlük likiditesi kadardır. Ancak Şirket gelecekteki ödemeleri için belirgin tutarda banka ve diğer kurumlara mevduat yaparak bu kurumların karşı taraf riskini alabilir. Bu risklerden biri ya da birkaçı gerçekleşirse Şirket'in faaliyeti, finansal performansı ve beklentileri üzerinde önemli olumsuz etki doğurabilir.
- **Kredi riski:** Şirket temel faaliyetleri doğrultusunda; bankaların, finansal kuruluşların ve diğer mali kurumların alacakları ile diğer varlıklarını satın alabilir, satabilir; satın aldığı alacakları borçlusundan tahsil edebilir, varlıkları nakde çevirebilir veya bunları yeniden yapılandırarak satabilir; bankaların, finansal kuruluşların ve diğer mali kurumların alacakları ile diğer varlıkların yeniden yapılandırılması ve üçüncü kişilere satışında danışmanlık ve bu işlerde aracılık hizmeti verebilir. Şirket yukarıda bahsedilen faaliyetler sonucunda kredi riskine maruz kalabilir.
- **Kur riski:** Kur riski, döviz kurlarında meydana gelebilecek değişikliklerle nedeniyle maruz kalınabilecek zarar olasılığını ifade etmektedir.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

Şirket'in unvanı "Dünya Varlık Yönetim Anonim Şirketi"'dir. Şirket'in ayrı bir işletme adı bulunmamaktadır.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Ticaret Siciline Tescil Edilen Merkez Adresi	Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Astoria Blok No: 127 İç Kapı No: 3 Şişli, İstanbul
Bağlı bulunduğu Ticaret Sicil Müdürlüğü	İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü
Ticaret Sicil Numarası	194785-5
MERSİS numarası	0322084783200001

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

Şirket, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'ne 30.05.2019 tarihinde tescil edilmiş ve süresiz olarak kurulmuştur.

6.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve fax numaraları:

Hukuki statüsü:	Anonim Şirket
Tabi olduğu mevzuat:	T.C. Kanunları
İhraççının kurulduğu ülke:	Türkiye Cumhuriyeti
Merkez adresi:	Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Astoria Blok No: 127 İç Kapı No: 3 Şişli, İstanbul
İnternet adresi:	www.dunyavarlik.com
Telefon:	0850 22 22 850
Faks:	0850 480 70 71

İhraççının Tabi Olduğu Mevzuat

Varlık Yönetim Şirketlerine İlişkin Mevzuat

Şirket bir varlık yönetim şirketidir ve tabi olduğu birincil düzenleyici kurum BDDK'dır. Şirket varlık yönetim şirketlerine özgü faaliyetleri bakımından Bankacılık Kanunu'nun 143. Maddesine, VYŞ Yönetmeliği'ne ve bunlara ilişkin BDDK'nın ilgili ikincil mevzuat düzenlemelerine tabidir.

Bankacılık Kanunu'nun "Varlık Yönetim Şirketi" başlıklı 143. maddesi uyarınca; VYŞ'ler bankalar ve TMSF dâhil diğer malî kurumların alacakları ile diğer varlıklarının satın alınması, tahsili, yeniden yapılandırılması ve satılması amacıyla kurulabilir. VYŞ'ler, alacaklarının tahsili ve alacakların ve/veya diğer varlıkların yeniden yapılandırılması kapsamında alacak tahsili amacıyla edindiği gayrimenkul veya sair mal, hak ve varlıkların işletilmesi, kiralanması ve bunlara yatırım yapılması ve yine alacaklarını tahsil etmek amacıyla sağlanan finansman toplamının özkaynaklarının üç katını geçmemesi şartıyla borçlularına ilâve finansman sağlamak veya sermayelerine iştirak etmek dâhil olmak üzere her türlü faaliyeti gerçekleştirmeye yetkilidir. VYŞ Yönetmeliği ise bu tanımları detaylandırmakta olup, VYŞ Yönetmeliği uyarınca:

- *varlık yönetim şirketi*, Kaynak Kuruluşların alacakları ile diğer varlıklarının satın alınması, tahsili, yeniden yapılandırılması ve satılması amacıyla yönelik olarak faaliyet göstermek üzere Bankacılık Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine göre izin alarak kurulan şirketleri ifade eder.
- *Kaynak Kuruluşlar*, ana faaliyet konularından doğan alacaklarını veya diğer varlıklarını varlık yönetim şirketine devreden TMSF, banka veya diğer mali kurumlardır.
- *diğer mali kurumlar* ise, 6361 Sayılı Kanun'da tanımlanan FKB'ye üye olan kuruluşlar (finansal kiralama, faktoring ve finansman şirketleri) ile ana faaliyet konuları para ve sermaye piyasaları olan ve bu konulardaki özel kanunlara göre izin ve ruhsat almak

suretiyle finansman sağlama veya ödünç para verme konularında ya da sigortacılık alanında faaliyet gösteren yurt içi ve yurt dışındaki kuruluşlar anlamına gelmektedir.

Şirket tarafından gerçekleştirilen varlık yönetim faaliyetleri, öncelikli olarak aşağıdaki idari kurumlar tarafından düzenlenmekte ve yönetilmektedir:

- **BDDK**, Bankacılık Kanunu uyarınca, kamu tüzel kişiliğini haiz, idari ve mali özerkliğe tabi olarak kurulmuştur. BDDK'nın görev ve yetkileri arasında, bankalar ve finansal holding şirketleri ile diğer kanunlarda ve ilgili mevzuatta yer alan hükümler saklı kalmak kaydıyla BDDK'nın gözetim ve denetimine tabi diğer kuruluşların (ve bu kapsamda varlık yönetim şirketlerinin); kuruluş ve faaliyetlerini, yönetim ve teşkilat yapısını, birleşme, bölünme, hisse değişimini ve tasfiyelerini düzenlemek, uygulamak, uygulanmasını sağlamak, uygulamayı izlemek ve denetlemek de yer almaktadır.
- **FKB**, 6361 Sayılı Kanun uyarınca kurulmuş, tüzel kişiliği haiz, kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşudur. Mevzuat kapsamında, finansal kiralama, faktoring ve finansman şirketleri ile varlık yönetim şirketleri, faaliyet izni aldıkları tarihten itibaren 1 ay içerisinde Finansal Kurumlar Birliğine üye olmak zorundadır. Finansal Kurumlar Birliği'nin görev ve yetkileri arasında, (a) mesleğin gelişmesini temin etmek, üyelerin birlik ve dayanışmasını artırmak, eğitim, tanıtım ve araştırma faaliyetlerinde bulunmak, (b) meslek ilkelerini belirlemek suretiyle üyelerin birlik ve mesleğin gerektirdiği disiplin içinde ekonominin ihtiyaçlarına uygun olarak çalışmalarını sağlamak, (c) üyelerinin uyacakları meslek ilkeleri ve standartlarını belirlemek, (d) üyeleri arasında haksız rekabeti önlemek amacıyla gerekli her türlü tedbiri almak ve uygulamak, ve (e) üyelerin ilan ve reklamlarında uyacakları esas ve şartları tür, şekil, nitelik ve miktarı itibarıyla tespit etmek de yer almaktadır.

Kuruluş ve Faaliyet İzni

VYŞ Yönetmeliği uyarınca öngörülen koşulların sağlanması kaydıyla BDDK'dan kuruluş izni alınması gerekmektedir. VYŞ'lerin kuruluş şartları aşağıdaki gibidir:

- Anonim şirket şeklinde kurulması,
- Nakden ve her türlü muvazaadan ari olarak ödenmiş sermayesinin 50 milyon Türk Lirasından az olmaması,
- Hisse senetlerinin tamamının nama yazılı ve nakit karşılığı çıkarılması,
- Ticaret unvanında "Varlık Yönetim Şirketi" ibaresinin bulunması,
- Ana sözleşmesinin TTK, VYŞ Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uygun olması, ve
- VYŞ kurucuları ile tüzel kişi kurucuların sermayesinde %10 ve daha fazla paya sahip ortaklarının veya kontrolü elinde bulunduran gerçek ve tüzel kişilerin Bankacılık Kanunu'nun 8. maddesinin birinci fıkrasında belirtilen şartları taşımaları.

Bankacılık Kanunu 8. maddesi uyarınca ise kurucularda aranılan şartlar aşağıdaki gibidir:

- İcra ve İflas Kanunu hükümlerine göre müflis olmaması, konkordato ilân etmiş olmaması, uzlaşma suretiyle yeniden yapılandırma başvurusunun tasdik edilmiş olmaması ya da hakkında iflasın ertelenmesi kararı verilmiş olmaması;

- Bankacılık Kanunu 71. maddesi uygulanan bankalarda veya Bankacılık Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden önce TMSF'ye devredilmiş olan bankalarda nitelikli paya sahip olmaması veya kontrolü elinde bulundurmaması;
- Tasfiyeye tâbi tutulan bankerler ile iradî tasfiye haricinde tasfiyeye tâbi tutulan finansal kuruluşlarda, faaliyet izni kaldırılan kalkınma ve yatırım bankalarında, ortaklarının temettü hariç ortaklık hakları ile yönetim ve denetimi TMSF'ye intikal eden veya bankacılık yapma ve mevduat ve katılım fonu kabul etme izin ve yetkileri kaldırılan kredi kuruluşlarında, TMSF'ye intikalinden veya bankacılık yapma ve mevduat ve katılım fonu kabul etme izin ve yetkileri kaldırılmadan önce nitelikli paya sahip olmaması veya kontrolü elinde bulundurmaması,
- Taksirli suçlar hariç olmak üzere affa uğramış olsalar bile mülga 765 sayılı Türk Ceza Kanunu ve diğer kanunlar uyarınca ağır hapis veya beş yıldan fazla hapis, Türk Ceza Kanunu ve diğer kanunlar uyarınca üç yıldan fazla hapis cezasıyla cezalandırılmamış olması veya mülga 3182 sayılı Bankalar Kanununun, Bankacılık Kanunu ile yürürlükten kaldırılan 4389 sayılı Bankalar Kanununun, Bankacılık Kanununun ve Sermaye Piyasası Kanununun ve ödünç para verme işleri hakkında mevzuatın hapis cezası gerektiren hükümlerine muhalefet yahut mülga 765 sayılı Türk Ceza Kanunu, Türk Ceza Kanunu veya diğer kanunlar uyarınca basit veya nitelikli zimmet, zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, inancı kötüye kullanma, dolanlı iflas gibi yüz kızartıcı suçlar ile istimal ve istihlâk kaçakçılığı dışında kalan kaçakçılık suçları, resmî ihale ve alım satımlara fesat karıştırma, karapara aklama veya Devletin şahsiyetine karşı işlenen suçlar ile Devlet sırlarını açığa vurma, Devletin egemenlik alametlerine ve organlarının saygınlığına karşı suçlar, Devletin güvenliğine karşı suçlar, Anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, milli savunmaya karşı suçlar, Devlet sırlarına karşı suçlar ve casusluk, yabancı devletlerle olan ilişkilere karşı suçlar, vergi kaçakçılığı suçlarından veya bu suçlara iştiraktan hükümlü bulunmaması,
- Gerekli malî güç ve itibara sahip bulunması,
- İşin gerektirdiği dürüstlük ve yeterliliğe sahip olması ve
- Tüzel kişi olması hâlinde, risk grubu ile birlikte ortaklık yapısının şeffaf ve açık olması.

Söz konusu koşulları sağlayarak BDDK'dan kuruluş izni alan bir varlık yönetim şirketinin, faaliyetlerine başlayabilmesi için BDDK'dan ayrıca bir de faaliyet izni alması gerekmektedir.

Faaliyetlere Yönelik Yasak ve Sınırlamalar

Bankacılık Kanunu ve VYŞ Yönetmeliği uyarınca VYŞ'ler aşağıdaki alanlarda faaliyet gösterebilir:

- Sigortacılık alanı dışında faaliyet gösteren Kaynak Kuruluşların ana faaliyet konularından doğan alacakları ve diğer varlıkları ile sigortacılık alanında faaliyet gösteren Kaynak Kuruluşların yalnızca kredi sigortası doğan alacaklarını devralabilir, devredebilir, devraldığı alacakları tahsil edebilir, varlıkları nakde çevirebilir veya bunları yeniden yapılandırarak satabilir.
- Alacakların tahsili amacıyla edindiği gayrimenkul veya sair mal, hak ve varlıkları işletebilir, kiralayabilir, teminata konu edebilir, devredebilir ve bunlara yatırım yapabilir.
- Sağlanan finansman toplamının özkaynaklarının üç katını geçmemesi şartıyla alacaklarını tahsil etmek amacıyla borçlularına ilave finansman sağlayabilir (bu şekilde sağlanan finansman işlemleri ile ilgili BDDK'ya bildirim yapılması zorunludur).

- Kaynak Kuruluşların ana faaliyet konularından doğan alacakları ile diğer varlıklarının tahsilatı, yeniden yapılandırılması veya üçüncü kişilere satışı konularında aracılık, destek ve danışmanlık hizmeti verebilir.
- Ana faaliyetlerini gerçekleştirmek üzere sermaye piyasası mevzuatı dâhilinde ve gerekli izinleri almak kaydıyla faaliyette bulunabilir ve menkul kıymet ihraç edebilir, fon kurabilir, ihraç edilmiş menkul kıymetlere yatırım yapabilir.
- Alacaklarından dolayı edinilmek zorunda kalınan iştirak payları dışında, yalnızca faaliyetlerini gerçekleştirmek amacıyla sınırlı olmak üzere iştirak edinebilir (bu şekilde iştirak edinilmesi de BDDK'nın iznine tabidir ve varlık yönetim şirketlerinin, bu şekilde iştirak edecekleri ortaklıkların, sermayesinin veya oy hakkı toplamının en az %10'una sahip olması şarttır).
- Şirketlere kurumsal ve finansal yeniden yapılandırma alanlarında danışmanlık hizmeti verebilir.

Ayrıca VYŞ Yönetmeliği madde 14 uyarınca VYŞ'ler, bu maddede belirlenen konular dışında faaliyette bulunamaz. Varlık yönetim şirketleri ayrıca, banka ve diğer mali kurumların alacakları ile diğer varlıklarının satın alınmasına münhasır olarak, alacağını veya diğer varlığını devraldığı banka veya diğer mali kurumlar ile Bankacılık Kanunu madde 48'de düzenlenen kredi tanımına uygun kredi ilişkisi kuramazlar.

BDDK İznine Tabi Diğer İşlemler

Esas Sözleşme Tadilleri

VYŞ'lerin esas sözleşmelerinde yapılacak değişiklikler öncesinde BDDK'ya bilgi verilir. BDDK, esas sözleşme değişiklikleri ile ilgili olarak on beş iş günü içinde olumsuz görüş bildirmedeği takdirde, bu değişiklikler genel kurul gündemine alınır ve sonucundan BDDK'ya bilgi verilir. BDDK tarafından uygun görülmeyen değişiklik tasarıları genel kurulda görüşülemez. BDDK'nın uygun görüşü olmaksızın esas sözleşme değişikliklerini ticaret siciline tescil edemez. VYŞ'lerin esas sözleşmeleri güncel olarak VYŞ internet sitesinde yayımlanır. Esas sözleşmelerin güncelleştirilmesinin, değişikliklerin gerçekleştiği tarihten itibaren on iş günü içinde yapılması zorunludur.

Pay Devirleri

VYŞ Yönetmeliği 7. maddesi uyarınca bir gerçek veya tüzel kişinin, bir VYŞ sermayesinin %10'unu veya daha fazlasını temsil eden payları edinmesi ya da bir VYŞ'nin kontrolünün el değiştirmesi sonucunu doğuran pay devirleri BDDK'nın iznine tabidir (bu izin gerekliliği tüzel kişi ortağın yönetim ve denetimini belirleyen sermaye paylarının bir başka tüzel kişiye ait olması halinde gerçek kişi ortak ya da ortaklara ulaşıncaya kadar uygulanır). Ayrıca söz konusu izin, devralan ortağın kurucularda aranan nitelikleri taşıması şartıyla verilebilecektir.

Bu kapsam dâhilinde yeni imtiyazlı pay ihracı, mevcut paylar üzerine imtiyaz tesisi, imtiyazın kaldırılması veya intifa hakkı tesisi, oy hakkı edinilmesi ile payların rehnedilmesinde de BDDK'nın izni gerekir.

Yönetim veya denetim kurullarına üye belirleme imtiyazı veren payların tesisi veya devri bu fıkradaki oransal sınırlara bakılmaksızın BDDK iznine tâbidir. İzin alınmadan yapılan pay devirleri pay defterine kaydolunmaz. Bu hükme aykırı olarak pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür. Yönetim veya denetim kurullarına üye belirleme imtiyazı veren hisse senetlerine sahip olan ortakların kurucularda aranan nitelikleri taşıması şarttır.

Teşkilatlanma

Varlık yönetim şirketlerinin, yurt içinde veya yurt dışında şube açması BDDK'nın iznine tabidir. Şube açma izni almak üzere BDDK'ya başvuracak bir varlık yönetim şirketinin, özkaynağının, toplam aktiflerine oranının asgari %3 olarak tutturulması ve idame ettirilmesi ve her bir şube için 1 milyon TL tutarında ödenmiş sermayeye sahip olması gereklidir. İzin tarihinden itibaren 3 ay içinde, yurt içi şubenin ticaret siciline tescil ve ilan ettirilmesi ve tescilin ilan edildiği TTSG'nin bir nüshasının BDDK'ya gönderilmesi zorunludur. Varlık yönetim şirketi her ne ad altında olursa olsun şube dışında teşkilatlanmaya gidemez ve acentelik veremez.

