Shape the future
with confidence

Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.
Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad.
Orjin Maslak İş Merkezi No: 27
Daire: 57 34485 Sarıyer
İstanbul - Türkiye

Tel: +90 212 315 3000
Fax: +90 212 230 8291
ey.com
Ticaret Sicil No : 479920
Mersis No: 0-4350-3032-6000017

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İstanbul Varlık Yönetim Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

1) Görüş

İstanbul Varlık Yönetim Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 1 Ocak – 31 Aralık 2024 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun Şirketin durumu hakkında yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS"lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* (Etik Kurallar) ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2024 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 26 Şubat 2025 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4) Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun (TTK) 514 ve 516 ncı maddelerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

a) Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.

b) Yıllık faaliyet raporunu; şirketin o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtacak şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, şirketin gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Şirketin araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığının ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

Building a better working world

5) Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin, Şirket'in denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Emre Çelik'tir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of Ernst & Young Global Limited

Emre Çelik, SMMM
Sorumlu Denetçi

26 Şubat 2025
İstanbul, Türkiye

İSTANBUL VARLIK YÖNETİM A.Ş.
1 OCAK 2024 – 31 ARALIK 2024 DÖNEMİNE AİT
YÖNETİM KURULU ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

I. GENEL HÜKÜMLER

1.1. Şirket bilgileri

İstanbul Varlık Yönetim A.Ş. ('Şirket'), İstanbul Ticaret Sicili'ne 689414 sicil numarası ile kayıtlı olup, Şirket'in kayıtlı adresi, "Maslak Mahallesi AOS 55. Sokak 42 Maslak A Blok Sitesi No:2 İç Kapı No:207 Sarıyer, İstanbul'dur. Şirket internet sitesi adresi, www.istanbulvarlik.com'dur.

1.2. Şirketin organizasyon, sermaye ve pay sahipliği yapısı

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi 50.000.000 TL olup, sermayenin tamamı ödenmiştir. Sermaye beheri, 1 TL nominal değerde 50.000.000 adet paya ayrılmıştır. Toplam 50.000.000 TL sermayenin tamamını temsil eden 50.000.000 adet pay senedi Ünlü Yatırım Holding A.Ş. adına kayıtlıdır (31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Sermaye beheri, 1 TL nominal değerde 50.000.000 adet paya ayrılmıştır.).
Şirketin 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
PAY SAHİPLERİ	**PAY TUTARI (TL)**	**PAY ORANI (%)**	**PAY TUTARI (TL)**	**PAY ORANI (%)**
ÜNLÜ Yatırım Holding A.Ş.	50.000.000	100	50.000.000	100
Toplam	**50.000.000**	**100**	**50.000.000**	**100**

1.3. İmtiyaz ve payların oy hakkı

İmtiyazlı pay bulunmamaktadır. Şirket pay sahiplerinin oy haklarına ilişkin olarak TTK hükümlerinden farklı herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Her pay bir oy hakkı vermektedir.

1.4. Yönetim organı, üst düzey yöneticileri ve personel sayısı ile ilgili bilgiler

Yönetim Kurulu; Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve 1 (bir) üye olmak üzere toplam 3 kişiden oluşmaktadır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla toplam çalışan sayısı 234'tür (31 Aralık 2023 itibariyle toplam çalışan sayısı: 270).

Yönetim kurulu üyeleri dışında, yönetim kurulu tarafından verilen yetki ve sorumluluk çerçevesinde, şirketin faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak planlayan, kontrol eden ve yöneten üst düzey yöneticiler Şirketimizde mevcut değildir.

Adı Soyadı	Görevi	Göreve atanma tarihi	Öğrenim durumu	İşletmecilik dallarında iş tecrübesi
Can Ünalan	Yönetim Kurulu Başkanı	28.04.2022	Yüksek Lisans	39 Yıl
Tahir Selçuk Tuncalı	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	28.04.2022	Yüksek Lisans	33 Yıl
Gülden Akdemir	Yönetim Kurulu Üyesi	23.05.2024	Lisans	26 Yıl

1.5. Şirketle işlem yasağı ve rekabet yasağı

Yönetim kurulu üyelerinin kendi ya da başkası adına gerçekleştirdiği, şirketle işlem yasağına aykırı herhangi bir işlemi bulunmamaktadır. Yönetim kurulu üyelerinin rekabet yasağına aykırı herhangi bir işlem bulunmamaktadır.

II. YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

Hesap dönemi içerisinde yöneticilere sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kar payı gibi mali menfaatlerin toplam tutarı **37.470.779** TL'dir.

III. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA ve GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Şirket, perakende, KOBİ ve ticari sorunlu kredilerin yönetim ve tahsilat hizmetlerinin geliştirilmesi için kalifiye personel ve bilgi teknolojileri yatırımlarına devam etmektedir. Şirket'in çağrı merkezi, tahsilat ekipleri ile ülke genelinde işbirliği yapılan sözleşmeli hukuk bürolarıyla koordinasyonun sağlanması için teknolojik altyapı, araştırma ve geliştirme çalışmaları yapılmaktadır.