Birleşme ve Bölünme

Varlık yönetim şirketlerinin birleşme ve bölünme işlemleri, BDDK'dan izin alınmak kaydıyla TTK düzenlemelerine tabidir.

Kurumsal Yönetim

VYŞ Yönetmeliği madde 10 uyarınca, VYŞ'lerde görev alacak yönetim kurulu üyeleri ile genel müdür ve genel müdür yardımcılarının, Bankacılık Kanunu 8. maddesinin birinci fıkrasında bankaların kurucu ortakları için aranan şartları taşıması gerekmektedir.

Genel müdür, bulunmadığı hallerde de vekili yönetim kurulunun doğal üyesidir. VYŞ'lerde genel müdür olarak görev yapacak kişilerin de Bankacılık Kanunu 8. maddesinin birinci fıkrasında bankaların kurucu ortakları için aranan şartları gerekli malî güç ve itibara sahip bulunma ve (tüzel kişi olması hâlinde) risk grubu ile birlikte ortaklık yapısının şeffaf ve açık olması şartları hariç olmak üzere taşımaları, hukuk, iktisat, işletme, maliye, bankacılık, kamu yönetimi ve dengi mühendislik dallarında lisans veya lisansüstü düzeyinde öğrenim görmüş ve hukuk, finans veya işletmecilik alanında en az yedi yıllık mesleki tecrübeye sahip olmaları şartı aranır. Genel müdür yardımcılarının ise belirtilen alanlarda en az beş yıl mesleki tecrübeye sahip ve lisans düzeyinde öğrenim görmüş olmaları aranır.

İç Sistemler

VYŞ'ler, VYŞ Yönetmeliği madde 11 uyarınca maruz kaldıkları risklerin izlenmesi, kontrolünün sağlanması, faaliyetlerinin kapsamı ve yapısıyla uyumlu ve değişen koşullara uygun ve yönetim kuruluna bağlı görev yapacak yeterli ve etkin bir risk yönetimi ve iç kontrol sistemi kurmak ve işletmekle yükümlüdür. Bu kapsamda varlık yönetim şirketleri, faaliyetlerinin mevzuata, iç düzenlemelerine ve faaliyetlerinin mahiyetine uygun olarak yürütülmesini, muhasebe ve raporlama sisteminin bütünlüğünü, güvenilirliğini ve bilgilerin zamanında elde edilebilirliğini her seviyedeki personeli tarafından uyulacak ve uygulanacak sürekli kontrol faaliyetleri ile sağlamak üzere etkin ve yeterli iç kontrol sistemi tesis etmek zorundadır. Varlık yönetim şirketleri, faaliyetlerini etkin ve güvenli bir şekilde sürdürebilmek amacıyla uygun bir risk yönetimi sistemi tesis etmek ve bu kapsamda risk politikalarını oluşturmak, uygulamak, maruz kaldıkları riskleri tespit etmek, değerlendirmek, raporlamak ve yönetmek için gerekli önlemleri almak zorundadır.

VYŞ Yönetmeliği madde 11 uyarınca iç kontrol sisteminden beklenen amacın sağlanabilmesi için;

- VYŞ bünyesinde işlevsel görev ayrımının tesis edilmesi, sorumlulukların paylaştırılması, yetki ve sorumlulukların açıkça ve yazılı olarak belirlenmesi, uygulama esasları ile birlikte yönetim kurulu tarafından onaylanması,
- İç kontrol faaliyetlerinin oluşturulması ve

- BDDK'nin yerinde denetim yapmaya yetkili meslek personeli tarafından istenecek her türlü bilgi ve belgeyi vermek, defter ve belgelerini ibraz etmek ve incelemeye hazır tutmak ve
- BDDK tarafından gerekli görülmesi halinde talep edilen her türlü bilgi ve belgeyi BDDK'ye tevdi etmek

zorundadır.

VYŞ'lerin yıl sonu konsolide olmayan mali tablolarına ilişkin bağımsız denetim raporlarının takip eden yılın 15 Nisan tarihine kadar BDDK veri tabanına raporlanması zorunludur.

VYŞ'ler, şekil ve kapsamı BDDK tarafından belirlenen mali tablolar ve istatistiki bilgileri istenilen süre ve yöntemlerle BDDK'ye göndermek zorundadır.

Koruyucu Düzenlemeler, Standart Oran ve Karşılıklar

Varlık yönetim şirketlerinin özkaynaklarının, toplam aktiflerine oranının asgari %3 olarak tutturulması ve idame ettirilmesi zorunludur. Bu oran, ilgili mevzuat tahtında standart oran olarak adlandırılmaktadır. Standart oranı sağlayamayan bir varlık yönetim şirketi, bu oranı tutturuncaya kadar Kaynak Kuruluşlar ile alacaklarının veya diğer varlıklarının devrine ilişkin yeni sözleşme yapamaz.

VYŞ Yönetmeliği 13. maddesi uyarınca VYŞ'ler, işlemleri nedeniyle doğmuş veya doğması beklenen, ancak miktarı kesin olarak belli olmayan zararlarını karşılamak amacıyla, devraldıkları toplam alacaklar ile diğer varlıklarını Türkiye Muhasebe Standartları (TMS) çerçevesinde belirlenen usul ve esaslara uygun olarak değerler ve karşılığa tabi tutarlar.

Alacakların Devrine, Tahsilatlara ve Diğer İşlemlere İlişkin Süreçler

BDDK'nın denetim ve gözetimine tabi Kaynak Kuruluşlar, borçluyu ve teminatı dikkate alarak borcun tahsil edilme yüzdesi ve süresi ile gerçeğe uygun değerini de içerecek şekilde iktisadi nedenini yazılı hale getirmek kaydıyla ana faaliyet konularından doğan alacakları ile diğer varlıklarını varlık yönetim şirketlerine devredebilirler. Kaynak Kuruluşlar, yalnızca münferit bir risk grubunu içeren alacaklar hariç, alacaklarını varlık yönetim şirketlerine ihale usulü dışında bir yöntem ile devredemezler. Kaynak Kuruluşlarca, varlık yönetim şirketine donuk alacakların yanı sıra canlı alacaklar da devredilebilir; ancak yalnızca münferit bir risk grubunu içeren alacaklar hariç, canlı ve donuk alacaklar aynı devir portföyü içinde yer alamaz.

BDDK'nın denetim ve gözetimine tabi Kaynak Kuruluşlarca, devre ilişkin ihale sürecinde varlık yönetim şirketlerinin eşit şartlarda süreci değerlendirmelerine imkân verecek bir takvim belirlenir. Bu takvim doğrultusunda ihale şartlarını ve devredilecek alacak portföyünün niteliklerini içeren ve ihaleye davet niteliğinde olan bir bilgilendirme metni, Kaynak Kuruluşun kendi internet sayfasında ve ana sayfada görünecek şekilde en az beş iş günü süreyle yayınlanır. Kaynak Kuruluş tarafından ihaleye katılacak varlık yönetim şirketlerine ihale öncesi inceleme yapabilmeleri için on iş gününden az olmamak üzere aynı süre ve bu süre zarfında aynı nitelikte bilgi ve belge verilir. Devir süreci işletilirken adil, şeffaf ve rekabetçi bir devir ortamının tesis edilmesi sağlanır. Bilgi ve belge paylaşımının, taraflar arasında akdedilecek gizlilik sözleşmesi çerçevesinde ve sadece ihale amacıyla sınırlı olacak ve ihale sonrasında imha edilecek şekilde gerçekleştirilmesi zorunludur. Söz konusu bilgi ve belge paylaşımı kapsamında asgari olarak, devre konu alacağın kredi türü, kredi borçlusunun kimliği/ticaret unvanı ile T.C. kimlik numarası ve vergi kimlik numarası gibi kimlik tanımlayıcıları, borcun anaparası, işlemiş faiz ve masraf tutarı, faiz oranı, temerrüt tarihi, teminat durumu, yapılandırmaya konu olup olmadığı ve devam eden veya sonuçlanmış hukuki süreçlere ilişkin bilgiler paylaşılır.

Varlık yönetim şirketleri, devraldıkları alacaklara ilişkin takip ve tahsil işlemlerine başlamadan önce asıl borçlulara veya yasal temsilcilerine yazılı bildirimde bulunur. Söz konusu bildirimde, Kaynak Kuruluşun adı da belirtilmek suretiyle borçlunun Kaynak Kuruluşa olan borcunun varlık yönetim şirketine devrıldığı ve borç hakkında bilgi alınmasını teminen varlık yönetim şirketi ile iletişime geçilmesi yönünde bir metin ile ilgili varlık yönetim şirketine ait tüm iletişim bilgileri yer alır. Borçlunun ilgili varlık yönetim şirketi ile iletişime geçmesi halinde yapılan ilk görüşmede, borcun kaynağını oluşturan işlem, borcun tarafı olan kuruluş, borcun aslı ile fer'ileri ve tutarı, varlık yönetim şirketince takibi durumunda borçlunun karşılaşacağı hukuki işlemler ile borçluların ödemekle yükümlü olduğu diğer tutarlar doğru, sade ve anlaşılır şekilde bildirilir.

Varlık yönetim şirketleri ile bunlara bağlı tahsilat ekipleri tarafından borçluya tutar teklif edilen her durumda ve sonrasında uzlaşılan tutar ödendiğinde borçluya bildirim yapılması ve bu bildirimin kayıt altına alınarak saklanması zorunludur. Uzlaşılan tutarın ödenmesi durumunda söz konusu bildirimin borcun sona erdiği bilgisini içermesi de zorunludur. Varlık yönetim şirketleri borçluların kimlik ve iletişim bilgilerini doğru tespit etmekle yükümlüdür. Varlık yönetim şirketlerinin borçluya bildirdiği iletişim bilgileri üzerinden şirket ile doğrudan kendilerinin iletişim kurması ya da borçlu ile iletişim kurulduğu esnada borçlunun ve kendilerinin onay vermesi suretiyle, borcu ödemek, borcu üstlenmek, borca veya sözleşmeye katılmak isteyenler dışında, borçla ilgili yetkili olmayan üçüncü kişilere borçla ilgili herhangi bir şekilde bilgi verilemez ve bu kişilerle iletişim kurulamaz. Varlık yönetim şirketleri, borçlularla kurulan her türlü iletişimde Bankacılık Kanunu'nun 73. maddesi ile KVKK ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun davranmakla, borçluların toplum içindeki itibarını zedeleyici iletişim ve tahsilat yöntemlerinden kaçınmakla isim ve sair bilgi benzerlikleri nedeniyle borçla ilgisi bulunmayan üçüncü kişilerle iletişim kurmamakla yükümlüdür.

Varlık yönetim şirketlerinin, sulh yolu ile edinilen taşınmazları iktisap tarihinden önceki bir yıl içinde bağımsız değerlendirme şirketi tarafından yapılan değer tespitinde belirtilen tutarın altında, icra yolu ile edinilen taşınmazları ise edinim tutarının altında satışa konu etmemesi esastır. Bu hükme aykırı olarak satış yapılması durumunda satışın ekonomik gerekçeleri yazılı hale getirilerek denetime hazır bulundurulur.

Hasılat paylaşımlı dosyalarda alacağı devreden kuruluşun varlık yönetim şirketince yapılan tahsilatı kontrol edebilmesi için varlık yönetim şirketlerince yerine getirilmesi gereken yükümlülükler, Kaynak Kuruluş ile yapılan alacak devrine ilişkin sözleşmelerde açıkça düzenlenir.

Borcun devralınmasından önce Kaynak Kuruluş tarafından başlatılmış açık icra veya iflas takibi bulunması ya da varlık yönetim şirketince icra veya iflas takibi başlatılması halinde borca ilişkin varlık yönetim şirketleri ve BDDK'nın gözetim ve denetimine tabi Kaynak Kuruluşlar tarafından yapılan her türlü tahsilat, borçlunun talebi ve gerekli harcı yatırması halinde ilgili icra teşkilatına da bildirilir. Borcun karşılıklı anlaşma yoluyla ya da doğrudan asıl ve fer'ileri ile birlikte ödenmesi halinde icra takibinin ortadan kaldırılmasına yönelik borçlu tarafından diğer kişi ve kuruluşlara yapılması gereken varsa tüm ödemeler ve işlemler hakkında borçluya, tahsilat talebi ile başvurulmadan önce açık ve anlaşılır şekilde bilgi verilir.

Varlık yönetim şirketleri, devraldıkları alacakları ancak BDDK'nın denetim ve gözetimine tabi bir başka banka ya da diğer mali kuruma veya TMSF'ye devredebilir; ancak borçlunun yazılı muvafakatinin alınması gibi bazı diğer şartların varlığı halinde, alacakların üçüncü kişilere devri de söz konusu olabilir.

03.11.2022 tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisi'nde 7420 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile

Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kabul edilmiştir. Söz konusu kanun, 09.11.2022 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanarak, yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir. Anılan kanunun Geçici 3. Maddesi uyarınca, varlık yönetim şirketlerince, bankalardan 15.08.2022 tarihi (bu tarih dâhil) itibarıyla devir ve temlik alınan ve anılan kanunun yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla anapara takip bakiyesi 2.500 Türk lirası ve altında bulunan bireysel nitelikli her türlü kredi sözleşmesinden kaynaklı alacakların anapara takip bakiyesinin yarısı; kalan anapara, faiz, masraf, vekalet ücretleri ve benzeri alacaklarının takibinden feragat etmeleri şartıyla, Hazine ve Maliye Bakanlığı bütçesinden TMSF’ye aktarılan tutardan TMSF’nin iştiraki olan varlık yönetim şirketi aracılığıyla ödenir. Bu kapsamda tasfiye edilecek tutar bir gerçek kişinin tüm varlık yönetim şirketlerine olan borç toplamı dikkate alınarak tespit edilir. Kapsama giren alacaklara karşılık maddenin yürürlüğe girdiği tarihten sonra varlık yönetim şirketlerince yapılmış tahsilatlar bu şirketlerce borçlusuna iade edilir.

Dış Hizmet Sağlanması

Varlık yönetim şirketlerinin esas faaliyetlerini kendi organizasyonuyla gerçekleştirmesi esas olmakla birlikte tahsilat ve takip işlemleri için hukuk bürosu, çağrı merkezi, değerlendirme kuruluğu gibi dış hizmet sağlayıcı kuruluşlarla çalışması halinde bu durum varlık yönetim şirketinin ve varlık yönetim şirketi yönetim kurulunun mevzuat karşısındaki sorumluluklarını etkilemez.

Faaliyet İzninin İptal Edilmesi

VYŞ Yönetmeliği uyarınca, (i) varlık yönetim şirketlerinin kuruluş şartlarını kaybetmesi ya da ortaklarının, kurucularda aranan şartları kaybetmesi, (ii) VYŞ Yönetmeliği’nde izin verilen faaliyetler haricinde işlem yapması, banka ve diğer mali kurumların alacakları ile diğer varlıklarının satın alınmasına münhasır olarak, alacağını veya diğer varlığını satın aldığı banka veya diğer mali kurumlar ile bir kredi ilişkisi kurması, (iii) BDDK tarafından mali bünyelerini ciddi şekilde olumsuz etkileyecek durumların tespiti halinde, BDDK tarafından istenen tedbirlerin belirlenen sürelerde alınmaması, (iv) BDDK tarafından talep edilen bilgi ve belgelerin süresi içinde gönderilmemesi (v) işlemlerini kayıt dışı bırakıldığı veya gerçeğe aykırı olarak muhasebeleştirildiği ya da VYŞ Yönetmeliği’nin diğer hükümlerine aykırı işlem yapıldığının BDDK tarafından tespit edilmesi hallerinde VYŞ’lere, BDDK tarafından bu durumlarını mevzuat hükümlerine uygun hale getirmeleri için üç aya kadar süre verilebilir. BDDK tarafından süre verilmesine gerek görülmeyenlerin veya BDDK tarafından süre verilmesi halinde verilen süre içinde durumlarını düzeltmeyenlerin faaliyet izinlerinin iptal edilmesi veya varlık yönetim şirketlerinin Kaynak Kuruluşlar ile alacaklarının veya diğer varlıklarının devrine ilişkin yeni sözleşme yapma yetkilerinin askıya alınması BDDK’nın takdirindedir. İradi tasfiye talebinde bulunan varlık yönetim şirketleri ile adres değişikliklerini süresinde bildirmeyen ve yapılan yasal tebligata rağmen adresinde bulunmadığı tespit edilen varlık yönetim şirketlerinin faaliyet izni BDDK tarafından iptal edilir. Ayrıca faaliyet izninin alınmasını müteakip bir yıl içinde faaliyete geçmeyen ya da faaliyetlerine bir yıl süre ile kesintisiz ara veren varlık yönetim şirketlerinin faaliyet izni BDDK tarafından iptal edilir.

Faaliyet izni iptal edilen şirketler, Bankacılık Kanunu ve ilgili mevzuat uyarınca münhasıran varlık yönetim şirketlerine tanınan faaliyetlerle iştigal edemez, ticaret unvanlarında, ilan ve reklamlarında veya işyerlerinde söz konusu işlerle iştigal ettikleri izlenimini yaratacak hiçbir kelime, deyim ve işaret kullanamazlar.