IV. ŞİRKETİN FAALİYETLERİ ve FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

4.1. Şirket yatırımlarına ilişkin bilgiler

Şirket, hesap dönemi içerisinde toplam 961 milyon TL anapara büyüklüğünde tahsili gecikmiş alacak portföyü satın alarak portföy büyüklüğünü yaklaşık 5,3 milyar TL'ye yükseltmiştir. Şirket, tahsili gecikmiş alacak portföyü yatırımlarını sürdürmeyi planlamaktadır.

4.2. Şirket iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetlerine ilişkin bilgiler

05.03.2016 tarih ve 29644 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Varlık Yönetim Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik"in "İç Kontrol Sistemi" başlıklı maddesine ilgili yönetmelikte belirtilen süre içerisinde uyum sağlanmıştır.

İç kontrol sistemi kapsamında

1- Şirket bünyesinde işlevsel görev ayrımı mevcut olup, Şirket, yetki ve sorumlulukların açıkça ve yazılı olarak belirlendiği bir şekilde faaliyetlerini yürütmektedir.
2- Şirketimizin iş süreç ve kontrolleri için iş akım süreçlerini gösterir şemalar oluşturulmuştur.
3- Bilgi sistemleri, işin karmaşıklığının gerektirdiği ölçü ve düzeyde yapılandırılmıştır.
4- İç kontrol sistemi ve faaliyetleri tasarım ve uygulamasında işlerin gerektirdiği güvenilirlik ve tutarlılık unsurları dikkate alınarak, bahsi geçen sistem ve faaliyetler, yürürlükteki kanun, nizam ve mevzuat ile Şirketimiz politika ve prosedürlerine uyum gözetecek yapıda şekillendirilmiştir.
5- İç kontrol faaliyetleri; Şirketimiz Yönetim Kurulu kararı ile genel müdür dışındaki bir yönetim kurulu üyesi uhdesinde yürütülmekte olup, ayrıca; münhasıran iç kontrol faaliyetleri ile iştigal eden bir iç kontrol personeli atanmıştır. İç kontrol faaliyetlerine ilişkin olarak Haziran ve Aralık sonu itibarıyla yılda iki kez sorumlu yönetim kurulu üyesine raporlama yapılması karara bağlanmıştır.

4.3. Şirketin iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler

Şirketin bağlı ortaklıkları bulunmamaktadır.

4.4. Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler

Şirketin iktisap ettiği kendi payı bulunmamaktadır.

4.5. Özel denetim ve kamu denetimine ilişkin bilgiler

Dönem içerisinde özel denetim ve kamu denetimi yapılmamıştır.

4.6. Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek davalar

Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte dava bulunmamaktadır.

4.7. Mevzuat hükümlerine aykırılık nedeniyle uygulanan adli ve idari yaptırımlara ilişkin bilgiler

Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır.

4.8. Hedeflerin ve genel kurul kararlarının yerine getirilmesine ilişkin bilgiler

Genel kurul kararları yerine getirilmiştir, planlanan hedeflere ulaşılmıştır.

4.9. Bağış, yardım ve sosyal sorumluluk projeleri hakkında açıklamalar

Dönem içerisinde **6.500 TL** tutarında bağış yapılmıştır.

4.10. Şirketler topluluğunu oluşturan şirketler arası işlemler

TL	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Faiz gelirleri	
- Ünlü Portföy Dokuzuncu Serbest (TL) Fon	53.604.938
- Ünlü Menkul Değerler A.Ş.	7.075.987
- Ünlü Portföy İkinci İstatistiksel Arbitraj Serbest Fon	480.165
Diğer faaliyet giderleri	
- Ünlü Yatırım Holding A.Ş.	2.374.000
- Ünlü Menkul Değerler A.Ş.	14.000

Hesap dönemi içerisinde, faiz gelirleri içerisinde bulunan 7.075.987 TL Ünlü Menkul Değerler A.Ş. nezdinde bulunan ters repo faiz gelirlerinden ve Ünlü Menkul değerler A.Ş.'nin ihraç etmiş olduğu finansman bonolarından elde edilen faiz gelirlerinden oluşmaktadır.

V. FİNANSAL DURUM

5.1. Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin değerlendirme

Şirket'in ana sözleşmesinde belirtilen faaliyet alanları ana başlıklar halinde aşağıdaki gibidir:

- Mevduat bankalarının, katılım bankalarının ve diğer mali kurumların alacakları ile diğer varlıklarını satın almak, satmak;
- Satın aldığı alacakları borçlusundan tahsil etmek, varlıkları nakde çevirmek veya bunları yeniden yapılandırarak satmak;
- Sermaye Piyasası Kurulu'ndan gerekli izinleri almak kaydıyla sermaye piyasası mevzuatı dahilinde faaliyette bulunmak ve menkul kıymet ihraç etmek;
- Faaliyetlerini gerçekleştirmek amacıyla iştirak edinmek;
- Şirketlere kurumsal ve finansal yeniden yapılanma alanlarında danışmanlık hizmeti vermek.

Şirketimiz hesap dönemi içerisinde 344.489.000 TL net kar elde etmiştir.

5.2. Şirketin satışları ve verimliliği ile ilgili bilgiler

5.2.1. Şirketin gelir oluşturma kapasitesi

Hesap dönemi içerisinde satın alınan kredi portföyleri ile birlikte Şirket'in gelir oluşturma kapasitesinde artış yaşanmıştır. Yapılacak yeni portföy yatırımlarıyla gelir oluşturma kapasitesinin arttırılması hedeflenmektedir.

5.2.2. Karlılık ve borç özkaynak oranı

Şirket'in net dönem karı bir önceki yılın aynı dönemine göre %150 oranında artmıştır. 31 Aralık 2024 itibarıyla Şirket'in borç/özkaynak oranı 0,7'dir.

(Bin TL)	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Toplam aktifler	1.264.656	573.675
Takipteki krediler	1.233.186	455.131
Özel karşılıklar (-)	214.404	193.927
Krediler ve alacaklar	1.018.782	261.204
Finansal Varlıklar (Net)	194.153	267.995
Özkaynaklar	610.733	291.468
Dönem net kar/zararı	344.489	137.873

5.2.3. Faaliyet sonuçları hakkında diğer bilgiler

Dönem içerisinde hedeflere büyük ölçüde ulaşılmıştır.

5.2.4. Geleceğe yönelik beklentiler

Şirket'in 2025 yılı hedefi, bireysel, KOBİ ve kurumsal tahsili gecikmiş alacak portföyü yatırımlarına devam ederek dengeli büyümesini sürdürmek ve pazardaki payını arttırmaktır.

5.3. Sermayenin karşılıksız kalmadığına ve borca batıklık halinin bulunmadığına ilişkin değerlendirme

Türk Ticaret Kanunu'nun 376. maddesinde düzenlenen sermayenin karşılıksız kalması ya da borca batıklık durumu şirketimiz açısından söz konusu değildir.

5.4. Şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınan önlemler

Şirket'in finansal yapısında herhangi bir olumsuzluk bulunmamaktadır.

5.5. Kar payı dağıtım politikası

2024 yılı karının dağıtımına 2024 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında karar verilecektir.

VI. RİSK YÖNETİMİ

6.1. Risk yönetim politikası

Şirket, faaliyetleri sonucunda kredi riskine maruz kalmaktadır. Bankalar ve mali kurumlardan temlik alınması planlanan krediler için ihale ve/veya teklif sunma sürecinde satıcı kurumun paylaşıma açtığı borçlu bilgileri Şirket'in tecrübeli ve uzman değerleme elemanları ile müşavir avukatlarınca analiz edilmektedir. Kredilerin gayrimenkul teminatlarının bulunması durumunda gerekli görülen dosyaların Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilen gayrimenkul değerleme şirketleri tarafından güncel ekspertizleri yapılmaktadır. Kanuni takibe uğramış ve Türkiye'nin değişik bölgelerinde bulunan borçluların güncel hukuki durumlarının sağlıklı değerlendirilebilmesi için hizmet alınan hukuk bürolarından raporlar alınmaktadır.

6.2. Riskin erken saptanması ve yönetimi komitesi

Riskin erken saptanması ve yönetimi komitesi zorunlu olmadığı için şirketimizde bulunmamaktadır.

6.3. Riskler

Şirket, global ekonomi ve siyasi konjonktür ile operasyonel risklerin Şirket performansı üzerindeki etkisini en aza indirgemek için kalifiye personel ve teknolojik altyapı yatırımları yapmaktadır. Maruz kalınan bu riskler analiz edilerek yeni yatırımlar planlanmakta olup, riskin azaltılması için yatırımların çeşitlendirilmesi planlanmaktadır.

VII. BAĞLILIK RAPORU

Raporda yer verilen hukuki işlemlerin gerçekleştirildiği tarihte bilgimiz dahilinde olan hal ve şartlara göre, her bir hukuki işlemde uygun bir karşı edim sağlanmıştır. Alınan veya alınmasından kaçınılan bir önlem veya bu çerçevede Şirketimizin bir zararı bulunmamaktadır.

Şirket'in hakim şirket ile gerçekleştirdiği finansal işlemlerin TTK'nın 199. maddesi uyarınca incelenmesi sonucunda Şirketimiz tarafından gerçekleştirilen tüm işlemlerin tamamen işlemin gerçekleştiği andaki piyasa şartlarına ve emsallere/rayiçlere uygun olarak, üçüncü kişilerle akdedilir gibi yapıldığı anlaşılmaktadır.

VIII. DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

İSTANBUL VARLIK YÖNETİM A.Ş.
YÖNETİM KURULU

Tahir Selçuk TUNCALI
Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Gülden Akdemir
Yönetim Kurulu Üyesi

Can ÜNALAN
Yönetim Kurulu Başkanı