Risk Merkezi Tedbirleri

Bankacılık Kanunu ek madde 1 uyarınca Türkiye Bankalar Birliği nezdinde, kredi kuruluşları ile BDDK tarafından uygun görülecek finansal kuruluşların müşterilerinin risk bilgilerini

toplamak ve söz konusu bilgileri bu kuruluşlar ile gerçek veya tüzel kişilerin kendileriyle ya da onay vermeleri koşuluyla gerçek kişiler ve özel hukuk tüzel kişileri ile de paylaşılmasını sağlamak üzere Risk Merkezi kurulmuştur.

Şirket, Risk Merkezi üyesi olup, Risk Merkezi Üyelerinin Bağımsız Denetim Kuruluşlarınca Gerçekleştirilecek Denetimi ve Raporlanması Hakkında Genelge'ye göre VYŞ'ler dâhil olmak üzere Risk Merkezi üyelerinin her yıl bir denetim yaptırması gereklidir. Varlık Yönetim Şirketleri için bu denetim dönemi 1 Eylül – 31 Ağustos tarihleri arasındır. Denetimi yapan yetkili kuruluş, denetim raporunu, (i) üyenin tabi olduğu denetim döneminin bitiş tarihi itibarı ile en geç 30 gün içerisinde tamamlayıp üyeye iletmekle ve (ii) üyenin tabi olduğu denetim döneminin bitiş tarihi itibarı ile en geç 60 gün içerisinde Risk Merkezi Üye Denetim Takip Sistemi uygulaması üzerinden Risk Merkezi'ne iletmekle yükümlüdür. Üyeler, Risk Merkezi Üye Denetim Takip Sistemi uygulaması üzerinde kendilerine yönelik olarak hazırlanan kısım üzerinden; raporlarda yer alan bulgulara ilişkin aksiyon planlarını, yetkili kuruluşun rapor kayıt tarihi itibarı ile en geç 30 gün içerisinde Risk Merkezi'ne iletimini gerçekleştirmekle yükümlüdür.

Suç Gelirlerinin Aklanması ve Terörizmin Finansmanının Önlenmesine İlişkin Mevzuat

Türkiye, Mali Eylem Görev Gücü'ne üye ülkelerden biridir, bu kapsamda kara para aklanmasıyla, terörizmin finansmanı ile mücadele edilmesi ve diğer finansal suçlara karşı kanunlar çıkarmış ve ikincil düzenlemeler yapmıştır. Bu çerçevede yukarıdaki idari kurumlara ilaveten, Şirket suç gelirlerinin aklanması ve terörizmin finansmanının önlenmesine ilişkin mevzuat kapsamında Hazine ve Maliye Bakanlığı bünyesindeki MASAK'ın da gözetim ve denetimine tabidir. MASAK mevzuatı kapsamında yükümlüler tanımı, varlık yönetim şirketleri de dahil olmak üzere finansal kuruluşları kapsamaktadır. Bu kapsamda Şirket, temel olarak aşağıda listelenen mevzuata da tabidir:

- 5549 sayılı ***Suç Gelirlerinin Aklanmasının Önlenmesi Hakkında Kanun***;
- 6415 sayılı ***Terörizmin Finansmanının Önlenmesi Hakkında Kanun***;
- 5549 sayılı Suç Gelirlerinin Aklanmasının Önlenmesi Hakkında Kanunun uygulanmasına yönelik olarak; suç gelirlerinin aklanmasının ve terörün finansmanının önlenmesi amacıyla yükümlüler, yükümlülükler, yükümlülüklerle uyumun denetimi, gümrük idaresine açıklama yapılması ve diğer tedbirlere ilişkin usul ve esasları düzenlemek amacıyla, 09.01.2008 tarih ve 26751 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan ***Suç Gelirlerinin Aklanmasının ve Terörün Finansmanının Önlenmesine Dair Tedbirler Hakkında Yönetmelik***; ve
- Finansal kuruluşlar tarafından yapılacak kimlik tespiti işlemlerinde uygulanabilecek olan basitleştirilmiş tedbirlere ilişkin açıklamaları içeren, 09.04.2008 tarih ve 26842 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan ***MASAK Genel Tebliği (Sıra No: 5)*** de dahil olmak üzere, MASAK Genel Tebliği.

Suç Gelirlerinin Aklanmasının Önlenmesi Hakkında Kanun uyarınca yükümlüler, müşterinin tanınmasına ilişkin esaslar kapsamında; kendileri nezdinde yapılan veya aracılık ettikleri işlemlerde işlem yapılmadan önce, işlem yapanlar ile nam veya hesaplarına işlem yapılanların kimliklerini tespit etmek ve gerekli diğer tedbirleri almak zorundadır. Yükümlüler tarafından işlemin gerçek faydalanıcısının ortaya çıkarılması için gerekli tedbirler alınır.

Varlık yönetim şirketleri de dahil olmak üzere finansal kuruluşlar; müşterinin, müşteri adına hareket eden kişinin ve gerçek faydalanıcının kimliğinin tespiti ve iş ilişkisinin veya işlemin amacı hakkında bilgi elde etme konularında, müşteriyle ilgili olarak başka bir finansal

Anılan yönetmelik uyarınca, hizmet sağlayıcı ilgili alıcıdan bizzat veya İleti Yönetim Sistemi üzerinden önceden onay almadan mal ve hizmetlerini tanıtmak, pazarlamak, işletmesini tanıtmak ya da kutlama ve temenni gibi içeriklerle tanınırlığını artırmak amacıyla alıcıların elektronik iletişim adreslerine ticari elektronik ileti gönderemez. Ancak, alıcının kendisiyle iletişime geçilmesi amacıyla iletişim bilgilerini vermesi hâlinde, temin edilen mal veya hizmetlere ilişkin değişiklik, kullanım ve bakıma yönelik ticari elektronik iletiler için ayrıca onay alınmaz.

Keza, Ticari İletişim ve Ticari Elektronik İletiler Hakkında Yönetmelik uyarınca devam eden abonelik, üyelik veya ortaklık durumu ile tahsilat, borç hatırlatma, bilgi güncelleme, satın alma ve teslimat veya benzeri durumlara ilişkin bildirimleri içeren iletiler ile hizmet sağlayıcıya ilgili mevzuatla getirilen bilgi verme yükümlülüğü durumlarında önceden onay alma zorunluluğu aranmaz. Ancak, bu tür bildirimlerde herhangi bir mal veya hizmet özendirilemez veya bunların tanıtımı yapılamaz.

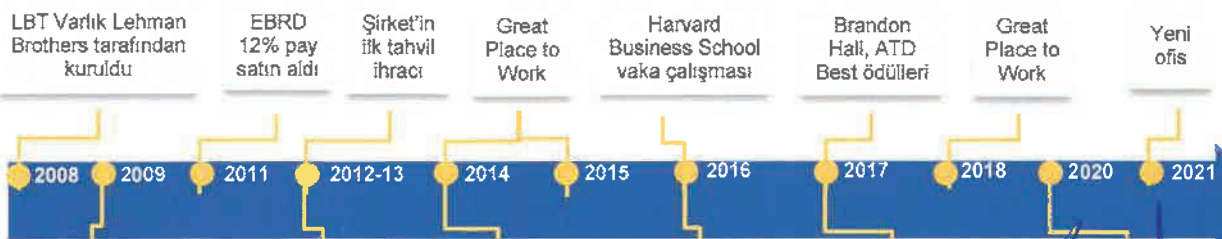
6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar:

VYŞ'lerde Portföy Devirleri, Pay Devirleri ve Birleşmeler ile İlgili Sektör Uygulaması

Bankacılık Kanunu'nun 143. maddesinin, 01.01.2022 tarihinden önce yürürlükte olan haline göre, varlık yönetim şirketlerinin kuruluşlarını takip eden 5 yıllık süreyle varlık yönetim şirketlerinin yaptıkları işlemler, bazı vergi ve harçlardan istisna tutulmuş idi. Söz konusu "kuruluşu takip eden 5 yıllık süre" koşulu yürürlükteyken, sektörde bulunan şirketler tarafından Gelir İdaresi Başkanlığı'na "5411 sayılı Bankacılık Kanununun 143'üncü maddesinin beşinci fıkrasında yer alan beş yıllık vergi ve harç istisnasından yararlanan varlık yönetim şirketinin ve beş yıllık istisna süresi biten bir başka varlık yönetim şirketinin birleşme kararı alması durumunda birleşme sonrası yapılacak işlemlerden vergi ve harç aranılıp aranılmayacağı hk." özelge talebinde bulunulmuştur. Gelir İdaresi Başkanlığı'nın 97895701-140[123-2014/61]-740 sayı ve 04.04.2014 tarihli yazısında, yeni kurulan bir şirket tarafından devralınan varlık yönetim şirketleri için vergi istisnasının 5 yıl süre ile yeniden başlaması uygun görülmüştür. Söz konusu istisnadan yararlanmak için sektördeki varlık yönetim şirketleri 5 yıllık süreler itibarıyla, BDDK onayıyla yeni varlık yönetim şirketleri kurmuş ve yine BDDK onayıyla birleşmeler gerçekleştirmiştir. 14.10.2021 tarihli ve 7338 sayılı Vergi Usul Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un, Bankacılık Kanunu'nun 143'üncü maddesinde yaptığı değişiklikle VYŞ'lerin BSMV istisnası süresiz hale gelmiştir.

Bu düzenleme uyarınca söz konusu dönemde, vergi avantajının sürdürülebilmesi için her 5 yılda aynı ortaklık yapısı ile yeni varlık yönetim şirketleri kurulup, BDDK onayının alınması ve faaliyete geçmesi sonrasında aynı grubun bir önceki şirketi ile birleştirilmesi yöntemi sektörde benimsenmiştir. Bu çerçevede, sektör uygulaması gereği birleşme işleminde genellikle birbirinden ayrı ortaklık yapısına sahip şirketlerin birleşmesi söz konusu olmamakta, aynı ortaklık yapısına sahip iki şirket, anılan mevzuattan faydalanılmasını teminen BDDK onayı alınarak birleşmektedir.

Kronolojik Gelişim



LBT Varlık Vector Holdings tarafından satın alındı

İkinci TGA
portföy alımları
(Bebek Varlık)

LBT –
TURKASSET
Birleşmesi

Artı Varlık
portföylerinin ve
Atlas Varlık'ın alımı

TURKASSET
- Hayat Varlık
birleşmesi

Hayat -
Dünya Varlık
birleşmesi

LBT Varlık Dönemi

Lehman Ali Inc., Lehman Brothers International (Europe), Messel Nominees Ltd, Lehman Brothers Nominees Ltd ve LB Holdings Intermediate 1 Ltd tarafından, BDDK'nın 10.01.2008 tarihli ve 2438 sayılı kararı ile kuruluş izni verilmesini takiben 01.02.2008 tarihinde 10.000.000 TL kuruluş sermayesi ile "LBT Varlık Yönetim A.Ş." unvanlı bir varlık yönetim şirketi kurulmuştur.

2009 yılında, Vector Holdings, LBT Varlık'ın toplam sermayesini temsil eden 10.000.000 TL nominal bedelli 10.000.000 adet paydan 9.999.996 TL nominal bedelli 9.999.996 payı devralmıştır.

2011’de, Vector Holdings ve EBRD, LBT Varlık’ın hisselerinin %12,27’sinin EBRD’ye satış ve devri konusunda bir pay alım sözleşmesi imzalamışlardır.

2012 yılında, LBT Varlık, Bebek Varlık Yönetim A.Ş.'nin TGA portföyünün ilk dilimini, 2013'te ikinci dilimini ve Bebek Varlık Yönetim A.Ş.'nin toplam TGA portföyüne karşılık gelen son dilimi 2015'te satın almıştır. LBT Varlık aynı zamanda 2012 yılında finansman kaynaklarını çeşitlendirmek üzere yurtiçinde tahvil ihraç etmeye başlamıştır. LBT Varlık'ın ilk tahvil ihracı sonrasında, 2013'te, EBRD, LBT Varlık'ın tahvillerine yatırım yapmıştır. Bu yatırım, Şirket'in geçmişinde önemli bir kilometre taşıdır, çünkü bu yatırım, LBT Varlık'ın devamı olarak Şirket'in tahvil programına yatırımcı güvenini göstermiş, Şirket'in vade profilini uzatmış ve tahvillerin yatırımcı tabanını çeşitlendirmiştir.

Turkasset Dönemi

Sektör uygulaması doğrultusunda, LBT Varlık, BDDK'nın 04.04.2013 tarihli ve 5272 sayılı kararı ile kuruluş izni doğrultusunda "Turkasset Varlık Yönetim A.Ş." unvanı ile 10.05.2013 tarihinde 10.000.000 TL'lik kuruluş sermayesi ile varlık yönetim şirketi olarak faaliyet göstermek üzere kurulan Turkasset'in sermayesini temsil eden payların %99,99'unu devralmıştır. LBT Varlık'ın 5 yıllık vergi ve harç istisna süresinin dolacak olması nedeniyle söz konusu dönemde sektörde sıkça görülen şekilde Turkasset BDDK'nın 16.05.2014 tarihli ve 12743 sayılı kararı ile verilen izne istinaden 12.06.2014 tarihinde birleşme yoluyla LBT Varlık'ı devralmıştır. Gerçekleştirilen birleşme işlemi sonucunda LBT Varlık tasfiyesiz infisah yoluyla sona ermiş ve Turkasset varlığını sürdüren şirket olarak kalmıştır.

2014'te, Turkaspet, Şirket'in iş stratejisinde anahtar bir kilometre taşı haline gelecek olan, uzlaşma yolu ile tahsilat yapma üzerine daha fazla odaklanmayı içeren yeni bir strateji ortaya koymuştur.

Hayat Varlık Dönemi

30.06.2016 tarihinde, Turkasset, Artı Varlık Yönetim A.Ş. ve Atlas Varlık Yönetim A.Ş.'nin tüm TGA portföyünü satın almıştır. Tüm TGA portföyünün satın alınmasının ardından, 29.09.2016 tarihinde, Turkasset, BDDK'nın 06.08.2015 tarihli ve 6401 sayılı kararı ile kuruluş izni doğrultusunda "Atlas Varlık Yönetim A.Ş." unvanı ile 18.09.2015 tarihinde 10.000.000 TL kuruluş sermayesi ile varlık yönetim şirketi olarak faaliyet göstermek üzere kurulan Hayat Varlık'ın (21.11.2016 tarihinde, "Atlas Varlık Yönetim A.Ş." olan ticaret unvanı, "Hayat Varlık Yönetim A.Ş." olarak değiştirilmiştir.) sermayesini temsil eden payların %99,99'unu devralmıştır.

Yine söz konusu dönemde sektörde sıkça görülen şekilde Turkasset'in 5 yıllık vergi ve harç istisna süresinin dolacak olması nedeniyle Hayat Varlık, 17.03.2017 tarihinde, BDDK'nın 23.02.2017 tarihli ve 7252 sayılı kararı ile verilen iznine istinaden Turkasset'i tüm aktif ve pasifleri ile birlikte birleşme yoluyla devralmıştır. Birleşme işlemi sonucunda Turkasset tasfiyesiz infisah yoluyla sona ermiş ve Hayat Varlık varlığını sürdüren şirket olarak kalmıştır. 2016'da, Hayat Varlık, borç tahsilatına müşteri odaklılığın getirilmesi alanındaki önde gelen uygulamaları öne çıkaran bir Harvard Business School vaka çalışmasına konu edilen ilk varlık yönetim şirketi olmuştur (Kaynak: <https://www.hbs.edu/faculty/Pages/item.aspx?num=51777>; <https://hbswk.hbs.edu/item/this-turkish-debt-collector-is-customer-centric>).

2017 yılında EBRD ve ICBC tarafından 120 milyon TL tutarında tahsis edilen sendikasyon kredisi, Hayat Varlık'ın borçlanma kaynaklarını çeşitlendirmiş olup vade uzatılmasına katkıda bulunmuştur.

Aynı yıl içerisinde Hayat Varlık çalışan gelişimi alanında Brandon Hall Excellence in Education 2016 ve 2017 ATD Best ödülleri kazanmıştır.

2018 yılında ise Hayat Varlık "Great Place to Work" tarafından düzenlenen En İyi İşveren listesinde yer almıştır. (Kaynak: <https://excellenceawards.brandonhall.com/winners/>; <https://www.id.org/insights/atd-announces-40-winners-in-15th-annual-best-awards>; <https://www.capital.com.tr/haberler/tum-haberler/2014un-en-iyi-isverenleri-aciklandi?sayfa=-%203>)

Dünya Varlık Dönemi

Dünya Varlık ise, BDDK'nın 18.04.2019 tarihli ve 8329 sayılı kararı ile kuruluş izni verilmesini takiben, 30.05.2019 tarihinde 20.000.000 TL'lik ödenmiş sermaye ile kurulmuştur. Akabinde Şirket BDDK'nın 19.03.2020 tarihli ve 8959 sayılı kararı ile ise faaliyet izni alarak faaliyetlerine başlamıştır. Şirket'in asıl kuruluş amacı 18.09.2015 tarihinde kurulmuş olan Hayat Varlık'ın devamı yıllarda bu vergi avantajını sürdürmesidir. Dolayısıyla, Şirket'in ana kurucu ortağı (%99,5) olan Hayat Varlık'ın 5 yıllık vergi ve harç istisna süresinin dolacak olması sebebiyle yine söz konusu dönemde sektörde sıkça görülen şekilde Şirket ile kolaylaştırılmış birleşme işlemi yapılmıştır. Şirket Hayat Varlık'ı tüm aktif ve pasifleri ile birlikte BDDK'nın 19.06.2020 tarihli ve 9065 sayılı kararı ile verilen iznine istinaden 30.06.2020 tarihinde birleşme yoluyla devralmıştır.

Dolayısıyla Dünya Varlık, Hayat Varlık'ın devamı niteliğinde faaliyetlerini sürdürmek amacıyla kurulmuş ve birleşme işlemini gerçekleştirmiştir.

Şirket, organik büyüme ve birleşme ve devralmalar yoluyla, işbu İzahname tarihi itibarıyla mevcut pazar payına ulaşmıştır.

Şirket Nisan 2021'den bu yana FKB'ye üyedir. FKB 6361 Sayılı Kanun'un ilgili maddelerine göre teşekkül eden, tüzel kişiliği haiz, kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşudur. Kurumsal yapısı itibarıyla FKB, Türkiye ekonomisinin üretim, satış ve tüketim kanallarının üçünde de yer alan "Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman, Varlık Yönetim ve Tasarruf Finansman" sektörlerinin çatı kuruluşudur.

6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar

6.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

Şirket'in yatırımları ağırlıklı olarak bankaların TGA portföylerine yapılmaktadır. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla yapılan TGA portföylerine ilişkin yapılan yatırımlar aşağıdaki gibidir:

Yıl	Satın alınan portföylerin anapara bedeli (bin TL)	Satın alma bedeli (bin TL)	Tahsilat bedeli (bin TL)
2020 (*)	185.540	17.310	344.166
2021	357.619	80.401	450.974
2022	828.418	189.686	831.079
3Ç 2023	2.070.807	922.665	1.225.074

(*) Şirket Hayat Varlık'ı tüm aktif ve pasifleri ile birlikte BDDK'nın 19.06.2020 tarihli ve 9065 sayılı kararı ile verilen iznine istinaden 30.06.2020 tarihinde birleşme yoluyla devralmış olup, anılan bu devralma yoluyla birleşme ile birlikte, 30.06.2020 tarihi itibarıyla 12.437 milyon TL kalan anapara tutarlı TGA Dünya Varlık'a intikal etmiştir.

İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla yapılan diğer yatırımlar ise aşağıdaki gibidir:

Yatırımlar (bin TL)	2020	2021	2022	3Ç 2023
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	3.789	6.220	7.934	17.986
Maddi Duran Varlıklar	8.078	13.969	29.391	5.576

Şirket'in maddi olmayan duran varlık yatırımları, Şirket'in faaliyetleri sırasında Öngörülen Kalan Tahsilatın projeksiyonu için kullandığı Şirket'in kendisi tarafından satın almayı düşündüğü TGA portföylerinin değerlendirme ve fiyatlandırması için geliştirilen, satın aldığı TGA portföyleri için ise Experian ile iş birliği içinde geliştirilen makine öğrenmesi destekli modeller olan yazılımlar ve 2021 yılında devreye alınan UYAP ile entegrasyonu sağlayan T-HOS hukuk otomasyon sistemi ile Şirket'in faaliyetlerinde kullandığı diğer yazılımlar, lisanslar ve entegrasyon kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in maddi duran varlık yatırımları demirbaşlar, nakil vasıtalar ve özel maliyetlerden oluşmaktadır. Özellikle 2021 yılında yapılan yatırımların 8,7 milyon TL'si özel maliyetlerden; 3,1 milyon TL'si nakil vasıtalar; 2,1 milyon TL'si demirbaşlardan oluşmakta iken 2022 yılında yapılan yatırımların 7,3 milyon TL'si nakil vasıtalar, 16,1 milyon TL'si demirbaşlar ve 5,9 milyon TL'si özel maliyetlerden oluşmaktadır.

Şirket 2021 yılında yeni genel müdürlük binasına taşınmış olup TFRS 16 standardı kapsamında 10 yıllık kira sözleşmesini maddi duran varlık olarak 23.149 bin TL, 2022 yılında ise 11.449 bin TL olarak aktifleştirmiştir. Bu tutar ilave bir yatırım olmayıp, muhasebe standardı gereği ilgili yılın bilanço kalemine sınıflandırılmıştır.

Şirket yatırımlarını özkaynak, banka kredileri ve ihraç ettiği sermaye piyasası borçlanma araçları ile finanse etmektedir. Bu doğrultuda, İzahname dönemleri itibarıyla ödenen portföy alım bedellerinin banka kredileri ve sermaye piyasası aracı borçlanma araçları ihracı dağılımına oransal olarak aşağıda yer verilmiştir:

Alım Bedeli Ödemesinde Kullanılan Kaynak	Alım Bedeli Ödemesinde Kullanılan Kaynağın Oranı (%)			
	2020	2021	2022	3Ç 2023
Banka Kredileri	100	88	62	-
Borçlanma Aracı İhracı	-	12	-	-
Özkaynak	-	-	38	100
Toplam	100	100	100	100

6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi:

Şirket'in 6.2.1 bölümünde sunulan yatırımları İzahname tarihi itibarıyla tamamlanmıştır. Şirket'in işbu İzahname tarihi itibarıyla yapılmakta olan yatırımı bulunmamaktadır.

6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:

Yoktur.

6.2.4. İhraççıyla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları hakkında bilgi:

VYŞ Mevzuatı Tahtında Faydalanılan Teşvikler

1. Bankacılık Kanunu'nun 143. Maddesi uyarınca, varlık yönetim şirketlerinin yaptıkları işlemler ve bununla ilgili olarak düzenlenen kağıtlar, Damga Vergisi Kanunu'na göre ödenecek damga vergisinden, Harçlar Kanunu'na göre ödenecek harçlardan, KKDF'ye yapılacak kesintilerden ve Rekabetin Korunması Hakkında Kanunun 39. maddesi hükmünden istisnadır.
2. Katma Değer Vergisi Kanununun 17/4-(1) bendinde yer alan düzenlemeye göre; varlık yönetim şirketlerinin bankalar, özel finans kurumları ve diğer mali kurumlardan devraldığı alacakların tahsili amacıyla bu alacakların teminatını oluşturan mal ve hakların (müzayede mahallinde satış dahil) teslimi KDV'den istisna edilmiştir.
3. Bankacılık Kanunu'nun 143. Maddesi uyarınca, 01.01.2022 tarihi öncesinde, varlık yönetim şirketleri, kuruluş işlemleri de dahil olmak üzere kuruldukları takvim yılı ve bunu izleyen beş yıl süresince Gider Vergileri Kanunu gereği ödenecek BSMV'den de istisna iken, 01.01.2022 tarihinden itibaren yürürlükte olmak üzere, söz konusu BSMV istisnası yürürlükten kaldırılmıştır. Zira, Gider Vergileri Kanunu uyarınca banka ve sigorta şirketlerinin 6361 Sayılı Kanun'a göre yaptıkları işlemler hariç olmak üzere, her ne şekilde olursa olsun yapmış oldukları bütün muameleler dolayısıyla kendi lehlerine her ne nam ile olursa olsun nakden veya hesaben aldıkları paralar BSMV'ye tabidir. VYŞ'ler de işgal konularının Gider Vergileri Kanunu 28. maddesi kapsamında kalması itibarıyla, Gider Vergileri Kanunu'nun uygulanmasında banker sayılmakta olduklarından yaptıkları işlemler kural olarak BSMV'ye tabidir. İzahname tarihi itibarıyla VYŞ'lerin yapacakları işlemler bakımından BSMV kesinti oranı %5'tir.

Diğer Teşvikler

Şirket ile ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları hakkında bilgilere aşağıda yer verilmektedir:

Teşvik Gelirleri (TL)	2020	2021	2022	3Ç 2023
5510 sayılı Kanun Kapsamında Teşvik	1.927.462	2.334.128	3.881.077	6.345.710
14875 sayılı Kanun Kapsamında Teşvik	1.946	22.753	43.152	67.587
6111 sayılı Kanun Kapsamında Teşvik	36.201	110.910	308.656	464.468
15510 sayılı Kanun Kapsamında Teşvik	-	-	-	200.704

1. 5510 sayılı Kanun Kapsamında Teşvik: SGK Kanunu'nun 81. maddesinin birinci fıkrasının (1) bendi uyarınca, özel sektör işverenleri, çalıştırdıkları sigortalılara ilişkin malullük, yaşlılık ve ölüm sigortaları primlerinin işveren hissesinin (%11) beş puanlık kısmına isabet eden tutar kadar indirimden yararlanabilmektedir. Teşvikten yararlanmak için aylık prim ve hizmet belgesinin/ muhtasar ve prim hizmet beyannamesinin yasal süresinde verilmesi ve primlerin yasal süresi içinde ödenmesi, prim, idari para cezası ve bunlara ilişkin gecikme zammı ve cezası borcunun bulunmaması veya borçlarının çeşitli kanunlar gereğince yapılandırılmış veya taksitlendirilmiş olması ve bu yapılandırmanın veya taksitlendirmenin devam ediyor olması, kayıt dışı sigortalı çalıştırılmaması ya da sahte sigortalı bildiriminde bulunulmaması gerekmektedir.
2. 14875 sayılı Kanun Kapsamında Teşvik: 4857 sayılı Kanunun 30. maddesi kapsamında, aynı il sınırları içinde 50 veya daha fazla sigortalı çalıştıran özel sektör işyerleri, korumalı işyerleri, kontenjan fazlası engelli sigortalı çalıştıran veya yükümlü olmadığı halde engelli sigortalı çalıştıran işyerleri, çalıştırdıkları engelli sigortalıların prime esas kazanç alt sınırı üzerinden hesaplanan sigorta primi işveren hissesinin tamamı tutarında teşvikten yararlanabilmektedir. Teşvikten yararlanmak için engelli sigortalı çalıştırılması, aylık prim ve hizmet belgesinin veya muhtasar ve prim hizmet beyannamesinin yasal süresinde verilmesi ve primlerin ödenmiş olması gerekmektedir.
3. 6111 sayılı Kanun Kapsamında Teşvik: 4447 sayılı Kanunun Geçici 10. maddesi uyarınca, özel sektör işverenleri, 31/12/2023 tarihine kadar işe aldıkları her bir sigortalı için prime esas kazançları üzerinden hesaplanan sigorta primi işveren hissesi tutarında teşvikten yararlanabilmektedir. Teşvikten yararlanmak için, sigortalı çalışanın; 01.03.2011 ile 31.12.2023 tarihleri arasında işe alınmış olması, 18 yaşından büyük olması, işe alındığı tarihten önceki alt aylık dönemde İş ve İşçi Bulma Kurumu'na verilmiş olan aylık prim ve hizmet belgelerinde kayıtlı olmaması ve fiilen çalışmaya devam ediyor olması gerekmektedir. İşyerinin ise; özel sektör işverenlerine ait olması, sigortalı çalışanın, ortalama sigortalı sayısına ilave olarak çalıştırılması, prim, idari para cezası ve bunlara ilişkin gecikme zammı ve cezası borcunun bulunmaması veya borçlarının çeşitli kanunlar gereğince yapılandırılmış veya taksitlendirilmiş olması ve bu yapılandırmanın veya taksitlendirmenin devam ediyor olması ve aylık prim ve hizmet belgesinin/muhtasar ve prim hizmet beyannamesinin yasal süresi içinde verilmesi ve primlerin yasal süresi içinde ödenmesi gerekmektedir.
4. 15510 sayılı Kanun Kapsamında Teşvik: 03.03.2023 tarihi ve sonrasında yaşlılık veya emekli aylığı talebi nedeniyle işten ayrılış bildirgesi verilen sigortalıların işten ayrılış tarihini takip eden 30 gün içerisinde aynı işyerinden sosyal güvenlik destek primine tabi çalışmaya başlaması halinde sosyal güvenlik destek primi işveren hissesinin 5 puanlık kısmına isabet eden tutar kadar indirimden yararlanılabilir. Teşvikten yararlanmak için, 03.03.2023 tarihi ve sonrasında yaşlılık veya emekli aylığı talebi nedeniyle sigortalının işten ayrılış bildirgesinin verilmesi ve sigortalının işten ayrılış tarihini takip eden 30 gün içerisinde aynı işyerinden sosyal güvenlik destek primine tabi çalışmaya başlaması,

sigortalının 03.03.2023 tarihi ve sonrasında yaşlılık veya emekli aylığı talebinde bulunması ve bu talebe istinaden sigortalıya 5510 sayılı Kanun'un geçici 95. maddesi kapsamında ilk defa yaşlılık veya emekli aylığı bağlanması, işyerinin özel sektör işverenine ait olması, aylık prim ve hizmet belgesinin/muhtasar ve prim hizmet beyannamesinin yasal süresi içinde verilmesi, tahakkuk eden primlerin yasal süresi içinde ödenmesi, işverenin Türkiye geneli yasal ödeme süresi geçmiş sigorta primi, işsizlik sigortası primi, idari para cezası ile bunlara ilişkin gecikme cezası ve gecikme zammı borçlarının bulunmaması ve çalıştırdığı kişileri sigortalı olarak bildirmediği veya bildirdiği sigortalıları fiilen çalıştırmadığı yönünde herhangi bir tespitin bulunmaması gerekmektedir.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi:

Dünya Varlık, BDDK'nın 19.03.2020 tarih ve 8959 sayılı kararı kapsamında düzenlenen faaliyet iznine dayalı olarak, Bankacılık Kanunu'nun 143. maddesi ile VYŞ Yönetmeliği ve diğer uygulanabilir mevzuat uyarınca lisanslı bir "varlık yönetim şirketi" olarak faaliyet göstermektedir.

Varlık yönetim şirketleri, Kaynak Kuruluşlar olan TMSF'nin, yurtiçi ve yurtdışında yerleşik bankaların, özel finans kurumlarının, diğer mali kurumların ve kredi sigortası veren sigorta şirketlerinin söz konusu hizmetlerinden doğan alacakları ve diğer varlıkları satın alabilirler ve satabilirler. Varlık yönetim şirketleri ayrıca söz konusu alacakların ve diğer varlıkların tahsilatı, yeniden yapılandırılması veya üçüncü kişilere devri konularında aracılık ve danışmanlık ile, diğer şirketlere kurumsal ve finansal yeniden yapılandırma alanlarında da danışmanlık hizmeti verebilirler.

Dünya Varlık, başta bankaların bireysel, KOBİ, ticari, kurumsal segmentlerindeki teminatlı ve teminatsız tüm kredi portföyleri olmak üzere, tüm finansal kuruluş alacak portföylerine yatırım yapan ve tahsilat süreçlerini yöneten bir Varlık Yönetim Şirketi'dir.

Varlık Yönetim Şirketleri İşleyişi

Varlık yönetimi sektöründe yaygın olan iş modeli, TGA portföylerine yatırım ve bu portföylerden tahsilat olmak üzere iki ana evreden oluşmaktadır. Birinci evre Kaynak Kuruluşlar tarafından satışa sunulan TGA portföyleri için teklif edilecek bedeli belirlemek üzere değerlendirme yapılarak satın almanın gerçekleştirildiği yatırım aşaması, ikinci evre ise satın alınan portföylerdeki alacakların çözümlenerek tahsil edildiği ve gelire dönüştürüldüğü tahsilat yönetimi aşamasıdır.

Yatırım Evresi

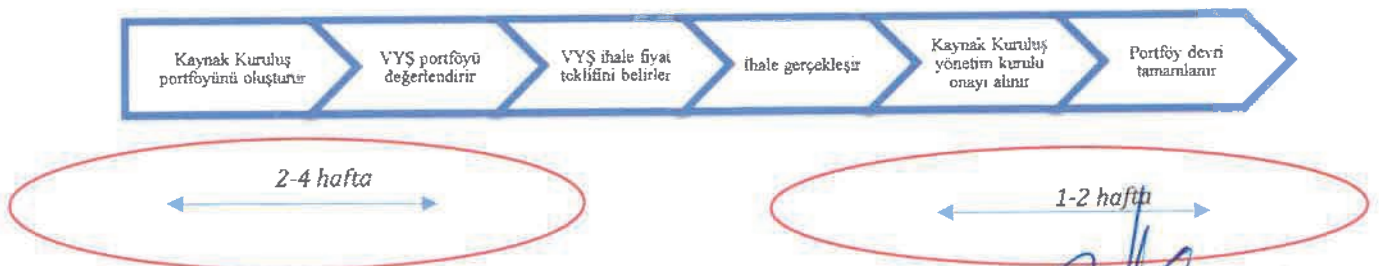
- Satışa Konu TGA Portföyünün Belirlenmesi ve Satışa Davet: TGA portföyünün satış süreci bir Kaynak Kuruluşun satışa konu etmek istediği alacakları belirleyerek satışa konu portföyü oluşturmasıyla başlar. Kaynak Kuruluş satışa çıkarmak istediği bireysel, KOBİ, ticari, kurumsal gibi farklı alacak segmentlerinden, teminatlı ve/veya teminatsız krediler seçerek bir veya birden çok sayıda portföy oluşturur. Oluşturulan portföylerin adedi, niteliği ve büyüklüğü Kaynak Kuruluşun TGA oranları olduğu kadar karlılık ve operasyonel verimlilik gibi çeşitli alanlardaki stratejilerine göre değişkenlik gösterebilir.

Kaynak Kuruluşlar satışa konu etmek istedikleri TGA portföylerini, münferit bir risk grubundan oluşmadığı sürece, ihale usulü dışında bir yöntemle satışa sunamazlar. Kaynak

- **Değerleme Çalışmaları:** Kaynak Kuruluştan temin edilen, satışa konu alacaklar ile varsa teminatlar hakkında detaylı bilgiler içeren veri paketleri üzerinden yapılan değerleme çalışmaları sırasında, alacakların niteliğine bağlı olarak farklı yöntemler kullanılmaktadır. Özellikle bireysel veya KOBİ kredilerinden oluşan, genellikle teminatsız, yüksek adette çeşitlendirilmiş alacaklar içeren portföylerde değerleme işlemleri, VYŞ'nin geçmişte satın aldığı benzer nitelikte alacakların tahsilat performansı üzerinden istatistiki ve makine öğrenmesi algoritmalarıyla kendine özel olarak geliştirdiği finansal modeller kullanılarak yapılmaktadır. Ticari ve kurumsal nitelikte, görece yüksek tutarlı ve teminatlolu alacaklar ise ayrıntılı olarak finansal ve hukuki yönleriyle tek tek değerlendirmeye tabi tutulur.

- **İhale ve Yatırımın Gerçekleştirilmesi:** İnceleme ve değerlendirme için tanınan sürenin sonunda Kaynak Kuruluş tarafından kuralları belirlenerek ilan edilmiş olan ihale yöntemi ile satış gerçekleştirilir. Ağırlıklı satış yöntemi olarak elektronik veya fiziki açık artırma ile ihale tercih edilmekle birlikte kapalı zarfla teklif, aşamalı eleme sonrası açık artırma gibi birçok yöntem de kullanılmakta, münferit bir risk grubundan alacaklar için ise müzakere yöntemi de tercih edilebilmektedir. İhalede en yüksek teklifi veren VYŞ'nin teklifi ilgili Kaynak Kuruluşun yönetim kurulu tarafından onaylandığı takdirde, TGA portföyünün devir (temlik) işlemlerine başlanır.

Kaynak Kuruluş'un satış ilanından itibaren değerlendirme, ihale ve devir işlemlerinin tamamlanması genellikle 3 ilâ 6 hafta arasında bir sürede tamamlanmaktadır.



Tahsilat Yönetimi Evresi

VYŞ nezdinde gelir yaratan tahsilat yönetimi ve yasal takip süreçleri, TGA portföyünün devir işlemlerinin tamamlanması ile başlar.

- **Borçlulara Bildirim:** VYŞ devir aldığı TGA portföyündeki alacaklardan takip ve tahsilat işlemlerine başlamadan önce, ilgili borçlulara devir işleminin gerçekleştiğine dair yazılı bildirimde bulunur. Borçlunun VYŞ ile yaptığı ilk görüşmede ise borcun kaynağı, detayları, yasal harç ve masraflar hakkında bilgilendirme yapılır, sonrasında borçlu ile müzakere ve uzlaşma görüşmelerine başlanır.
- **Müzakere, Uzlaşma ve Tahsilat:** VYŞ borçluların kimlik ve iletişim bilgilerini tespit eder, VYŞ Yönetmeliği gereği borçlular, yasal temsilcileri ve KVVK uyarınca borçluların verilerinin paylaşılmasına ilişkin açık rıza verdiği kişiler dışında, üçüncü kişilere borçla ilgili herhangi bir bilgi veremez ve iletişim kuramaz.

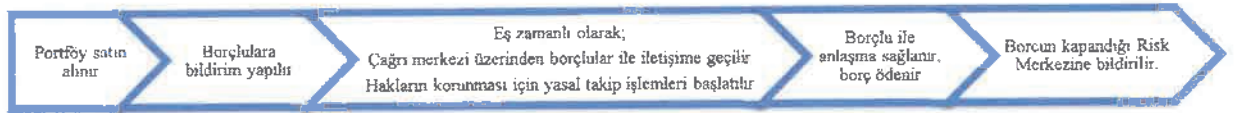
Müzakere ve uzlaşma süreci, borçluların mali durumlarının gelişimine göre farklılaşmakta, borçluların bir kısmı devir işlemi sonrasında avantajlı tekliflerden faydalanarak kısa sürede borçlarını kapatırlarken, bazı borçlulardan tahsilat ancak yıllar içinde gerçekleştirilebilmektedir.

Bu süreçte genellikle borçlu ile iletişim devam ettirilmekte, uygun zaman ve koşulların oluşması gözetilerek borcun kapatılması için uzlaşma sağlanmaya çalışılmaktadır.

Uzlaşma koşulları peşin ödemeler olduğu kadar vadeli ve taksitli ödeme planlarını da kapsayabilmektedir. Ödemenin yapılmasını takip eden gün kalan anapara borç tutarı, anlaşma sağlanan toplam ödemenin tamamlanmasını takip eden gün ise borcun kapandığına dair Risk Merkezi'ne bildirim yapılarak borçlunun kredi sicili güncellenir. Borçluya borcunun bittiğine dair bilgilendirme ayrıca yapılır. Borçlunun talebi halinde ilgili icra takip dosyalarına haricen tahsilat bildirimi yapılır. Uzlaşma ile borcun çözülmesi gerek VYŞ gerekse borçlu için öncelikli tercih edilen ve en düşük maliyetli yöntemdir.

- **Yasal Takip İşlemleri:** VYŞ'ler genellikle uzlaşma ve tahsilat süreçleri ile eş zamanlı olarak, hukuki hakların korunması için gerekli olan hukuki işlemleri de başlatabilmekte, seçici olarak tahsilat artırıcı hukuki işlemler, teminatlı alacaklara ilişkin hukuki işlemler ve ticari/kurumsal alacaklarda varsa iflas veya konkordato gibi borçlunun davalarını ve icra işlemlerini de takip ederek gerçekleştirmektedirler.

Tahsilat yönetimi aşaması VYŞ için genel zamanaşımı süresi olan 10 yılı aşan sürelerde nakit akışı ve gelir yaratmakta, TGA portföyünde yer alan her bir alacağın çözülmesine kadar devam etmektedir.

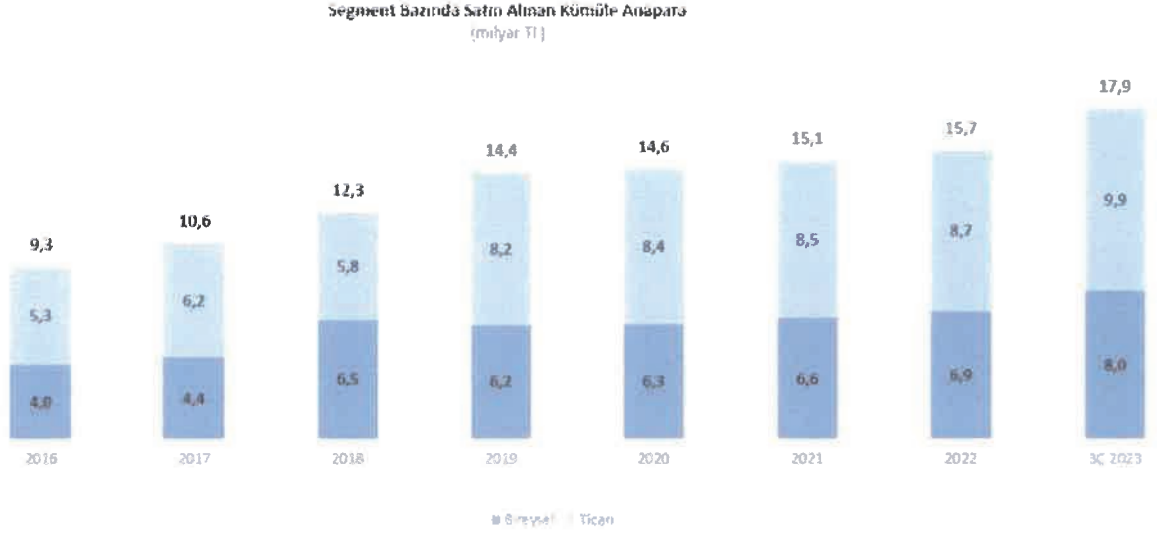


Şirketin Yönettiği TGA Portföyü

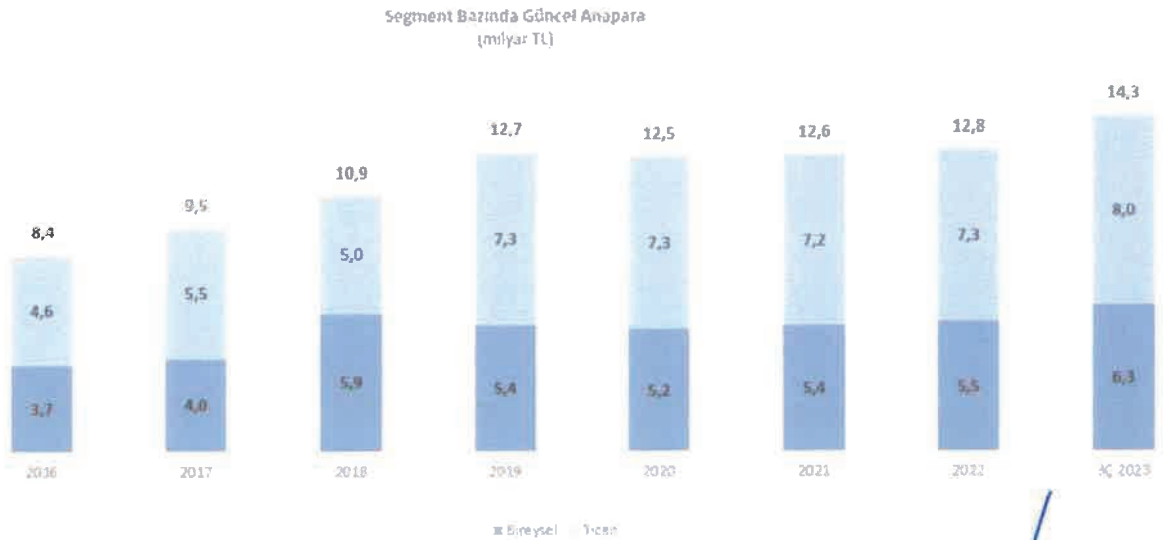
Dünya Varlık, 30.09.2023 tarihi itibarıyla 43 farklı banka ve finansal kuruluşun 227 portföyünü devir/temlik almış olup, söz konusu portföyler için gerçekleştirmiş olduğu toplam yatırım tutarı 2,6 milyar TL'ye ulaşmıştır.

FKB tarafından 30.09.2023 tarihi itibarıyla yayınlanan özet VYŞ sektör raporuna göre, sektörün kuruluşundan itibaren Türkiye'de yaklaşık 90,7 milyar TL tutarında portföy satışa çıkarılmıştır.

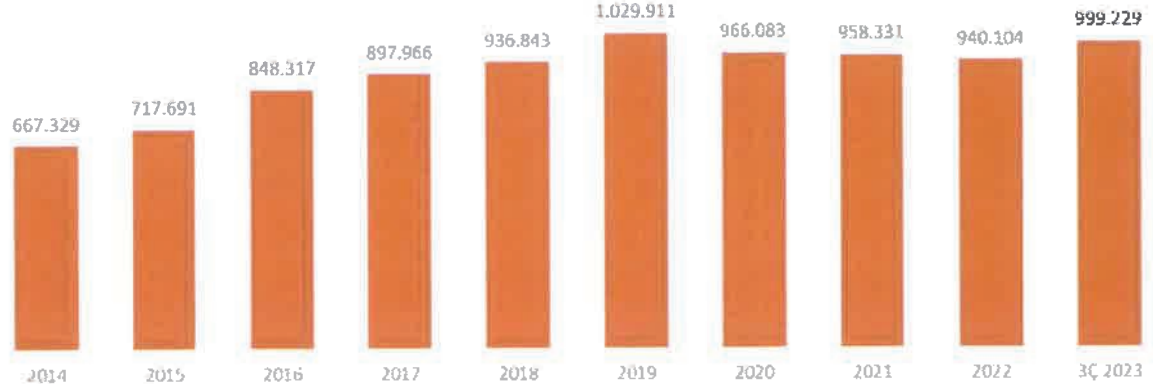
Dünya Varlık'ın TGA portföylerine yapılan toplam yatırımlar içindeki pazar payı %20 seviyesine ulaşmıştır. Şirket, yatırım yaptığı bu portföyler kapsamında 1,8 milyon borçlunun 3 milyon adet kredisini ve 17,9 milyar TL kredi anapara bakiyesini devir almıştır. Şirket'in borçlu segmentleri bazında yıllar itibarıyla satın aldığı kümüle anapara portföyü verilerine aşağıda yer verilmiştir.



Tahsilat ile çözümlenen borçlar sonrasında 30.09.2023 itibarıyla Dünya Varlık'ın yönettiği TGA portföylerinin bakiye anaparası 14,3 milyar TL, faiz dahil bakiyesi ise 65,6 milyar TL, yönettiği asıl borçlu adedi 999 bindir. Şirket'in son 10 yıllık dönemde yönettiği portföy büyüklüğü ve borçlu adetlerinin seyrine ilişkin verilere aşağıda yer verilmiştir.



Borcu Devam Eden Toplam Borçlu Adedi



Dünya Varlık, yönettiği TGA portföylerinden 30.09.2023 tarihine kadar 932.401 adet borcu çözümlyerek kurulduğu günden bu yana toplam 5,6 milyar TL tahsilat gerçekleştirmiştir. Portföylerden sağlanan tahsilatlar 10 yıldan uzun süre ile nakit akışı sağlayabilmekte olup, Dünya Varlık 2008 yılında devir aldığı ilk özel banka portföyünün 2023 yılı itibarıyla 15. yılında dahi yönetim ve tahsilatına devam etmektedir. Şirket'in 30.09.2023 tarihi itibarıyla yatırım yaptığı portföylerinden takip eden 10 yıl için 5,1 milyar TL tahsilat beklentisi bulunmakta olup, aynı dönem finansal tablolarına yansıdığı üzere bu tutar aktifinde yer alan "krediler, net" değerinin 2 katıdır.

30.09.2023 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam 14,3 milyar TL çözümlenmemiş bakiye anapara alacağı, %44'ü bireysel, %35'i ticari ve %22'si teminatlı alacaklardan oluşmaktadır.

- **Bireysel krediler;** borçlu adedi yüksek, anapara tutarı görece düşük, büyük oranda ihtiyaç kredisi gibi teminatsız (maaş haczi olanlar dahil olmak üzere) tüketici kredileri ve bireysel kredi kartı alacaklarından oluşmaktadır.
- **Ticari ve kurumsal krediler;** teminatsız kurumsal, ticari ve KOBİ kredileri ve ticari/kurumsal kredi kartları ile bu kredilerin kefil ve çek borçlularından olan alacaklardan oluşur. Devir sözleşmesinde belirlenen oran dahilinde borçludan yapılan tahsilatın bir kısmının Kaynak Kuruluşa aktarıldığı hasılat paylaşımına alacaklar dahildir.
- **Teminatlı krediler;** ipotek ile teminatlandırılmış veya haciz ya da rehin yolu ile teminat altına alınmış veya alınabilecek her türlü krediden oluşmaktadır.

Yıllara sair yatırım kararları sonucu son derece yaygın bir alacak portföyü oluşturmuş olan Şirket'in 30.09.2023 tarihi itibarıyla yönettiği TGA portföylerinin Kaynak Kuruluş tipi bazında dağılımına aşağıda yer verilmiştir:

Kaynak Kuruluş Tipi	Portföy İçinde Oranı
Banka	%87
Leasing	%2
Faktoring	%1
Finansman Şirketi ve Diğer (*)	%10
Genel Toplam	%100

(*) Diğer içerisinde ağırlıklı olarak varlık yönetim şirketlerinden satın alınan portföyler yer almaktadır.

Şirketin Portföy Değerleme ve Yatırım Süreçleri

Portföy alımlarını rekabetçi şartlarla bünyesine katmayı hedefleyen Şirket'in portföy değerlendirme çalışmaları, tahsilat projeksiyonlarını ve tahsilat giderlerini öngörme başarısında belirleyici olup, mevcut ve gelecek dönem karlılığı üzerinde önemli etkiye sahiptir.

Dünya Varlık 15 yıldır aktif bir yatırımcı olarak düzenli portföy alımlarına devam etmesi sonucu, borçlu davranışları ve farklı kredi tiplerindeki gelişmeleri takip edebildiği son derece yaygın bir veri tabanına sahiptir. Söz konusu veri tabanında yer alan veri zenginliği, Şirket'in tahsilatları isabetli bir şekilde tahmin etmesine yardım eder; rekabetçi fiyat ve karlı getiri oranı arasındaki dengeyi yönetmesini sağlar. Bu özel veri tabanı aynı zamanda borçluların da segmentlere ayrılması ve borçlu bazlı doğru bir tahsilat stratejisinin belirlenmesini sağlar.

Sektörün en eski şirketlerinden biri olarak, uzun yıllar içinde elde ettiği tecrübe çeşitliliği, bilgi birikimi, 1,5 milyondan fazla borçlu verisi, 15 yıllık tahsilat performansı bilgilerini içeren zengin veri tabanı ve LBT Varlık döneminden itibaren kendi ekibiyle geliştirmiş olduğu "Nimbus / Unity" adlı yazılım sayesinde Dünya Varlık, değerlendirme süreçlerinde yüksek öngörü ile tahsilat projeksiyonları yapmasını sağlayan, makine öğrenmesi algoritmalarıyla desteklenen, her borçlu segmenti bazında ayrı geliştirdiği, kendine özel ileri istatistiki finansal modellere sahiptir. Satışa sunulan TGA portföylerini hızlı, etkin ve yüksek bir doğrulukla değerlendirme becerisi Şirket'in rekabet gücünü artırarak sektördeki konumunu güçlendirmektedir.

Şirket'in portföy değerlendirme ekibinde genel müdür ile analitik, tahsilat, hukuk ve mali işler yöneticileri yer almaktadır. İhale katılım kararları ve hangi tutar aralığında fiyat teklifi yapılacağı yönetim kurulu başkanı, görevlendirilen yönetim kurulu üyesi ve genel müdürden oluşan yatırım komitesi tarafından belirlenir.

Özellikle bireysel veya KOBİ kredilerinden oluşan, genellikle teminatsız, yüksek adette çeşitlendirilmiş alacaklar içeren portföylerin tahsilat projeksiyonları için istatistiki finansal yatırım modelleri kullanılmakta, olası olumsuz konjonktürel gelişmelere karşı uygulanan stres testleri de göz önünde bulundurularak değerlendirme işlemleri yapılmaktadır.

Ticari ve kurumsal nitelikte, görece yüksek tutarlı ve / veya teminatlı portföyler ise değerlendirme sürecinde hukuk ve tahsilat ekipleri tarafından ayrıntılı olarak finansal ve hukuki yönleriyle tek tek incelenmekte, mevcut ve olası teminatların değeri, nakde çevrilme olasılıkları tahminlenerek kredi alacağı bazında özel çalışma yapılmaktadır.

Şirket yaptığı bu çalışmalarla getiri hedefini karşılayan ve aşma potansiyeli olan portföyleri satın almayı amaçlar, portföy satın alma süreçlerindeki yaklaşımı ise fiyat ve getiri disiplini her durumda sürdürmeye yöneliktir. Değerleme işlemleri sonucunda Şirket'in yatırım ekibi, tüm ana varsayımların hassasiyetini ölçmek amacıyla birden çok senaryo ve duyarlılık analizi gerçekleştirir, oluşan tahsilat tahminleri ve nakit akış projeksiyonlarını kullanarak farklı varsayım ve senaryolara ilişkin mali sonuç ve getiri analizleri hazırlar. Değerleme sürecinin kapsamlı sonuçları ve önerilen ihale teklif fiyatlarını içeren nihai rapor yatırım komitesine sunulur. TGA portföyünün satın alınmasına yönelik teklif düzeyleri ve ihale stratejisine ilişkin nihai karar, 15 milyon TL tutarına kadar alımlar için genel müdürün, aşan tutarlar için yatırım komitesinin yetkisindedir.

Yatırım gerçekleştirildikten sonraki dönemler itibarıyla, Şirket'in gerçekleşen tahsilatlarının yatırım anında belirlenen tahsilat hedeflerine olan uzaklığı düzenli olarak değerlendirilerek sapmaların nedenleri incelenmekte ve gerekli görülen aksiyonlar alınmaktadır. Sürdürülebilir

şekilde hedefleri aşan başarılı gerçekleştirme oranları, Şirket'in veriye dayalı hassas analitik modelleme yetkinliğini etkin bir şekilde kullanılmasının sonucu ortaya çıkmaktadır.

Faaliyetlerine 2008 yılında LBT Varlık olarak başlamış olan Dünya Varlık, ilk portföyünü satın aldığı 2008 yılından günümüze yatırım yaptığı portföylerden tahsilat yaparak nakit akışı sağlamaya devam etmektedir. 31.12.2022 ve 30.09.2023 tarihleri ile biten 12 aylık dönemler itibarıyla, 10 yıl ve öncesinde satın alınmış olan portföylerden gelen tahsilatların toplam tahsilatlar içindeki payının sırasıyla %20 ve %24 seviyelerinde olduğu dikkate alındığında, TGA portföylerinin 10 yılı aşan süreler ile verimli olarak işlenebildiği ve yapılan yatırımların öngörülenin ötesinde geri dönüş verimliliği sağlayabildiği görülmektedir.

Şirket'in Tahsilat ve Takip Süreçleri Yönetimi

Dünya Varlık tahsilat süreçlerini, portföy değerlendirme ve yatırım aşamasında belirlediği öngörülerini gerçekleştirmek üzere verimlilik ve sonuç odaklı bir yaklaşımla, teknolojiyi etkin kullanarak yönetmektedir.

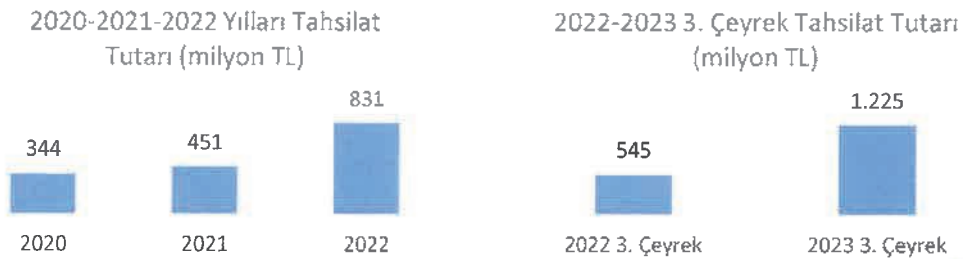
Şirket; 2008 yılında kurulan LBT Varlık'ın 2012-2015 yılları arasında Bebek Varlık Yönetim A.Ş.'nin portföylerini devir aldığı, 2014 yılında Turkasset'i devralarak birleştiği, 2016 yılında Artı Varlık'ın portföylerini devir aldığı, 2016 yılında Atlas Varlık'ı satın aldığı ve unvanını Hayat Varlık olarak değiştirdiği, 2017 yılında Hayat Varlık ile birleştiği, 2019 yılında kurulan Dünya Varlık ile 2020 yılında birleştiği 15 yıllık tarihi boyunca portföyünün gelişimini gerek organik büyüme gerekse birleşme ve devralmalar yoluyla düzenli olarak desteklemiştir.

Dünya Varlık 30.09.2023 itibarıyla:

- 17 adet finansal kurumdan bireysel nitelikli borçlardan oluşan 90 adet portföy,
- 13 adet finansal kurumdan ticari nitelikli borçlardan oluşan 33 adet portföy,
- 9 adet finansal kurumdan bireysel ve ticari borçlardan oluşan 29 adet karma portföy,
- 17 adet finansal kurumdan teminatlı nitelikte ticari borçlardan oluşan 25 adet portföy,
- 6 adet finansal kurumdan araç teminatlı nitelikte ticari borçlardan oluşan 10 adet portföy,
- 3 adet farklı VYŞ'den, bireysel ve ticari nitelikli borçlardan oluşan 25 adet karma portföy,
- 7 adet finansal kurumdan 15 adet tekil ticari/tüzel borçlu portföyü olmak üzere,

toplamda 17,9 milyar TL büyüklüğünde anapara borcunu temlik aldığı 227 adet TGA portföyünün yönetim ve tahsilatını, 2008 yılında satın alınan en eski portföyler dahil olmak üzere, tüm portföylerden sürdürmektedir.

Şirket'in 2020, 2021 ve 2022 yılları ile 30.09.2022 ve 30.09.2023 dönemlerinde gerçekleştirdiği tahsilat tutarlarına aşağıda yer verilmiştir:



2020 yılında Covid-19 koşullarında 344 milyon TL tahsilat gerçekleştirilirken, pandeminin

etkilerinin kısmen hafiflediği 2021 yılındaki %31 büyüme ile tahsilatlar 451 milyon TL'ye, 2022 yılında ise Covid-19 sonrası normalleşmeye dönülmesi, borçlular ile çoklu iletişim kanalı yönetimi, tahsilat temsilcilerine portföy yönetimi anlayışı ile borçlu gruplarının yönetim sorumluluğunun verilmesi ve çağrı önceliklendirme sistemlerindeki revizyonların da etkisiyle tahsilatlar %84 büyüme ile 831 milyon TL'ye ulaşmıştır. Şirket 2023 yılında devam ettirdiği süreç iyileştirme, veri zenginleştirme ve ödüllendirme sistemlerindeki revizyonların da etkisiyle 2022 yılının ilk dokuz ayında gerçekleştirdiği 545 milyon TL tahsilatı 2023 yılının ilk dokuz ayında %125 oranında artışla 1.225 milyon TL seviyesine yükseltmiştir.

Şirket kendi geliştirmiş olduğu yazılım altyapısına ve analitik modellerine yatırım yapmayı sürdürmüş, bu sayede tüm süreçlerini ve maliyetlerini merkezi olarak takip ederek verimlilik artışı sağlarken, UYAP ile tam entegre çalışan hukuk otomasyon sistemlerinin yarattığı katma değer ile veri zenginleştirme ve varlık araştırması kapasitesini genişleterek hızlandırmış, robot kullanımını yaygınlaştırarak veri işleme ve işlem yapma sürelerini kısaltmış, çevrimiçi (online) gayrimenkul ve araç değerlendirme algoritmaları geliştirmesi sayesinde teminatları zamanında ve düşük maliyetli işleyerek tahsilat etkinliğini artırmıştır. Ayrıca 2021 yılından itibaren finans sektörünün önde gelen veri analitiği danışmanlık şirketi Experian ile birlikte geliştirilen projeler kapsamında 10 yıllık tahsilat beklentilerini makine öğrenmesi destekli modeller ile tekrar yapılandırmış, borçlulara ilişkin detaylı segmentasyon ve tahsilat stratejileri geliştirerek, müşteri bazlı teklif üreten algoritmalarını makine öğrenmesi ile güçlendirmiş, bu stratejileri Experian tarafından sağlanan Powercurve karar destek sistemi ile günlük aksiyonlarına yansıtmıştır.

Söz konusu çalışmalar sonucu karlılığı da önemli ölçüde artan Şirket'in 2020, 2021 ve 2022 yılları ile 30.09.2022 ve 30.09.2023 dönemleri gelir tablosu "Faiz Gelirleri" gelişimine ve ayrışmasına aşağıda yer verilmiştir:

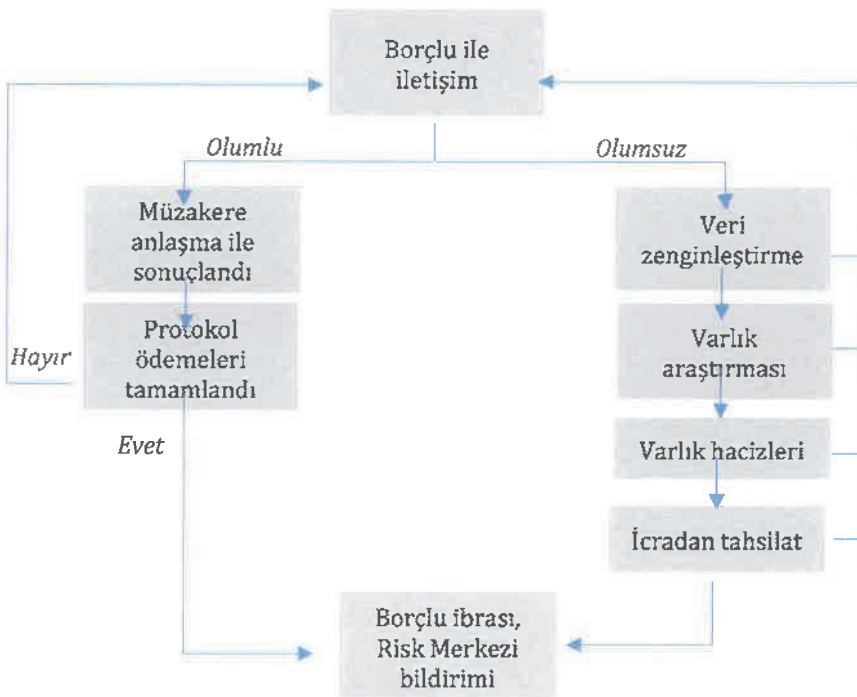
Faiz Gelirleri (bin TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.09.2022	30.09.2023
Brüt Tahsilat	344.166	450.974	831.079	545.329	1.225.074
Alım Bedeli İtfâ Tutarı (Maliyet)	(92.905)	(73.336)	(117.190)	(51.885)	(238.573)
Net Tahsilat	251.261	377.638	713.889	493.444	986.501
Portföy Tahsilat Projeksiyonlarının değişim tutarı (*)	(22.225)	(8.312)	85.542	(565)	537.021
Kredilerden Alınan Faizler	229.036	369.326	799.431	492.879	1.523.522
Bankalardan Alınan Faizler	8.185	10.273	18.759	11.652	94.945
Menkul Kıymetlerden Alınan Faizler	-	-	-	-	-
Faiz Gelirleri	237.221	379.599	818.190	504.531	1.618.467

(*) Şirket'in temlik almış olduğu portföylerin değerlemelerini tahsili gecikmiş alacakların alımı sırasında ve sonrasında benzer portföylerin göstermiş olduğu performansla uygun olarak yapmakta ve bu çerçevede belirlenen tahsilat projeksiyonlarının net bugünkü değerini hesaplayarak kayıt altına almaktadır. Portföylerin hesaplanan tahsilat projeksiyonlarının net bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki pozitif farklar 'kredilerden alınan faizler' kalemi altında gelir olarak, negatif farklar 'beklenen zarar karşılıkları' kalemi altında gider olarak kaydedilmektedir. Gelir ve giderin karşılığı ise bilançoda 'krediler (net)' kaleminde muhasebeleştirilmektedir.

Şirket'in 2020 yılında elde ettiği 237 milyon TL faiz geliri 2021 yılında %60 artışla 380 milyon TL'ye, 2022 yılında %115 artışla 818 milyon TL'ye, 2022'nin ilk dokuz aylık faiz geliri 505 milyon TL iken 2023'ün ilk dokuz ayında %221 artışla 1.618 milyon TL'ye ulaşmıştır.

Şirket'in elde ettiği verimlilik ve buna bağlı tahsilat artışı, hala devam eden borçlardan gelecekte tahsil etmeyi öngördüğü tutarları da etkilemekte, bu alacaklardan olan tahsilat potansiyelini artırarak önemli bir değer yaratmaktadır. Bu kapsamda, 30.09.2023 itibarıyla Şirket 5,1 milyar TL tutarında 120 aylık brüt Öngörülen Kalan Tahsilat tutarına sahiptir ve TGA portföylerinin net defter değeri 2,6 milyar TL'dir.

Dünya Varlık'ın devir aldığı portföylerdeki borçların tahsilat adımı olarak öncelikli hedefi hukuki ve icrai yöntemler değil, borçlular açısından daha uygun maliyetle, hızlı ve kolay sağlanabilecek olan müzakere ile anlaşma yöntemidir. Müşteri odaklı bakış açısı ile Şirket borçlularla sürekli iletişim halinde kalarak, borçluların zaman içinde finansal ekosisteme dönmelerini sağlamayı hedeflemektedir. Borçlularla yapılan uzlaşma görüşmelerinin süresi değişkenlik göstermekte, borçlunun iş ve ailevi durumu, geleceğe dönük beklentileri ve finansal imkanlarına bağlı olarak yıllara yayılabilmektedir. Borçlular taksitlendirilmiş ödemeleri anlaştıkları bir protokol kapsamında gerçekleştirebilirken, peşin ödemede bulunmak isteyenlere avantajlı koşullar ile farklı ödeme planları önerilmektedir. Anlaşma sağlanan protokole uygun olarak tüm ödemelerin gerçekleşmesi halinde borcun kapandığına dair Risk Merkezine bildirimde bulunulmakta ve kredi sicil kayıtları güncellenmektedir.



Veri zenginleştirme ve analizi, Şirket'in faaliyetlerinin temelinde yer almaktadır ve Şirket'in fiyatlandırma ve tahsilat süreçlerinde entegre bir şekilde kullanılmaktadır. Şirket, Türkiye'deki en büyük TGA satıcılarından aldığı portföyler vasıtasıyla edindiği geçmiş verileri, kendi faaliyetleri dolayısıyla oluşturduğu veriler ile zenginleştirmektedir. Şirket bünyesindeki bu kapsamlı ve gelişmiş veri tabanı, yetkin analitik ekiplerin desteği ile Şirkete hem fiyatlama hem tahsilat süreçlerinde rekabet avantajı sağlamaktadır.

dahilinde olduğu düşünüldüğünde, büyüme üzerinde oluşacak negatif yönlü baskı bankaların TGA portföylerinde de artışa yol açacağı ve orta vadede satışa sunulacak TGA portföy hacminde önemli artış görülme ihtimalinin arttığı değerlendirilmektedir.

Sektör, kuruluşundan bu yana sürdürdüğü gelişim ivmesini önümüzdeki yıllarda da devam ettirmesini destekleyecek dinamiklere sahiptir ve aşağıda kısaca özetlenmiştir.

Bankacılık sektörünün gelişmesine paralel olarak TGA hacmi artmaktadır.

2013 yılı sonu itibarıyla 29,6 milyar TL olan TGA tutarı 30.09.2023 itibarıyla 5,7 kat artarak 168,2 milyar TL'ye çıkmıştır. (Kaynak: <https://www.bddk.org.tr/bultenaylik>)

Bankaların 2008 yılında başlayan ve günümüze kadar devam eden TGA portföyü satışları ağırlıklı olarak özel bankalar tarafından gerçekleştirilmiştir. Şimdiye kadar kamu bankaları tarafından iki TGA portföyün satışı girişi olmuş ancak süreçten vazgeçilmiştir. Kredi hacmi büyümekte olan kamu bankalarının gelecek dönemlerde TGA satışına başlamaya ihtiyaç duymaları sektör açısından önemli bir fırsat olacaktır. (Kaynak: <https://www.bddk.org.tr/BultenAylik/tr>) Ayrıca mevzuat kapsamında yurtdışı bankalardan ve finansal kurumlardan TGA alımı da mümkün hale gelmiştir.

Avrupa ve Amerika TGA piyasaları ülkemize kıyasla daha uzun geçmişine sahip olup, bu pazarlarda daha farklı hizmetlerin de sunulmakta olduğu görülmektedir. Bunlardan bir tanesi TGA satış süreçlerine yasal takip öncesinde, ilk gecikme tarihinden itibaren azami doksan bir gün içinde tahsil sağlanamayıp şüpheli hale gelen kredilerin ("erken dönem kredi alacakları") de dahil edilmesidir. Bir diğer ürün ise "flow forward" adı verilen, erken dönem kredi alacaklarını belirli standartlar ve bir program kapsamında VYŞ'lerin düzenli olarak satın almayı garanti ettiği satış yöntemidir. Bu yöntemde borçlu, VYŞ nezdindeki borcunu kapatmak amacıyla bankadan kredi kullanmakta, ilgili kredi ile VYŞ nezdindeki borç kapatılmakta, buna karşılık VYŞ kullanılan kredinin ödenmemesi halinde devir ve temlik almayı taahhüt etmektedir. Dünya Varlık 2015-2017 yılları arasında 31 adet TGA portföyünü "flow forward" yöntemi ile satın almıştır ve gelecek dönemlerde benzer şekilde alımlar yapabilecek teknik donanıma sahiptir.

BDDK nezdinde düzenlenen bir sektör olması, sektörün işleyişine ilişkin güveni pekiştirmektedir.

Sektöre duyulan güven sürdürülebilir iş modelini ve güçlü finansal performansı desteklemektedir.

Yüksek standartların uygulanmasını güvence altına alan regülasyon, bu standartlara uyum sağlayabilen şirketler için itibarlı bir yatırım ortamı teşkil ederken gerek insan kaynağı gerekse altyapı açısından önemli yatırım gerektirmekte ve aynı zamanda yüksek sektöre giriş bariyerleri oluşturmaktadır. 2021 yılında yürürlüğe giren yeni VYŞ Yönetmeliği uyarınca; VYŞ kuruluşu için gereken minimum ödenmiş sermaye 50 milyon TL'ye çıkarılmış, yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve genel müdür yardımcılarında aranan nitelikler yükseltilmiş, iç sistemlerin kurulmasına yönelik daha detaylı düzenlemeler getirilmiştir. Dünya Varlık, ISO 10002 sertifikasıyla teyit edilen müşteri memnuniyeti, yönetim seviyesi ve operasyon kalitesi, mevcut yönetim kadrosu, finansal ve kurumsal yönetim standartları ve 185 milyon TL tutarındaki ödenmiş sermayesi ile söz konusu değişikliklere ilk gününden itibaren uyumlu olarak faaliyet göstermektedir.

VYŞ'ler sağlıklı çalışan finansal sistemde önemli bir fonksiyona sahiptir.

Bankacılık sistemindeki kredilerin %90'ından fazlasının canlı, zamanında ödeyen müşterilere verilmiş kredilerden oluştuğu görülmektedir. (Kaynak: https://www.tcmb.org.tr/Arastirma_ve_Yayinlar/Finansal_Istikrar_Raporu). Borçlarını ödemede sorun yaşayan takipteki müşterilere uzun vadeli, indirimli ve esnek yeniden yapılandırma yaklaşımlarının sunulması yerinde ve gerekli olmakla birlikte, bu imkanların aynı kurum çatısı altında yönetilen canlı kredili müşterilerde farklı beklentilere yol açarak davranışlarında ahlaki erozyona sebebiyet verme riski bulunmaktadır. Ancak yeniden yapılandırmalar VYŞ bilançoları altında, birbirine benzer nitelikte müşterilerin olduğu şirket çatısı altında yapıldığında, ahlaki erozyon riski minimize edilmektedir.

VYŞ'ler, gerek ekonomik büyüme gerekse daralma dönemlerinde karlılıkla devam eden bir iş modeline sahiptir.

Ekonomik toparlanma ve devamındaki büyüme dönemlerinde kredi hacmindeki artışa bağlı olarak bankaların TGA hacimleri oransal olarak azalmakta gerek bankaların gerek VYŞ'lerin TGA tahsilatları tipik olarak iyileşme göstermekte, VYŞ'lerin tahsilat performansındaki artış portföy ve şirket karlılığı üzerinde olumlu bir etki yaratmaktadır.

Ekonomik daralma dönemlerinde ise TGA tahsilatları yavaşlarken TGA hacmi ve dolayısıyla satışa sunulan TGA arzı artış göstermektedir. Bu dönemler VYŞ'ler için daha düşük maliyetlerle yatırım yapma imkanlarının oluştuğu fırsat pencereleri sunar.

Örnek olarak, Türk bankacılık bilançolarındaki 2017 yılı TGA oranı %3 iken, 2018 yılında bu oran %30'luk artışla %3,9'a yükselmiştir. Takip eden 2019 yılında ise TGA satışı bir önceki yıla göre %33 artış göstermiştir. Buna benzer dönemler VYŞ'ler için yatırım fırsatı yaratmaktadır.

2020 yılında Covid-19 döneminde alınan ekonomik tedbirler ve BDDK tarafından getirilen kredi sınıflandırmasına ilişkin borç erteleme tedbirleri neticesinde TGA satışları yavaşlamış ve 0,8 milyar TL ile sınırlı kalmıştır. 2021 yılında satışlar yine hızlanarak 5,7 milyar TL'ye ulaşmıştır, 2022 yılında ise 12,1 milyar TL'ye çıkmıştır. (Kaynak: <https://www.bddk.org.tr>, <https://www.kap.org.tr> adreslerinde VYŞ bağımsız denetim raporları ve açıklamaları). 2023 yılında ise yüksek enflasyon ve büyüme hızındaki yavaşlamaya bağlı olarak satışlar hızlanmış, Ocak – Eylül 2023 arası dönemde yaklaşık 10,3 milyar TL tutarında TGA satışı gerçekleşmiştir. (Kaynak: FKB tarafından VYŞ'ler ile paylaşılan FKB Üyesi Varlık Yönetim Şirketleri Sektör Özet Raporları)

Diğer yandan, VYŞ'lerin portföyünde yer alan alacakların güncel tutarı, temerrüt halinde olmaları sebebiyle temerrüt faizi ile artmaya devam etmektedir. Temerrüt faizinin seviyesi alacaklarda kısmen enflasyona karşı koruyucu bir etki yaratmaktadır. Örneğin TCMB kredi kartı azami gecikme faizi oranı Aralık 2023'te aylık %3,96 (yıllık %47,5) olarak belirlenmiştir, Eylül 2023 itibarıyla son 12 aylık dönem için enflasyon %62'dir. Ayrıca 2023 yılında olduğu üzere temerrüt faizi seviyesinin enflasyon oranının altında kaldığı dönemlerde bireylerin gelir artışlarının enflasyona denk ancak borçlarının enflasyonun altında bir hızda artması nedeniyle borçlar göreceli olarak ucuzlamakta, bu durum borçluların ödeme yaparak borçları kapatma eğilimini artırmaktadır.

VYŞ sektörü gerek finansal sisteme gerekse toplumun geniş kesimlerine hizmet ve etkileri nedeniyle ekonomi politikaları ve düzenlemeleri seviyesinde dikkatle ele alınmaktadır.

Sektörün temel büyüme dinamiklerine ek olarak Mart 2021'de açıklanan Reform Paketi'nde yer alan iki başlık TGA stoğun çözülmesine yönelik olumlu etki açısından önemlidir: (i)

Bankacılık Aktif Kalitesinin Arttırılması, (ii) Varlık Yönetim Şirketlerinin Kapasitesinin Güçlendirilmesi. Reform Paketi çerçevesinde atılan adımların alacak satışlarını kolaylaştırarak ivme kazandırması ve sektöre yabancı yatırımcı ilgisini artırması beklenmektedir.

Reform paketi kapsamında;

- VYŞ'lere 5 yıl süre ile tanınmış olan damga vergisi, harç, Kaynak Kullanımı Destekleme Fonu Kesintisi istisnası süresiz hale getirilmiştir.
- VYŞ'lerin FKB'ye üye olması sağlanmıştır.
- VYŞ'lerin daha güçlü bir yapı içerisinde faaliyet göstermeleri için 14 Temmuz 2021 tarihinde yayınlanan VYŞ Yönetmeliği ile VYŞ'lerin; zorunlu ödenmiş sermayelerinin artırılarak daha güçlü bir mali yapıya sahip olmaları, mali ve finansal işleyişleri ile müşteri ilişkilerinde uygulanacak esaslar ve TGA satış süreçlerinin dizayn edilmesiyle daha sağlam bir yapı içinde yer almaları sağlanmıştır.

Ayrıca 09.11.2022 tarihinde yürürlüğe giren 7420 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un Geçici 3. Maddesi uyarınca, VYŞ'ler tarafından bankalardan 15.08.2022 tarihi itibarıyla devir ve temlik alınan ve 09.11.2022 itibarıyla anapara takip bakiyesi 2.500 Türk lirası ve altında bulunan bireysel nitelikli her türlü kredi sözleşmesinden kaynaklı alacakların anapara takip bakiyesinin yarısı; alacakların takibinden feragat edilmesi şartıyla, Hazine ve Maliye Bakanlığı bütçesinden ödenecektir. Şirket'in anılan Kanun kapsamında Hazine ve Maliye Bakanlığı bütçesinden karşılanacak olan alacak tutarının yaklaşık 189 milyon TL tutarında olduğu tespit edilmiş olup, takip eden dönemlerde feragat işlemlerinin tamamlanabilmesi koşuluyla ilgili borçlara karşılık Hazine ve Maliye Bakanlığı bütçesinden Şirket'e ödenecek tutarın yaklaşık 80 milyon TL olması beklenmektedir. İşbu İzahname tarihi itibarıyla 5,8 milyon TL tutarında tahsilat elde edilmiştir.

Dünya Varlık'ın Sektördeki Konumu ve Avantajları

Dünya Varlık, 30.09.2023 itibarıyla, toplam aktif portföy ve sermaye büyüklüğü bakımından varlık yönetim sektörünün lider şirkettir.

30.09.2023 tarihli FKB Özet Sektör Raporu verilerine göre, finansal kuruluşlar tarafından VYŞ'lere devredilen toplam TGA anapara tutarı 90,7 milyar TL seviyesinde olup, Dünya Varlık satın alınan toplam TGA anapara büyüklüğünde %20 pazar payı ile sektördeki en büyük yatırımcılardan biridir.

30.09.2023 tarihli BDDK sektör verilerine göre (Kaynak: <https://www.bddk.org.tr/BultenAvlikBdmk/tr/Gosterim/VYS>) Dünya Varlık'ın sektördeki konumunu başlıca aşağıdaki gibi özetlenebilir:

- Sektörün toplam aktif büyüklüğü 14,1 milyar TL olup, 30.09.2023 tarihi itibarıyla Şirket 3,1 milyar TL'lik aktif büyüklüğü ile sektör içerisinde %22 paya sahiptir ve aynı zamanda sektör içinde toplam aktif büyüklüğü en büyük şirkettir.
- Sektörün net kredi toplamı 9,1 milyar TL olup, 30.09.2023 tarihi itibarıyla Şirket 2,6 milyar TL'lik net kredi büyüklüğü ile sektör içerisinde %29 paya sahiptir ve aynı zamanda sektör içinde net kredi toplamı en büyük şirkettir.
- Sektörün net faiz gelirleri 6,7 milyar TL olup, 30.09.2023 tarihi itibarıyla Şirket 1,5 milyar TL'lik net faiz gelirleri ile sektör içerisinde %22 paya sahiptir.
- Sektörün toplam dönem net karı 2,5 milyar TL olup, 30.09.2023 tarihi itibarıyla Şirket 0,7 milyar TL'lik net dönem karı ile sektör içerisinde %28'lik paya sahiptir ve aynı

- Şirket 2022 yılında gerçekleştirdiği 830 milyon TL tahsilat ile bir önceki seneye göre performansını %84 artırmış, 30.09.2023 tarihi itibarıyla bir önceki senenin aynı dönemine kıyasla %125 daha yüksek tahsilat performansı göstererek 1.225 milyon TL tahsil etmiştir. Kuruluşundan bu yana Şirket'in toplam tahsilatı 5,6 milyar TL'ye ulaşmıştır.

Varlık yönetimi müşteri yönetimi ve müzakere, finans, hukuk ve büyük veri analitiği alanlarında uzmanlık ve bilgi birikiminin yüksek seviyede etkileşim içinde uygulanmasını gerektiren özelleşmiş bir iş alanıdır. Bu nedenle söz konusu dört disiplin de, uzmanlaşmış ekipler gerektirmektedir. Dünya Varlık 2008'den bu yana 15 yıldır alanlarında uzmanlaşmış ekiplerine ve güncel teknolojilere yaptığı yatırımlar ile sektöründe önemli rekabet avantajı elde etmiştir.

Güçlü İnsan Kaynağı

30.09.2023 itibarıyla Dünya Varlık'ın %53'ü lisans ve lisans üstü, %47'si ön lisans ve altı mezunu olmak üzere 463 çalışanı vardır. Çalışanların %63'ü kadın, %37'si erkektir. Yöneticilerin %49'unu kadın çalışanlar oluşturmaktadır. 30.09.2023 itibarıyla Şirket'in tahsilat merkezi çatısı altında bireysel, ticari, teminatlı, tahsilat geliştirme ve operasyon birimlerinde borçlular ile günlük olarak birebir iletişim içinde olan 241 müşteri temsilcisi, ülke genelinde çalıştığı 106 sözleşmeli hukuk bürosu ve kendi bünyesinde 29 şirket avukatı bulunmaktadır. Ayrıca TGA alımları öncesinde kullanılacak değerlendirme modellerini geliştiren ve ihale değerlendirmeleri yapan, tahsilat performans takibinden elde edilen veriler ile kısa ve uzun vadeli tahsilat stratejilerine yön veren, davranış ve fiyatlama modelleri ile dinamik olarak Şirket'in 10 yıllık tahsilat tahminlerini güncelleyen, analist ve veri bilimcilerden oluşan 8 kişilik Yatırımlar ve Analitik Birimi bulunmaktadır. Tüm faaliyetlerin temelinde ise oluşturdukları teknolojik altyapı ile 11 kişilik veri yönetimi, yazılım geliştirme ve teknoloji ekibi yer almaktadır.

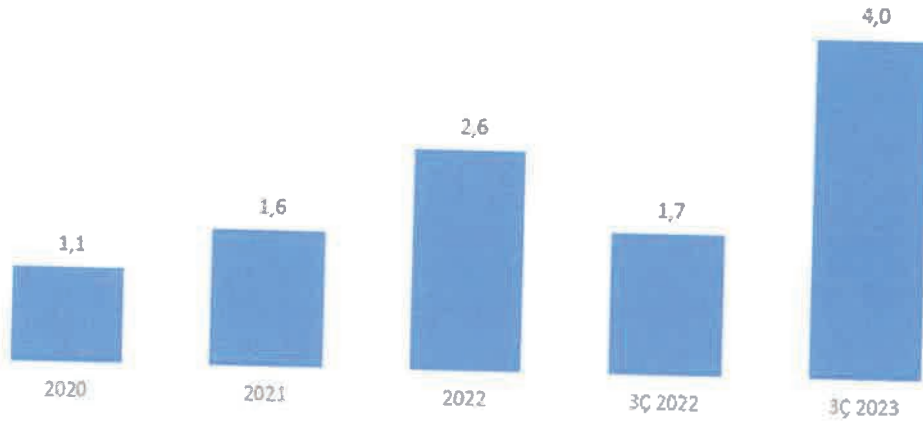
[illegible]

98

DÜNYAVARLIK Yönetim A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
Asiye Avm Blok No: 107
Kat: 3 Şişli / İSTANBUL
Tic Sicil No: 332 004 832

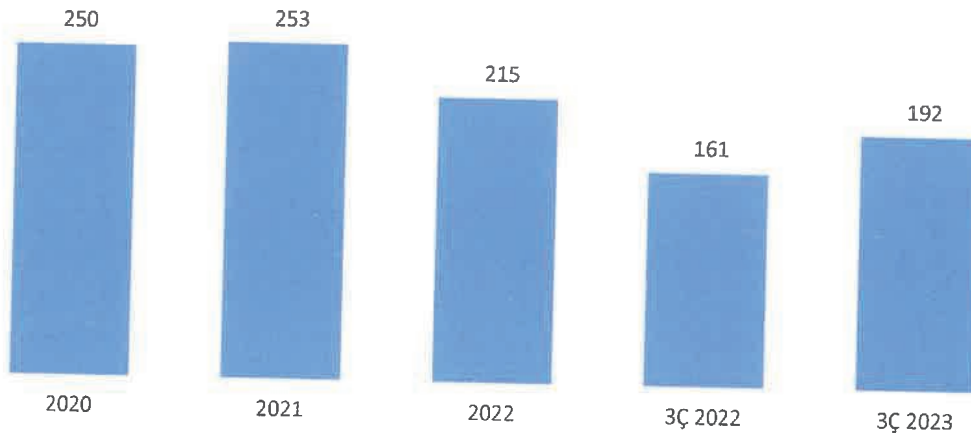
alışan gelişimini önemsemektedir. Tahsilat merkezinde işe alım aşamasından başlayarak tüm temsilciler her deneyim seviyesinin ihtiyaçlarına özel olarak tasarlanmış, ihtiyaç duyulan uzmanlıklara yönelik özel içeriklerle zenginleştirilmiş, modüler olarak takip edilip yinelenen bir eğitim kapsamına alınmaktadır. Ekiplerin teknik bilgi ve yetkinlik gelişimi takip edilir, eğitim ihtiyaçlarına yönelik iç ve dış kaynaklardan faydalanarak programlar tasarlanır, self servis eğitim portalı üzerinden tüm çalışanların ihtiyaçları dinamik olarak yönetilir. Şirket teknoloji kullanımı ve insan kaynağına yaptığı yatırımlar sonucunda merkezi fiyatlandırma algoritması ve esnek kampanya altyapısı üzerinden borçluya özel teklif iletmekte, tahsilat ekiplerinin hedef odaklı çalışmasını önceliklendiren prim sistemleri uygulamakta ve uygulanacak hukuki adımları merkezi olarak tespit ve takip ederek hukuk ekiplerinin etkinliğini artırmaktadır. Bu girişimlerin bir sonucu olarak Şirketin temsilci başına tahsilat performansı ve borçlu çözüm oranı artmaya devam etmektedir.

Yıllık Tahsilat/ Tahsilat Merkezi Çalışan Sayısı* (milyon TL)



* Operasyon ekipleri ve yasal takip dahildir.

İbra Edilen Borçlu Sayısı / Tahsilat Merkezi Çalışan Sayısı



Ölçek Ekonomisi

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Seraf Mh. Akmeri Bulvarı Büyükdere Cad. No: 11
Kat: 9 Plaza 2. Blok No: 4/K: 9 D: 10 Kat: 9/11
Tic. Sic. No: 271081
Borçlu Kurumlar Y.D. M.R. 01/11/2023
Mersis No: 0878003678700011 Tic. Sic. No: 271081

Vector Holdings S.à r.l.

DÜNYA EKİMLİK Yönetim Ş.
Esenyurt Mah. Büyükdere Cad.
Kat: 9 Blok No: 11 Kat: 9/11
Kat: 9 Blok No: 3 Şişli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 322 084 1002

30.09.2023 tarihi itibarıyla Dünya Varlık 999 bin borçluya ait 2 milyon kredi ve 1,8 milyon icra dosyasını takip etmekte, Şirket'in tahsilat merkezi aylık ortalama 7,1 milyon adet çağrı kaydı ve 7,8 milyon adet işlem kaydı yaratmaktadır. Şirket'in mevcut müşterilerine ve portföylerine yenilerini katmak Şirket'in operasyonel faaliyetinde ölçek ekonomisinden faydalanmasını ve karlılığını artırmasını sağlamaktadır.

Yeni satın alınan portföylerdeki alacakların borçluları %1 - %40 arasında değişen oranda mevcut borçlularla örtüşmektedir. Bu durumun üç ana etkisi vardır: (1) Şirket değerlemekte olduğu portföyün borçluları hakkında daha fazla bilgiye sahip olabilir ve fiyatlama avantajı elde eder, (2) alacakların konsolide edilmesi borçlu açısından tek bir taraf ile daha büyük bir sorunu çözme imkanı yarattığı için ödeme yapma istekliliğini artıran bir unsurdur, (3) borçlu ile konsolide edilmiş alacaklar için ek personel, veri sistemi, haberleşme ve iletişim gideri yüklenilmeden ölçek ekonomisi sayesinde aynı maliyetle daha yüksek tahsilat yapılmasını sağlayabilir. Borçlu adedi yönünden belirli bir ölçeğin üzerine çıkamayan şirketlerin bu avantaj ve imkanlara sahip olması mümkün değildir.

Müşteri Odaklı Yaklaşım

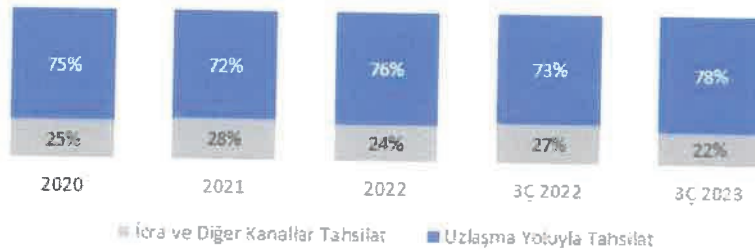
Dünya Varlık güvene dayalı, uzlaşmacı yaklaşımı benimseyerek borçlularla uzun soluklu iletişimi sürdürmektedir. Uzun soluklu iletişim borçluların ekonomik şartlarını dikkate alarak mali durumlarının iyileştiği dönemlerde gelir seviyelerine en uygun ödeme seçenekleri oluşturmaya ve uzlaşmaya imkan vermektedir. Bu yaklaşımla uzlaşma yolu ile yapılan tahsilat ve vadeye yaygın ödeme planları üzerinden tahsilatların gelişimi yakından takip edilir. Uzlaşma yolu ile yapılan anlaşmalarda ek icra masrafı oluşmaz, icra dairesinden borcun kapatılmasına kıyasla daha düşük tahsil harcı doğar, bu sayede daha yüksek indirim sağlanması mümkün hale gelir. Vadeye yaygın ödeme planları ise, borcunu defaten kapatmaya mali gücü yeterli olmayan kişilerle uzun vadelere yaygın anlaşma yapılarak ödeme kolaylığı gösterilmesi ve bu şekilde Şirket için de düzenli ve öngörülebilir nakit akışları sağlanmasına dayanır. Şirket'in uzun vadeli ödeme planlarından elde ettiği tahsilatın ilgili dönemdeki toplam tahsilat içindeki payı 2020 yılında %75 seviyesine, 30.09.2023 itibarıyla %78 seviyesine gelmiştir.

Müşteri odaklı yaklaşımının uygulama başarısı üzerine, Şirket, 2016'da, uzlaşma yolu ile tahsilat yapma felsefesi ve yaklaşımını vurgulayan bir Harvard Business School vaka çalışmasına konu edilmiştir.

(Kaynak: <https://www.hbs.edu/faculty/Pages/item.aspx?num=51777>;
<https://hbswk.hbs.edu/item/this-turkish-debt-collector-is-customer-centric>)

Şirket, müşteri odaklı uzlaşmaya dayalı yaklaşımını kuruluşun beri sürdürmekte olup, Eylül 2023 itibarıyla toplamda yaklaşık 500 bin borçluya ait 933 bin adet borcu çözümlenmiştir.

Uzlaşma / İcra ve Diğer Kanallar Yoluyla Tahsilat Oranları



Dünya Varlık 30.09.2023 itibarıyla toplam 871 TGA ihalesinin verilerini değerlendirmiş olup, 218 ihaleyi kazanmıştır. Dünya Varlık 1,8 milyon borçluya ait 2,9 milyon kredi ve 2,3 milyon icra dosyasını takip ederek ayda ortalama 7,1 milyon çağrı kaydı ve yaklaşık 7,8 milyon aktivite kaydı yaratmaktadır. Borç / borçlu verileri ve ilişkili aktivitelerin kayıtları Şirket bünyesinde geliştirdiği uygulama ve veri tabanları üzerinden takip ve analiz edilmektedir. Bu veri tabanı Şirket'in her iki ana fonksiyonu gerçekleştirmesine önemli katkı sağlamaktadır: (1) portföy değerlendirme sırasında öngörülerini oluşturma, (2) portföy alındıktan sonra tahsilat verimliliğinin artırılması, performans takibi ve borçluya yönelik doğru fiyatlandırma ile teklif oluşturma.

Dünya Varlık'ın uzman tahsilat ve hukuk kadroları ile sözleşmeli hukuk büroları ağı Türkiye genelinde borçlu ile iletişim ve hukuki işlem imkanı sağlamaktadır. T-HOS hukuk otomasyon sistemi ile UYAP üzerinden aktif malvarlığı ve teminat bilgileri sorgularını sistematik yapabilme ve tüm takip safahat kayıtlarına aynı gün içinde erişme, MERNİS ve MERSİS üzerinden kimlik ve adres bilgi sorgularını sistematik olarak yapabilme, üyesi olduğu Risk Merkezi üzerinden ise memzuç risk ve iletişim bilgilerine erişme yetki ve imkanına sahiptir.

Bu imkanlar ile elde edilen güncel veriler Dünya Varlık'ın kendi bünyesinde geliştirdiği Unity/Nimbus veri teknolojisi platformu ve başta Powercurve olmak üzere diğer teknolojik altyapı ile desteklenmekte, akıllı santral üzerinden arama, hedef kitlelere farklılaştırılmış kısa mesaj, elektronik posta ve mektup gönderimleri mevzuata uygun şekilde gerçekleştirilmekte, menkul, gayrimenkul ve maaş haczi gibi toplu hukuki işlemleri büyük bir hızla uygulamayı mümkün kılmaktadır. Teknolojik altyapı sayesinde gerçekleştirilen işlemlerin takibi, sonuçların raporlanması ve analizi hızlı ve etkin bir şekilde gerçekleştirilmekte olup, ek uygulama geliştirme kapasitesi sayesinde Şirket'in ihtiyaçları doğrultusunda operasyonel işleyiş sürekli olarak iyileştirilmektedir. Ürün ve süreç gelişimi, mevzuat uyumu ve operasyonel sebeplerle yapılan güncellemeler hızlı bir şekilde platforma yansıtılmaktadır.

Şirketin kendi bünyesinde geliştirdiği Unity/Nimbus veri teknolojisi platformu ile etkileşimli olarak devrede olan T-HOS hukuk otomasyon sistemi sayesinde ülke genelindeki 100'den fazla sözleşmeli hukuk bürosunu sistemsel akışlar ile çevirmişi olarak görevlendirip, gerektiğinde tekil iş atamaları da yaparak 30.09.2023 itibarıyla 1,8 milyon adet icra takibini 29 adet şirket avukatı ile etkin olarak yönlendirebilmektedir. Tüm avukat ve hukuk büroları gerçekleştirdikleri hukuki işlemlerin veri giriş ve raporlamasını Unity/Nimbus üzerinden takip edebilmektedir. Bu programın tüm hakları Şirket'e aittir.

Ek olarak, mevzuat gereği Risk Merkezi'ne günlük raporlama zorunluluğu bulunmakta olup, söz konusu zorunluluk güçlü teknolojik altyapı gerektirmektedir. BDDK'ya ek olarak Risk Merkezi de kendisinin yürüttüğü günlük risk paylaşımı işlemlerinin kontrolü ve doğruluğunu sağlamak için diğer banka dışı mali kurumlar gibi VYŞ'lerine yılda 1 kere oldukça kapsamlı bir bilgi sistemleri ve veri güvenliği denetimi zorunluluğu getirmiştir. Denetimden geçemeyen kurumların risk paylaşımları durdurulmakta, para cezaları uygulanabilmektedir. Dünya Varlık gerekli bildirim ve denetimleri beklenen güvenlik önlemleri ve servis süresi içinde gerçekleştirmeye ilişkin altyapıya sahiptir.

Ayrıca olası afetlere karşı Şirket'in tüm verileri 2 farklı ilde yedeklenmektedir ve iş sürekliliği planlarının bir parçası olarak felaket kurtarma merkezi devrededir.

Borçlu ve hukuk işlemlerinin yönetiminde kullanılan teknolojik altyapı ancak yıllar içinde yapılan uzun vadeli yatırımlarla ve yüksek nitelikli eğitim ve tecrübeye sahip çalışanlar sayesinde sağlanabilmektedir. Dünya Varlık'ın her iki alandaki yatırımı Şirket adına önemli bir rekabet avantajı oluşturmaktadır.

Dezavantajlar

Artan Varlık Yönetim Şirketi Adedi

Sektörde 31.12.2020 itibarıyla 18 adet faaliyet izni almış VYŞ bulunmakta iken, bu sayı işbu İzahname tarihi itibarıyla 24'e çıkmıştır. (Kaynak: <https://www.bddk.org.tr/Kurulus/Liste/82>)

VYŞ Yönetmeliğine göre Kaynak Kuruluşlar, münferit bir risk grubunu içeren alacaklar hariç, alacaklarını VYŞ'lere ihale usulü dışında bir yöntem ile devredemezler. Sektöre yeni girişlerin olması ihalelere katılan VYŞ sayısını, dolayısıyla rekabeti ve talebi artırarak TGA fiyatlarının yükselmesine yol açmaktadır. Rekabet nedeniyle artan fiyatlara karşılık, gelecek 10 yıla ilişkin belirsizlik ve riski üstelenerek tahsilat yapmayı hedefleyen VYŞ'lerin sürdürülebilir bir karlılık ile faaliyet göstermesi zorlaşmaktadır.

Şirket'in faaliyetlerinin uzun vadede sürdürülebilirliği banka ve diğer finansal kurumlardan satın aldığı alacaklardan yapacağı tahsilata bağlı olup, TGA satışlarının gecikmesi, azalması veya hiç yapılmaması, Şirket'in sabit maliyetleri ve karlılığı üzerinde baskı yaratabilecektir.

Covid-19'dan Dolayı TGA Satışlarında Geçici Yavaşlamanın Meydana Gelmiş Olması

2020 yılında Covid-19 döneminde alınan ekonomik tedbirler ve özellikle BDDK tarafından getirilen kredi sınıflandırmasına ilişkin borç erteleme tedbirleri sonucu olarak TGA satışları yavaşlamıştır. 2020 yılında 0,8 milyar TL ile sınırlı kalan TGA satışları, 2021 yılında 7 kat büyümüş olup 5,7 milyar TL'ye, akabinde 2022 yılında 12,1 milyar TL'ye ulaşmıştır. Bankaların TFRS-9 kapsamında "Aktiften Silme (Kayıttan Düşme)" politikaları vasıtasıyla TGA olan bazı kredilerinin muhasebesel olarak aktiften silinebilmesine olanak tanınmış, bu şekilde söz konusu alacakların satışa konu olmadan bankaların bilançosundan arındırılmasına imkan doğmuştur.

Düzenleyici Kurumun Regülasyonları

VYŞ Yönetmeliği'nde finansal tüketicilere ilişkin hükümler de yer almaktadır. Bu hükümler varlık yönetim şirketlerinin iletişim faaliyetlerine bazı kural ve kısıtlamalar getirmiştir. (VYŞ Yönetmeliği madde 24).

7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

Şirket faaliyetlerini Türkiye'de ve İstanbul'da yer alan tek bir merkezde yürütmektedir. Hukuki işlemlerini Türkiye çapındaki icra dairelerinde 100'den fazla sözleşmeli hukuk bürosu aracılığı ile gerçekleştirmektedir.

7.3. Madde 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi:

İzahnamenin 5. bölümünde açıklanan risk faktörleri dışında herhangi bir risk unsuru bulunmadığı düşünülmektedir.

7.4. İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:

Dünya Varlık'ın faaliyetlerini sürdürmesi açısından BDDK tarafından verilen lisans önemlidir. Şirket, BDDK'nın 18.04.2019 tarihli ve 8329 sayılı kararı ile kuruluş izni verilmesini takiben, 19.03.2020 tarih ve 8959 sayılı kararı ile faaliyet iznini almıştır. Varlık yönetim şirketleri BDDK denetim ve gözetim altında faaliyet göstermektedir. BDDK tarafından verilen lisansın iptali durumunda bir varlık yönetim şirketinin faaliyetlerine devam etmesi mümkün değildir.

Dünya Varlık (LBT Varlık döneminden bu yana) 2008'den beri faaliyetlerini mevzuata uygun bir şekilde sürdürmektedir.

Şirket'in (Hayat Varlık adına TPE nezdinde tescilli 2 adet markası haricinde) halihazırda marka sahibi olarak ilan edilmiş olduğu marka bilgileri aşağıdadır:

	Marka Tescil No	Marka Adı	Tescil Kapsamı (Sınıflar)	Koruma Başlangıç Tarihi	Koruma Bitiş Tarihi	Marka Örneği / Şekil
1	2023/139277	dünya varlık	36	19.10.2023*	19.10.2033	

*Marka tescil başvurusunun TPE tarafından incelenmesi sonucunda ilan edilmesine karar verilmiş olup ilan tarihinden itibaren 2 ay içerisinde herhangi bir itiraz gelmemesi halinde başvuru tescil edilmek üzere belgelendirme servisine gönderilecektir. İtiraz gelmesi halinde ise marka tescil başvurusu, ilan süresinin dolmasından sonra itirazlar birimine gönderilecektir.

Şirket'in halihazırda Dünya Varlık adına tescil edilmiş herhangi bir tasarım, patent, faydalı model ya da coğrafi işareti bulunmamaktadır.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

İhraççının 7.2.1.'de yer alan açıklamalarının dayanağı kaynaklar aşağıda yer almaktadır:

- BDDK verileri (<https://www.bddk.org.tr/>) (Erişim Tarihi: 03.12.2023),
- KAP verileri (<https://www.kap.org.tr/>), (Erişim Tarihi: 03.12.2023),
- TCMB verileri (<https://www.tcmb.gov.tr/>), (Erişim Tarihi: 03.12.2023),
- <https://www.hbs.edu/faculty/Pages/item.aspx?num=51777> (Erişim Tarihi: 03.12.2023);
- <https://hbswk.hbs.edu/item/this-turkish-debt-collector-is-customer-centric> (Erişim Tarihi: 03.12.2023)

7.6. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.

7.7. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler:

Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

8.1. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri:

İşbu İzahname tarihi itibarıyla: