

olmak üzere, Şirket paylarının borsada işlem görmeye başlamasını takip eden 5 yıl boyunca, Şirket'in tabi olduğu TTK, sermaye piyasası mevzuatı, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu'nun varlık yönetim şirketlerine ilişkin mevzuatı ile ilgili diğer mevzuat ve düzenlemelere göre net dağıtılabilir dönem kârının asgari %30'unu nakit olarak dağıtacağını taahhüt etmiştir.

Altınhas Yatırım Holding de, 09.11.2022 tarihli ve 2022/08 sayılı yönetim kurulu kararına istinaden düzenlemiş olduğu 10.11.2022 tarihli taahhüdü ile Şirket paylarının borsada işlem görmeye başlamasını takip eden 5 yıl boyunca gerçekleştirilecek Şirket genel kurul toplantılarında, Şirket'in tabi olduğu TTK, sermaye piyasası mevzuatı, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu'nun varlık yönetim şirketlerine ilişkin mevzuatı ile ilgili diğer mevzuat ve düzenlemelere göre net dağıtılabilir dönem kârının asgari %30'unun nakit olarak dağıtılması için olumlu oy kullanacağını taahhüt etmiştir.

Söz konusu sürenin sona ermesini müteakip, Şirket'in karlılık düzeyinin yeterli seviyede olmasına rağmen Şirket'in yönetim kurulu, şirket menfaati açısından kârın başka amaçlar için kullanılmasının daha doğru olacağına kanaat getirebilir. Bu durumda Şirket tarafından pay sahiplerine kâr payı ödenmeyebilir. Bunların sonucunda Şirket'in gelecekte kâr payı ödeme kabiliyeti değişkenlik gösterebilir.

Bunlara ek olarak pay sahipleri, Şirket'in tasfiye edilmesi sonucunda bakiye kalması halinde, söz konusu bakiyeye payı oranında iştirak eder. Ortaklığın tasfiyesi halinde diğer tüm alacaklılara gerekli ödemeler yapıldıktan sonra ancak pay sahiplerine bir ödeme yapılabilir.

**7. Gelecekte gerçekleştirilebilecek bedelli sermaye artırımları sonucu sermayenin sullanma riski oluşabilir.**

İhraççı, 14.11.2022 tarihli ve 2022/44 sayılı yönetim kurulu kararına istinaden vermiş olduğu 14.11.2022 tarihli taahhüdü ile:

- İhraççı tarafından Halka Arz Edilecek Payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, halka arza konu olmayan maliki olduğu Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına sebep olacak şekilde Borsa İstanbul'da satılmayacağını, devredilmeyeceğini veya payların satılması sonucunu doğuracak şekilde bu paylar üzerinde sair surette tasarrufta bulunulmayacağını ve hiçbir suretle dolaşımdaki pay miktarının artmasına sebep olunmayacağını ve bu sonuçları doğurabilecek başkaca herhangi bir işlem yapılmayacağını (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımlarına ilişkin aşağıdaki paragraflarda yer alan düzenlemeler saklıdır),
- İhraççı tarafından Halka Arz Edilecek Payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 6 (altı) ay boyunca bedelsiz (iç kaynaklardan) sermaye artırımı yapılmayacağını ve bu suretle dolaşımdaki pay miktarının artmasına sebep olunmayacağını ve bu sonuçları doğurabilecek başkaca herhangi bir işlem yapılmayacağını,
- İhraççı tarafından Halka Arz Edilecek Payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 2 (iki) yıl boyunca da bedelli sermaye artırımını yapılmayacağını ve bu suretle dolaşımdaki pay miktarının artmasına sebep olunmayacağını ve bu sonuçları doğurabilecek başkaca herhangi bir işlem yapılmayacağını, ve
- İhraççı paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilen halka arz fiyatının üzerindeki bir fiyattan Borsa İstanbul'da işlem gören Şirket paylarına ilişkin geri alım yapılmayacağını

kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

**BİRİKİM VARLIK YÖNETİM A.Ş.**

Büyükdere Cad. No: 122/Özgeniş İş Mrk.  
A Blok Kat: 5/1394 Esentepe - Şişli / İSTANBUL  
Mecidiyeköy V.D.: 17703667 Tic.Sic.No: 50590-5  
Mersis No: 0177036612600016  
Korunmuş adres: birikimvarlik@hs01.keo.tr

**ALTINHAS YATIRIM HOLDING A.Ş.**

Şüyüplü Cad. Özgeniş İş Merkezi Kat: 8  
No: 23/11 Esentepe / Şişli - İstanbul  
Mecidiyeköy V.D.: 642077241  
Tic. Sic. No: 504751-0

**HALKYATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

05 Aralık 2022

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 6. maddesi uyarınca, yönetim kurulu tarafından Şirket sermayesi gerektiğinde artırılabilir. Dolayısıyla, yukarıdaki taahhütlere ilişkin sürelerin sona ermesinden sonra, gelecekte yapılacak bedelli sermaye artırımlarında, yatırımcıların yeni pay alma haklarının tamamen veya kısmen kısıtlanması veya bu hakların kullanılmaması durumunda, İhraççı'nın sermayesi artarken yatırımcıların sahip oldukları pay adedi artmayacağından yatırımcıların payının toplam sermayeye oranı azalabilecektir. Ayrıca hâkim ortağın paylarını, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamasını takip eden 1 yılın sonundan itibaren satmak istemesi durumunda piyasada pay arzı fazlası olabilecek ve bu durum Şirket değeri ile pay fiyatını aşağı yönlü etkileyebilecektir.

**8. Halka Arz Edilecek Paylar tüm yatırımcılar için söz konusu yatırımcıların yatırım tercihlerine ve finansal beklentilerine uygun bir yatırım olmayabilir.**

Halka Arz Edilecek Payların potansiyel yatırımcılarından her biri, kendi koşulları çerçevesinde bu yatırımın uygunluğunu tespit etmek zorundadır. Potansiyel yatırımcının bilhassa:

- Halka Arz Edilecek Paylara yatırım yapılmasının faydalarını ve risklerini anlamlı bir şekilde değerlendirmek için yeterli bilgi ve deneyime sahip olmadığı;
- Kendi finansal durumu çerçevesinde, Halka Arz Edilecek Paylara yapılan yatırımı ve bu yatırımın sahip olduğu yatırım portföyünün tamamı üzerindeki etkisini değerlendirmek için uygun analitik araçlara erişime ve bu araçlar hakkında bilgiye sahip olmadığı;
- Kur riski de dâhil olmak üzere, Halka Arz Edilecek Paylara yapılan yatırımın risklerinin tamamını karşılamaya yeterli finansal kaynaklara ve likiditeye sahip olmadığı;
- Halka Arz Edilecek Payların tüm koşullarını detaylı bir şekilde kavrayamadığı ve ilgili endekslerin ve finansal piyasaların davranışlarına aşina olmadığı ve
- Yatırımını veya geçerli risklere katılma kabiliyetini etkileyebilecek ekonomik faktörler, faiz oranı faktörleri ve diğer faktörler hakkındaki muhtemel senaryoları (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla) değerlendirebilecek durumda olmadığı hallerde

Şirket'in Borsa'da işlem gören paylarına yapmış olduğu yatırım uygun bir yatırım olmayabilir.

Potansiyel yatırımcılar;

- a) Halka Arz Edilecek Payların değişen koşullarda nasıl performans göstereceklerini,
- b) Bu durumun Halka Arz Edilecek Payların değeri üzerindeki etkilerini ve
- c) Bu yatırımın potansiyel yatırımcının yatırım portföyünün tamamı üzerinde yaratacağı etkileri değerlendirmek için gerekli uzmanlığa (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla) sahip olmadıkça, Halka Arz Edilecek Paylara yatırım yapmamalıdır. Yatırımcıların yatırım faaliyetleri geçerli yatırım kanunlarına ve düzenlemelerine ve/veya bazı makamların incelemelerine veya düzenlemelerine tabidir ve hukuk danışmanlarına veya uygun düzenleyici kurumlara danışmayan her yatırımcı için söz konusu yatırımın uygun olmama riski bulunmaktadır.

**5.4. Diğer riskler:**

**1. Makro Ekonomik ve Global Riskler.**

- Türkiye'nin içinde bulunduğu coğrafyadaki ekonomik-politik değişimlerin Türkiye ekonomisi ve siyasetini etkilemesi mümkündür.
- Dünyadaki borç krizi ve özellikle Avrupa'daki etkilerinin Türkiye'nin ihraca gelirlerini ve ekonomisini daraltma ihtimali bulunmaktadır.

**BİRİKİM VARLIK YÖNETİM A.Ş.**  
Büyükdere Caddesi No: 122 Çarşı İş Merk.  
A Blok Kat: 5/34394 Esentepe / Şişli / İSTANBUL  
Mediway Çay V.D.: 1770366726 Tic.Sic.No: 50590-5  
Mersis No: 0177036671600016

**ALTINHAŞ YATIRIM HOLDİNG A.Ş.**  
3üyükdeğirli Cad. Özsezen İş Merkezi Çarşı No: 10 Kat: 11 Esentepe / Şişli / İstanbul  
Mediway Çay V.D.: 30777273  
Ticaret Sicil No: 5027410



**HALKA YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

05 Aralık 2022

- Türkiye'deki makroekonomik koşullardaki istikrarsızlığın faaliyetler üzerinde olumsuz etkide bulunma riski mevcuttur.
- Türkiye'nin komşularıyla olan ilişkilerindeki bozulmaların bu ülkelerle olan ticari ilişkileri olumsuz etkilemesi söz konusu olabilir.
- Deprem, dolu, sel vb. gibi 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.

## 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 31.12.2019, 31.12.2020, 31.12.2021 ve 30.06.2022 tarihli finansal tablolarına ilişkin bağımsız denetim raporları 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 ise 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 tip 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 imkânlarla yenileyememe riskidir. Yeniden finansman sağlayamamak Şirket üzerinde likidite baskısına neden olabilir, borçlanma maliyetlerini yükseltebilir, mevcut borçlanma limitlerinin daha fazla kullanılmasına neden olabilir. Bu riskin gerçekleşmesi Şirket'in faaliyetleri ve beklentileri üzerinde 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 işi, finansal performansı ve beklentileri üzerinde önemli bir olumsuz etki doğurabilir.
- **Kredi Riski:** Şirket temel faaliyetleri doğrultusunda (i) bankaların, özel finans kurumu ve diğer mali kurumların alacakları ile diğer varlıklarını satın alabilir, satabilir; (ii) satın aldığı alacakları borçlusundan tahsil edebilir, varlıkları nakde çevirebilir veya bunları yeniden yapılandırarak satabilir; (iii) bankaların, özel finans kurumu 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 kalmaktadır.

- **Kur Riski:** Kur riski, döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler 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 ticaret unvanı "Birikim Varlık Yönetim Anonim Şirketi"dir.

#### 6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Ticaret Siciline Tescil Edilen Merkez Adresi	Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Özsezen İş Merkezi, A Blok, No: 122, Kat: 5, Şişli, İstanbul
Bağlı bulunduğu Ticaret Sicil Müdürlüğü	İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü
Ticaret Sicil Numarası	50590-5
MERSİS numarası	0177036672600016

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

Şirket, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'ne 03.10.2016 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 Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Özsezen İş Merkezi, A Blok, No: 122, Kat: 5, Şişli, İstanbul
İnternet adresi:	<a href="http://www.birikimvarlik.com.tr">www.birikimvarlik.com.tr</a>
Telefon:	0212 355 19 00
Faks:	0212 266 93 30

### İhraççının Tabi Olduğu Mevzuat

#### Varlık Yönetim Şirketlerine İlişkin Mevzuat

Şirket bir varlık yönetim şirkettir ve varlık yönetim şirketlerine özgü faaliyetleri bakımından Bankacılık Kanunu'nun 143. Maddesine, VYŞ Yönetmeliğine ve bunlara ilişkin BDDK'nın ilgili ikinil mevzuat düzenlemelerine tabidir. VYŞ Yönetmeliği uyarınca:

**BİRİKİM VARLIK YÖNETİM A.Ş.**  
Büyükdere Caddesi No: 122 Özsezen İş Mrk.  
A Blok Kat: 5/394 Esentepe - Şişli / İSTANBUL  
Mecidiyeköy V.D. : 1770366726 Tic. Sic. No: 50590-5  
Mersis No: 0177036672600016  
www.birikimvarlik.com.tr

**ALTINPAZAR YATIRIM HOLDİNG A.Ş.**  
Büyükdere Caddesi, Özsezen İş Merkezi, C Blok  
No: 122 Kat: 5 Esentepe / Şişli - İstanbul  
Mecidiyeköy V.D. No: 1770366726  
Ticaret Sicil No: 504751-0

**ALTINPAZAR YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

05 Aralık 2022

- *varlık yönetim şirketi*, kaynak kuruluşların alacakları ile diğer varlıklarının satın alınması, tahsili, yeniden yapılandırılması ve satılması amacıyla 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 Kanunda tanımlanan Finansal Kurumlar Birliğine 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.
- *Finansal Kurumlar Birliği*, 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, varlık yönetim şirketlerinin kuruluşlarına BDDK tarafından izin verilir. Türkiye'de bir varlık yönetim şirketinin kurulabilmesi için öncelikli olarak, VYŞ Yönetmeliği'nin 4. Maddesi ile öngörülen koşulların sağlanması (örneğin, pay senetlerinin nakit karşılığı çıkarılması ve tamamının nama yazılı olması, nakden ve her türlü muvazaadan arı olarak ödenmiş sermayesinin en az 50 milyon TL olması, şirketin kurucu ortaklarının Bankacılık Kanunu'nda belirtilen asgari şartları sağlanması gibi) kaydıyla BDDK'dan kuruluş izni alınması gerekmektedir.

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.

VYŞ Yönetmeliği uyarınca, varlık yönetim şirketlerinin kuruluş şartlarını kaybetmesi ya da varlık yönetim şirketinin ortaklarının, kurucularında aranan şartları kaybetmesi, VYŞ Yönetmeliği ile izin verilen faaliyetler dışında işlem yapması ya da banka ve diğer finansal

**BİRİKİM VARLIK YÖNETİM A.Ş.**

B. Sicil No: 27111 / Tic. Sicil No: 122 02 / Şişli İş. Mrk.  
K. Blok Kat: 5 34394 Esentepe / Şişli / İSTANBUL  
Mecidiyeköy V.D.: 1770366726 Tic. Sicil No: 50590-5  
Mersis No: 0177036672610016

**TINİM S YATIRIM HOLDİNG A.Ş.**

Yüksek Kat. Ozezen İş Merkezi Ç Blok  
No: 11 / Kat: 11 Esentepe / Şişli / İstanbul  
Mecidiyeköy V.D.: 643 027 7273  
Ticaret Sicil No: 504751-0

**MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

05 Aralık 2022

kurumların alacakları ile diğer varlıklarının devralınmasına münhasır olarak, alacağını veya diğer varlığını devraldığı banka veya diğer mali kurumlar bir kredi ilişkisi kurması, BDDK tarafından Şirket'in mali bünyesini ciddi şekilde olumsuz etkileyecek durumların tespit edilmesi üzerine BDDK tarafından talep edilen tedbirlerin belirlenen sürelerde alınmaması, BDDK tarafından talep edilen bilgi ve belgelerim süresi içinde gönderilmemesi, işlemlerini kayıt dışı bıraktığı veya gerçeğe aykırı olarak muhasebeleştirdiği ya da VYŞ Yönetmeliği hükümlerine aykırı işlem yaptığının tespit edilmesi hallrinde varlık yönetim şirketlerine, BDDK tarafından durumlarını mevzuat hükümlerine uygun hale getirmeleri için üç aya kadar süre verilebilir. BDDK tarafından süre verilmesine gerek görülmeyenler 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. 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.

#### Faaliyetlere Yönelik Yasak ve Sınırlamalar

Varlık yönetim şirketleri aşağıda listelenen konular dışında faaliyette bulunamaz:

- 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 hizmetinden doğan alacaklarını devralabilir, devredebilir, devraldığı alacakları tahsil edebilir, varlıkları nakde çevirebilir veya bunları yeniden yapılandırarak devredebilir.
- 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 devri 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.
- alacaklardan 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 yüzde onuna sahip olması şarttır).
- şirketlere kurumsal ve finansal yeniden yapılandırma alanlarında danışmanlık hizmeti verebilir.

**BİRİKİM VARLIK YÖNETİM A.Ş.**

Büyükdere Cad. No: 722 / 1. Kat / Etiler İş. Mrk.  
A Blok Kat: 5 34394 Esentepe / Şişli / İSTANBUL  
Mecidiyeköy V.D.: 1770366726 Tic. Sic.No: 50590-5  
Mersis No: 017703667000016

**ALTINBAS YATIRIM HOLDİNG A.Ş.**

Üyükd. Cad. No: 145 / Esentepe / Şişli / İstanbul  
Mecidiyeköy V.D.: 013027-773  
Ticaret Sicil No: 504751/1

**HALKYATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

05 Aralık 2022



Varlık yönetim şirketleri ayrıca, banka ve diğer mali kurumların alacakları ile diğer varlıklarının devralınmasına münhasır olarak, alacağını veya diğer varlığını devraldığı banka veya diğer mali kurumlar ile Bankacılık Kanunu kapsamında düzenlenen kredi tanımına uygun bir kredi ilişkisi kuramaz.

#### BDDK İznine Tabi Diğer İşlemler

Varlık yönetim şirketinin sermayesinin %10'unu veya daha fazlasını temsil eden payların edinilmesi veya şirket kontrolünün el değiştirmesi sonucunu doğuran pay devirleri BDDK'nın iznine tabidir. Bu kapsam dâhilinde yeni imtiyazlı pay ihracı, mevcut paylar üzerine imtiyaz tesisi, imtiyazın kaldırılması veya intifa hakkı tesisi ile oy hakkı edinilmesi ve hisselerin rehd edilmesinde de BDDK'nın izni gereklidir. Bununla birlikte, yönetim veya denetim kurullarına üye belirleme imtiyazı veren payların tesisi veya devri bakımından %10 gibi oransal sınırlara bakılmaksızın, her halükarda BDDK'nın izni gerekir. Benzer şekilde varlık yönetim şirketinin sermayesinin kontrolünü elinde bulunduran tüzel kişilerin kontrolünün el değiştirmesi de BDDK'nın iznine tabidir.

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.

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

#### Kurumsal Yönetim

VYŞ Yönetmeliği madde 10 uyarınca, varlık yönetim şirketlerinin yönetim kurulu üyeleri ile genel müdür ve genel müdür yardımcılarının, şirket kurucu ortaklarında da aranan şartların bir kısmını taşımaları gerekmektedir. Genel müdür, bulunmadığı hâllerde vekili, yönetim kurulunun doğal üyesidir. Şirket genel müdürünün en az 7 yıl, genel müdür yardımcısının ise en az 5 yıl olmak üzere hukuk, işletmecilik veya finans alanında mesleki deneyime sahip olmaları şarttır. Ayrıca genel müdürün hukuk, iktisat, işletme, maliye, bankacılık, kamu yönetimi ve dengi dalları ile mühendislik dallarında lisans veya lisansüstü düzeyinde öğrenim görmüş olması; genel müdür yardımcılarının ise lisans düzeyinde öğrenim görmüş olmaları gerekmektedir.

#### 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.

Bankacılık Kanunu'nun 143. Maddesi uyarınca varlık yönetim şirketleri, işlemleri nedeniyle doğmuş veya doğması beklenen, ancak miktarı kesin olarak belli olmayan zararları karşılamak amacıyla karşılık ayırmak zorundadırlar. Karşılık ayrılacak alacakların nitelikleri ile karşılıklara ilişkin esas ve usûller BDDK tarafından belirlenir. Varlık yönetim şirketlerinin ayırdıkları karşılıkların tamamı, ayrıldıkları yılda kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak kabul edilir.

BİRİKİM VARLIK YÖNETİMİ A.Ş.

Büyükdere Cad. No: 122 Özsezen İş Merkezi Blok 11 Kat: 5 34394 Esentepe - Şişli / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 1770366726 Tic. Sic. No: 50590-5  
Mersis No: 017703667260001016

ALTINHAŞ YATIRIM HOLDİNG A.Ş.

Büyükdere Cad. Özsezen İş Merkezi Blok 11 Kat: 2 34394 Esentepe / Şişli / İstanbul  
Tic. Sic. No: 271111 Mecidiyeköy Vfd: 6430277273  
Ticaret Sicil No: 504751-0

ALTYATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

05 Aralık 2022

### İç Kontrol, Bilgi Sistemleri ve Finansal Raporlama

VYŞ Yönetmeliği madde 11 uyarınca, varlık yönetim şirketleri, maruz kaldıkları risklerin izlenmesi, kontrolünün sağlanması, faaliyetlerinin kapsamı ve yapısıyla uyumlu ve değişen koşullara uygun ve yönetim kuruluna bağlı olarak görev yapacak yeterli ve etkin bir risk yönetimi ve iç kontrol sistemi kurmak ve işletmekle yükümlüdürler. 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 12 uyarınca, varlık yönetim şirketleri nezdinde oluşturulacak bilgi sistemleri, varlık yönetim şirketlerinin ölçeği, faaliyetlerinin niteliği ve karmaşıklığı ile uyumlu olarak yapılandırılır. Bilgi sistemleri, varlık yönetim şirketleri ile ilgili tüm bilgilerin elektronik ortamda güvenli bir şekilde saklanmasına ve kullanılmasına imkân verecek yapıda oluşturulur. Bilgi sistemlerinin güvenilirliğinin sağlanması ve düzenli olarak güncellenerek gerekli değişikliklerin yapılması zorunludur.

VYŞ Yönetmeliği madde 13 uyarınca, varlık yönetim şirketleri ayrıca, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde tüm işlemlerini gerçek mahiyetlerine uygun surette, her bir işlem bazında zamanında ve doğru bir şekilde muhasebeleştirmek, finansal raporlarını bilgi edinme ihtiyacını karşılayabilecek biçim ve içerikte, anlaşılır, güvenilir ve karşılaştırılabilir, denetime, analize ve yorumlamaya elverişli, zamanında ve doğru şekilde düzenlemek zorundadır. Varlık yönetim şirketlerinin nam ve hesabına yapılan tüm tahsilatların, ilgililer tarafından söz konusu tahsilatlar üzerinden mahsup edilen hizmet bedelleri de dahil olmak üzere, varlık yönetim şirketinin muhasebe kayıtlarına yansıtılması zorunludur.

### 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 imkan 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 yayımlanır. 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 karşılaşılabileceği 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 bildirim kayıt altına alınarak saklanması zorunludur. Uzlaşılan tutarın ödenmesi durumunda söz konusu bildirim 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 Kişisel Verilerin Korunması Kanunu 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 paylaşımli 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 asil 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

**BİRİKİM VARLIK YÖNETİM A.Ş.**  
Büro Adresi: No: 122 Öz: ... Mrk  
Açık Kat: 5/34394 Esentepe - Şişli / İSTANBUL  
Mecidiyeköy V.D : 1770366726 Tic. Sic.No: 50590-5  
Mersis No: 0177036672600016  
Kep Adresi: birikimvarlik@hs11.kep.tr

**ALTINHAZAR HOLDİNG A.Ş.**  
Üyükdere C. / Kazan İş Merkezi E Blok  
No: 122 / Şişli / Esentepe / Şişli / İstanbul  
Mecidiyeköy V.D.: 043 977 7211  
Ticaret Sicil No: 504751-0

**HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

05 Aralık 2022

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. Şirket tarafından yapılan çalışmalarda ilgili düzenleme ile Hazine ve Maliyet Bakanlığı bütçesinden karşılanacak olan 2.500 TL altı ve altında bulunan bireysel nitelikli borç tutarının yaklaşık 70 milyon TL tutarında olması ve ilgili borçlara karşılık yaklaşık 35 milyon TL tutarında tahsilat sağlanması beklenmektedir.

#### Dış Hizmet Sağlanması

Varlık yönetim şirketlerinin esas faaliyetlerini kendi organizasyonu ile 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.

#### **Suç Gelirlerinin Aklanması ve Terörizmin Finansmanının Önlenmesine İlişkin Mevzuat**

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, yükümlülüklere 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 Hükûdünde 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 dâhil olmak üzere MASAK Genel Tebliği.

5549 sayılı Suç Gelirlerinin Aklanmasının Önlenmesi Hakkında Kanun kapsamında yükümlüler, müşterinin tanınmasına ilişkin esaslar kapsamında; kendileri nezdinde yapılan veya aracılık ettikleri işlemlerde işlem yapmadan önce, işlem yapanlar ile nam veya

**BİRKİM VARLIK YÖNETİM A.Ş.**  
Büyükdere Cad. No: 124/2 Üsküdar / İstanbul  
A Blok Kat: 4/4 Esentepe - Şişli / İSTANBUL  
Mersis No: 1770366728 Tic. Sic. No: 50590-5  
Mersis No: 01770366728010  
Kep Adresi: birkimvardik@hsb.tl-kep.tr

**ALTIN HAYAT İMMOBİLİTE MENKUL DEĞERLER**  
Büyükdere Cad. No: 124/2 Üsküdar / İstanbul  
A Blok Kat: 4/4 Esentepe - Şişli / İSTANBUL  
Mersis No: 01770366728010  
Kep Adresi: altinhayat@hsb.tl-kep.tr

**MALKYATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER  
Büyükdere Cad. No: 124/2 Üsküdar / İstanbul  
A Blok Kat: 4/4 Esentepe - Şişli / İSTANBUL  
Mersis No: 01770366728010  
Kep Adresi: malkyatirim@hsb.tl-kep.tr

05 Aralık 2022

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 kuruluşun aldığı tedbirlere güvenerek iş ilişkisi tesis edebilir veya işlem yapabilir. Ayrıca, finansal kuruluşların kendi aralarında yapacakları işlemler, müşterinin hisseleri borsaya kote edilmiş şirket olduğu işlemler gibi bazı işlem türlerinde, basitleştirilmiş tedbirlere tabi olarak kimlik tespiti ve gerçek faydalanıcının tespiti yükümlülüklerinin yerine getirilmesine de MASAK Genel Tebliği ile imkân sağlanmaktadır.

Yükümlüler nezdinde veya bunlar aracılığıyla yapılan veya yapılmaya teşebbüs edilen işlemlere konu malvarlığının yasa dışı yollardan elde edildiğine veya yasa dışı amaçlarla kullanıldığına dair herhangi bir bilgi, şüphe veya şüpheyi gerektirecek bir hususun bulunması halinde bu işlemlerin MASAK'a bildirilmesi gerekir. Yükümlüler taraf oldukları veya aracılık ettikleri işlemlerden, Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından belirlenecek tutarı aşanları MASAK'a bildirmek zorundadırlar. Yükümlüler karmaşık ve olağandışı büyüklükteki işlemler ile görünürde makul hukuki ve ekonomik amacı bulunmayan işlemlere özel dikkat göstermek, talep edilen işlemin amacı hakkında yeterli bilgi edinmek için gerekli tedbirleri almak ve bu kapsamda elde edilen bilgi, belge ve kayıtları istenildiğinde yetkililere sunmak üzere muhafaza etmek zorundadır.

Kamu kurum ve kuruluşları, gerçek ve tüzel kişiler ile tüzel kişiliği olmayan kuruluşlar, 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 yükümlü olup; ayrıca, bu mevzuat çerçevesinde getirilen yükümlülükler ve işlemlerine ilişkin her türlü ortamdaki belgeleri düzenleme tarihinden, defter ve kayıtları son kayıt tarihinden, kimlik tespitine ilişkin belgeleri ise son işlem tarihinden itibaren 8 yıl süreyle muhafaza ve istenmesi halinde yetkililere ibraz etmekle yükümlüdür.

Anılan mevzuata olan aykırılıklar kapsamında yükümlü olarak varlık yönetim şirketleri de çeşitli idari ve (ilgili kişiler) adli para cezalarına tabi olabilmektedir.

#### **Kişisel Verilerin Korunmasına İlişkin Mevzuat**

KVKK, kişisel verilerin hukuka aykırı şekilde toplanması, işlenmesi, silinmesi, anonim hale getirilmesi ve aktarılmasına ilişkin idari yaptırımlar öngörmektedir. KVKK uyarınca kişisel veriler, KVKK'daki istisnalar saklı kalmak üzere, ilgili kişinin açık rızası olmaksızın işlenemez ve aktarılamaz. İşlenmesini gerektiren sebeplerin ortadan kalkması halinde kişisel veriler resen veya ilgili kişinin talebi üzerine veri sorumlusu tarafından silinir, yok edilir veya anonim hale getirilir. Veri sorumlularının ve veri işleyen gerçek veya tüzel kişilerin, kişisel verilerin elde edilmesi sırasında aydınlatma yükümlülüğü bulunmaktadır. Kişisel verileri işleyen gerçek ve tüzel kişiler, Veri Sorumluları Siciline kaydolmak zorundadır. Şirket, faaliyetleri kapsamında; müşterilerine ve çalışanlarına ait kimlik, iletişim, özlük, hukuki işlem, müşteri işlem (çalışma merkezi kayıtları, fatura, senet, çek bilgileri gibi), fiziksel mekan güvenliği, işlem güvenliği, risk yönetimi (ticari, teknik, idari risklerin yönetilmesi için işlenen bilgiler), finans, mesleki deneyim, görsel ve işitsel kayıtlar kategorilerinde kişisel verileri ve sağlık bilgileri (engellilik durumu, kan grubu, kullanılan cihaz ve protez bilgileri gibi) ile ceza mahkumiyeti ve güvenlik tedbirleri kategorilerinde özel nitelikli kişisel verileri işlemekte olup; Veri Sorumluları Siciline de veri sorumlusu olarak kayıtlıdır.

**BİRİKİM VARLIK YÖNETİM A.Ş.**  
Büyükdere Cad. No: 122 Özsezen İş Merkezi Kat: 11  
A Blok Kat: 11 Esentepe - Beşiktaş / İSTANBUL  
Mersis No: 0177036672600016  
Tic. Sic. No: 50590-5  
Kep Adresi: birikimvarlik@h11.kep.tr

**ALTINHAŞ YATIRIM HOLDİNG A.Ş.**  
Büyükdere Cad. No: 122 Özsezen İş Merkezi Kat: 11  
A Blok Kat: 11 Esentepe / Şişli / İstanbul  
Mersis No: 0177036672600016  
Ticaret Sicil No: 504751-0

**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

05 Aralık 2022



## İşyeri Açma ve İşletmeye İlişkin Mevzuat

10.08.2005 tarihli ve 25902 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik uyarınca, yetkili idarelerden usulüne uygun olarak işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan, sıhhi ve gayrisıhhi işyerlerinin açılması ve çalıştırılması mümkün değildir. İşyeri açma ve çalışma ruhsatı almak isteyenler, öncelikle İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik’te yer alan sınıflandırmaya göre açmak istedikleri işyerinin sıhhi niteliğinde mi yoksa birinci, ikinci ya da üçüncü derecede gayrisıhhi niteliğinde mi olduğunu değerlendirmeli ve bu kapsamda gerekli belgeler ile yetkili idareye başvuruda bulunmalıdır.

### 6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar:

#### Tarihçe ve Kurumsal Yapı

Şirket, BDDK’nın 21.04.2016 tarihli ve 6858 sayılı kararı ile kuruluş izni verilmesini takiben, 03.10.2016 tarihinde 10.000.000 TL’lik ödenmiş sermaye ile kurulmuştur.

BDDK’nın 13.03.2018 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanan 08.03.2018 tarihli ve 7753 sayılı kararı ile Bankacılık Kanunu’nun 143. Maddesi ve Mülga VYŞ Yönetmeliği’nin 6. maddesi çerçevesinde Şirket’e faaliyet izni verilmiştir. Faaliyet izninin alınmasını takiben, mevcut organizasyon yapısı güçlendirilerek ve personel sayısı artırılarak fiilen varlık yönetim şirketi olarak faaliyetlere başlanmıştır.

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 aranıp aranılmayacağı hk.” özelge talebinde bulunulmuştur. Gelir İdaresi Başkanlığı’nın 97895701-140[123-2014/61]-740 sayılı 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.

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. Şirket’in asıl kuruluş amacı, 14.04.2011 tarihinde (Şirket ile aynı ortaklık yapısında) kurulmuş olan Final Varlık’ın devamı yıllarda bu vergi avantajını sürdürmesidir. Dolayısıyla Final Varlık’ın 5 yıllık vergi ve harç istisna süresinin dolacak olması sebebiyle söz konusu dönemde sektörde sıkça görülen şekilde Şirket ile birleşme işlemi yapılmıştır.

Şirket, 14.04.2011 tarihinde kurulmuş olan Final Varlık’ı 11.05.2018 tarihli ve 2018/9 sayılı yönetim kurulu kararı ile tüm hak, alacak ve borçları ile birlikte kolaylaştırılmış birleşme yoluyla devralmaya karar vermiştir. Bu doğrultuda, söz konusu birleşme işlemi için Şirket 11.05.2018 tarihli ve 51 sayılı yazısı ile BDDK’ya başvurmuş ve BDDK söz konusu birleşme işlemine 06.09.2018 tarihli ve 12509071-110.01.03-E.11240 sayılı yazısı ile onay vermiştir ve 21.09.2018 tarihinde Final Varlık tüm aktif ve pasifi ile kül halinde devir olarak Şirket ile birleşmiştir.

**BİRİKİM VARLIK YÖNETİM A.Ş.**  
Büyükdere Caddesi No:122 Özsezen İş Merkezi Kat:10/10  
A Blok Kat:10/10 Esentepe - Şişli / İSTANBUL  
Mecidiyeköy V.D. : 1770366726 T.C.S.No: 50590-5  
Mersis No: 0177036672600016  
Kep Adresi: birikimvarlik@is91.kep.tr

**ALTINHAS YATIRIM HOLDİNG A.Ş.**  
Büyükdere Caddesi Özsezen İş Merkezi Kat:10/10  
No:116/10/11 Esentepe / Şişli / İstanbul  
Mecidiyeköy V.D.: 643 027 7273  
Ticaret Sicil No: 504751-F

**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

05 Aralık 2022

Bu çerçevede, birleşme işleminde birbirinden ayrı ortaklık yapısına sahip şirketlerin birleşmesi söz konusu olmamaktadır. Yukarıda da belirtildiği üzere aynı ortaklık yapısına sahip iki şirketin, anılan mevzuattan faydalanılmasını teminen ve sektör uygulamasına paralel olarak, BDDK onayı ile birleşmesi söz konusudur. Dolayısıyla Birikim Varlık, Final Varlık'ın devamı niteliğinde faaliyetlerini sürdürmek amacıyla kurulmuş ve birleşme işlemini gerçekleştirmiştir.

01.01.2022 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren yasal düzenlemeler çerçevesinde ise, söz konusu "kuruluşu takip eden 5 yıllık süre" koşulu kaldırılmış; güncel durumda varlık yönetim şirketlerinin yaptıkları işlemler çeşitli vergi ve harçlardan kuruluş tarihine bakılmaksızın istisna tutulmuştur. Bundan sonra sektördeki şirketlerin her 5 yılda yeni bir şirket kurması ve kurulan bu şirket ile birleşmesi söz konusu olmayacaktır.

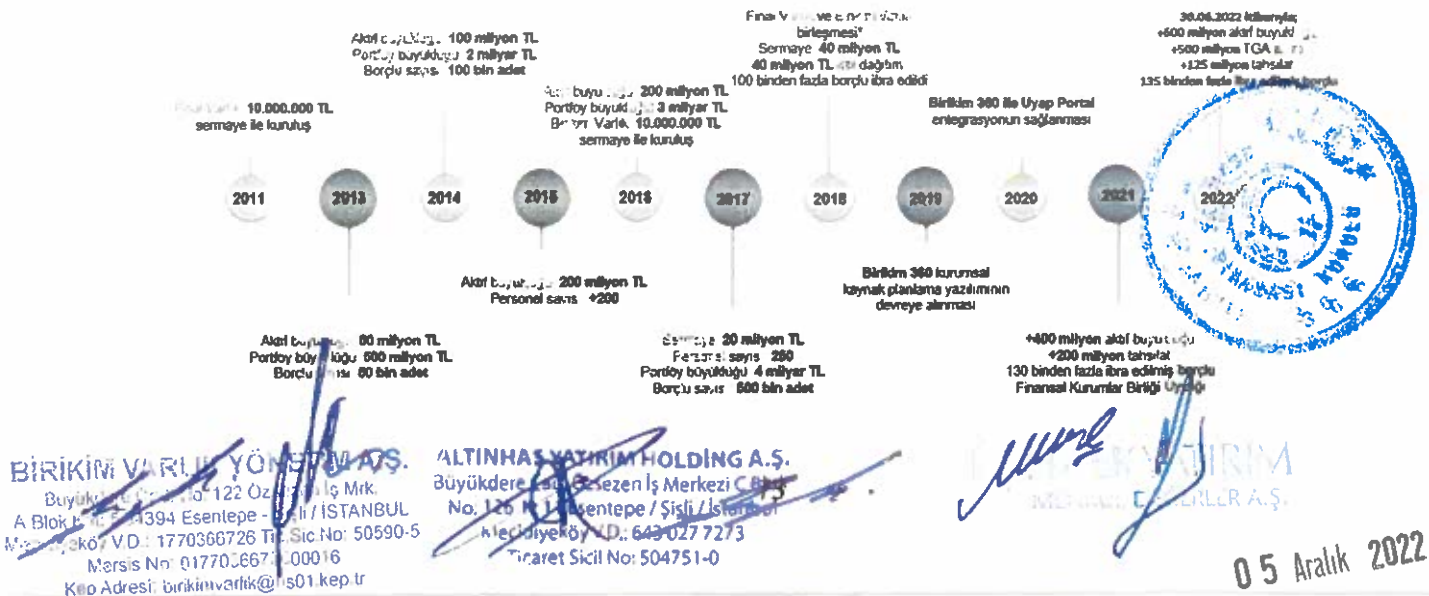
Birikim Varlık, faaliyete geçtikten sonra banka ve diğer finans kurumlarının açmış olduğu tahsili gecikmiş alacak portföyü ihalelerine katılmış, ilk etapta 04.05.2018 tarihinde Final Varlık'tan, 269.253.226,02 TL satış bedeli karşılığında, 01.04.2018 tarihi itibarıyla 3.961.364.338,68 TL anapara tutarlı portföy alımı yapılmıştır ve 400.009.661.-TL anapara tutarlı TGA ise birleşme suretiyle devir alınmıştır. Final Varlık'tan satın alınan ve birleşme suretiyle devir alınan tahsili gecikmiş alacak portföylerinin müşterilere sunulan çözüm fırsatlarıyla tahsil çalışmaları devam etmektedir.

2018 yılında meydana gelen kur yükselişi sonrasında faizlerin artması ile birlikte Şirket, 2019 yıl sonu itibarıyla portföy alımı yerine finansal borçlarını kapatma amacıyla portföy alımı yapmamıştır. 2020 yılında sektörde Covid-19 pandemisi nedeniyle portföy satışlarında azalma olmuştur, satışlar 2021 yılının son çeyreği itibarıyla artış göstermiştir ancak, sektörde yaklaşık 2 yıl TGA portföy satışı olmaması ve satış fiyatlarında (alım bedeli/TGA anapara) artış meydana gelmesi nedeniyle Şirket bu süre zarfında alım yapmamıştır, 2022 yılında ise Şirket sektördeki yerini ve konumunu korumak amacıyla alım yapmaya yeniden başlamıştır ve 2022/01-2022/06 arasında 535 milyon anapara tutarına sahip TGA alımı gerçekleştirmiştir.

Şirket 26.03.2021 tarihinden bu yana Finansal Kurumlar Birliği'ne üyedir.

Finansal Kurumlar Birliği 21.11.2012 tarih, 6361 no'lu Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansmanı Şirketleri Kanunu'nun ilgili maddelerine göre teşekkül eden, tüzel kişiliği haiz, kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşudur. Kurumsal yapısı itibarıyla Birlik, Türkiye ekonomisinin üretim, satış ve tüketim kanallarının üçünde de yer alan Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman, Varlık Yönetim ve Tasarruf Finansman sektörlerinin çatı kuruluşudur.

## Tarihsel Gelişim



### 6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

### 6.2. Yatırımlar:

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

Şirket'in yatırımları ağırlıklı olarak bankaların TGA portföylerine yapılmaktadır. Şirket'in kurulduğu günden 30.06.2022 tarihine kadar Final Varlık'tan gerek portföy satış sözleşmesi ile (01.04.2018 tarihi itibarıyla 3.961.364.338,68 TL anapara tutarlı TGA Final Varlık'tan Birikim Varlık'a portföy satış sözleşmesi ile devredilmiştir) gerekse de her iki firmanın 21.09.2018 tarihinde gerçekleştirdikleri birleşme suretiyle (21.09.2018 tarihi itibarıyla 400.009.661 TL anapara tutarlı TGA iki firmanın birleşmesiyle Birikim Varlık'a intikal etmiştir) devraldıkları ile birlikte ve kendi alımları da dahil olmak üzere toplam 5 milyar 612 milyon TL tutarında TGA yatırımı yapmıştır.

2019, 2020, 2021 yılsonları ve 30.06.2022 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam TGA tutarlarına aşağıda yer verilmiştir:

(milyon TL)	2019	2020	2021	30.06.2022 (**)
Toplam TGA Tutarı (*)	5.077	5.077	5.077	5.612

(\*) Toplam TGA Tutarının 4,896 milyar TL'lik kısmı Final Varlık tarafından, 0,716 milyar TL'lik kısmı Birikim Varlık tarafından temlik alınmıştır. (İlk temlik alınan tutarlardan oluşmaktadır.) Final Varlık tarafından Birikim Varlık'a satış ve birleşme yoluyla devredilen toplam TGA anapara tutarı 4,361 milyar TL olup; 535 milyon TL tutarındaki anapara Final Varlık döneminde tahsilat yoluyla kapatıldığı için satış ve birleşme yoluyla devre konu olmamıştır.

(\*\*) Şirket'in 30.06.2022 tarihi itibarıyla bakiyesi kapanmamış TGA anapara tutarı 4,4 milyar TL'dir.

2018 yılında meydana gelen kur yükselişi sonrasında faiz oranlarının artması ile birlikte Şirketin faiz giderleri 2019 yılında yüksek gerçekleşmiştir. Bunun sonucunda ise Şirket 2019 yılsonu itibarıyla portföy alımı yerine finansal borçlarını kapama yoluna gitmeyi tercih etmiştir. Şirket, faiz oranlarında meydana gelen artış sonucunda 2018 yılında portföy alımlarına ara 74ermiş, 2019 yılında da faiz oranlarının yüksek seyretmesi nedeniyle, 2019 yılsonu itibarıyla portföy alımı yerine finansal borçlarını kapama yoluna gitmeyi tercih etmiştir. 2020 yılında ise Covid-19 pandemisi nedeniyle sektördeki portföy satışları düşük tutarlı gerçekleşmiştir. Satışlar 2021 yılının son çeyreği itibarıyla artış göstermiş olup; yaklaşık 2 yıldır TGA portföy satışı olmaması ve sektördeki firma sayısının artması nedeniyle, satış fiyatlarında (alım bedeli/TGA anapara) artış meydana gelmiştir. Şirket ise bu süre zarfında portföy alımı yapmamış ve portföy satış fiyatlarını takip etme yoluna gitmiştir. 2022 yılında ise fiyatlarda azalış olmaması sonucunda Şirket sektördeki yerini ve konumunu korumak amacıyla portföy alımı yapmaya yeniden başlamıştır. 30.06.2022 itibarıyla Şirket 2022 yılında 535 milyon TL anapara büyüklüğünde TGA yatırımı yapmıştır.

Şirket yatırımlarını; özkaynak, banka kredileri ve borçlanma araçları ihracı ile finanse etmektedir.

2022 yılında ödenen portföy alım bedellerinin özkaynak, banka kredileri ve sermaye piyasası aracı borçlanma araçları ihracı dağılımına oransal olarak aşağıda yer verilmiştir:

**BİRİKİM VARLIK YÖNETİM A.Ş.**  
Büyükdere Caddesi No: 122/1 Kat: 5. Kat / Etiler İş Mrk.  
A Blok Kat: 5. Kat / Esentepe / Beşiktaş / İSTANBUL  
Merkeziye T.C. V.D. : 177036672 / Tic. Sic. No. 50590-5  
Mersis No: 0177036672000000016  
Kep. Adı: birikimvarlik@hs01.kep.tr

**ALTINHAS YATIRIM HOLDİNG A.Ş.**  
Büyükdere Caddesi No: 122/1 Kat: 5. Kat / Etiler İş Mrk.  
A Blok Kat: 5. Kat / Esentepe / Beşiktaş / İSTANBUL  
Merkeziye T.C. V.D. : 177036672 / Tic. Sic. No. 50590-5  
Mersis No: 0177036672000000016  
Ticaret Sicil No: 504751-0

**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

05 Aralık 2022



Alım Bedeli Ödemesinde Kullanılan Kaynak	Alım Bedeli Ödemesinde Kullanılan Kaynağın Oranı
Banka Kredileri	60%
Borçlanma Aracı İhracı	29%
Özkaynak	11%
<b>Toplam</b>	<b>100%</b>

İzahnamede yer alan finansal dönemler itibarıyla yapılan diğer yatırımlar ise aşağıdaki gibidir.

Yatırım Adı	Bedeli	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Amacı
Yatırım (Birikim 360)	2.322.424 TL Haklar	01.03.2017	01.10.2019	<p>Şirket'in kurumsal kaynak planlama yazılımı olan <b>Birikim 360</b> adlı program, Şirket tarafından Şirket ihtiyaçlarına uygun olarak 01.10.2019 tarihinde tamamlanmış ve 01.11.2019 tarihinden itibaren devreye alınarak kullanılmaya başlanmıştır.</p> <p>Program ihtiyaçlar çerçevesinde sürekli geliştirilmektedir. Ana omurgası şirket bünyesinde işlem gören yaklaşık (açık/kapalı) 840.000 adet dosyanın tekilleştirilip, kendine özgü bir şekilde takip edilerek tahsilat verimliliğinin sürdürülmesi üzerine kuruludur. Gerek tahsilat ve hukuk birimleri gerekse Şirket'in raporlama, yasal kayıtlar, Risk Merkezi başta olmak üzere bildirimler gibi çeşitli ihtiyaçlarına göre tasarlanmış yan modülleri içinde barındırmaktadır.</p> <p>Gerek kamu otoriteleri tarafından gerekse iş akışının gereği olarak ortaya çıkan güncelleme ihtiyaçları hızlı bir şekilde programa entegre edilmektedir. Program bu haliyle durağan değil dinamik bir yapıdadır. Programın devreye alınmasından sonra devam eden bu gelişim sürecinde yukarıda bahsedilen ihtiyaçlar doğrultusunda ek modül ve güncelleştirme eklentileri programa dahil edilmiştir/edilmektedir. Bu programın tüm hakları Şirket'e aittir.</p>

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

Şirket'in yukarıda 6.2.1. bölümünde açıklanan yatırımlarının tamamı, İzahname tarihi itibarıyla tamamlanmıştır. Şirket'in işbu İzahname tarihi itibarıyla yapılmakta olan yatırımları 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.

**BİRİKİM VARLIK YÖNETİM A.Ş.**  
 Büyükdere Caddesi No: 122 Ömerli İş Merkezi Blok: 1  
 A Blok Kat: 94 Esentepe / Şişli / İSTANBUL  
 Mersis No: 0177036672600016 Sic. No: 50590-5  
 Mersis No: 0177036671600016  
 Konaklar: Birikimvarlik@is01.kep.tr

**ALTINHAŞ YATIRIM HOLDİNG A.Ş.**  
 Büyükdere Cad. Özsezen İş Merkezi C Blok Kat: 95  
 No: 116 A / Esentepe / Şişli / İstanbul  
 Mecidiyeköy V.D.: 548 027 273  
 Ticaret Sicil No: 504751-0

**BİRİKİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

05 Aralık 2022

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

Bankacılık Kanunu'nun 143. Maddesi uyarınca, varlık yönetim şirketlerinin yaptıkları işlemler ve bununla ilgili olarak düzenlenen kâğıtlar, 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa göre ödenecek damga vergisinden, 492 sayılı Harçlar Kanununa göre ödenecek harçlardan, kaynak kullanımını destekleme fonuna yapılacak kesintilerden ve 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanunun 39 uncu maddesi hükmünden istisnadır.

Ayrıca 3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 17/4-(I) 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 satışı dahil) teslimi KDV'den istisna edilmiştir.

Bankacılık Kanunu'nun 143. Maddesi uyarınca, 01.01.2022 tarihi öncesinde, varlık yönetim şirketleri, kuruluş işlemleri de dâhil olmak üzere kuruldukları takvim yılı ve bunu izleyen beş yıl süresince 6802 sayılı Gider Vergileri Kanunu gereği ödenecek banka ve sigorta muameleleri vergisinden de istisna iken, 01.01.2022 tarihinden itibaren yürürlükte olmak üzere, söz konusu BSMV istisnası yürürlükten kaldırılmıştır.

### 7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.

#### 7.1. Ana faaliyet alanları:

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

Birikim Varlık, BDDK'nın 08.03.2018 tarih ve 7753 sayılı kararı uyarınca BDDK tarafından düzenlenmiş olan faaliyet iznine istinaden, Bankacılık Kanunu'nun 143. Maddesi, VYŞ Yönetmeliği ve diğer uygulanabilir mevzuat uyarınca lisanslı bir varlık yönetim şirketi olarak faaliyet göstermektedir.

Varlık yönetim şirketleri, bankaların, TMSF'nin, özel finans kurumlarının, diğer mali kurumların ve kredi sigortası veren sigorta şirketlerinin söz konusu hizmetlerinden doğan alacakları ile diğer varlıklarını satın alabilir, satabilirler. Birikim Varlık, başta bankaların bireysel ve ticari (KOBİ ve kurumsal dahil) segmentlerindeki teminatl ve teminatsız tüm kredi portföyleri olmak üzere finansal kuruluş alacaklarına yatırım yapan ve tahsilat süreçlerini yöneten bir varlık yönetim şirketidir.

#### Genel Olarak Varlık Yönetim Şirketi İşleyişi

Varlık yönetim sektöründeki iş modeli iki ana aşamadan oluşmaktadır. İlk aşama, kredi portföylerinin değerlendirilmesinin, satın alınımının yapıldığı yatırım aşaması, ikinci aşama ise satın alınan portföylerin çözümlenerek tahsilata/gelire dönüştürüldüğü tahsilat yönetimi aşamasıdır.



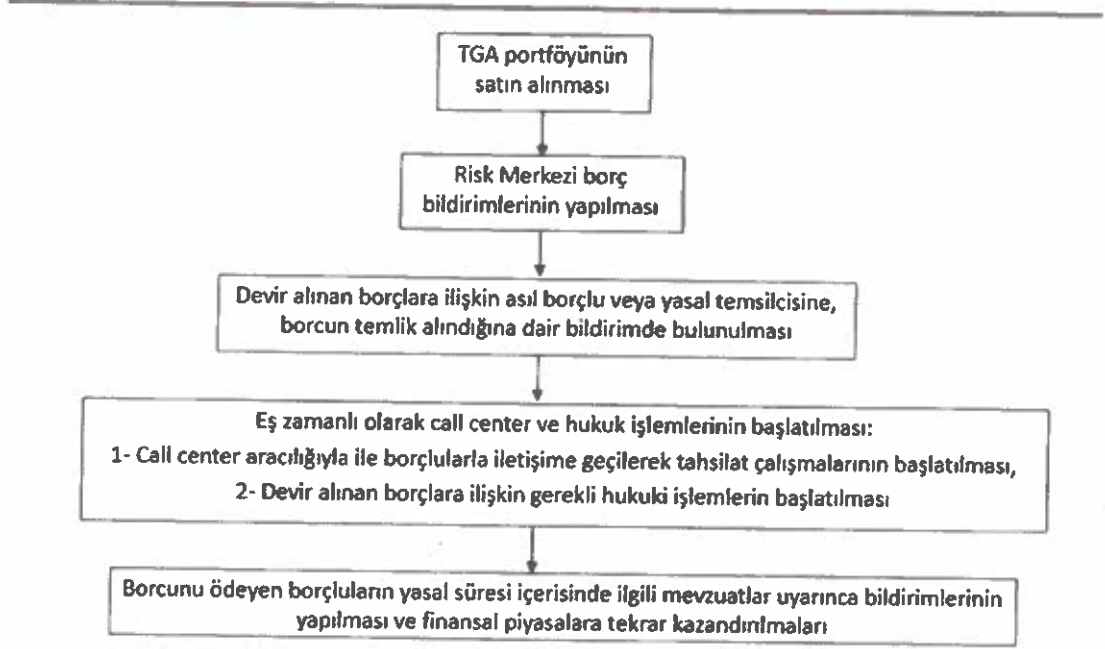
**BİRİKİM VARLIK YÖNETİM A.Ş.**  
Büyükdere Cad. No: 127 Ç. Yen İş Mrk.  
A Blok Kat: 5/34394 Esentepe / Şişli / İSTANBUL  
Mecidiyeköy V.D.: 177036672 / Tic. Sic. No: 50590-5  
Mersis No: 0177036612600016  
Keo Adresi: birikimvarlik@as01.keo.tr

**ALTINHAŞ YATIRIM HOLDİNG A.Ş.**  
İsüyükdere Cad. Özsezen İş Merkezi Blok 76  
No: 10 Kat: 1 Esentepe / Şişli / İstanbul  
Mecidiyeköy V.D.: 6420277225  
Ticaret Sicil No: 504751-0

**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

05 Aralık 2022

## Özet İş Akış Şeması



### Yatırım Aşaması:

- **Portföyün Olusturulması:** TGA portföyü satış süreci bir bankanın ya da finansal kurumun satışa konu kredileri belirleyerek portföyü oluşturmasıyla başlar. Satışı yapan kurum, satışa çıkarmak istediği bireysel ve ticari (KOBİ ve kurumsal dahil) gibi çeşitli segmentlerde, teminatlı ve/veya teminatsız kredilerinden bir portföy oluşturur. Oluşturulan portföyün niteliği ve büyüklüğü, satışı yapan kurumun TGA oranlarına ve stratejisine göre değişiklik gösterebilir.
- **İhale Öncesi Değerleme Çalışmaları:** Portföy hazır olduğunda satışı yapan banka ya da finansal kurum, varlık yönetim şirketlerini VYŞ Yönetmeliği Madde 18/3 hükmü uyarınca bir ihaleye davet eder. Söz konusu ihale daveti, satışı yapacak olan banka ya da finansal kurumun kendi internet sayfasında ve ana sayfada görünecek şekilde en az 5 iş günü süreyle yayınlanır ve bu davet, ihale şartlarını ve devredilecek alacak portföyünün niteliklerini içerir.

Satışı yapan banka ya da finansal kurum tarafından, ihaleye katılacak varlık yönetim şirketlerine ihale öncesi inceleme yapabilmeleri için 10 iş gününden az olmamak üzere aynı süre ve bu süre zarfında aynı nitelikte bilgi ve belge paylaşılır. Varlık yönetim şirketleri, söz konusu bilgi ve belgeler kapsamında, satışa konu portföyün değerlemesini yapar ve ihale için fiyatlarını belirler.

Bu değerlendirme işlemleri, genellikle teminatı bulunmayan, bireysel ya da KOBİ kredilerinden oluşan, yoğun data içeren portföylerde istatistikî ya da makine öğrenmesi algoritmalarıyla oluşturulan finansal modellerle gerçekleştirilirken; ticari veya kurumsal krediler kapsamında yüksek tutarlı ve teminatlı dosyalar tek tek hem finansal hem hukuki açıdan ayrıntılı olarak değerlendirilir.

Söz konusu değerlendirme yöntemleri varlık yönetim şirketlerinin bilgi birikimleri, tecrübeleri, veri zenginliği, veri modellemelerindeki kabiliyetleri, yatırım stratejileri ve rekabetçi yaklaşımlarına göre değişiklik gösterebilmektedir.



- **İhale ve İhale Sonrası Süreci:** İhale inceleme sürecinin sonunda satışı yapan bankanın ya da finansal kurumun standartlarını belirlediği ve ilan ettiği ihale yöntemi (ağırlıklı olarak açık artırma yöntemi tercih edilmektedir) ile satış gerçekleştirilir. En yüksek teklifi veren varlık yönetim şirketinin teklifi, banka veya finansal kurumun yönetim kurulu tarafından da onaylandığında TGA portföyünün devir (temlik) işlemleri gerçekleştirilir.

İhaleyi kazanan varlık yönetim şirketi ile satışı yapan finansal kurum arasında devir sözleşmelerinin imzalanmasını müteakip portföyün tüm dijital verisi, ilgili varlık yönetim şirketinin sistemlerine aktarılır ve bu surette, yatırım süreçleri tamamlanmış olur.

İhale ve yatırım aşaması genellikle, satışı yapan kurumun satış ilanından itibaren, yaklaşık olarak 3 ilâ 6 hafta arasında bir sürede tamamlanmaktadır.

#### **Tahsilat Yönetimi ve Takip Aşaması:**

Satın alınan portföyün tahsilat yönetimi ve takip aşaması, devir/temlik işlemlerinin tamamlanması ile başlar. Birikim Varlık, 21.09.2018 tarihinde birleşme yoluyla Final Varlık'ı tüm aktif ve pasifi ile kül halinde devir almış olup; Birikim Varlık güncel durumda:

- 30.12.2011 tarihinde devir alınan ilk özel portföyün (söz konusu portföy başlangıçta Final Varlık'a ait bir portföy olmakla birlikte; daha sonra Birikim Varlık'a devredilmiştir), ve
- 26.03.2013 tarihinde devir alınan ilk özel banka bireysel portföyün (söz konusu portföy başlangıçta Final Varlık'a ait bir portföy olmakla birlikte; daha sonra Birikim Varlık'a devredilmiştir)
- 30.06.2022 itibarıyla ise, kuruluşundan bu tarihe kadar toplamda 5,6 milyar TL anapara büyüklüğünde temlik almış olduğu TGA portföyünün;

2022 yılı itibarı ile yönetimine ve tahsilatına devam etmektedir.

- **Borçluların Bilgilendirilmesi ve Uzlaşma Süreci:** Şirket, bir portföyü devir aldıktan sonra, ilk olarak portföydeki borçlulara sözlü ve yazılı bilgilendirme yapmakta ve sonrasında borçlular ile uzlaşma görüşmelerine başlamaktadır.

Uzlaşma süreci, kişilerin finansal durumlarının akıbetine göre değişiklik göstermekte; bazı borçlular temlik sonrasında kısa sürede borçlarını tamamen geri öderken, bazı borçlular için tahsilat süreci uzun yıllar alabilmektedir. Şirket bu süreçte, borçlularla iletişim halinde kalıp, kişiler için en uygun zamanda borçları kapatmak üzere anlaşmaya çalışmaktadır.

İlgili uzlaşma anlaşmaları peşin ödemeleri olduğu kadar kısa ve uzun vadeli ödeme planlarını da içerebilmektedir.

Borçlu ile uzlaşılan tutarın ödemesinin tamamlandığı gün, Risk Merkezi'ne bildirim yapılmakta ve borçlunun kredi sicili güncellenmektedir. Borçluya borcun bittiğine dair bilgilendirme ayrıca yapılmaktadır.

- **Takip Süreci:** Her ne kadar uzlaşma yoluyla (sulhen) çözüm, hem Şirket hem borçlu için öncelikli tercih edilen yöntem olsa da, eş zamanlı olarak hukuki hakların korunması için gerekli olan hukuki işlemler, seçici olarak tahsilatı arttırıcı hukuki işlemler, teminatli dosyalardaki hukuki işlemler ve kurumsal/ticari dosyalarda eğer mevcutsa sifas konkordato gibi borçlunun davalarının takibi ve icra işlemleri de Şirket tarafından ayrıca takip edilmekte ve gerçekleştirilmektedir.

Tahsilat yönetimi ve takip aşaması, gelir yaratan aşama olup; portföyün içerdiği her bir TGA'nın çözülmesine kadar devam etmektedir.

## Şirket'in Yönettiği TGA Portföyü

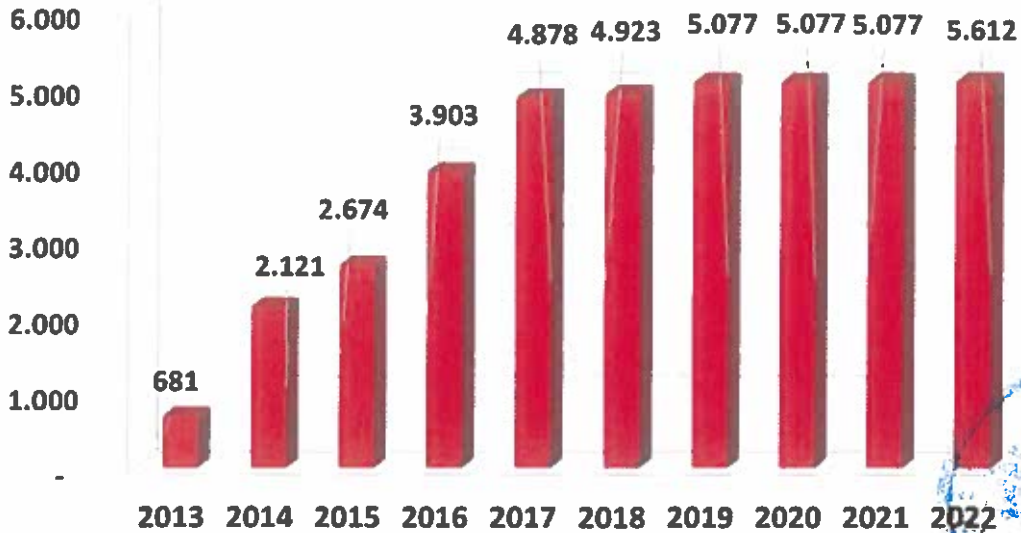
Şirket 30.06.2022 tarihi itibarıyla 5 milyar 612 milyon TL temlik alınmış anapara tutarının tahsilini yönetmektedir.

Finansal Kurumlar Birliği'nden temin edilen 30.06.2022 tarihli Özet VYŞ Sektör Raporu'na göre göre 2011-2022 yılları arasında Türkiye'de yaklaşık 76,2 milyar TL tutarında portföy satışa çıkarılmış olup; %7,36'sı Şirket tarafından temlik alınmıştır.



Şirketin 2013-2022/6 dönemleri arası portföy büyüklüğü ve borçlu sayılarına (2013-2018 arası Final Varlık nezdinde olmak üzere) aşağıda yer verilmiştir.

## Portföy Büyüklüğü (Milyon TL)



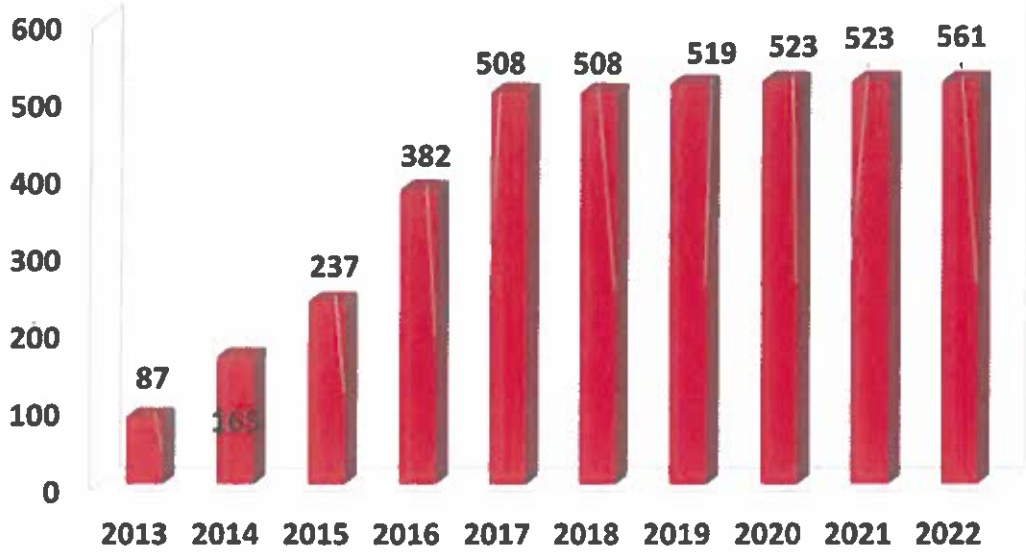
Kaynak: Şirket

**BİRİKİM VARLIK YÖNETİMİ A.Ş.**  
Büyükdere Cad. No: 122 Özsezen İş Merkezi C Blok  
A Blok Kat: 5/5074 Esentepe - Şişli / İSTANBUL  
Mecidiyeköy V.D.: 1770366726 Tic. Sic. No: 50590-5  
Tic. Sic. No: 0177036672600016  
Kep Adresi: birikimvarlik@hs01.kep.tr

**ALTINHOVA YATIRIM HOLDİNG A.Ş.**  
Büyükdere Cad. No: 122 Özsezen İş Merkezi C Blok  
No: 12/5074 Esentepe / Şişli / İstanbul  
Mecidiyeköy V.D.: 643 027 9233  
Ticaret Sicil No: 50475 (4)

**ALTINHOVA YATIRIM HOLDİNG A.Ş.**

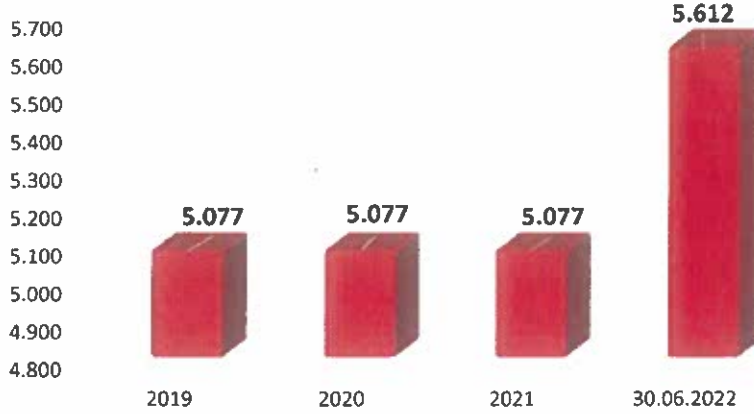
05 Aralık 2022



Kaynak: Şirket

Şirket'in 2019, 2020, 2021 yılsonları ile 30.06.2022 tarihi itibarıyla yönettiği portföy büyüklüğüne aşağıda yer verilmiştir:

#### Toplam TGA Tutarı (milyon TL)



Kaynak: Şirket

(milyon TL)	2019	2020	2021	30.06.2022 (**)
Toplam TGA Tutarı (*)	5.077	5.077	5.077	5.612

(\*) Toplam TGA Tutarınının 4,896 milyar TL'lik kısmı Final Varlık tarafından, 0,716 milyar TL'lik kısmı Birikim Varlık tarafından temlik alınmıştır. (İlk temlik alınan tutarlar devam etmektedir.) Final Varlık tarafından Birikim Varlık'a satış ve birleşme yoluyla devredilen toplam TGA anapara tutarı 4,361 milyar TL olup; 535 milyon TL tutarındaki anapara Final Varlık döneminde tahsilat yoluyla kapatıldığı için satış ve birleşme yoluyla devre konu olmamıştır.

**BİRİKİM VARLIK YÖNETİM A.Ş.**  
 Büyükdere Cad. No: 122 Özyezyi İş. Mrk.  
 A Blok Kat: 3 Kat Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL  
 Mersis No: 08170036672600016  
 Mersis No: 0177036672600016  
 Kep Adresi: birikimvarlik@is01.kep.tr

**ALTIN HES VARLIĞI HOLDİNG A.Ş.**  
 Büyükdere Cad. No: 122 Özyezyi İş. Mrk. B Blok Kat: 3 Kat  
 No: 122 Kat: 3 Kat Etiler - Beşiktaş - İSTANBUL  
 Mersis No: 08170036672600016  
 Ticaret Sicil No: 504751-0

**MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

05 Aralık 2022



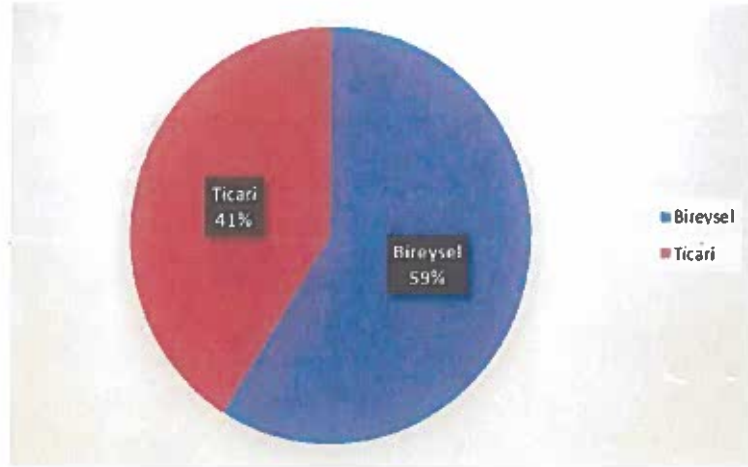
(\*\*) Şirketin 30.06.2022 tarihi itibarıyla bakiyesi kapanmamış TGA anapara tutarı 4,4 milyar TL'dir.

30.06.2022 tarihi itibarıyla Şirket'in yönettiği TGA portföyünün %59'u bireysel, %18'i hasılat paylaşımlı, %22'si ticari ve kurumsal nitelikli alacaklardan oluşmaktadır.

- **Bireysel portföyler;** yoğunluklu olarak ihtiyaç kredisi gibi bireysel kredilerden ve bireysel kredi kartlarından oluşan, borçlu sayısı yüksek ancak anapara tutarı düşük borçluların, temlik bedelinin temlik anında ödenmesi suretiyle devir alınan portföyleri,
- **Ticari / kurumlar / KOBİ portföyler;** yoğunluklu olarak ticari kredi türlerini içeren, aynı zamanda ticari kredi kartı, taksitli ticari kredi, senet karşılığı kredi vb. ürünleri de kapsayan, borçlu sayısı az ancak anapara tutarı yüksek borçluların, temlik bedelinin temlik anında ödenmesi suretiyle devir alınan portföyleri,
- **Hasılat paylaşımlı portföyler;** yoğunluklu olarak ticari kredi türlerini içeren, büyük montanlı kurumsal kredileri ve aynı zamanda ticari kredi kartı, taksitli ticari kredi, senet karşılığı kredi vb. ürünleri de kapsayan, borçlu sayısı az ancak anapara tutarı yüksek borçluların, temlik bedelinin, kaynak kuruluşla yapılan sözleşme neticesinde belirlenen oran dahilinde, borçludan yapılan tahsilat anında kaynak kuruluşu ödendiği portföyleri

ifade etmektedir. Ayrıca; hasılat paylaşımlı portföyler ticari nitelikli olup; ticari portföyler içinde değerlendirilmektedir.

Şirket portföylerinin borçlu tipine göre (bireysel ve (hasılat paylaşımlı portföyler de dahil ticari portföy olarak) ayırımına aşağıda yer verilmiştir:



Kaynak: Şirket

Şirket kurulduğu günden bu yana çeşitli bankalar, faktoring şirketleri, finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketlerinden (bir diğer deyişle, kaynak kuruluşlardan) portföyler temlik almış olup; temlik alınan her portföyü kendi iş süreçlerinden geçirerek tahsil etmeye çalışmaktadır. Şirket kaynak kuruluşun portföy büyüklüğü ve niteliği fark etmeksizin, devir aldığı tüm portföylerde maksimum verimlilik ve kârı hedeflemektedir.

30.06.2022 tarihi itibarıyla Şirket'in yönettiği portföyün kaynak kuruluş bazında oransal gösterimine aşağıda yer verilmiştir:

Kaynak Kuruluş Tipi	Portföy İçindeki Oranı
Banka	%92,09
Faktoring şirketi	%5,85

**BİRİKİM VARLIK MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Büyükdere Cad. No: 134 Özalp İş Merkezi / İSTANBUL  
A Blok Kat: 4394 Esentepe / Şişli / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 17703667 / Tic. Sic. No: 50590-5  
Mersis No: 017703672600016  
Kep Adresi: birikimvarlik@hs01.kep.tr

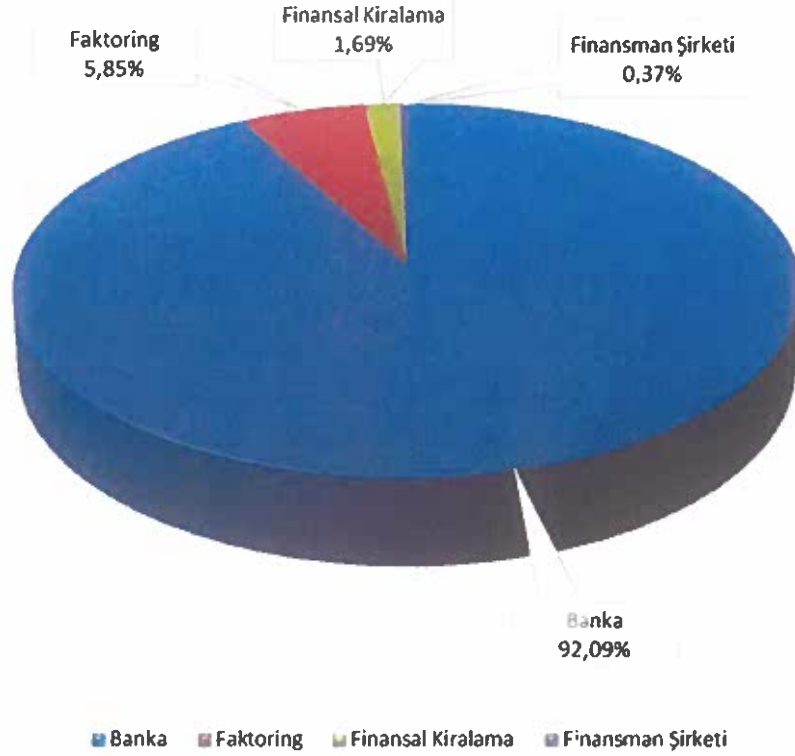
**İNŞAAT HES YATIRIM HOLDİNG A.Ş.**  
Büyükdere Cad. No: 134 Özalp İş Merkezi / İSTANBUL  
A Blok Kat: 4394 Esentepe / Şişli / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 17703667 / Tic. Sic. No: 50590-5  
Mersis No: 017703672600016  
Kep Adresi: birikimvarlik@hs01.kep.tr

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

05 Aralık 2022

Kaynak Kuruluş Tipi	Portföy İçindeki Oranı
Finansal kiralama şirketi	%1,69
Finansman şirketi	%0,37
<b>Genel Toplam</b>	<b>%100,00</b>

Kaynak: Şirket



Kaynak: Şirket

### Şirket'in Portföy Değerleme Süreçleri

Portföy değerlendirme çalışmaları, Şirket'in mali yapısı, tahsilat projeksiyonu, gelir-gider etkisi değerlendirilerek oluşturulduğu için Şirket'in mevcut ve gelecek dönem kârlılığında önemli bir etkendir.

Uzun yılların getirdiği tecrübe ve bilgi birikimi ile Şirket'in portföylerini daha nitelikli ve verimli işleyebilmesi için bünyesinde geliştirmiş olduğu Birikim 360 isimli yazılım sayesinde geliştirmiş olduğu data işleme, veri analizi ve değerlendirme yetkinliği, Şirket'in sektör içerisinde daha rekabetçi olmasını sağlamaktadır.

Şirket'in portföy değerlendirme ekibi içerisinde, genel müdür ile tahsilat, hukuk, mali işler, operasyon birim yöneticileri yer almaktadır. İhalelere katılım sağlanıp sağlanmayacağı ve hangi tutarda/tutar aralığında fiyat teklifi yapılacağı ise Şirket yönetim kurulu yetkisindedir.

Bireysel portföylerin değerlemesinde kitlesel olarak Şirket, tarihi boyunca işlediği portföyleri ve genel ekonomik konjonktür dahilinde stres testlerini de göz önünde bulundurmakta; kredi türü, borçlu sayısı ve anapara tutarı dikkate alınarak değerlemeler yapmaktadır. Bu değerlendirme sonucunda çıkan sonuca göre fiyat belirlenmekte ve Şirket'in mali yapısı da dikkate alınarak ihaleye katılacak olan bedel belirlenmektedir.

**BİRİKİM VARLIK YÖNETİM A.Ş.**

Büyükdere Cad. No: 122/1 Kat: 11. Kat  
A Blok Kat: 504394 Esentepe / Beşiktaş / İSTANBUL  
Medicinet No: V.D. 1770366720 Tic.Sic.No: 50590-5  
Mersis No: 0177036672600016  
Kep Adresi: birikimvarlik@hs01.kep.tr

**ALTINHAŞ YATIRIM HOLDİNG A.Ş.**

3üyükdeğ Cad. D.Şişen İş Merkezi C Blok  
No: 176 Kat: Esentepe / Şişli / Beşiktaş / İstanbul  
Muhür No: 5420272773  
Ticaret Sicil No: 504751-0

**MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

05 Aralık 2022

Ticari ve kurumsal nitelikli ve/veya teminatl  portföylerin değerlemedesinde ise özel inceleme ekipleri dosyaları tek tek inceleyerek Şirket yöneticilerinin yer aldđđ ihale komitesine sunmakta ve komite her bir dosya için özel fiyatlama yapmaktadır.

Şirket; hem geçmiş tecrübeleri hem de kullanmakta olduğu Birikim 360 programı sayesinde; merkezi olarak portföylerini takip etmekte ve bir yandan iletişim faaliyetleri ile borçlulardan tahsilat yapmaya çalışırken bir yandan da hukuki işlemleri (maaş haczi, menkul/gayrimenkul haczi, banka hesaplarına haciz, tasarrufun iptali davası vb) ile borçlularla uzlaşmaya çalışmaktadır.

Bu faaliyetlerin yanı sıra borçlular da borçlarını kapatmak adına Şirket ile iletişime geçmektedir. Bunun  ncelikli nedeni hukuki işlemlerden kaynaklanmakla birlikte bir diğer önemli etken ise Şirketin temlik almış olduğu borçluları T.C. kimlik numarası bazında günlük ve aylık olarak Türkiye Bankalar Birliği – Risk Merkezi'ne bildirmesidir. Bu bildirimler sonucunda borçluların finansal kuruluşlarla herhangi bir kredi ilişkisi kurması olanaksız hale gelmektedir. Bu sebeple de, herhangi bir borçlunun finansal piyasalara tekrar dönmesi için Şirkete olan borcunu kapatması gerekmektedir.

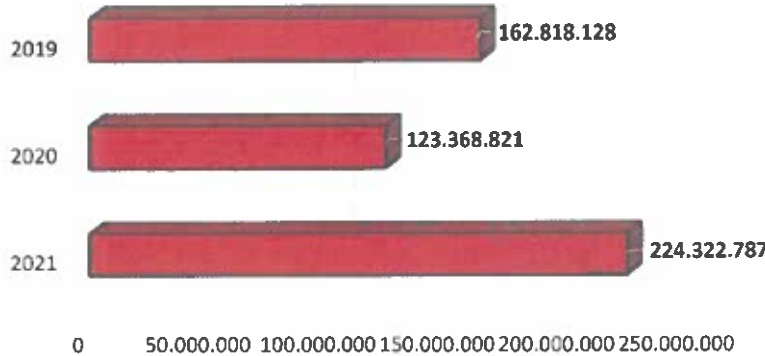
Genel olarak değerleme işlemi, kaynak kuruluşun inceleme datalarını iletmesine bağlı olarak ilerlemekle birlikte, VYŞ Yönetmeliği uyarınca bu süre 10 iş gününden az olamaz. Uygulamada ise değerleme/inceleme çalışmaları için kaynak kuruluşlar tarafından varlık yönetim Şirketlerine ortalama 15 il  20 gün arasında süre tanınmaktadır ve bu süre içerisinde değerleme işlemleri tamamlanmaktadır.

#### Şirket'in Tahsilat Süreçleri

Birikim Varlık; teknolojiyi etkin kullanarak verimlilik ve sonuç odaklı bir Şekilde tahsilat süreçlerini yönetmektedir.

Şirket'in 2019, 2020 ve 2021 yıllarındaki ve 2022/01-2022/06 döneminde brüt tahsilatları sırasıyla, sırasıyla, 162,8 milyon TL, 123,4 milyon TL, 224,3 milyon TL ve 126,8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2019, 2020 ve 2021 yılları itibarıyla ve 2022/01-2022/06 döneminde Şirket tarafından yapılan tahsilatların tutarlarına aşağıda yer verilmiştir.

#### 2019-2020-2021 Tahsilat Tutarı



Kaynak: Şirket

Şirket 2022 yılının ilk altı ayında 66,3 milyon TL tahsilat ger ekleŐirmiŐ olup 2022 yılının ilk altı ayında tahsilatlarını %91 artırarak 126,8 milyon TL'ye yükseltmiştir.

**BİRİKİM VARLIK YÖNETİM A.Ő.**  
Büyükdere Cad. No: 122  zdegen  . Mr.  
A Blok Kat: 5 34397 Esentepe - S.  . STANBUL  
Mecidiyeköy V.D. : 11 70366725 Tic. Sic. No: 50590-5  
Mersis No: 0177036672500016  
Kep Adresi: birikimvarlik@n11.kep.tr

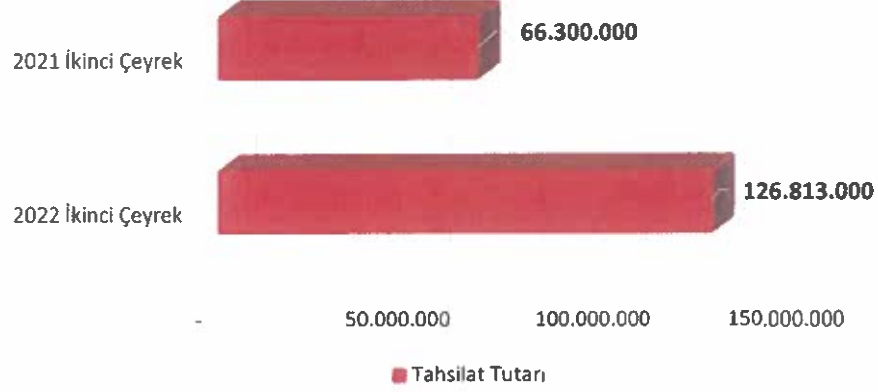
**ALTINMAP YATIRIM HOLDING A.Ő.**  
Büyükdere Cad. D zdegen iş Merkezi C 8/2  
No: 115 34397 Esentepe / S.  . İstanbul  
Mecidiyeköy V.D.: 01770366725  
Ticaret Sicil No: 504751-0



05 Aralık 2022



## 30.06.2022 - 30.06.2021 Tahsilat Karşılaştırma



Kaynak: Şirket

Şirket'in, devralarak birleştiği Final Varlık da dahil olmak üzere, 2013 ile 2019 yılları arasında devamlı büyümüş, 2020-2022 döneminde ise Birikim 360 yazılımının da etkisiyle devralınan portföylerin tahsilatlarına yoğunlaşmıştır. 2020 yılında meydana gelen Covid-19 nedeniyle tahsilat gelirlerinde beklediği artışı yakalayamamıştır; ancak 2021 ve 2022'de Covid-19 etkilerinin azalması ve ülke genelinde normalleşmeye dönülmesinin de etkileriyle, Şirket geliştirmiş olduğu yazılımdan kaynaklı olarak tüm süreçlerini merkezileştirebilir, raporlanabilir, izlenebilir hale getirmiştir. Bu durum sonucunda tahsilat artırıcı varlıkların tespitinde, işlenmesinde ve gider yönetiminin verimliliği ve etkinliğinde sağladığı gelişmelerle yazılımdan beklediği verimi almaya başlayarak karlılığını önemli ölçüde yükseltmiştir.

Şirketin 2019, 2020 ve 2021 ile 30.06.2021-30.06.2022 dönemleri gelir tablosu "Faiz Gelirleri" kalemine aşağıda yer verilmiştir:

Faiz Gelirleri (bin TL)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.06.2021	30.06.2022
Kredilerden Alınan Faizler*	118.983	109.811	326.673	61.471	265.759
Bankalardan Alınan Faizler	2.781	1.794	3.145	1.198	2.588
Menkul Kıymetlerden Alınan Faizler	842	1.765	1.380	493	15.695
<b>Toplam</b>	<b>122.606</b>	<b>113.370</b>	<b>331.198</b>	<b>63.162</b>	<b>284.041</b>

Kaynak: Şirket

\*Faiz gelirlerinin ayrıntısına aşağıda yer verilmiştir.

*Faiz Gelirleri (Bin TL)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.06.2021	30.06.2022
Brüt Tahsilat	162.818	123.369	224.323	66.352	126.813
Alım Bedeli İtfâ Tutarı (Maliyet)	-49.862	-29.527	-54.637	-14.636	-31.660
Net Tahsilat	112.956	93.842	169.686	51.716	95.153
Portföy tahsilat projeksiyonlarının indirgenen tutarı (IVO)**	6.027	15.969	156.987	9.755	170.606
Kredilerden Alınan Faizler (bin TL)	118.983	109.811	326.673	61.471	265.759

*Faiz Gelirleri (Bin TL)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.06.2021	30.06.2022
Bankalardan Alınan Faizler	2.781	1.794	3.145	1.198	2.587
Menkul Kıymetlerden Alınan Faizler	842	1.765	1.380	493	15.695
<b>Faiz Gelirleri</b>	<b>122.606</b>	<b>113.370</b>	<b>331.198</b>	<b>63.162</b>	<b>284.040</b>

Kaynak: Şirket

\*\* Şirketin temlik almış olduğu portföylerin değerlemelerini tahsili gecikmiş alacakların alımı sırasında ve sonrasında benzer portföylerin göstermiş olduğu performansına 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 2019 yılında 162,8 milyon TL, 2020 yılında 123,3 milyon TL, 2021 yılında ise 224,3 milyon TL tahsilat gerçekleştirmiştir. 2021'in ilk 6 aylık döneminde 66,3 milyon TL tahsilat gerçekleştirirken 2022'nin ilk 6 aylık döneminde tahsilatları 126,8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

2019 yılında yapılan tahsilatın % 47'si icra yoluyla, % 53'ü uzlaşma yoluyla sağlanırken, 2020 yılında bu oran % 46'sı icra yoluyla ve % 53'ü uzlaşma yoluyla, 2021 yılında % 30'u icra yoluyla ve %70'i uzlaşma yoluyla, 2022 yılının ilk altı ayında ise % 27'si icra yoluyla % 73'ü uzlaşma yoluyla gerçekleşmiştir. Şirket, 2020 yılı öncesinde, daha hızlı tahsilat yapmaya odaklı bir çalışma metodu benimsemişken, 2020 yılı itibarıyla çalışma modelini ve yaklaşımını değiştirmiş ve dosya bazlı fiyatlama yöntemiyle en verimli ve en yüksek tahsilatı hedeflemiştir. Bu sebeple güncellenen çalışma modeliyle yapılan tahsilatlarda, borçlularda oluşan gecikme faizlerinin oranı artmıştır. 2019 yılında ortalama anaparanın % 2 fazlası oranında gecikme faizi tahsilatı yapılmışken, bu oran 2020 yılında % 30'a, 2021 yılında % 85'e ve 2022 yılının ilk altı ayı itibarıyla da % 111'e yükseltilmiştir. Örnek olarak, 2022 yılında yapılan her 100 TL'lik tahsilatın 53 TL'si gecikme faizinden 47 TL'si anaparadan oluşmaktadır.

Yıl	İcra Yoluyla Toplam Tahsilat (TL)	Uzlaşma Yoluyla Toplam Tahsilat (TL)	Toplam (TL)	Tahsil Edilen Gecikme Faizi / Tahsil Edilen Anapara Oranı
30.06.2022	34.578.153	92.234.716	126.812.869	2,11
2021	66.463.064	157.859.723	224.322.787	1,85
2020	54.803.753	68.565.068	123.368.821	1,30
2019	75.217.772	87.600.356	162.818.128	1,00
	<b>231.062.742</b>	<b>406.259.863</b>	<b>637.322.605</b>	<b>1,45</b>

Kaynak: Şirket

Yatırım yapılan TGA portföylerinin tahsilat süreçleri takip eden yıllar boyunca sürdürülmektedir. Devralınan tüm portföylerin yönetim ve tahsilat süreçleri 30.06.2022 tarihi itibarıyla devam etmektedir.

Borçlularla uzun soluklu ve güvene dayalı iletişimi yürütmek üzere Birikim Varlık kadrosunda 30.06.2022 itibarıyla 144 personel çalışmaktadır. Birikim 360 isimli yazılım ile de bu iletişim

**BİRİKİM VARLIK YÖNETİM A.Ş.**  
 Büyükdere Caddesi No: 122 Örnekteki Blok  
 A Blok Kat: 5 Kat: 4 Esentepe / Beşiktaş / İSTANBUL  
 Mersis No: 0177036672600016 Tic. Sic. No: 50590-5  
 Kep Adresi: birikimvarlik@is01.kep.tr

**ALTINHAŞ YATIRIM HOLDİNG A.Ş.**  
 Büyükdere Caddesi No: 122 Örnekteki Blok  
 No: 1 Kat: 4 Esentepe / Beşiktaş / İSTANBUL  
 Mersis No: 0177036672600016 Tic. Sic. No: 504751-0

05 Aralık 2022

desteklenmektedir; sistem altyapısında tüm görüşme, anlaşma, anlaşmanın bozulması, tekrar anlaşma, ödemeler, borçlunun ödeme gücüne dair değişen bilgiler takip edilmekte ve borçluya özel teklif üretilmesi amacı ile kullanılmaktadır. Bu yaklaşımın iki faydası bulunmaktadır: Birincisi, Şirket'in borçlularının ödeme niyetini ve isteğini arttırmakta hem borçlular hem Birikim Varlık için daha maliyetli olan hukuki süreçlerinin kullanımını minimize etmektedir. İkincisi, Şirket'in borçlularıyla ödeme güçlerine uygun ödeme planları üzerinde anlaşması, Şirket'in uzun vadeli sürdürülebilir nakit akışlarını güçlendirmektedir.

Birikim Varlık alacakları ile ilgili hukuki süreçleri 15 kadrolu avukatı ve Türkiye çapında tüm icra dairelerinde hukuki işlemleri yürüten 80'den fazla sözleşmeli hukuk bürosu ile yönetmektedir.

Şirket, hukuki süreçlerin yönetimi için kendi bünyesinde geliştirmiş olduğu Birikim 360 yazılımı ile Ulusal Yargı Ağı Bilişim Sistemi'ni (UYAP) entegrasyonunu sağlamış ve icra dosyalarında meydana gelen her türlü gelişmeyi anlık takip edebilir, raporlayabilir ve izleyebilir hale gelmiştir. Aynı zamanda Birikim 360 yazılımı manuel ve algoritma tabanlı otomatik görevlendirmelerin gerçekleştirildiği, yapılan işlemlerin sistemden çevrimiçi (online), adım adım takip edilmesini sağlayan ve tüm hukuk masraflarının da yönetildiği bir bilgi işlem sistemidir. Bu sistem aracılığı ile hukuk bürolarının performans yönetimi, performans bazlı iş atamaları da yapılmaktadır. Dolayısıyla, hukuki işlemlerin verimli ve düşük maliyetli bir şekilde yönetimi sağlanmaktadır.

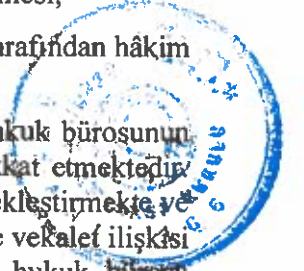
Şirket birtakım hukuki işlem ve süreçlerini, sözleşmeli hukuk büroları ile gerçekleştirmekte olup, hukuk bürolarına; 2019 yılında 3,9 milyon TL, 2020 yılında 2,4 milyon TL, 2021 yılında ise 1,5 milyon TL ödeme yapmıştır. 30.06.2022 itibarıyla ise 1,2 milyon TL tutarında ödeme yapılmış olup; 2022 yıl sonunda toplam 2,8 milyon TL ödeme yapılması öngörülmüştür. 2022 yılı için yapılan bütçede bir önceki yılın gerçekleşme oranına göre %87 artış öngörülmüştür. Artışın en önemli iki nedeni aşağıdaki gibidir:

- 2021 yılının ilk yarısında Covid-19 sebebiyle kısıtlı hukuki işlem yapılabilmesi,
- Avukat ücret tarifesinde meydana gelen ve meydana gelmesi öngörülen artışlar.

Hukuk bürolarına yapılan ödemelerin 2019 yılına göre azalmasındaki temel etkenler aşağıdaki gibidir:

- Birikim 360 ve UYAP entegrasyonu ile Şirket hukuki işlemlerinin, hukuk bürolarına ihtiyaç olmaksızın icra dosyalarına işlem emri girilerek gerçekleştirilmesi,
- Yapılan/yapılmayan işlemlerin ve görevlerin aktif bir şekilde takip edilmesi,
- Birikim 360 ve UYAP entegrasyonu ile icra / dava dosyalarına Şirket tarafından hâkim olunmasıdır.

Şirket işlemlerinde çalışacağı hukuk bürolarının seçiminde öncelikle ilgili hukuk bürosunun banka ve varlık yönetim şirketi alanlarında iş deneyimi olup olmadığına dikkat etmektedir. Seçilen hukuk büroları ile ise Şirket'in hukuk birimi yöneticileri görüşme gerçekleştirmekte ve ilgili hukuk bürosu ile çalışılmaya karar verilirse, söz konusu hukuk bürosu ile vekâlet ilişkisi kurularak, hukuk bürosuna öncelikle deneme işleri yaptırılmaktadır. Eğer hukuk bürosu deneme sürecinde başarılı olursa, talep edilen / atanan işlerin sayısı, iş yoğunluğuna göre, artırılmakta ve devam eden süreçte hukuk bürolarının performans takibi kriterleri değerlendirilerek izlenmeye başlamaktadır. Performans takibi kriterleri ise; atanan işlerin yapılma süresi, gecikme süresi, işin gereğince gerçekleştirilip gerçekleştirilmediği gibi unsurları kapsamaktadır.



05 Aralık 2022



**7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde gelinen aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:**

Yoktur.

**7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:**

**7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihraççının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:**

Varlık yönetim sektörü dünyada olduğu gibi Türkiye’de de genç olarak nitelendirilebilecek, 19 yıllık geçmişe sahip bir sektördür. BDDK lisansı ile faaliyet gösteren varlık yönetim şirketleri, Bankacılık Kanunu ve VYŞ Yönetmeliği ile BDDK düzenleme ve denetimine tabi olarak faaliyetlerini sürdürmektedir.

30.06.2022 itibarıyla Türkiye’de 23 varlık yönetim şirketi aktif olarak faaliyet göstermektedir. (Kaynak: <https://www.bddk.org.tr/Kurulus/Liste/82>)

Sektörün temel olarak fayda sağladığı bankalar ve borçlular olmak üzere iki ana grup bulunmaktadır:

- Bankalara sağlanan temel faydalar 3 başlıkta toplanabilir; (i) banka bilançolarının sorumlu kredilerden arındırılması ile TGA rasyolarının düşmesi, sermaye yeterlilik rasyolarının güçlenmesi, kredi notlarının olumlu etkilenmesi ve fonlama maliyetlerinin de iyileştirilmesi, (ii) TGA dosyalarının hem tahsilat hem de hukuki takip gibi operasyonel yükünün bankalardan devir alınması, ve (iii) bankaların esas faaliyet kolu olan mevduat toplama ve kredi tahsisi vb alanlarına odaklanmasında yardımcı olunması.
- Borçlular için sağlanan faydalar ise 3 ana başlıkta toplanabilir; (i) indirim olanakları olan esnek ve uzun vadeli borç yapılandırılmalarının yapılması, (ii) vergi istisnaları sayesinde daha düşük maliyetli çözüm olanaklarının sunulması (iii) borçluların finansal sisteme geri kazandırılması.

## **1. Avantajlar**

### **1.1 Bankacılık Sektörü Büyüyen TGA Büyüklüğü**

Varlık yönetim sektörü kuruluşundan bugüne yüksek bir ivme ile büyümüştür. 30.06.2022 itibari ile Finansal Kurumlar Birliği’nden temin edilen 30.06.2022 tarihli Özet VYŞ Sektör Raporu’na göre 2011 - 2022/06 dönemi arasında yaklaşık 76,2 milyar TL tutarında TGA satışı gerçekleşmiştir.

Finansal Kurumlar Birliği’nden temin edilen 30.06.2022 tarihli Özet VYŞ Sektör Raporu’na göre çözümlenen alacaklar sonrasında 63,5 milyar TL yönetilmeye devam eden kalan anapara tutarı, yaklaşık 3,4 milyon bireysel nitelikli müşteri sayısı, yaklaşık 500 bin ticari nitelikli müşteri sayısı bulunmaktadır.

PwC Türkiye tarafından Mayıs 2021’de hazırlanan “Türkiye Tahsili Gecikmiş Alacaklar (TGA) Satış Piyasası” raporuna göre önümüzdeki 3 yıl içinde 70 milyar TL’den fazla TGA portföyü satışı tahmin edilmektedir. (Kaynak:

<https://www.strategyand.pwc.com/tr/tr/pdf/turkiye-tahsili-gecikmis-alacaklar-tga-satis-pazari-tr.pdf>)

Bankacılık Sektörü takipteki alacaklar kalemi 2019 yılında 151 milyar TL, 2020 yılında 153 milyar TL, 2021 yılında 160 milyar TL ve 30.06.2022’de 160,9 milyar TL olarak gerçekleşirken beklenen zarar karşılıkları kalemi 2019 yılında 143,5 milyar TL, 2020 yılında 198,6 milyar TL, 2021 yılında 218,1 milyar TL ve 30.06.2022’de 204,2 milyar TL olmuştur. (Kaynak: <https://>

<https://www.bddk.org.tr/BultenAylık/>

2022 yılında beklenen TGA satışları başlamış olup; 30.06.2022 itibarıyla yaklaşık 4 milyar TL anapara tutarında TGA satışı gerçekleşmiştir. 2022 yılının kalanında ve ilerleyen yıllarda satışların artarak devam etmesi beklenmektedir.

Sektör, yakaladığı büyüme ivmesini önümüzdeki yıllarda da korumasını destekleyen güçlü dinamiklere sahiptir. Bu dinamikler kısaca aşağıda özetlenmiştir;

1. **Büyüyen bankacılık sektörünün TGA hacminin arttığı görülmektedir.** 2014 yıl sonu itibarıyla 36,4 milyar TL olan TGA tutarı 30.06.2022 itibarıyla 4,44 kat yükselerek 160,9 milyar TL'ye çıkmıştır. (Kaynak: <https://www.bddk.org.tr/BultenAylık/>)

Bankaların TGA portföyü satışları 2008 yılında başlamıştır. Bu dönemde kamu bankaları ise sadece 2 kez satış gerçekleştirmiştir. Gelecek dönemde kamu bankalarının TGA satışlarına başlamaların sektörün büyümesi açısından önemli bir fırsat yaratacağı düşünülmektedir.

TGA satışları artık belirli bir sistem ve süreç dahilinde gerçekleştirilmekte olup; finansal sistemin ayrılmaz bir parçası haline gelmiştir. Amerika ve Avrupa gibi daha gelişmiş ve uzun tarihçesi olan varlık yönetim sektörüne sahip pazarlar dikkate alındığında TGA satış süreçlerinin portföyün daha erken gecikme dönemlerine doğru genişlemesi beklenebilir. Türkiye'de de "forward flow" adı verilen, erken dönem kredi alacaklarının belli standartlarla oluştuğu zaman almayı varlık yönetim şirketlerinin garanti ettiği satış yöntemi ile satılan portföyler olmuştur. Şirket'in bu yöntemle satın aldığı bir portföy bulunmamaktadır.

2. **Regüle edilen bir sektör olması, sektörün işleyişine güveni arttırmaktadır.** Bu güven, sektörün sürdürülebilirliğini ve güçlü nakit akışını desteklemektedir. Regülasyon, beklenen yüksek standartları sağlayan varlık yönetim şirketleri için uygun bir yatırım ortamı sağlamaktadır. Yüksek operasyonel, finansal ve kurumsal yönetim standartları aynı zamanda yüksek bir sektöre giriş bariyeri de oluşturmaktadır. Birikim Varlık regülasyonlar ile uyumlu bir şekilde ve yüksek standartlarla çalışmaktadır. BDDK tarafından 14.07.2021 tarihinde Resmî Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe konulan VYŞ Yönetmeliği ile, mevcut standartlar daha da yükseltilmiştir. Bu standartlar aynı zamanda söz konusu düzenlemelere uymakla yükümlü olan varlık yönetim şirketlerinin itibarını yükselten ve koruyan bir etkiye sahiptir.
3. **Finansal ekosistemin sağlıklı çalışması için önemli bir fonksiyonu yerine getirmektedir.** Bankacılık sektörü bilançolarına bakıldığında, banka bilançolarının %50'sinden fazlasını sağlıklı ve canlı kredi müşterilerinin oluşturduğu görülmektedir (Kaynak: <https://www.bddk.org.tr/BultenAylık/>). Takipteki kredilerle, yani borçlarını ödemekte zorlanan müşterilerle, canlı kredi müşterilerinin bankalarda aynı operasyonel süreçler dahilinde takip edilmesinin, takipteki borçlularla uzun vadeli, esnek, indirimli, vb. yeniden yapılandırmalar sağlanabileceği için, canlı kredili müşteri davranışlarında sorunlara yol açma riski söz konusu olabilmektedir. Ancak takipteki kredilerin ve bu borçlara ilişkin yapılandırmaların, varlık yönetim şirketleri bilançolarında, hep benzer müşterilerin olduğu şirket çatısı altında yapılması durumunda ise, müşteri davranış riski minimize edilmektedir.
4. **Sektör hem ekonomik daralma hem de büyüme dönemlerinde karlı bir iş modeline sahiptir.** Ekonomik daralma dönemlerinde TGA hacmi ve dolayısıyla, TGA arzı artmaktadır. Örnek olarak; bankacılık bilançolarında 2017 yılı TGA oranı %3 iken, 2018 yılında bu oran %3,88'e yükselmiştir (TGA'lar yaklaşık %30 artış göstermiştir). Bu önemli takip eden 2019 yılında ise TGA satışı bir önceki yıla göre %33 artış

**BİRİKİM VARLIK YÖNETİM A.Ş.**

Büyükdere Cad. No: 122 Ö. No: 1 / İş Mrk.  
A Blok Kat: 5 34394 Esentepe - Şişli / İSTANBUL  
Mecidiyeköy V.D.: 1770366726 Tic. Sic. No: 50590-5  
Mersis No: 0177036672600016  
Kon. Adresi: birikimvarlik@be01.kon.tr

**ALTINBAĞ YATIRIM HOLDİNG A.Ş.**  
Büyükdere Cad. No: 88 İş Merkezi E Blok  
No: 12 Kat: 11 Esentepe / Şişli - İstanbul  
Mecidiyeköy V.D.: 1770366726 Tic. Sic. No: 50590-5  
Ticaret Sicil No: 504751-0

05 Aralık 2022

göstermiştir. Bu dönemler varlık yönetim şirketleri için yatırım fırsatlarının arttığı bir dönem olarak ortaya çıkmaktadır. Banka bilançolarda artan TGA'ların çözümlenmesi için 2020 yılında da satış beklenmekteyken Covid-19 döneminde alınan ekonomik tedbirler ve BDDK tarafından getirilen kredi sınıflandırmasına ilişkin borç erteleme tedbirleri ile bu süreç belirli bir süre ile ertelenmiş olup; 2021 yılsonunda TGA satışları tekrar artmaya başlamıştır. 2021 yılı Eylül – Aralık arası dönemde 4,3 milyar TL tutarında TGA satışı gerçekleşmiştir. 2022 yılının ilk altı ayında yaklaşık 4 milyar TL'lik TGA satışı gerçekleşmiş olup; satışların hızının artacağı tahmin edilmektedir. (Kaynak: <https://www.bddk.org.tr/> <https://www.kap.org.tr/> sektörde faaliyet gösteren VYŞ'lerin bağımsız denetim raporları)

Ekonomik toparlanma ve takip eden büyüme dönemlerinde ise tahsilat performansındaki artış portföy ve şirket karlılığı üzerinde olumlu bir etki yaratmaktadır.

Sektörün temel büyüme dinamiklerine ek olarak 2021, Mart ayında açıklanan Reform Paketi'ndeki iki başlığın da mevcut ve yeni oluşacak TGA stoğunun çözümüne ek bir ivme kazandırdığı gözlemlenmektedir. Bu paket kapsamındaki 2 başlık Varlık Yönetim Sektörü için çok önemlidir: (i) Bankacılık Aktif Kalitesinin Artırılması (ii) Varlık Yönetim Şirketlerinin Kapasitesinin Güçlendirilmesi. Reform Paketi ile finans sektörünün alacak satışlarının daha da kolaylaşarak artması ve aynı zamanda sektöre yabancı yatırımcı ilgisinin artması beklenmektedir.

Reform paketi ile birlikte;

- VYŞ'lere daha önce beş yıl süre ile tanınmış olan damga vergisi, harç ve Kaynak Kullanımı Destekleme Fonu Kesintisi istisnası, süresiz hale getirilmiştir.
- VYŞ'lerin Finansal Kurumlar Birliği'ne üye olması sağlanmıştır.
- VYŞ'lerin daha güçlü bir yapı içerisinde faaliyet göstermeleri için 14 Temmuz 2021 tarihinde Resmi Gazete'de VYŞ Yönetmeliği yayımlanmış olup, anılan yönetmelikle 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, 03.11.2022 tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisi'nde 7420 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde 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. Şirket tarafından yapılan çalışmalarda ilgili düzenleme ile Hazine ve Maliye Bakanlığı bütçesinden karşılanacak olan 2.500 TL altı ve altında bulunan bireysel nitelikli borç tutarının yaklaşık 70 milyon TL tutarında olması ve ilgili borçlara karşılık yaklaşık 35 milyon TL tutarında tahsilat sağlanması beklenmektedir.

**BİRİKİM VARLIK YÖNETİMİ A.Ş.**

Büyükdere Cad. No: 422 Özgeniş İş Merkezi C Blok  
A Blok Kat: 5/1 Esentepe - Şişli / BEŞİKTAŞ / İSTANBUL  
Mediye Köyü V.D. : 1770366726 Tic.Sic.No: 50590-5  
Mersis No: 0177036672600016

**ALTINPAŞA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Büyükdere Cad. No: 422 Özgeniş İş Merkezi C Blok  
No: 5/1 Esentepe - Şişli / BEŞİKTAŞ / İSTANBUL  
Mediye Köyü V.D. : 027 7273  
Ticaret Sicil No: 504751-0

05 Aralık 2022



## 1.2 Birikim Varlık'ın Sektördeki Konumu ve Avantajları

Birikim Varlık, Bankacılık Kanunu, VYŞ Yönetmeliği ve diğer ilgili mevzuata göre ve BDDK gözetim ve denetimine uygun olarak, varlık yönetim sektöründe faaliyet göstermektedir.

30.06.2022 tarihli BDDK sektör verilerine göre (Kaynak: <https://www.bddk.org.tr/BultenAylıkBdmdk/tr/Gosterim/VYS>)

- Sektörün toplam aktif büyüklüğü 7,3 milyar TL olup; Şirketin bilanço aktif büyüklüğündeki 604,97 milyon TL'dir. Şirketin sektör içindeki payı %8,28'dir.
- Sektörün toplam faiz gelirleri tutarı 2 milyar TL olup; Şirketin faiz gelirleri tutarı 284,04 milyon TL'dir. Şirketin sektördeki içindeki %14,17'dir.
- Sektörün toplam dönem net karı tutarı 684 milyon TL olup; Şirketin dönem net karı 142,01 milyon TL'dir. Şirketin sektör içindeki oranı %20,76'dır.

Birikim Varlık konusunda, uzman dahili tahsilat ve hukuk birimleri ve tüm Türkiye'ye yayılmış sözleşmeli hukuk bürosu ağı ile hiçbir coğrafi sınırlama olmaksızın tüm borçlularla iletişime geçebilmekte ve hukuki işlem yapabilmektedir.

Gelişen teknoloji sayesinde Şirket'in; alacaklısı olduğu borçlular için UYAP üzerinden aktif malvarlığı ve teminat sorgularını, MERNİS (Merkezi Nüfus İdare Sistemi) – MERSİS (Merkezi Sicil Kayıt Sistemi) sorgularını sistematik yapabilme, Risk Merkezi üyesi olması sebebiyle borçlu memzuç riski bilgilerini ve iletişim bilgilerini edinme yetkisi bulunmaktadır.

Ayrıca, Şirket uhdesinde geliştirilen Birikim 360 isimli yazılım ve yazılıma entegre akıllı santral başta olmak üzere sahip olduğu teknolojik altyapı sayesinde; aynı anda binlerce borçluya yazılı (SMS (*short message service* - kısa mesaj hizmeti), elektronik posta, mektup) ve sözlü iletişime geçme, borçlu iletişimini gerçekleştirme, hızlı ve toplu işlemler yaparak gayrimenkul, menkul, maaş haczi gibi hukuki işlemler uygulama, gerçekleştirilen her türlü işlemi sahip olduğu yazılım üzerinde takip etme, işe uygun olarak raporlama oluşturma ve revize edilebilecek iş modeline göre uygun yazılım geliştirme yeteneklerine sahiptir.

## 1.3 Şirket'in Tecrübe & Bilgi Birikimi

Varlık yönetim faaliyeti, finans ve hukuk dallarındaki bilgi birikiminin ve tecrübenin iç içe geçtiği ve entegre bir şekilde çalışması gereken bir iş alanıdır. Dolayısıyla, her iki alanda da konusunda uzmanlaşmış ekipler gerektirmektedir. Birikim Varlık, 2018 yılında devralarak birleştiği Final Varlık'la birlikte, 11 yıldır bu iki alanda aynı anda uzmanlaşan ekiplerine ve bu iki alanı birlikte kapsayan teknolojilere yaptığı yatırımlarla önemli bir rekabet avantajı sağlamıştır.

Varlık Yönetim Sektöründeki iş modeli ise iki aşamalı olarak değerlendirilmektedir. İlk portföyün değerlendirilmesi, ikincisi ise değerlendirme sonrası satın alınan portföylere ilişkin uygulanan çözüm süreçleridir. Birikim Varlık, devralarak birleştiği Final Varlık da dahil olmak üzere; 11 yıl içerisinde 19'u banka olmak üzere toplam 48 finansal kuruluşta toplam 5,6 milyar TL anapara büyüklüğünde ve 561 bin borçlu içeren portföy devralmış ve bu büyüklüğü Şirket'e hem sektörde hem de bahsi geçen her iki aşamada rekabet avantajı kazandırmaktadır.

Şirket'in, 30.06.2022 tarihi itibarıyla finansal piyasalara geri kazandırılması için İbra ettiği 150 binden fazla müşterisi ile uzlaşma süreci devam eden yaklaşık 370 bin müşterisi, değerlemelerde doğru hesap yapılabilmesi için güncel ve devamlı veri oluşumunu sağlarken, bir taraftan da iletişim, çözüm ve hukuki süreçlerdeki özelliklerini de geliştirme imkânı sağlamaktadır.

**BİRİKİM VARLIK YÖNETİM A.Ş.**

Büyükdere Cad. No:422 Özsoyhan Mrk.  
A Blok Kat: 5 34394 Esentepe - Şişli / İSTANBUL  
Mediayeköy V.D : 1770366726 Tic Sic. No: 50590-5  
Mersis No: 0177036672600010  
Kep Adresi: birikimvarlik@hs01.kep.tr

**ALTINHAŞ YATIRIM HOLDİNG A.Ş.**

Büyükdere Cad. No:200 İş Merkezi E Blok  
No: 06 Esentepe / Şişli / İSTANBUL  
Mediayeköy V.D: 0430277273  
Ticaret Sicil No: 504751-0

05 Aralık 2022

Şirket en önemli başarı faktörlerinden birisi olarak yüksek nitelikli insan kaynağıdır. Özellikle; Şirket üst yönetimi ortalama 10 yıllık finans, hukuk ve benzeri alanlarda tecrübeye sahiptir. Ayrıca; Şirket'in ana ortağı Altınhas Yatırım Holding'tir. Altınhas Yatırım Holding'in ise ana ortağı Altınhas Holding'tir.

30.06.2022 itibarıyla %60'ı lisans ve lisansüstü, %40'ı ön lisans ve altı mezunu olmak üzere toplam 144 çalışanı vardır. Çalışanların %70'i kadın; %30'u erkektir. Birikim Varlık; bireysel ve ticari tahsilat birimlerinde müşterilerle birebir temas halinde olan, ülke genelinde 80'den fazla sözleşmeli hukuk bürosuyla çalışan ve kendi bünyesinde 15 şirket avukatı bulunan bir yapıya sahiptir. Şirket ayrıca yazılım geliştirme ve bilgi teknolojileri ekibine sahiptir.

Birikim Varlık teknolojiyi verimli kullanan bir Şirket olmanın yanı sıra insan kaynağına da yatırım yapmayı çok önemsemektedir. Tüm tahsilat ekipleri işe alım itibarıyla her deneyim seviyesinde ihtiyaçlarına özel tasarlanmış ve uzmanlıklarına yönelik özel içeriklerle hazırlanmış bir eğitim ve gelişim yolculuğuna dahil olur. Hem teknik tarafta hem de yetkinlik boyutunda çalışanların eğitim ihtiyaçları süreklilik arz ederek yönetilir.

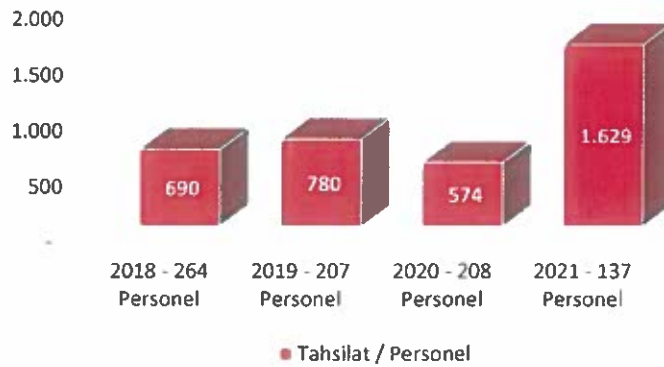
Birikim Varlık geliştirmiş olduğu yazılımla bir yandan teknolojiyi verimli kullanırken bir yandan da personelin gelişimine ve eğitimine verdiği önem ve sektörde uzmanlaşması ile operasyonel verimliliğini artırarak personel başına tahsilatlarını artırmaktadır. Şirket teknolojik uygulamaları ve personeline sağladığı eğitimler sayesinde;

- Bir yandan merkezi ve teknolojik fiyatlama yönetimiyle doğru borç fiyatlamaları yapmakta ve tahsilat ekiplerinin hedef odaklı çalışmasını sağlamaktadır.
- Diğer yandan yapılması gereken hukuki işlemleri merkezi olarak tespit ederek ve takip ederek hukuk ekiplerinin verimli çalışmasını sağlamaktadır. Böylece daha çok müşteri dosyasında işlem yapılmaktadır.

Yapılan iyileştirmelerin sonucu olarak Şirket'in personel başına tahsilat performansı yıllar içinde artmıştır.

2019, 2020 ve 2021 yıllarında personel başına düşen ortalama tahsilat tutarları aşağıda yer almaktadır.

#### Tahsilat / Personel (bin TL)



Kaynak: Şirket

2021 yılı ilk altı aylık dönemi ve 2022 yılı ilk aylık döneminde gerçekleştirilen personel başına tahsilat tutarlarına ise aşağıda yer verilmiştir.

**BİRİKİM VARLIK YÖNETİM A.Ş.**

Büyükdere Cad. No: 122 Özsezen İş Mrk.  
A Blok Kat: 4/394 Esentepe - Şişli / İSTANBUL  
Mediayeköy V.D.: 1770366726 Tic. Sic. No: 50590-5  
Mersis No: 0177036672600016  
Kep Adresi: birikimvarlik@hs01.kep.tr

**ALTINHAS YATIRIM HOLDİNG A.Ş.**

Büyükdere Cad. Özsezen İş Merkezi C Blok  
No: 45 Kat: 1 Esentepe / Şişli / İstanbul  
Mediayeköy V.D.: 4430277273  
Ticaret Sicil No: 504751-0

05 Aralık 2022

## Tahsilat/Personel (bin TL)



Kaynak: Şirket

Fiyatlama algoritması ve kampanya altyapısı ile müşteriye özel ve çok kanallı teklif ileten sistemlerin kullanıma alınması sayesinde Şirket, her geçen gün daha fazla borçluyu borcunu ödemesi sonrasında finansal piyasalara geri kazandırmaktadır.

### 1.3 Derin veri tabanı ve teknolojik altyapısı

5,6 milyar TL tutarındaki 560.000 müşteriye oluşan güçlü portföy yapısına dayanan geniş veri tabanı ilk aşamada ihale öncesi portföy değerlemelerine, ihale kazanıldıktan sonra da operasyonel verimliliği arttırmaya yönelik performans takibine ve borçlu özelinde tekil fiyatlamaya oluşturulmasına çok önemli katkı sağlamaktadır.

Şirket'in kurumsal kaynak planlama yazılımı olan **Birikim 360** adlı program, Şirket tarafından Şirket ihtiyaçlarına uygun olarak yazılmış ve 01.11.2019 tarihinden itibaren devreye alınarak kullanılmaya başlanmıştır. Program ihtiyaçlar çerçevesinde sürekli geliştirilmektedir. Ana omurgası Şirket bünyesinde işlem gören yaklaşık (açık/kapalı) 925.000 adet dosyanın tekilleştirilip, kendine özgü bir şekilde takip edilerek tahsilat verimliliğinin sürdürülmesi üzerine kuruludur. Gerek tahsilat ve hukuk birimleri gerekse Şirket'in raporlama, yasal kayıtlar, Risk Merkezi başta olmak üzere bildirimler gibi çeşitli ihtiyaçlarına göre tasarlanmış yan modülleri içinde barındırmaktadır.

Gerek kamu otoriteleri tarafından gerekse iş akışının gereği olarak ortaya çıkan güncelleme ihtiyaçları hızlı bir şekilde programa entegre edilmektedir. Program bu haliyle durağan değil dinamik bir yapıdadır. Programın devreye alınmasından sonra devam eden bu gelişim sürecinde yukarıda bahsedilen ihtiyaçlar doğrultusunda ek modül ve güncelleştirme eklentileri programa dahil edilmiştir/edilmektedir. Bu programın tüm hakları Şirket'e aittir.

Ek olarak, mevzuat gereği Risk Merkezi'ne günlük raporlama zorunluluğu bulunmaktadır. Söz konusu zorunluk 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 varlık yönetim şirketlerine yılda 1 kere oldukça kapsamlı bilgi sistemleri denetimi zorunluluğu getirmiştir. Denetimden geçemeyen kurumların risk paylaşımını durdurulmakta, para cezaları gündeme gelebilmektedir. Birikim Varlık tüm bu bildirim ve denetim sürelerine yönelik gerekli altyapıya sahiptir.

Müşteri ve hukuk yönetiminde kullanılan teknolojik altyapı ancak uzun vadeli yatırımlarla eğitimli ve tecrübeli çalışanlarla sağlanabilmektedir. Şirket, yaptığı teknoloji yatırımları ile

**BİRİKİM VARLIK YÖNETİM A.Ş.**  
Büyükdere Cad. No: 122 Özsezen İş Mrk.  
A Blok Kat: 5/34394 Esentepe - Şişli/İSTANBUL  
Mecidiyeköy V.D.: 1770366726 Tic. Sic. No: 50590-5  
Mersis No: 0177036672600016  
Kep Adresi: birikimvarlik@hs01.kep.tr

**ALTININ VARLIK HOLDİNG A.Ş.**  
Büyükdere Cad. Özsezen İş Merkezi E Blok  
No: 122 Kat: 11 Esentepe / Şişli/İSTANBUL  
Mecidiyeköy V.D.: 643 0277273  
Ticaret Sicil No: 504751-0

05 Aralık 2022



finansal borçların tahsil süreçlerinde deneyimli bankacı ve hukukçu kadrolarının bilgi birikimini kullanarak tüm işlem süreçlerini, kullandığı Birikim 360 sistemine yansıtmış, her bir iş süreci için uzman ekipler oluşturularak kitlesel ve hızlı işlem yapabilme, görev ve akışları sistem üzerinden izleme ve gerçekleştirme ve etkili koordinasyon yeteneği kazanmıştır. Hukuki süreçlerle koordineli iletişim süreçleri, tahsilat hızı ve verimliliğini önemli ölçüde artırmış, bir yandan aylık ve yıllık tahsilat rakamları yükelerken diğer yandan tahsilatın anapara / faiz bileşenini gösteren kapama oranları 2 katına yaklaşmıştır.

Şirket'in tahsilatları mali tablolarda "kredilerden alınan faizler" kalemi altında muhasebeleştirilirken, tahsilat verimliliğinin ölçülmesi amacıyla Şirket'in kullanmakta olduğu yazılım üzerinden takip ettiği bir veridir. 2022/6 verisinden örnek verilecek olursa; Şirket ortalama olarak 100 TL'lik bir anaparadan 211 TL tahsil etmektedir. Borçlulardan ortalama borçlu anaparasının 2,11 katı kadar tahsilat sağlamaktadır. Özetle tahsilatın anaparaya oranını ifade etmektedir.

Yıl	Toplam Tahsilat (Bin TL)	Tahsil Edilen Gecikme Faizi / Tahsil Edilen Anapara Oranı
30.06.2022	126.813	2,11
2021	224.323	1,85
2020	123.369	1,30
2019	162.818	1,02
	<b>Ortalama</b>	<b>1,45</b>

Kaynak: Şirket

## 2. Dezavantajlar

### 2.1 Sektörde Artan Firma Sayısı ve Yükselen Rekabet

Setkörde 30.06.2021 tarihi itibarıyla 19 adet VYŞ bulunurken bu sayı 31.12.2021'de 21'e, 30.06.2022'de ise 23'e yükselmiştir.

VYŞ yönetmeliği madde 18/2 uyarınca "Kurumun denetim ve gözetimine tabi kaynak kuruluşlar, yalnızca münferit bir risk grubunu içeren alacaklar hariç, alacaklarını varlık yönetim şirketlerine ihale usulü dışında bir yöntem ile devredemezler" hükmü uyarınca kaynak kuruluşlar yalnızca münferit bir risk grubunu içeren alacaklar hariç, alacaklarını ihale usulü dışında devredemezler. VYŞ sektöründe faaliyet gösteren şirket sayısının artması, ihalelere katılan VYŞ sayısını ve dolayısıyla talebi artırarak TGA fiyatlarının yükselmesine neden olmaktadır.

### 2.2 Bankacılık ve Finans Sektöründe Yeterli Miktarda ve/veya Hiç TGA Satışı Olmaması

Şirket'in faaliyetleri banka ve diğer finansal kurumlardan satın aldığı alacaklardan, yapıyağı tahsilata bağlı olmakta olup; TGA satışlarının gecikmesi, azalması veya hiç yapılmaması, TGA portföylerinin alım maliyetlerinin yükselmesine neden olmaktadır.

2020 yılında Covid-19 pandemisi nedeniyle sektördeki portföy satışları yaklaşık 825 milyon TL olarak, 2021 yılının ilk dokuz ayında ise yaklaşık 1 milyar TL tutarında TGA portföy satışı gerçekleşmiştir. Portföy satışlarının düşük tutarları gerçekleşmesi ve sektördeki firma sayısının artması ile birlikte 2021 yılı son çeyreği ve 2022 yılı ilk altı ayında yapılan portföy satışlarında

**BİRİKİM VARLIK YÖNETİM A.Ş.**  
Büyükdere Cad. No: 122 (Esenyurt) İş Mrk.  
A Blok Kat: 5/34394 Esentepe / Beşikli / İSTANBUL  
Medya Yayın V.D.: 1770366726 Tic. Sic.No: 50590-5  
Mersis No: 0177036672500016  
Kep Adresi: birikimvarlik@hs01.kep.tr

**ALTINVAŞ YATIRIM HOLDİNG A.Ş.**  
Büyükdere Cad. Özsezen İş Merkezi Blok: 4  
No: 116 Kat: 11 Esentepe / Beşikli / İstanbul  
Meclis Kararı No: 643 027 7273  
Ticaret Sicil No: 504751-0

05 Aralık 2022

alım maliyeti yükselmiştir. İlgili dönemde; bireysel portföy için TGA/alım bedeli oranı yaklaşık %19 olarak, ticari portföylerde ise %8 olarak gerçekleşmiştir. Covid-19 öncesinde ise bireysel portföyler için TGA/alım bedeli yaklaşık %11, ticari portföyler için %6 olmuştur.

### 2.3 Düzenleyici Kurumun Sektörü Kısıtlayıcı Regülasyonları

01.11.2006 tarihli Mülga VYŞ Yönetmeliği'nde borçlu iletişim faaliyetleri ve finansal tüketicilere ilişkin herhangi bir hüküm bulunmazken, yürürlükte olan 14.07.2021 tarihli tarihli VYŞ Yönetmeliği "Finansal tüketicilere ilişkin hükümler" başlıklı 23. maddesinde yer alan;

"MADDE 24 – (1) Devralınan alacağın borçlusunun finansal tüketici olduğu hallerde varlık yönetim şirketleri tarafından;

a) 20 nci maddenin birinci fıkrası uyarınca bildirimde bulunulmasına rağmen borcun ödenmediği hallerde resmî tatil günleri ve Pazar günleri hariç olmak üzere sadece 09.00-20.00 saatleri arasında borçluyla ya da 21 inci maddenin ikinci fıkrasında borçla ilgili veya yetkili olduğu belirtilen diğer kişilerle iletişim kurulması ve bunlar dışındaki kişilerle iletişim kurulmamasına yönelik tedbirler alınması,

b) Tahsilat konusunda 21 inci maddenin üçüncü fıkrasına uygun olarak, borçlunun Risk Merkezi veya elektronik haberleşme işletmecilerinin rehber hizmetleri üzerinden sorgulanan ya da kaynak kuruluşlar veya borçlu tarafından bildirilen telefon numaraları üzerinden ve gerekli güvenlik teyidinin yapılması suretiyle iletişim kurulması,

c) Borçluya ulaşılamadığı durumlarda, arama sayısının farklı telefon hatlarından yapılan aramalar da dâhil günde en fazla üç, mesaj sayısının ise bir ile sınırlı tutulması, borçluya ulaşıldığı ve konunun aktarıldığı durumlarda ise borçlunun kayıt altına alınmış rızası bulunmadıkça bir sonraki aramaya kadar asgari beş iş günü geçmesi, borçlu olduğuna dair varlık yönetim şirketinin elinde somut belgeler olmadıkça borcunu kabul etmeyen, herhangi bir uzlaşmayı reddeden ve kesinlikle aranmak istemediğini açıkça ifade eden kişilerin aranmaması,

ç) İnternet sitesinde veya yapılan yazılı ve sözlü bildirimlerde numarası açıkça belirtilen çağrı merkezlerinden arayan kişinin borçlu olduğuna yönelik borçlu kimlik bilgileri üzerinden güvenlik teyidi yapılmak suretiyle borca ilişkin her türlü bilgi ve belge talebinin alınabildiği, şikâyet ve itirazların kaydedildiği ve saklandığı, varlık yönetim şirketlerinin mesai saatleri içinde süreklilik arz edecek, kolay erişilebilen bir sistemin tesis edilmesi ve işletilmesi,

d) 20/5/2020 tarihli ve 31132 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanan Banka Çağrı Merkezlerinin Hizmet Seviyesinin ve Kalitesinin Belirlenmesine İlişkin Yönetmeliğin 5 inci ve 8 inci maddelerinde belirtilen oransal sınırlara uygun olarak çağrı merkezi hizmetinin verilmesi,

zorunludur." hükümleri uyarınca VYŞ sektöründe faaliyet gösteren şirketlerin özellikle iletişim faaliyetlerine ilişkin kısıtlamalar getirilmiş olup; kısıtlamaların artırılması ve/veya azaltılmasında yetkili kurum BDDK'dır. BDDK iletişim faaliyetleri ile birlikte Şirket'in hukuki takiplerine ek kısıtlamalar getirme yetkisine sahiptir.

**7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihracçının 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 80'den fazla tane 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.

**BİRİKİM VARLIK YÖNETİM A.Ş.**  
Büyükdere Cad. No: 122 İşveren İş Mrk  
A Blok Kat: 5 34394 Esentepe - Beşik / İSTANBUL  
Mecidiyeköy V.D.: 1770366726 Tic.Sic.No: 50590-5  
Mersis No: 017703667260016  
Keo Adresi: birikimvarlik@hcn.com.tr

**ALTINPAZ YATIRIM HOLDİNG A.Ş.**  
Büyükdere Cad. Özsega İş Merkezi C Blok Kat: 12  
No: 128 K: 11 Esentepe Beşik / İstanbul  
Mecidiyeköy V.D.: 343 027 7273  
Ticaret Sicil No: 504751-0




05 Aralık 2022

**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:**

Birikim Varlık'ın ticari faaliyetlerini sürdürebilmesi açısından önemli olan lisansı BDDK tarafından verilen faaliyet iznidir. BDDK'nın 21.04.2016 tarihli ve 6858 sayılı kararı ile kuruluş izni verilmesini takiben, BDDK'nın 13.03.2018 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan 08.03.2018 tarihli ve 7753 sayılı kararı ile Bankacılık Kanunu'nun 143. Maddesi ve VYŞ Yönetmeliği'nin 6. Maddesi çerçevesinde Şirket'e faaliyet izni verilmiştir. Şirket, BDDK denetim ve gözetimindeki bir sektörde çalışmaktadır. Faaliyet izninin BDDK tarafından iptal edilmesi durumunda Şirket'in faaliyetlerine devam etmesi mümkün değildir. Şirket 6 yıldır faaliyetlerini anılan faaliyet izni kapsamında sürdürmektedir.

Şirket'in halihazırda tescil edilmiş herhangi bir marka, tasarım, patent, faydalı model ya da coğrafi işareti bulunmamaktadır. Şirket'in ana ortağının sahibi olan Altınhas Holding, Şirket'e ilişkin olarak aşağıda belirtilen markalara sahiptir:

	MARKA TESCİL NO	MARKA ADI	TESCİL KAPSAMI (Sınıflar)	KORUMA BAŞLANGIÇ TARİHİ	KORUMA BİTİŞ TARİHİ	MARKA ÖRNEĞİ / ŞEKİL
1	2016 54486	Birikim varlık yönetim	36 (finansal ve parasal hizmetler)	21.06.2016	21.06.2026	
2	2018 81013	Birikim varlık yönetim	36 (finansal ve parasal hizmetler)	11.09.2018	11.09.2028	

Altınhas Holding'e ait olmakla birlikte, yukarıda listelenen markaların Şirket tarafından kullanılmasını teminen Altınhas Holding ile Şirket arasında 04.01.2021 tarihinde bir marka lisans sözleşmesi akdedilmiş ve anılan sözleşme uyarınca lisans veren olarak Altınhas Holding, lisans alan olarak Şirket'e yukarıda anılan markaları kullanmak üzere devredilemez basit bir lisans vermiştir. Anılan sözleşme lisans haklarına ilişkin herhangi bir süre sınırı öngörmemektedir; sözleşme kapsamında sözleşmenin ancak bir sona erme protokolü ile karşılıklı olarak sona erdirilebileceği düzenlenmektedir. Sözleşme kapsamında lisans, bedelsiz verilmiştir. Söz konusu marka lisans sözleşmesinin detaylarına işbu İzahnamenin 22. Bölümünde yer verilmektedir.

**7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:**

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

- PwC Türkiye tarafından Varlık Yönetim Sektörü hakkında hazırlanan "Türkiye Tahsilî Gecikmiş Alacaklar (TGA) Satış Piyasası" isimli rapor (<https://www.strategyand.pwc.com/tr/tr/pdf/turkiye-tahsili-gecikmis-alacaklar-tga-satis-pazari-tr.pdf>) (Erişim Tarihi: 08.11.2022),
- Risk Merkezi verileri (<https://rmweb.riskmerkezi.org/RMAdmin/>) (Erişim Tarihi: 08.11.2022),
- BDDK verileri (<https://www.bddk.org.tr/Veriler>) (Erişim Tarihi: 08.11.2022),
- KAP verileri (<https://www.kap.org.tr/tr/>) (Erişim Tarihi: 08.11.2022),

**BİRİKİM VARLIK YÖNETİM A.Ş.**

Büyükd. Cad. No: 122 Üsküdar İş Mrk.  
Etiler Kat: 5 34394 Esentepe Beş. / İSTANBUL  
Mecidiyeköy V.D.: 1770366726 Tic.Sic.No: 50590-5  
Mersis No: 0177036672600016  
Kep Adresi: birikimvarlik@hsn.kep.tr

**ALTINHAS YATIRIM HOLDİNG A.Ş.**

Büyükd. Cad. No: 122 Üsküdar İş Mrk.  
Etiler Kat: 5 34394 Esentepe Beş. / İSTANBUL  
Mecidiyeköy V.D.: 643 827 7273  
Ticaret Sicil No: 504751-0

05 Aralık 2022



- TCMB verileri (<https://www.tcmb.gov.tr/>) (Erişim Tarihi: 08.11.2022),

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

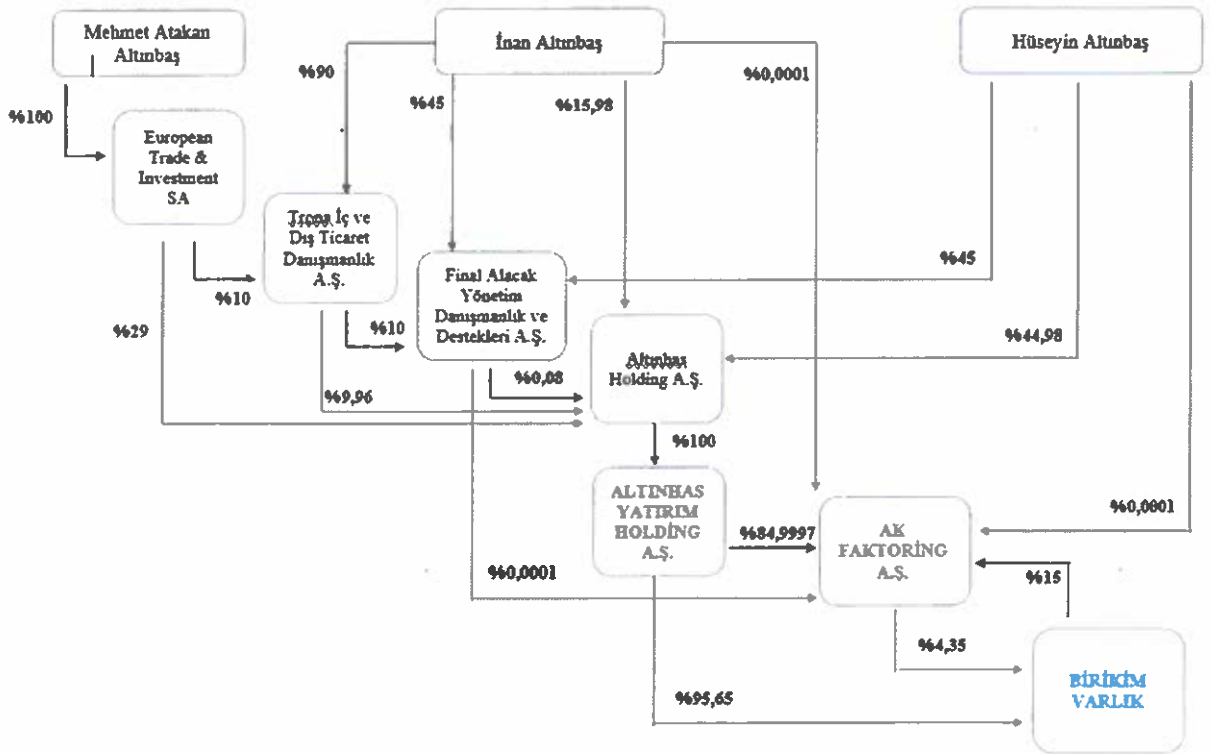
Yoktur.

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:



Şirket, Altınbaş Yatırım Holding'in bağlı ortaklığıdır. Şirket'in paylarının %95,65'i Altınbaş Yatırım Holding ve %4,35'i Ak Faktoring A.Ş.'ye aittir. Bu kapsamda Şirket'in yönetim hakimiyetine Altınbaş Yatırım Holding sahiptir.

Yukarıda yer verilen şemadan da görüleceği üzere Şirket, esas olarak Altınbaş Holding A.Ş. grubu altında, Altınbaş Yatırım Holding bağlı ortaklığı olarak bulunmaktadır. Altınbaş Holding 01.06.2022 tarihinde tescil edilen, 01.06.2022 tarihli ve 10589 sayılı TTSG'de ilan edilen 17.05.2022 tarihli genel kurul kararı ile kısmi bölünme yoluna gitmiş ve içinde Şirket'in sermayesinin %100'ünü de içeren aktiflerinin bir kısmını Altınbaş Yatırım Holding'e devretmiştir. Altınbaş Holding bünyesinde 2011 yılında faktoring ve varlık yönetim sektörlerindeki firmalarla başlanmış olan finans alanındaki yatırımların bundan böyle Altınbaş Yatırım Holding çatısı altında devam etmesi planlanmaktadır.

Altınbaş Yatırım Holding, 04.09.2003 tarihinde "Onsa Petrol ve Ticaret Anonim Şirketi" unvanı ile kurulmuş olup; ticaret unvanı, 10.01.2005 tarihinde ticaret siciline tescil edilen ana

**BİRİKİM VARLIK YÖNETİM A.Ş.**

Büyükdere Cad. No: 122 Üsküdar/İstanbul  
A Blok Kat: 5 34394 Esentepe - Şişli/İSTANBUL  
Mecidiyeköy V.D.: 1770366726 Tic.Sic.No: 50590-5  
Mersis No: 0177036672600016  
Kep Adresi: birikimvarlik@hs01.kep.tr

**ALTINHAŞ YATIRIM HOLDİNG A.Ş.**

Büyükdere Cad. Özsezen İş Merkezi Blok  
No: 120 K: 11 Esentepe / Şişli / İstanbul  
Mecidiyeköy V.D.: 643 027 7273  
Ticaret Sicil No: 504751-0

05 Aralık 2022

sözleşme tadili ile "Onsa Sigorta Aracılık Hizmetleri Anonim Şirketi" olarak değişmiştir. Anılan unvan tadili ile birlikte şirketin amaç ve faaliyet konusu da ağırlıklı olarak petrol ve petrol ürünleri ticareti yerine yerli ve yabancı sigorta şirketlerinin acenteliklerini almak, sigorta aracılık faaliyetlerinde bulunmak ve sigorta konularında danışmanlık yapmak olarak değiştirilmiştir. Unvanı 05.01.2022 tarihinde ticaret siciline tescil edilen 27.12.2021 tarihli genel kurul kararı ile "Altınhas Yatırım Holding Anonim Şirketi" olmuştur. 17.08.2021 tarihinden itibaren Altınhas Yatırım Holding Altınhas Holding'in bağlı ortaklığıdır ve Altınhas Holding Grubu altında faaliyetlerine devam etmektedir.

Altınhas Holding, 250.000.000,00 TL ödenmiş sermaye ile 20.07.2009 tarihinde kurulmuş olup; 27.07.2009 tarihinde tescil edilmiştir. Altınhas Holding; finans, eğitim ve gayrimenkul alanlarında faaliyet göstermektedir. Finans alanında, Birikim VYŞ, Ak Faktoring A.Ş. ve KKTC'de kurulu bir banka olan Albank Limited, eğitim alanında Özel Vega Servis Eğitim A.Ş. bulunmaktadır.

**Altınhas Holding'in işbu İzahname tarihi itibarıyla pay sahipliği yapısı aşağıdaki gibidir.**

Pay Sahibi	Sermaye (TL)	Oran (%)
İnan Altınbaş	39.950.000	15,980
Hüseyin Altınbaş	112.450.000	44,980
Trona (*)	24.900.000	9,960
Final Alacak (**)	200.000	0,080
European Trade (***)	72.500.000	29,000
<b>TOPLAM</b>	<b>250.000.000</b>	<b>100,000</b>

(\*) Trona sermayesinin, %90'ına İnan Altınbaş, %10'una European Trade sahiptir.

(\*\*) Final Alacak sermayesinin %45'ine İnan Altınbaş, %45'ine Hüseyin Altınbaş, %10'una Trona sahiptir.

(\*\*\*) European Trade paylarının tamamı Mehmet Atakan Altınbaş'a (İnan Altınbaş'ın oğlu) aittir.

**Ak Faktoring A.Ş.'nin pay sahipliği yapısı:**

Şirket'in diğer pay sahibi olan Ak Faktoring A.Ş.'nin işbu İzahname tarihi itibarıyla pay sahipliği yapısı aşağıdaki gibidir.

Pay Sahibi	Sermaye (TL)	Oran (%)
İnan Altınbaş	50	0,0001
Hüseyin Altınbaş	50	0,0001
Final Alacak	50	0,0001
Altınhas Yatırım Holding	42.499.850	84,9997
Birikim Varlık	7.500.000	15,0000
<b>TOPLAM</b>	<b>50.000.000</b>	<b>100,0000</b>

**8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:**

Yoktur.

**BİRİKİM VARLIK YÖNETİM A.Ş.**

Büyükdere Cad. No: 122 Özseki İş Mrk  
A Blok Kat: 5 Kat: 394 Esentepe - Şişli / İSTANBUL  
Mecidiyeköy V.D.: 1770366726 Tic.Sic.No: 50590-5  
Mersis No: 0177036672600010  
Kep Adresi: birikimvarlik@hs01.kep.tr

**ALTINHAS YATIRIM HOLDİNG A.Ş.**  
Büyükdere Cad. No: 122 Özseki İş Merkezi Blok  
No: 122 Kat: 394 Esentepe / Şişli / İstanbul  
Mecidiyeköy V.D. No: 1770366726  
Ticaret Sicil No: 504751-0

05 Aralık 2022

## 9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

### 9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.1.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibariyle ihraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi:

Şirket'in finansal tablo dönemleri itibariyle maddi duran varlıkları aşağıda gösterilmiştir.

Maliyet (Bin TL)	31.12.2019	31.12.2020	30.12.2021	30.06.2022
Demirbaş	3.727	4.142	3.661	3.661
Özel maliyet bedelleri	3.350	3.350	3.350	3.350
<b>Toplam</b>	<b>7.077</b>	<b>7.493</b>	<b>7.011</b>	<b>7.011</b>

Birikmiş Amortismanlar (Bin TL)	31.12.2019	31.12.2020	30.12.2021	30.06.2022
Demirbaş	1.784	2.508	2.919	3.014
Özel maliyet bedelleri	2.185	2.658	2.984	3.266
<b>Toplam</b>	<b>3.969</b>	<b>5.166</b>	<b>5.903</b>	<b>6.280</b>

Net defter değeri (Bin TL)	31.12.2019	31.12.2020	30.12.2021	30.06.2022
Demirbaş	1.942	1.634	742	647
Özel maliyet bedelleri	1.166	692	366	84
<b>Toplam</b>	<b>3.108</b>	<b>2.327</b>	<b>1.108</b>	<b>731</b>

Şirket'in önemli bir maddi duran varlık edinim planlaması bulunmamaktadır.

İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibariyle İhraççı'nın finansal kiralama yolu ile edinmiş bulunduğu maddi duran varlık yoktur.

### 9.1.2. İhraççının maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:

Şirket'in maddi duran varlıklarını etkileyecek çevre ile ilgili bir husus bulunmamaktadır. Herhangi bir sınai üretim faaliyeti bulunmaması ve faaliyet gösterdiği alan itibariyle Şirket, ÇED Yönetmeliği ve Çevre İzin Yönetmeliği tahtında herhangi bir çevre izni veya ruhsatı alma yükümlülüğüne tabi değildir.

### 9.1.3. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

Yoktur.

### 9.1.4. Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Şirket'in satış amaçlı elde tutulan duran varlıkları altında, TGA'larına ilişkin yürütülen hukuki takipler sonucunda aktifine dahil ettiği gayrimenkuller bulunmaktadır. Bu gayrimenkuller menkuller, borcunu ödemeyen borçlulardan icra yoluyla devralınmakta ve güncel değer tespit edilerek satışa konulmaktadır.

**BİRİKİM VARLIK YÖNETİM A.Ş.**

Büyükdere Cad. No: 22 Özsezen İş. Bld.  
A Blok Kat: 5 34394 Esentepe - Şişli / İSTANBUL  
Merkezi Sicil No: 1770366726 Tic. Sic. No: 50590-5  
Mersis No: 0177036672600016  
Kep Adresi: birikimvarlik@hs01.kep.tr

**ALTINBAŞ KATILIM HOLDİNG A.Ş.**

Büyükdere Cad. No: 11 Esentepe İş. Merkezi C Blok  
No: 11 Kat: 11 Esentepe / Şişli / İSTANBUL  
Merkezi Sicil No: 1770227273  
Ticaret Sicil No: 504751-0



05 Aralık 2022



30.06.2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in sahip olduğu gayrimenkul/menkulün özet bilgisine aşağıda yer verilmiştir. Şirket alacağı mahsuben aldığı gayrimenkul/menkulleri defter değeri üzerinden finansal tablolarında takip etmektedir.

Gayrimenkul / Menkul Adet	Finansal Tablolarda Kayıtlı Değeri (TL)	Sınıflandırması
71 Adet	14.718.126	Satış Amaçlı Elde Tutulan Gayrimenkul

Bu varlıkların toplam ekspertiz değeri 25 milyon TL olup; toplam ekspertiz değerinin %94'ünü oluşturan ilk 20 varlığa aşağıdaki listede yer verilmiştir:

Satış Amaçlı Elde Tutulan Maddi Duran Varlıkların Rayiç Değeri Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)
İZMİR, BALÇOVA, İNCİRALTI MH, 2279 ADA, 19 PARSEL, İÇİNDE DAMI OLAN TARLA VE SEBZE MEYVE BAHÇESİ (1/5 HİSSE)	12.05.2017	14.860.000	07.01.2022 - BRKM-2022-001	Yatırım amaçlı değildir.	-
İSTANBUL, BEYOĞLU, CİHANGİR, 651 ADA, 25 PARSEL, BODRUM ZEMİN ALTI NORMAL KAT İLE SEKİZ DAİREDEN İBARET KARGİR APARTMAN	6.05.2021	1.850.000	15.06.2021 - 2021-BV-0019	Yatırım amaçlı değildir.	-
TRABZON, AKÇAABAT, SÖĞÜTLÜ MH., 2 PARSEL DUBLEKS MESKEN	11.08.2015	1.400.000	06.04.2022 - 2022-003	Yatırım amaçlı değildir.	-
İSTANBUL, PENDİK, KURTKÖY MAH. 8881 ADA 14 PARSEL ZEMİN KAT 186 NUMARALI DÜKKAN NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜM	12.12.2019	820.000	14.07.2021 - 2021-BV-0020	Yatırım amaçlı değildir.	-
TEKİRDAĞ, ÇORLU, REŞADİYE, HAVUZLAR, 733 ADA, 740 PARSEL, 200/700 ARSA PAYLI BODRUM+ZEMİN KAT I NO.LU DEPOLU ASMA KATLI İŞYERİ	30.11.2017	780.000	27.11.2020 - 2020-P-200105	Yatırım amaçlı değildir.	-
ADANA, SEYHAN, REŞATBEY MAH. 933 ADA, 35 PARSEL, A BLOK, KAT:7, 94 NOLU BB	16.12.2021	700.000	26.01.2022 - 2022-002	Yatırım amaçlı değildir.	-
ANTALYA, FİNİKE, HASANYURT MAH. 237 ADA, 69 PARSEL, NARENÇİYE BAHÇESİ 3/20 HİSSESİ	6.11.2020	555.000	11.06.2021 - 2021-BV-0013	Yatırım amaçlı değildir.	-
BURSA, MUSTAFAKEMALPAŞA, AKARCA MAH. 406 PARSEL, ARSANIN 22/31 HİSSESİ	26.06.2019	496.774	20.08.2020 - 2020-BV-0001	Yatırım amaçlı değildir.	-
MUĞLA, MİLAS, AKKOVANLIK. 276 ADA, 3 PARSEL, TEK KATLI KARGİR EV VE TARLA	5.08.2020	340.000	11.06.2021 - 2021-BV-017	Yatırım amaçlı değildir.	-
HATAY, İSKENDERUN, MINTIKA MAH. 676 PARSEL, AVLULU KARGİR EV, 3/28 HİSSELİ	20.11.2020	321.428	14.06.2021 - 2021-BV-0014	Yatırım amaçlı değildir.	-

**BİRİKİM VARLIK YÖNETİM A.Ş.**  
Büyükdere Cad. No: 122 Özsezen İş Mrk.  
A Blok Kat: 3 34394 Esentepe - Şişli / İSTANBUL  
Merkezi Sicil No: 1770366726 Tic. Sicil No: 50590-5  
Mersis No: 0177036672600016  
Kep Adresi: birikimvarlik@hs01.kap.tr

**ALTINHAŞ YATIRIM HOLDİNG A.Ş.**  
Büyükdere Cad. No: 122 Özsezen İş Merkezi C Blok  
No: 115 K: 11 Esentepe / Şişli / İstanbul  
Merkezi Sicil No: 643037735  
Ticaret Sicil No: 504751-0

05 Aralık 2022

Satış Amaçlı Elde Tutulan Maddi Duran Varlıkların Rayiç Değeri Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)
ANKARA, BALA, YAYLALIOZU MAH.MAMARANLI MEVKİ, 179 ADA, 14 PARSEL, TARLA, 1/4 HİSSE	30.09.2021	208.230	EKSPERTİZ YAPILMADI	Yatırım amaçlı değildir.	-
HATAY, ANTAKYA, DİKMECE, P36-A-24-A-4-B PAFTA, 136 ADA, 47 PARSEL NO'LU ZEYTİNLİĞİN 133/800 HİSSESİ	15.10.2018	166.250	17.07.2020 - 2020_BVY_F2	Yatırım amaçlı değildir.	-
ADANA,ÇUKUROVA,HUZUREVLERİ MAH.,5004 ADA 15 PARSEL, BLOK 2, BODRUM KAT 46 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM.	24.06.2020	150.000	22.10.2020 - P200084	Yatırım amaçlı değildir.	-
İSTANBUL, AVCILAR, 14 PAFTA, 13222 PARSEL, B BLOK, 5.KAT, 11 NO'LU DAİRENİN 5/6 HİSSESİ	31.10.2018	145.000	6.09.2018 - 2018P00340	Yatırım amaçlı değildir.	-
İZMİR, KONAK, GÜNEY MAH. 40996 ADA, 18 PARSEL, 4 NOLU BB, BEŞ KATLI EV VE AVLUSU	30.07.2021	140.000	31.08.2021 - 2021-BV-21	Yatırım amaçlı değildir.	-
ANKARA, BALA, ABAZLI, KÖYİÇİ, 1928 PARSEL NO'LU, TARLA (3/5 HİSSE)	19.04.2018	135.000	13.03.2018 - P180054	Yatırım amaçlı değildir.	-
KONYA, MERAM, PİREBİ, PİREBİ YÖRESİ, 1176 ADA 6 PARSEL, BAHÇELİ KARGİR EV NİTELİKLİ TAŞINMAZIN, 3/16 HİSSESİ	9.08.2018	135.000	4.01.2021 - 2020P00344	Yatırım amaçlı değildir.	-
BİTLİS, TATVAN, SOSYAL MAH. 445 ADA 68 PARSEL 2.KAT 7 NO BAĞIMSIZ BÖLÜM	6.11.2019	135.000	31.05.2019 - P190148	Yatırım amaçlı değildir.	-
BURSA,MUSTAFA KEMAL PAŞA, ADA MAH. 2 PAFTA 25 PARSEL, TARLA	16.01.2020	135.000	14.02.2020 - 2020_BVY_DI	Yatırım amaçlı değildir.	-
İSTANBUL, ÜSKÜDAR, SELAMİ ALİ, 1131 ADA, 70 PARSEL, 2. KAT, 5 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN 3/8 HİSSESİ	8.05.2018	130.000	21.08.2020 - 2020-BV-0006	Yatırım amaçlı değildir.	-

## 9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.2.1. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi Şirketin finansal tablo dönemleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıklar aşağıda gösterilmiştir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar (Bin TL)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.06.2022
Haklar	2.649	2.616	2.393	2.267
<b>Toplam</b>	<b>2.649</b>	<b>2.616</b>	<b>2.393</b>	<b>2.267</b>

**BİRİKİM VARLIK YONETİM A.Ş.**  
Büyükdere Cad. No: 122 Özsezen İş. Mrk.  
A Blok Kat: 7/14394 Esentepe - Şişli - İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 276000 V.D.: 1770366726 Tic. Sic. No: 50590-5  
Mersis No: 0177036672600018  
Kep Adresi: birikimvarlik@hs01.kep.tr

**ALTINHAZİN YATIRIM HOLDİNG A.Ş.**  
Büyükdere Cad. Özsezen İş. Mrk. Blok  
No: 126 Kat: 7/1 Esentepe (Şişli) - İstanbul  
Mecidiyeköy V.D. No: 143 627 7273  
Ticaret Sicil No: 504751-0

05 Aralık 2022

Maddi olmayan duran varlıkların finansal tablo dönemleri itibarıyla hareket tablosu aşağıda yer almakta olup, Şirket için geliştirilen programlar, yazılımlar ve entegrasyonlardan oluşmaktadır.

Maliyet (Bin TL)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.06.2022
Haklar	3.848	4.062	4.096	4.096
<b>Toplam</b>	<b>3.848</b>	<b>4.062</b>	<b>4.096</b>	<b>4.096</b>

Birikmiş Amortisman	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.06.2022
Haklar	1.199	1.447	1.703	1.829
<b>Toplam</b>	<b>1.199</b>	<b>1.447</b>	<b>1.703</b>	<b>1.829</b>

Net Defter Değeri	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.06.2022
Haklar	2.649	2.615	2.393	2.267
<b>Toplam</b>	<b>2.649</b>	<b>2.615</b>	<b>2.393</b>	<b>2.267</b>

Şirket herhangi bir markaya, patente, telif hakkına ve tescilli endüstriyel tasarıma sahip değildir.

#### 9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ihracının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler:

Şirket'in maddi olmayan duran varlıklarını Şirket uhdesinde geliştirilmiş olan Birikim 360 yazılımı ile işletim sistemi lisansları ve Şirket içerisinde kullanılmakta olan diğer yazılım, lisans ve programlar oluşturmaktadır. Söz konusu yazılım tamamen Şirket tarafından yazılmış ve geliştirilmiştir. Yazılıma ilişkin güncellemeler ile düzeltmeler de yine Şirket tarafından sağlanmaktadır. Şirketin tahsilat ve müşteri verisi izleme faaliyetleri tamamen bu program üzerinden yürütülmektedir.

Birikim 360 programı ile birlikte Şirket'in geliştirdiği ve takip ettiği işlemler aşağıda yer almakta olup; Şirket faaliyetlerinin verimli bir şekilde takip edilmesi açısından Birikim 360 programı önem arz etmektedir:

- Devralınmış olan tüm müşterilere ilişkin demografik, borç ve iletişim bilgileri gibi temel unsurları yönetmekte ve ayrıca tüm bu bilgileri görüşme kayıtları da dahil olmak üzere yazılım üzerinde saklamakta ve loglamaktadır (loglama işlemi, teknik bir terim olarak, kayıtlara ilişkin dijital hareketlerin saklanması işlemidir).
- Aynı zamanda bu müşterilerle ilgili icra ve / veya dava dosyaları ve bu dosyalara ilişkin yapılması talep edilen ve tamamlanmış işleri takip etmekle birlikte UYAP entegrasyonu sayesinde ilgili icra ve/veya dava dosyalarındaki işlemleri eş zamanlı olarak izleyebilmekte ve raporlayabilmektedir.
- Yazılım geliştirmeleri ile, sektördeki, ülkedeki, ilgili mevzuattaki ve gelişimlere/değişimlere göre devam etmekte ve amaca uygun olarak gerekli kanalları eklenerek özellikle müşteri iletişim ve işlemlerindeki uyum süreci otomatik olarak sağlanmaktadır ve ihtiyaca uygun olarak raporlamaların oluşturulması devam etmektedir. Örnek olarak; VYŞ Yönetmeliği madde 24 (finansal tüketicilere ilişkin hükümler) uyarınca; müşterilere arama ve SMS (kısa mesaj) gönderimi sınırı eklenmesi, görüşmek istemeyen müşterilerle VYŞ Yönetmeliği uyarınca belirtilen sınırlarda iletişim kurulmaması gibi süreçler, Birikim 360 sayesinde Şirket tarafından otomatik olarak takip edilmekte olup; olası müşteri problemlerinin önüne geçilmektedir.

**BİRİKİM VARLIK YÖNETİM A.Ş.**  
Büyükdere Caddesi No: 122 Özsezen İş Merkezi  
A Blok Kat: 5 34394 Esentepe - Şişli / İSTANBUL  
Merkezi Telefon: 1770386726 Tic Sic No: 50590-5  
Mersis No: 0177036672600016  
Kep Adresi: birikimvarlik@hs01.kep.tr

**ALTINHAS YATIRIM HOLDİNG A.Ş.**  
Büyükdere Caddesi No: 122 Özsezen İş Merkezi C Blok  
No: 1 Kat: 1 Esentepe / Şişli / İstanbul  
Merkezi Telefon: 0212 343 0217 7273  
Ticaret Sicil No: 504751-0

05 Aralık 2022



Şirket'in maddi olmayan duran varlıkları arasında Birikim 360 dışında, işletim sistemi lisansları ve Şirket içerisinde kullanılmakta olan diğer lisans ve yazılımlar yer almakta olup; bu yazılımlar ve lisanslar Şirket faaliyetlerinin sürdürülmesi ve ilgili mevzuatlara uyum sağlanması (örnek olarak; KVKK uyum gibi) anlamında önem arz etmektedir.

İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla yararlı ömrünü tamamlayan, elden çıkarılan veya kullanılamaz hale gelen maddi olmayan duran varlık yoktur.

**9.2.3. İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi:**

Şirket uhdesinde Birikim 360 yazılımı geliştirilmiş olup; bu yazılım geliştirilmesi için 2017 ve 2019 yılları arasında 2,3 milyon TL yatırım yapılmıştır. Yazılım kapsamında yapılan yatırım ayrıntılarına ve 2019-2022/6 dönemleri arasında ayrılan toplam amortisman tutarlarına aşağıda yer verilmiştir:

Tahsilat ve Takip Programı Detay	Yazılım Bedeli	Birikmiş Amortisman
Yazılım Proje	1.752.424	1.297.132
Raporlama, Veri Aktarım, Doküman Yönetim	450.000	345.902
Santral Kurulum	120.000	86.475
<b>Genel Toplam:</b>	<b>2.322.424</b>	<b>1.729.509</b>

Yazılıma ilişkin yatırım harcamaları 2019 yılında tamamlanmış olup; gerekli olması halinde yapılan geliştirmeler Şirket bünyesinde istihdam edilen personel tarafından yapılmaktadır.

Yatırım sonucunda ise Şirket faaliyetleri daha verimli bir şekilde takip edebilme kabiliyetine sahip olmuştur. Örnek olarak; personel başına aylık ortalama tahsilatları 2021 yılında 2019 ve 2020 yılları ortalamalarına göre %138 oranında artış göstermiştir. 2022 yılının ilk yarısında gerçekleşen aylık ortalama personel başına tahsilat tutarı ise 2021 yılı aylık ortalama personel tahsilatlarına göre %8 oranında artış göstermiştir.

Dönem	Toplam Tahsilat	Aylık ortalama	Personel sayısı	Ortalama Tahsilat	Artış Oranı
2019	162.818.128	13.461.104	206	65.345	-(*)
2020	123.368.821	9.986.300	203	49.194	-(*)
2021	224.322.787	18.687.924	137	136.408	138%
2022-6	126.812.869	21.135.478	144	146.774	8%

(\*) Birikim 360 programının verimli olarak çalışmaya başlaması sebebiyle esas ortalama tahsilat artışı (verimlilik artışı) 2021 yılında başlamıştır. Bu sebeple artış oranı farkı 2021 (2019 ve 2020 ortalaması) ile 2022/2021 şeklinde hesaplanmıştır.

Birikim 360 programı ile birlikte Şirket,

- Devralınmış olan tüm müşterilere ilişkin demografik, borç ve iletişim bilgileri gibi temel unsurları yönetmekte ve ayrıca tüm bu bilgileri görüşme kayıtları da dahil olmak üzere yazılım üzerinde saklamakta ve loglamaktadır (loglama işlemi, teknik bir terim olarak, kayıtlara ilişkin dijital hareketlerin saklanması işlemidir).
- Aynı zamanda bu müşterilerle ilgili icra ve/veya dava dosyaları ve bu dosyalara ilişkin yapılması talep edilen ve tamamlanmış işleri takip etmekle birlikte UYAP entegrasyonu

**BİRİKİM VARLIK YÖNETİM A.Ş.**  
Büyükdere Cad. No: 122 Özsezen İş Merkezi  
A Blok Kat: 3 34394 Esentepe - Şişli / İSTANBUL  
Mecidiyeköy V.D.: 1770366726 Tic. Sic. No: 50590-5  
Mersis No: 0177036672600016  
Kep Adresi: birikimvarlik@hs01.kep.tr

**ALTINHAŞ YATIRIM HOLDİNG A.Ş.**  
Büyükdere Cad. No: 140 İş Merkezi Çarşı  
No: 125 Kat: Esentepe / Şişli / İSTANBUL  
Mecidiyeköy V.D.: 1770366726  
Ticaret Sicil No: 504751-0

05 Aralık 2022

sayesinde ilgili icra ve/veya dava dosyalarındaki işlemleri eş zamanlı olarak izleyebilmekte ve raporlayabilmektedir.

- Yazılım geliştirmeleri ile, sektördeki, ülkedeki, ilgili mevzuattaki vb. gelişimlere/değişimlere göre devam etmekte ve amaca uygun olarak gerekli kural setleri eklenerek özellikle müşteri iletişim ve işlemlerindeki uyum süreci otomatik olarak sağlanmaktadır ve ihtiyaca uygun olarak raporlamaların oluşturulması devam etmektedir. Örnek olarak; VYŞ Yönetmeliği madde 24 (finansal tüketicilere ilişkin hükümler) uyarınca; müşterilere arama ve SMS (kısa mesaj) gönderimi sınırı eklenmesi, görüşmek istemeyen müşterilerle VYŞ Yönetmeliği uyarınca belirtilen sınırlarda iletişim kurulmaması gibi süreçler, Birikim 360 sayesinde Şirket tarafından otomatik takip edilmekte olup; olası müşteri problemlerinin önüne geçilmektedir.

#### 9.2.4. Maddi olmayan duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Yoktur.

#### 9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

#### 9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi:

Yoktur.

### 10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

#### 10.1. Finansal durum:

#### 10.1.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

Şirket'in bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2019, 31.12.2020, 31.12.2021 tarihli yıllık solo finansal tabloları ve özel bağımsız denetimden geçmiş 31.01.2022-30.06.2022 tarihli ara dönem finansal tabloları BDDK düzenlemeleri uyarınca hazırlanmış olup bu finansal tablolardan finansal durum tablosuna aşağıda yer verilmiştir:

FİNANSAL DURUM TABLOSU (Bin TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş				Değişim (%)		
	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.06.2022	2019-2020	2020-2021	31.12.2021-30.06.2022
Finansal Varlıklar (Net)	31.176	20.094	93.792	68.494	-36%	367%	-27%
Krediler (Net)	197.231	154.561	216.933	441.225	-22%	40%	103%
Satış Amaçlı Elde Tutulan Ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Duran Varlıklar (Net)	17.748	12.668	12.252	14.733	-29%	-3%	20%
İştirakler	--	18.860	18.860	18.860	-	0%	0%
Maddi Duran Varlıklar (Net)	3.108	2.327	1.108	731	-25%	-52%	-14%
Maddi Olmayan Duran Varlıklar (Net)	2.649	2.615	2.393	2.267	-1%	-8%	-5%
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Net)	22.000	--	--	0	-100%	-	-

**BİRİKİM VARLIK YÖNETİM A.Ş.**  
Büyükdere Cad. No: 122 Özsekin Sok. No: 1/1  
A Blok Kat: 1/1-94 Esentepe - Şişli - İSTANBUL  
Mecidiyeköy V.D.: 1770366726 Tic Sic. No: 50590-5  
Mersis No: 0177036672600016  
Kep Adresi: birikimvarlik@hs01.kap.tr

**ALTINHAS YATIRIM HOLDİNG A.Ş.**  
Büyükdere Cad. No: 103  
No: 103 Kat: 1/1 Esentepe / Şişli / İstanbul  
Mecidiyeköy V.D.: 1770277273  
Ticaret Sicil No: 504751-0

05 Aralık 2022

FİNANSAL DURUM TABLOSU (Bin TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş				Değişim (%)		
	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.06.2022	2019-2020	2020-2021	31.12.2021 30.06.2022
Cari Dönem Vergi Varlığı	2.386	2.602	4.158	5.347	9%	60%	29%
DİĞER AKTİFLER	2.337	20.850	51.795	53.314	792%	148%	3%
<b>AKTİF TOPLAMI</b>	<b>278.635</b>	<b>234.577</b>	<b>401.290</b>	<b>604.972</b>	<b>-16%</b>	<b>71%</b>	<b>51%</b>
ALINAN KREDİLER	126.194	92.933	33.142	47.401	-26%	-64%	43%
PARA PİYASALARINA BORÇLAR	6.000	10.000	15.000	45.000	67%	50%	200%
İHRAÇ EDİLEN MENKUL KIYMETLER (Net)	52.500	41.741	34.515	42.898	-21%	-17%	24%
KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN YÜKÜMLÜLÜKLER	5.941	-	-	0	-100%	-	-
KARŞILIKLAR	2.629	2.984	2.647	2.177	14%	-11%	-18%
CARİ VERGİ BORCU	1.579	1.048	5.658	7.610	-34%	440%	34%
ERTELENMİŞ VERGİ BORCU	2.970	3.140	27.224	70.655	6%	767%	160%
DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER	11.994	12.494	51.331	15.349	4%	311%	-70%
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>68.828</b>	<b>70.237</b>	<b>231.772</b>	<b>373.883</b>	<b>2%</b>	<b>230%</b>	<b>61%</b>
Ödenmiş Sermaye	40.000	40.000	40.000	50.000	0%	0%	25%
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	4.368	47	88	88	-99%	87%	0%
Kâr Yedekleri	20.688	17.600	18.179	22.659	-15%	3%	25%
Geçmiş Yıllar Kâr veya Zararı	474	6.859	12.013	159.028	1347%	75%	1224%
Dönem Net Kâr veya Zararı	3.298	5.731	161.494	142.108	74%	2718%	-12%
<b>PASİF TOPLAMI</b>	<b>278.635</b>	<b>234.577</b>	<b>401.290</b>	<b>604.972</b>	<b>-16%</b>	<b>71%</b>	<b>51%</b>

Şirket'in aktif büyüklüğü, 2019 yılında 278,6 milyon TL iken, 2020 yılında iştiraklerdeki ve diğer aktiflerindeki artışa ve nakit ve nakit benzerleri, yatırım amaçlı gayrimenkuller, krediler, maddi duran varlıklar ve satış amaçlı elde tutulan ve durdurulan faaliyete ilişkin duran varlıklardaki düşüğe bağlı olarak 2019 yılına göre %16 düşüşle 234,5 milyon TL'ye gerilemiş olup, 2021 yılında da nakit ve nakit benzerleri, krediler ve diğer aktiflerdeki artışa ve satış amaçlı elde tutulan ve durdurulan faaliyete ilişkin duran varlıklar ve maddi duran varlıklardaki düşüğe bağlı olarak 2020 yılına göre %71 artışla 401,2 milyon TL'ye yükselmiştir. 30.06.2022'de ise net finansal varlıklardaki, maddi duran varlıklardaki ve maddi olmayan duran varlıklardaki azalışa rağmen; kredilerdeki, satış amaçlı elde tutulan ve durdurulan faaliyetlere ilişkin duran varlıklardaki ve cari dönem vergi karşılığındaki artışın etkisiyle 2021 yılsonuna göre %51 artış göstermiş ve 604,9 milyon TL olmuştur.

Şirket'in finansal varlıkları bankalarda bulunan tutarlar ile birlikte gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklardan oluşmakta olup, gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar ise Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'den alınan finansman bonosundan, Nurol Yatırım Bankası A.Ş.'den alınan özel kesim bonosundan ve Azimut Portföy Yönetim A.Ş.'de değerlendirilen tutarlardan ve T. İş Bankası A.Ş. finansman bonosundan oluşmaktadır. Şirket'in 2019 yılında 31,2 milyon TL tutarında olan finansal varlıkları hem bankalarda bulunan tutarların hem de finansman bonusu / özel kesim bonosundaki azalışa bağlı olarak 2020 yılında %36 düşüşle 20,1 milyon TL'ye gerilemiş olup; 2021 yılında hem bankalarda bulunan tutarların hem de finansman bonusu/özel kesim bonosundaki artışa bağlı

**BİRİKİM VARLIK YÖNETİMİ A.Ş.**

Büyükdere Cad. No: 122 Özsezen İş Mrk.  
A Blok Kat: 5 Kat: 5 Esentepe - Şişli / İSTANBUL  
Mecidiyeköy / T.C. D: 1770366726 Tic. Sic. No: 50590-5  
Mersis No: 0177036672600010  
Kep Adresi: birikimvarlik@hs01.kep.tr

**ALTINHAŞ YATIRIM HOLDİNG A.Ş.**

Büyükdere Cad. No: 122 Özsezen İş Merkezi C Blok  
Kat: 11 Kat: 11 Esentepe / Şişli / İstanbul  
Mecidiyeköy / T.C. D: 1770366726 Tic. Sic. No: 50590-5  
Ticaret Sicil No: 504751-0

05 Aralık 2022



olarak %367 oranında artışla 93,8 milyon TL'ye yükselmiştir.

Bilanço aktifinde yer alan "Krediler" kalemi, Şirket'in satın almış olduğu tahsili gecikmiş alacaklar için ödemiş olduğu alım bedelinden bakiye kalan tutarları ifade etmektedir. 2019 yılında 197,3 milyon TL olan krediler (bakiye portföy alım bedelleri), 2020 yılında %22 düşüşle 154,5 milyon TL'ye gerilemiştir. 2021 yılında %40 artışla 216,9 milyon TL'ye yükselmiştir. 30.06.2022 itibarıyla krediler toplam aktifin %72,9'unu oluşturmakta olup, finansal tablo dönemleri itibarıyla detayı ise aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Krediler (bin TL)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.06.2022
Dönem Başı Bakiye	226.639	197.231	154.561	216.933
Dönem İçi Girişler (*)	12.428	32	0	115.289
Dönem İçindeki Maliyetler, net	-21.442	-10.333	-8.611	-5.737
Beklenen Zarar Karşılıkları (-)	-26.421	-46.615	-116.819	-55.865
Kredilerden Alınan Faizler (**)	6.027	14.246	187.802	170.605
<b>Toplam</b>	<b>197.231</b>	<b>154.561</b>	<b>216.933</b>	<b>441.225</b>

(\*) Şirket'in 2019, 2020, 2021 yıllarında ve 2022 yılının ilk yarısında bankalar ve finans kuruluşlarından satın aldığı kredi portföylerine ilişkin alım bedelleridir.

(\*\*) 14.07.2021 tarihinde yayımlanan VYŞ Yönetmeliği madde 13/3 uyarınca finansal tablolar hazırlanırken 5 yıl olan beklenen nakit akışları süresi 10 yıla çıkarılmıştır. Şirket, takipteki kredi alacaklarından yapmış olduğu tahsilatların kredi alacağı maliyetini (tahsili gecikmiş alacağın alım bedeli) aşan kısmını kredilerden alınan faiz geliri olarak muhasebeleştirmiştir. Ayrıca tahsili gecikmiş alacaklardan beklenen tahsilat gelirlerinin net bugünkü değeri ile kayıtlı defter değeri arasındaki 30.06.2022 dönemi itibarıyla oluşan 170.605 bin TL fark, kredilerden alınan faiz geliri olarak muhasebeleştirilmiştir (31.12.2021: 187.802 TL, 31.12.2020: 14.246 bin TL, 31.12.2019: 6.027 bin TL).

Satış Amaçlı Elde Tutulan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Duran Varlıklar, Şirket'in alacağına ilişkin elde ettiği gayrimenkul, menkul ve takipteki varlıklardan oluşmaktadır. 2019 yılında 17,7 milyon TL (%29) düşüşle 12,6 milyon TL'ye gerilemiş olup, 2021 yılında da %3 düşüşle 12,2 milyon TL'ye gerilemiştir. 30.06.2022'de ise %20 artış göstermiş ve 14,7 milyon TL'ye yükselmiştir. Şirket'in temel faaliyeti müşterilerden borç tahsilatı yapmak olup, özellikle nakit tahsilatı tercih etmektedir. Bu sebeple, müşteri iletişimine öncelik verilmekte ve icra işlemleri vasıtasıyla gayrimenkul / menkul alımı, yani aynı tahsilatlar yerine öncelikle müşteri ile birlikte çözüm üreterek nakit tahsilat sağlanması amaçlanmaktadır. Ancak bu süreçte çözülemeyen dosyalarda icrai işlemler neticesinde gayrimenkuller de devralınabilmekte, bu suretle elde edilen gayrimenkulleri de güncel değerlerine uygun bir şekilde fiyatlayarak satışa koymakta ve hızlı bir şekilde nakde çevirmeye çalışmaktadır.

Şirket'in 10.06.2020 tarih ve 2020/18 sayılı yönetim kurulu kararına istinaden Ak Faktoring A.Ş.'nin %15 oranındaki paylarını 18,9 milyon TL bedel ile Altınhas Holding A.Ş.'den devir alınmasına karar verilmiş olup, hisse devir işlemi 21.07.2020 tarihi itibarıyla gerçekleştirilmiştir. Kontrol gücü olmaması sebebiyle finansal tablolara konsolide edilmemekte olup, Şirket'in aktifleri içerisinde iştirakler kalemi altında sınıflandırılmaktadır.

Şirket'in maddi duran varlıkları, faaliyetlerin devamlılığı için kullanılmakta olan demibaşlardan oluşmakta olup, alım maliyet değerlerinden birikmiş amortisman tutarları düşülerek finansal tablolara yansıtılmıştır. Şirket'in maddi duran varlıkları 2019 yılında 3,1 milyon TL iken 2020 yılında %52 azalışla 1,1 milyon TL, 30.06.2022'de %34 azalmış ve 0,7 milyon TL olarak

**BİRİKİM VARLIK YÖNETİM A.Ş.**  
Büyükdere Şişli No: 122 Özsefer Sok. No: 1  
Altınhas Kat: 14394 Esentepe - Şişli / İSTANBUL  
Mecidiyeköy V.D.: 1779366726 Tic. Sic. No: 50590-5  
Mersis No: 01770366726000016  
Kep Adresi: birikimvarlik@hs01.kep.tr

**ALTINHAS YATIRIM HOLDİNG A.Ş.**  
Büyükdere Kat: 105 Sezen İş Merkezi C Blok  
No: 12411 Esentepe / Şişli / İstanbul  
Mecidiyeköy V.D.: 543 07 7273  
Ticaret Sicil No: 504751-0

05 Aralık 2022

gerçekleşmiştir.

Şirket'in maddi olmayan duran varlıkları, Şirket için geliştirilen programlar, yazılımlar ve entegrasyonlardan oluşmakta olup, alım maliyet değerlerinden birikmiş amortisman tutarları düşülerek finansal tablolara yansıtılmıştır. 2019 yılında 2,6 milyon TL olan maddi olmayan duran varlıklar, 2020 yılında %1 oranında azalarak 2,6 milyon TL seviyesinde kalmıştır. 2021 yılında 2020 yılına göre %8 azalış göstererek 2,4 milyon TL'ye, 30.06.2022'de 2021'e göre %5 azalışla 2,2 milyon TL'ye gerilemiştir.

Şirket'in 30.06.2022 dönemi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunamamakta olup, Şirket 2020 yılında sat-geri kirala işlemi ile elinde bulundurduğu yatırım amaçlı gayrimenkulü 17,0 milyon TL'ye satarak elden çıkarmıştır.

Şirket'in cari dönem vergi karşılığı, geçici vergi, devreden KDV ve tevkif edilen gelir vergileri kalemlerinden oluşmakta olup, ayrıntılı tabloya aşağıda yer verilmiştir. 2019 yılında 2,3 milyon TL olan cari dönem vergi karşılığı 2020 yılında %9 oranında artış göstererek 2,6 milyon TL'ye yükselmiş, 2021 yılında ise 2020 yılına göre, Şirket faaliyetlerindeki verimlilikle doğru orantılı olarak artan geçici vergi kaleminden kaynaklı olarak, %60 artış göstermiş ve 4,1 milyon TL olmuştur. 2022 yılında da artış devam etmiş ve 30.06.2022 itibarıyla 5,3 milyon TL olmuştur.

	2019 (Bin TL)	2020 (Bin TL)	2021(Bin TL)	30.06.2022 (Bin TL)
Geçici vergi	0	294	1.704	2.374
Devreden KDV	2.082	2.082	2.299	2.813
Tevkif edilen gelir vergileri	304	226	155	129
İade edilebilir KDV	0	0	0	31
<b>Toplam</b>	<b>2.386</b>	<b>2.602</b>	<b>4.158</b>	<b>5.347</b>

Şirket'in diğer aktiflerinin finansal tablo dönemleri itibarıyla detayı aşağıdaki yer almakta olup, 2022 yılı için diğer aktiflerin önemli bir kısmını oluşturan muhtelif alacakların 48,3 milyon TL'si Şirket'in, Dore Kuyumculuk ve Mücevherat A.Ş.'den alacağı olan, Pamukspor A.Ş. pay satımından oluşmaktadır. Şirket, 2021 yılı içerisinde alacağa mahsuben Pamukspor A.Ş. hisselerinin tamamını almış olup; 2021 yılı içerisinde payların tamamının satışını gerçekleştirmiştir.

Şirket'in olağan ticari faaliyetleri kapsamında temlik eden banka ile akdettiği 16.09.2021 tarihli protokol uyarınca, Şirket'in 10.09.2021 tarihli ve 2021/39 sayılı yönetim kurulu kararına binaen alacak tahsili nedeniyle Pamukspor A.Ş. hisselerinin tamamına iştirak etmiştir. Anılan iştirak işlemi tahsili gecikmiş alacaklara mahsuben yapıldığından herhangi bir devir bedeli ödenmemiştir. Bu alacak tahsili nedeniyle iştirak işlemi için Şirket 30.07.2021 tarihinde BDDK'ya başvurmuş ve ilgili iştirak işlemi BDDK tarafından bila tarihli ve E-12500071-110.99-23713 sayılı yazısı ile onaylanmıştır. Devir alınan Pamukspor A.Ş.'nin bir spor tesisi olması, Şirket'in bir finans kuruluşu olması ve spor faaliyetleri ile ilgilenecek bilgi, tecrübe, kadro ve zamana sahip olmaması ve kendi faaliyetlerinin yoğunluğu sebepleriyle Pamukspor A.Ş.'nin satışına karar verilmiştir. Borca mahsuben nakit dışında alınan bütün varlıklar, gibi ana faaliyet konusu çerçevesinde bu tür varlıkların en kısa sürede nakde döndürülmesi Şirket tarafından hedeflenmektedir. Bu kapsamda Şirket tarafından yapılan çalışmalar sonucunda ilişkili taraf olmayan üçüncü kişi Dore Kuyumculuk ve Mücevherat A.Ş. ile bir süre için kapalı

**BİRİKİM VARLIKLAR A.Ş.**  
Buyukdere Cad. No: 122 Özsoyun Mrk.  
A Blok Kat: 5 34594 Esentepe - Şişli - İSTANBUL  
Mecidiyeköy V.D.: 1770366726 Tic. Sic. No: 50590-5  
Mersis No: 0177036672600016  
Kep Adresi: birikimvarlik@hs01.kep.tr

**ALTINHAŞ YATIRIM HOLDİNG A.Ş.**  
Büyükdere Cad. Ortaçın İş Merkezi C Blok  
No: 120 Kat: 11 Etiler / Şişli / İstanbul  
Mecidiyeköy V.D.: 643 627 2275  
Ticaret Sicil No: 504751-0

05 Aralık 2022

nakit akışı, yapılacak yenileme vb yatırımlardan sonra ödeme gücü ve imkanına kavuşması hususları da göz önünde bulundurularak; 10.11.2021 tarihinde taksit ödemelerine dayalı bir pay devir sözleşmesi imzalanmış ve payların tamamı 48.825.000 TL'lik devir bedeli karşılığında Dore Kuyumculuk ve Mücevherat A.Ş.'ye satılmış ve bu satış işlemine ilişkin 12.11.2021 tarihli ve 2021/46 sayılı yönetim kurulu kararı alınmıştır. 30.06.2022 itibarıyla Dore Kuyumculuk ve Mücevherat A.Ş.'nin ödemeleri protokole uygun olarak aksamadan devam etmektedir. Yapılan protokelle 48.825.000 TL'lik tutarın; 375.000 TL'lik kısmı 2021'de (tamamı tahsil edilmiştir), 650.000 TL'lik kısmı 2022'de (protokol kapsamında aylık ödemeler düzenli olarak devam etmekte olup; Kasım 2022 itibarıyla 550.000 TL tahsil edilmiştir), 1.250.000 TL'lik kısmı 2023 yılında, 1.850.000 TL'lik kısmı 2024 yılında ve 44.700.000 TL'lik kısmı 2025 yılında ödenecektir.

Şirket gayrimenkul, menkul, pay vb aynı tahsilatlar sonucu elde ettiği varlıkları güncel değerlerine tespit ederek fiyatlamakta ve en kısa sürede satmaya ve nakde çevirmeye çalışmaktadır. Şirketin verilen avanslar kalemine 2021 yılı sonu tasnifi ile muhtelif alacakların içerisinde yer verilmiştir. 2019 yılında 2,3 milyon TL olan diğer aktifler kalemi, 2020 yılında %792 artışla 20,8 milyon TL yükselmiş olup, 2021 yılında %148 artışla 51,8 milyon TL, 30.06.2022 itibarıyla 2021'e göre %3 artışla 53,3 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

<b>Diğer Aktifler (bin TL)</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>30.06.2022</b>
Muhtelif Alacaklar *	0	16.797	51.342	52.582
Verilen Avanslar	2.255	2.984	0	693
Diğer	82	1.069	453	39
<b>Toplam</b>	<b>2.337</b>	<b>20.850</b>	<b>51.795</b>	<b>53.314</b>

\*2020 yılı için diğer aktiflerin önemli bir kısmını oluşturan muhtelif alacakların 16,7 milyon TL'si Şirket'in, Altınhas Holding'den alacağı olan yansıtma kredilerinden oluşmakta olup, 2021 yılı itibarıyla yansıtma kredilerin tamamı kapatılmıştır.

Şirket'in pasif büyüklüğü, 2019 yılında 278,6 milyon TL iken, 2020 yılında alınan krediler, ihraç edilen menkul kıymetlerdeki ve kiralama işlemlerinden yükümlülüklerdeki azalış ile para piyasasına borçlar, diğer yükümlülükler ve özkaynaklardaki artışla birlikte %16 oranında azalarak 234,5 milyon TL'ye gerilemiştir. 2021 yılında özellikle özkaynakları, diğer yükümlülükler ve ertelenmiş vergi borcundaki artışla birlikte, alınan kredilerdeki azalma etkisine rağmen, 2020 yılına göre %71 artış göstererek 401,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 30.06.2022'de ise özkaynaklardaki, alınan kredilerdeki, para piyasasına borçlardaki ve ihraç edilen menkul kıymetlerdeki artışa ve diğer yükümlülükler kalemindeki azalışla birlikte 2021 yılına göre %51 artış göstererek 604,9 milyon TL olmuştur.

Şirket'in kullandığı krediler 2019 yılında 125,9 milyon TL iken, 2020 yılında %26 düşüşle 92,9 milyon TL'ye gerilemiş ve 2021 yılında da %64 düşüşle 33,1 milyon TL'ye gerilemiştir. 30.06.2022 itibarıyla ise Şirket'in 2022 yılındaki toplam 535 milyon TL tutarındaki 5 adet TGA portföyleri alımları neticesinde 31.12.2021'e göre %43'lük artışla 47,4 milyon TL'ye yükselmiştir.

Para piyasasına borçlar kalemi ise Takasbank üzerinden kullanılan kredileri ifade etmekte olup, 2019 yılında 6 milyon TL iken 2020 yılında %67 artışla 10 milyon TL olmuş ve 2021 yılında da %50 artışla 15 milyon TL'ye yükselmiştir. 30.06.2022 itibarıyla ise 45 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

İhraç edilen menkul kıymetler Şirket'in ihraç ettiği finansman bonusu ve ihraç edilen bonoların faiz gider tahakkuklarından oluşmakta olup, 31.12.2019 dönemi itibarıyla ihraç ettiği 52,5

**BİRİKİM VARLIK YÖNETİM A.Ş.**  
Buyukdere Caddesi No: 122 Özsezen İş Merkezi  
A Blok Kat: 11 Kat 394 Esentepe - Şişli / İstanbul  
Mersis No: 0177036672600010  
Kep Adresi: birikimvarlik@hs01.kep.tr

**ALTINHAS YATIRIM HOLDİNG A.Ş.**  
Büyükdere Caddesi Özsezen İş Merkezi C Blok  
No: 122 Kat: 11 Esentepe / Şişli / İstanbul  
Mersis No: 0177036672600010  
Ticaret Sicil No: 504751-0

05 Aralık 2022



milyon TL nominal değerinde finansman bonusu ile birlikte 0,3 milyon TL tutarında söz konusu bonolara ilişkin faiz gider tahakkukları bulunmaktadır. 31.12.2020 dönemi itibarıyla da ihraç ettiği 41,5 milyon TL nominal değerinde finansman bonusu ile birlikte 0,2 milyon TL tutarında söz konusu bonolara ilişkin faiz gider tahakkukları bulunmaktadır. 31.12.2021 dönemi itibarıyla 33,1 milyon TL nominal değerine finansman bonusu ile birlikte 1,4 milyon TL tutarında söz konusu bonolara ilişkin gider tahakkukları bulunmaktadır. 30.06.2022'de ise 41,1 milyon TL nominal değerinde finansman bonusu ve 1,7 milyon TL tutarında faiz tahakkuku bulunmaktadır.

Şirket'in 30.06.2022 tarihi itibarıyla kiralama işlemlerinden kaynaklı yükümlülükleri bulunmamakta olup, Şirket 2020 yılında sat-geri kirala işlemi ile elinde bulundurduğu yatırım amaçlı gayrimenkulü 17,0 milyon TL'ye satarak elden çıkarmıştır ve buna ilişkin kiralama işlemlerinden kaynaklı yükümlülüğü kalmamıştır.

Şirket'in karşılık yükümlülüğü; kullanılmamış izin, kıdem tazminatı ve dava karşılıklarından oluşmaktadır. Kalem bazında ayrıntılı tabloya aşağıda yer verilmiştir. Şirket'in karşılıkları 2019 yılında 2,6 milyon TL iken, 2020 yılında %14 artarak 2,9 milyon TL'ye yükselmiş, 2021 yılında %11 azalış göstererek 2,6 milyon TL'ye gerilemiş, 30.06.2022 itibarıyla ise 31.12.2021'e göre %20 azalışla 2,1 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

	2019 (Bin TL)	2020 (Bin TL)	2021 (Bin TL)	30.06.2022 (Bin TL)
Kullanılmamış izin karşılığı	483	609	658	877
Kıdem tazminatı karşılığı	782	740	630	1.079
Dava karşılıkları*	1.364	1.635	1.359	221
<b>Toplam</b>	<b>2.629</b>	<b>2.984</b>	<b>2.647</b>	<b>2.177</b>

*\*Masak tarafından 2017 Yılı Yükümlülüklerine Uyum Denetimi Programı kapsamında; Şirket aleyhine, 2016 yılı içindeki müşteri kimlik bilgileri eksikliği konulu ihlaller için 1.16 milyon TL tutarında idari para cezası tesis edilmiştir. Tesis edilen idari para cezasına Şirket tarafından ilk müşteri ilişkisinin Şirket ile müşteri arasında kurulmadığı, dolayısıyla kimlik belge / bilgilerinin ilk ilişkiyi kuran banka tarafından temin edilmiş olması gerektiği gerekçesiyle itiraz edilmiş ve yargıya başvurulmuş olup; ilgili dava 31.12.2018 tarihli mahkeme kararı ile Şirket aleyhine kesinleşmiştir. Kesinleşen karara karşı hükmün ve idari para cezasının infazının durdurulması talepli olarak Şirket tarafından kanun yararına bozma yoluna başvurulmuştur. Varlık yönetim şirketlerince sürdürülen faaliyetler bakımından; bankalar ve diğer finansal kuruluşlardan tahsili gecikmiş alacakların devir alındığı, müşterilerle ilk iş ilişkisinin bankalar ve diğer finansal kuruluşlar tarafından kurulduğu ve varlık yönetim şirketlerince yeni bir iş ilişkisi tesisi söz konusu olmadığı ve idari para cezasına konu işlemlerde kimlik bilgisi ediniminin olanaksız olduğu mütalaa edilerek dosya Adalet Bakanlığı'na sunulmak üzere Yargıtay Cumhuriyet Başsavcılığına tevdi edilmiş olup, derdest durumdadır. Devam eden süreçte Şirket'e; T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı İstanbul Mecidiyeköy Vergi Dairesi Müdürlüğü'nce ilgili idari para cezası dayanaklı 16.03.2022 tarihli ödeme emri tebliğ edilmiş olup, 30.03.2022 tarihinde ödeme gerçekleştirilmiştir. İlgili tutarın ödenmesi sebebiyle dava karşılığı iptal edilmiştir.*

Şirket'in cari vergi borcu ayrıntılarına aşağıda yer verilmiş olup, 2019 yılında 1,5 milyon TL tutarınca olan cari vergi borcu 2020 yılında %34 oranında azalarak 1,04 milyon TL'ye gerilemiş, 2021 yılında 2020 yılına göre %440 artış göstererek 5,6 milyon TL'ye yükselmiştir. 30.06.2022'de ise 31.12.2021'e göre %34 artışla 7,6 milyon TL'ye yükselmiştir. Cari vergi borcundaki artışın temel nedeni, Şirket'in faaliyetlerindeki verimlilikle sonucu artan karla **Birikim Varlık Yönetim** kurumlar vergisinden kaynaklanmaktadır.

Birikim Varlık Yönetim  
Büyükdere Cad. No: 122 Özsezen İş Merk.  
A Blok Kat: 5/34394 Esentepe - Şişli - İSTANBUL  
Mecidiyeköy V.D.: 1770366726 Tic. Sic. No: 50590-5  
Mersis No: 0177036672600016  
Kep Adresi: birikimvarlik@hs01.ep.tr

ALTINHAŞ KATIRIM HOLDİNG A.Ş.  
Büyükdere Cad. Özsezen İş Merkezi Blok  
No: 122/5/34394 Esentepe / Şişli / İstanbul  
Mecidiyeköy V.D.: 543 022-273  
Ticaret Sicil No: 504751-0

05 Aralık 2022

	2019 (Bin TL)	2020 (Bin TL)	2021 (Bin TL)	30.06.2022 (Bin TL)
Ödenecek kurumlar vergisi	772	579	4.977	5.876
Ödenecek vergi ve fonlar	6	11	301	1.217
Ücretlerden kesilen gelir vergisi	385	217	9	--
Sosyal güvenlik primleri	416	241	371	517
<b>Toplam</b>	<b>1.579</b>	<b>1.048</b>	<b>5.658</b>	<b>7.610</b>

Şirket'in ertelenmiş vergi borçlarına ilişkin ayrıntılara aşağıdaki tabloda yer verilmiş olup, 2019 yılında 2,9 milyon TL olan vergi yükümlülüğü 2020 yılında %6 oranında artış göstererek 3,1 milyon TL'ye yükselmiş, 2021 yılında 2020 yılına göre %767 oranında artış göstererek 27,2 milyon TL ve 30.06.2022'de 70,6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Ertelemiş vergi borçlarındaki artışındaki ana etken IVO (İç Verim Oranı - *Internal Rate of Return*) kaynaklı ertelenmiş vergi yükümlülüğünün 2019 yılında 3,9 milyon TL iken, 2020 yılında 6,7 milyon TL'ye, 2021 yılında 30,8 milyon TL'ye, 30.06.2022'de ise 74,4 milyon TL'ye yükselmesidir.

Ertelemiş Vergi Yükümlülüğü Kalemi	2019 (Bin TL)	2020 (Bin TL)	2021 (Bin TL)	30.06.2022 (Bin TL)
Kıdem tazminatı karşılığı*	156	148	126	217
Kullanılmamış izin karşılığı*	97	122	132	175
Beklenen zarar karşılığı*	2.299	3.414	3.479	3.453
Dava karşılığı*	40	94	40	44
IVO**	-3.915	-6.764	-30.848	-74.402
Sabit kıymet düzeltmeleri	-147	-154	-153	-141
Gayrimenkul değer artışı	-1.500	0	0	0
<b>Toplam</b>	<b>-2.970</b>	<b>-3.140</b>	<b>-27.224</b>	<b>-70.654</b>

\*İlgili kalemler ertelenmiş vergi yükümlülüğünde ters etkiye sahip olup, ertelenmiş vergi yükümlülüğünü azaltmaktadır.

\*\*Finansal tabloya baz olan satın alınan portföylerden beklenen 10 yıllık nakit akışlarının ilgili portföy iç verim oranına iskonto edilmesiyle hesaplanan değerlendirme gelirinden kaynaklı oluşan ertelenmiş vergi yükümlülüğüdür.

Şirket'in diğer yükümlülüklerinin finansal tablo dönemleri itibarıyla detayı aşağıda yer almakta olup, %58'inin aracılık edinilen portföy ile ilgili borçlardan oluştuğu görülmektedir. Bu doğrultuda 2019 yılında 12 milyon TL olan diğer yükümlülükler 2020 yılında %4 artışla 12,5 milyon TL olmuş ve 2021 yılında aracılık edinilen portföy ile ilgili borçlar ve peşin tahsil edilen gelirler kalemindeki artışlar sebebiyle %311 yükselmiş ve 51,3 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 30.06.2022 itibarıyla ise 31.12.2021'e %70 azalış göstermiş ve 15,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Azalışın temel nedeni aracılık edinilen portföyle ilgili borçlardaki ve peşin tahsil edilen gelirler kalemlerindeki azalıştan kaynaklanmaktadır.

Diğer Yükümlülükler (bin TL)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.06.2022
Aracılık Edinilen Portföy ile İlgili Borçlar *	8.119	9.261	29.718	3323
Peşin Tahsil Edilen Gelirler **	658	1.046	19.268	12.641
Hizmet Tedarik Eden Satıcılara Olan Borçlar	565	1.075	693	133

**BİRİKİM VARLIK YÖNETİM A.Ş.**  
Büyükdere Şişli No: 122 Özsezen İş Mrk  
A Blok Kat: 3 34394 Esentepe - Şişli İSTANBUL  
Mecidiyeköy V.D.: 1770366726 Tic. Sic. No: 50590-5  
Mersis No: 01770366726000016  
Kep Adresi: birikimvarlik@hs01.kep.tr

**ALTINER YATIRIM HOLDİNG A.Ş.**  
Büyükdere Şişli Özsezen İş Merkezi C Blok  
No: 126 Kat: 11 Esentepe (Şişli) İstanbul  
Mecidiyeköy V.D. No: 1770366726  
Ticaret Sicil No: 504751-0

05 Aralık 2022

<b>Diğer Yükümlülükler (bin TL)</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>30.06.2022</b>
Gider Tahakkukları	64	40	150	180
İlişkili Taraflara Borçlar	14	64	16	64
Diğer Muhtelif Borçlar	2.574	1.008	1.486	1.999
<b>Toplam</b>	<b>11.994</b>	<b>12.494</b>	<b>51.331</b>	<b>15.349</b>

(\**) Hasılat Paylaşımli portföylerden yapılan tahsilatlar sonucunda, kaynak kuruluşu ödenmesi gereken hasılat payını içermektedir.*

(\**) 31.12.2021 tarihi itibarıyla peşin tahsil edilen gelirler kalemi, VYŞ Yönetmeliği'nin 14/1/ç maddesi ("Kaynak kuruluşların ana faaliyet konularından doğan alacakları ile diğer varlıklarının tahsilatı, yeniden yapılandırılması veya üçüncü kişilere devri konularında aracılık, destek ve danışmanlık hizmeti verebilir") uyarınca, Şirket'in portföylerin alınması ve üçüncü kişilere devri konusunda almış olduğu danışmanlık ve portföy bedelinden oluşmaktadır. Tutarın tamamı ile portföy alımı gerçekleştirilmiştir.*

Şirket'in 2019 yılında 68,8 milyon TL olan özkaynakları 2020 yılında %2'lik artışla 70,2 milyon TL olmuştur. Şirket faaliyetlerindeki verimlilik ve karlılığının artmasının etkisiyle 2021 yılında 2020 yılına göre %230 artış göstererek 231,7 milyon TL'ye yükselmiştir. 30.06.2022'de ise Şirket'in özkaynakları, dönem net karlılığına bağlı olarak, 2021 yılsonuna göre %61 artmış ve 30.06.2022'de 373,8 milyon TL olmuştur.

Ayrıca Şirket, 40.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin (ödenmiş sermayesinin), 200.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içinde kalacak şekilde, tamamı iç kaynaklardan karşılanmak suretiyle 10.000.000 TL tutarında (%25 oranında) artırılarak 50.000.000 TL'ye çıkarmış olup, söz konusu sermaye artırımı 01.02.2022 tarihli ve 10507 sayılı TTSG'de yayınlanmıştır.

## 10.2. Faaliyet sonuçları:

### 10.2.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

Şirket'in bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2019, 31.12.2020, 31.12.2021 tarihli yıllık solo finansal tabloları ve özel bağımsız denetimden geçmiş 31.01.2021 - 30.06.2021 ve 31.01.2022 - 30.06.2022 tarihli ara dönem finansal tabloları BDDK düzenlemeleri uyarınca hazırlanmış olup bu finansal tablolardan gelir tablosuna aşağıda yer verilmiştir

GELİR TABLOSU (Bin TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş					Değişim		
	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.06.2021	30.06.2022	2019 - 2020	2020 - 2021	30.06.2021 - 30.06.2022
Faiz Gelirleri	122.606	113.370	331.198	63.162	284.041	-8%	192%	350%
Faiz Giderleri	-48.202	-26.097	-20.165	-11.017	-11.507	-46%	-23%	4%
<b>Net Faiz Geliri/Gideri</b>	<b>74.404</b>	<b>87.273</b>	<b>311.033</b>	<b>52.144</b>	<b>272.534</b>	<b>17%</b>	<b>256%</b>	<b>423%</b>
Net Ücret ve Komisyon Gelirleri/Giderleri	-4.017	-3.114	-2.349	-1.274	-1.929	-	-25%	51%
Personel Giderleri	-25.418	-16.045	-18.427	-7.602	-12.928	-37%	1%	70%

**BİRİKİM VARLIK YÖNETİM A.Ş.**  
Büyükdere Cad. No: 122 Özsezen İş Mrk.  
A Blok Kat: 5 34394 Esentepe - Beşik / İSTANBUL  
Mecidiyeköy V.D.: 1770366726 Tic. Sic. No: 50590-5  
Mersis No: 0177036672600016  
Kep Adresi: birikimvarlik@hs11.kep.tr

**ALTINHAS YATIRIM HOLDİNG A.Ş.**  
Büyükdere Cad. Özsezen İş Merkezi C Blok  
No: 11 Kat: K: 11 Esentepe - Beşik / İstanbul  
Mecidiyeköy V.D.: 1770366726 Tic. Sic. No: 504751-0  
Ticaret Sicil No: 504751-0

05 Aralık 2022



GELİR TABLOSU (Bin TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş					Değişim		
	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.06.2021	30.06.2022	2019 2020	2020 - 2021	30.06.2021 - 30.06.2022
Ticari Kar/Zarar	12	9	0	0	0	-25%	-100%	0%
Diğer Faaliyet Gelirleri	5.463	3.767	12.657	7.764	4.699	-31%		-
<b>Faaliyet Brüt Karı</b>	<b>50.444</b>	<b>71.890</b>	<b>302.914</b>	<b>51.031</b>	<b>262.376</b>	<b>43%</b>	<b>321%</b>	<b>414%</b>
Beklenen Zarar Karşılıkları Giderleri	-27.767	-48.608	-91.819	-26.284	-55.979	75%	89%	113%
Diğer Faaliyet Giderleri	-18.477	-15.722	-20.552	-6.636	-14.982	-15%	31%	126%
<b>Net Faaliyet Karı/Zararı</b>	<b>4.200</b>	<b>7.560</b>	<b>190.543</b>	<b>18.112</b>	<b>191.415</b>	<b>80%</b>	<b>2420%</b>	<b>957%</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Karşılığı	-902	-1.829	-29.051	-3.889	-49.307	103%	1488%	-
<b>Dönem Net Karı/Zararı *</b>	<b>3.298</b>	<b>5.731</b>	<b>161.493</b>	<b>14.223</b>	<b>142.108</b>	<b>74%</b>	<b>2718%</b>	<b>899%</b>

\*Şirket'in 30.06.2022'de 142.108 bin TL olan dönem net karı, beklenen zarar karşılıkları kalemindeki artışın etkisiyle, 30.09.2022 tarihinde % 23,73 azalarak 108.390 bin TL olmuştür (Beklenen zarar karşılıkları hesabı 30.06.2022 bakiyesi 55,979 bin TL, 30.09.2022 bakiyesi 147.679 bin TL).

Şirket'in faiz gelirlerinin finansal tablo dönemleri itibarıyla detayı aşağıdaki tabloda yer almakta olup, 2019 yılında 122,6 milyon TL olarak gerçekleşmiş olup, 2020 yılında Covid-19 sebebiyle %8'lik azalışla 113,3 milyon TL'ye gerilemiştir. 2021 yılında ise tahsilatlarda ve bankalardan alınan faizlerden gerçekleşen artışın etkisiyle 2020 yılına göre %192 yükselerek 331,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 30.06.2021'de 63,1 milyon TL olan faiz gelirleri, Covid-19 etkisinin azalması/bitmesi ve Şirketin tüm tahsilat, operasyonel ve hukuki süreçlerini Birikim 360 isimli yazılım üzerinden daha merkezi ve daha verimli kontrol etmesi ve bu şekilde performansını artırması sayesinde, %350 artış göstererek 30.06.2022'de 284 milyon TL'ye yükselmiştir.

Şirket Birikim 360 yazılımını Kasım 2019'da uygulamaya almış olup, 2020 yılında meydana gelen Covid-19 nedeniyle tahsilat gelirlerinde beklediği artışı yakalayamamıştır. 2021 yılında ve 2022 yılının ilk yarısı itibarıyla ise Covid-19 etkilerinin azalması ve ülke genelinde normalleşmeye dönülmesinin de etkileriyle, Şirket geliştirmiş olduğu yazılımdan beklediği verimi almaya başlayarak gelirlerini artırmayı başarmıştır.

Ayrıca Şirket elinde bulunan nakit ve benzeri varlıkları 2022 yılının ilk altı ayında bir önceki dönemlere göre daha verimli olduğunu düşündüğü fon ve bonolarda değerlendirmiştir. 30.06.2022 itibarıyla toplam 15,6 milyon menkul kıymetlerden alınan faiz geliri bulunurken, 30.06.2021'de bu tutar 0,49 milyon TL'dir. Ayrıca 2021 yılının tamamında 1,3 milyon TL, 2020 yılının tamamında 1,7 milyon TL, 2019 yılının tamamında ise 0,8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bankalardan ve menkullerden alınan faiz gelirleri kalemi toplamı 2019 yılında 3,6 milyon TL iken 2020 yılında %2 düşüşle 3,5 milyon TL'ye gerilemiştir. 2021 yılında ise 2020 yılına göre %27 artış göstermiş ve 4,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 30.06.2021'de toplam 1,6 milyon TL olan bankalardan ve menkul kıymetlerden alınan faizler kalemi toplamı 30.06.2022 itibarıyla %981 artmış ve toplam 18,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Faiz Gelirleri (bin TL)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.06.2021	30.06.2022
Kredilerden Alınan Faizler*	118.983	109.811	326.673	61.47	265.758
Bankalardan Alınan Faizler	2.781	1.794	3.145	1.198	2.588

BİRİKİM VARLIK YÖNETİM A.Ş.  
Tic. Sic. No: 122/02401/10 Msk  
Sicil Sicil No: 27480/02401/10 E-TANBUL  
Yenişehir Mah. No: 122/02401/10 Kat: 50990 5  
M. G. No: 122/02401/10  
Tic. Sicil No: 122/02401/10

ALTINMA YATIRIM HOLDİNG A.Ş.  
Eğilim Mah. No: 122/02401/10 İş Merkezi C Blok  
No: 122/02401/10 Kat: 50990 5  
M. G. No: 122/02401/10  
Ticaret Sicil No: 122/02401/10

05 Aralık 2022

Faiz Gelirleri (bin TL)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.06.2021	30.06.2022
Menkul Kıymetlerden Alınan Faizler	842	1.765	1.380	493	15.695
<b>Toplam</b>	<b>122.606</b>	<b>113.370</b>	<b>331.198</b>	<b>63.162</b>	<b>284.041</b>

(\*)Kredilerden alınan faizler kaleminin ayrıntısına aşağıda yer verilmiştir.

(*) (Bin TL)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.06.2021	30.06.2022
Brüt Tahsilat	162.818	123.369	224.323	66.352	126.813
Alım Bedeli İtfa Tutarı (Maliyet)	-49.862	-29.527	-54.637	-14.636	-31.660
Net Tahsilat Geliri	112.956	93.842	169.686	51.716	95.153
Portföy tahsilat projeksiyonlarının indirgenen tutarı (IVO)**	6.027	15.969	156.987	9.755	170.606
Kredilerden Alınan Faizler (bin TL)	118.983	109.811	326.673	61.471	265.759

(\*\*) Şirket temlik almış olduğu portföylerin değerlemelerini tahsili gecikmiş alacakların alımı sırasında ve sonrasında benzer portföylerin göstermiş olduğu performansa 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.

Kredilerden alınan faizler kalemi de kendi içerisinde iki ana gruba ayrılmaktadır. Bunlar: 1) alım bedeli itfa edildikten sonra kalan net tahsilatı tutarı ve 2) portföy tahsilat projeksiyonlarının indirgenen (IVO) tutarıdır.

#### 1) Net Tahsilat Geliri:

Şirketin satın almış olduğu TGA portföylerinden gerçekleştirdiği nakdi veya alacağa mahsuben alınan gayri nakdi (menkul, gayrimenkul) değerlerinin alım bedeli düşüldükten sonra kalan kısmını ifade etmektedir. Yani alım bedeline kadar olan kısmı bilançoda krediler bakiyesinden düşülürken, alım bedelini aşan kısmı faiz gelirleri altında muhasebeleştirilmektedir. Şirket; hem geçmiş tecrübeleri hem de kullanmakta olduğu Birikim 360 programı sayesinde; merkezi olarak portföylerini takip etmekte ve bir yandan iletişim faaliyetleri ile borçlulardan tahsilat yapmaya çalışırken bir yandan da hukuki işlemleri (maaş haczi, menkul/gayrimenkul haczi, banka hesaplarına haciz, tasarrufun iptali davası vb) ile borçluları uzlaşmaya ikna etmektedir.

Bu faaliyetlerin yanı sıra borçlular da borçlarını kapatmak adına Şirket ile iletişime geçmektedir. Bunun öncelikli nedeni hukuki işlemlerden kaynaklanmakla birlikte bir diğer önemli etken ise Şirketin temlik almış olduğu borçluları T.C. kimlik numarası / vergi kimlik numarası bazında günlük ve aylık olarak Türkiye Bankalar Birliği – Risk Merkezi'ne bildirmesidir. Bu bildirimler sonucunda borçluların finansal kuruluşlarla herhangi bir kişisel ilişkisi kurması olanaksız hale gelmektedir. Bu sebeple herhangi bir borçlunun finansal piyasalara tekrar dönmesi için Şirkete olan borcunu kapatması gerekmektedir.

	Tahsilatlar (Bin TL)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.06.2021	30.06.2022
A	Brüt Tahsilat	162.818	123.369	224.323	66.352	126.813
B	Alım Bedeli İtfa Tutarı (krediler / konuk alacaklar düşülmektedir)	-49.862	-29.527	-54.637	-14.636	-31.660
C=A-B	Net Tahsilat	112.956	93.842	169.686	51.716	95.153

**BİRİKİM VARLIK YÖNETİM A.Ş.**  
Büyükdere Cad. No: 122 Özsezen İş Mrk.  
A Blok Kat: 3/1394 Esentepe - Şişli İSTANBUL  
Merkezi Portföy V.D.: 1770366726 Tic. Sic. No: 50590-5  
Mersis No: 0177036672600016  
Kep Adresi: birikimvarlik@hso.kep.tr

**ALTINHAS YATIRIM HOLDİNG A.Ş.**  
Büyükdere Cad. Özsezen İş Merkezi C Blok  
No: 126/1A Esentepe / Şişli İstanbul  
Merkezi Portföy V.D.: 643 027 7273  
Ticaret Sicil No: 504751-0

05 Aralık 2022

	Tutar	Artış Yüzde
31.12.2021 - 31.12.2020 Net Tahsilat Fark	75.844	81%
31.12.2021 - 31.12.2019 Net Tahsilat Fark	56.730	50%
30.06.2022 - 30.06.2021 Net Tahsilat Fark	43.437	84%

Şirketin net tahsilatları, 31.12.2021'de 30.12.2020 dönemi toplam net tahsilata göre %80, 31.12.2019'a göre ise %50 oranında artmıştır. 30.06.2022'de ise 30.06.2021'e göre %84 artış göstermiştir. Şirket, Birikim 360 programı sayesinde hem brüt hem de net tahsilatlarını önceki dönemlere göre %50 ve üstü seviyede artırmıştır.

## 2) Portföy Tahsilat Projeksiyonlarının İndirgenen (IVO) Tutarı:

Şirket temlik almış olduğu portföylere ilişkin yukarıda belirtilen yöntemle tahsilat projeksiyonları oluşturmakta ve portföy verimliliği ile Şirket bütçe takiplerini bu projeksiyonlara göre izlemektedir. Bunun yanında ise oluşturulan tahsilat projeksiyonlarının, iç verim oranı ile bugüne indirgenmesi ile IVO geliri hesaplanmaktadır. Hesaplama ise her bir portföy için ayrı olarak yapılmaktadır. Bu tahsilat projeksiyonlarının iç verim oranı ile bugüne indirilmesi sonucu hesaplanan tutar ile bilançodaki alım bedeli farkı arasındaki pozitif fark IVO gelirini oluşturmaktadır. Bu tutar da gelir tablosunda kredilerden alınan faiz gelirleri altında muhasebeleştirilmektedir. Karşılığı ise bilanço aktiflerinde krediler bakiyesine eklenmektedir. BDDK düzenlemeleri ve VYŞ Yönetmeliği madde 13/2 "Varlık yönetim şirketleri Türkiye Muhasebe Standartları ile Tekdüzen Hesap Planı Hakkında Yönetmeliğe göre kayıt tutmaya elverişli bir muhasebe ve finansal raporlama sistemine sahip olmakla ve söz konusu Yönetmelik uyarınca Kurul tarafından belirlenen Bankalarca Uygulanacak Tekdüzen Hesap Planı ve İzahnamesinde yer verilen hesaplardan faaliyet izinleri kapsamındaki uygun hesapları kullanmak sureti ile tüm işlemlerini Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak muhasebeleştirmeyle yükümlüdür." hükmü uyarınca kullanmak zorunda olunan muhasebe hesap planı (Kaynak: <https://www.bddk.org.tr/Mevzuat/DokumanGetir/1043>) sebebiyle tahsilat projeksiyonlarının iç verim oranına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan gelirlerini kredilerden alınan faizler kalemi altında kaydetmektedir.

(Bin TL)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.06.2021	30.06.2022
Portföy tahsilat projeksiyonlarının indirgenen tutarı (IVO)*	6.027	15.969	156.987	9.755	170.606

\*14.07.2021 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan Varlık Yönetim Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları ile Devralınacak Alacaklara İlişkin İşlemler Hakkında Yönetmelik 13/3 maddesi uyarınca "Varlık yönetim şirketleri, işlemleri nedeniyle doğmuş veya doğması beklenen, ancak miktarı kesin olarak belli olmayan zararlarını karşılamak amacıyla, devraldıkları toplam alacaklar ile diğer varlıklarını Türkiye Muhasebe Standartları çerçevesinde belirlenen usul ve esaslara uygun olarak değerler ve karşılığa tabi tutarlar. Devralınan alacaklara ilişkin olarak değerlendirme yapılırken finansal tablo hazırlama tarihinden itibaren 10 yıl içindeki beklenen nakit akışları dikkate alınır." VYŞ Yönetmeliği'nin yürürlüğe girmesinden önceki dönemde yürürlükte olan Mülga VYŞ Yönetmeliği'nde tahsilat projeksiyonlarına ilişkin herhangi bir süre sınırı/kıstı bulunmamaktadır. Şirket de Eylül 2021 öncesinde tahsilat projeksiyonlarını 5 yıl üzerinden oluşturmakta ve takip etmekteydi. Ancak 14.07.2021 tarihinde yürürlüğe giren VYŞ Yönetmeliği hükmü uyarınca ve bu hükmün sektöre olarak uygulanmasının zorunlu olması sebebiyle; Şirket 2021 Eylül dönemi itibarıyla tahsilat projeksiyonunu 5 yıldan 10 yıla çıkarmıştır. Bu düzenleme 2021 yılı itibarıyla uygulanmaya başlamış olup geçmiş yıl finansal tablolarında herhangi bir düzeltmeye gidilmemiştir. Bunun sonucunda da 31.12.2021 finansal tablolarında yer alan IVO gelirinde bir önceki hesap döneminde göre 31.918 TL'lik artış meydana gelmiştir.



Şirket'in faiz giderlerinin finansal tablo dönemleri itibarıyla detayı aşağıdaki tabloda yer almakta olup, 2019 yılında 48,2 milyon TL olan faiz giderleri 2020 yılında, ana etken olarak kullanılan kredilere verilen faizler kalemindeki azalış nedeniyle %46 düşüş göstererek 26,1 milyon TL olmuştur. 2021 yılında ise tüm faiz gideri kalemlerinde meydana gelen azalışla, faiz giderleri 2020 yılına göre %23 oranında düşmüş ve 20,1 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Hem kullanılan kredilere verilen faizler hem de ihraç edilen menkul kıymetlere verilen faizlerdeki azalış, faiz giderlerindeki azalışın temel etkeni olmuştur.

30.06.2021'de 11 milyon TL olarak gerçekleşen faiz giderleri, 30.06.2022'de %4 artış göstermiş ve 11,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Aynı dönemde Şirket'in finansal borç yükü, 2019 yılında 184,6 milyon TL iken, 2020 yılında %22 azalarak 144,6 milyon TL'ye, 2021 yılında 2020 yılına göre %43 azalarak 82,6 milyon TL'ye gerilemiştir. 30.06.2021'de 86,9 milyon TL olan toplam finansal borçluluk, 2022 yılında yapılan yaklaşık 535 milyon TL anapara tutarına sahip TGA portföy alımı sonucunda 30.06.2022'de ise 135,2 milyon TL'ye yükselmiştir. Bu sebeple 30.06.2022 itibarıyla 30.06.2021'e göre faiz giderlerinde azalış meydana gelmemiştir.

Faiz Giderleri (bin TL)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.06.2021	30.06.2022
Kullanılan Kredilere Verilen Faizler	36.466	14.534	12.152	6.336	5.571
İhraç Edilen Menkul Kıymetlere Verilen Faizler	8.962	9.359	7.525	4.439	4.588
Para Piyasası İşlemlerine Verilen Faizler	1.260	889	487	243	1.347
Diğer Faiz Giderleri	1.514	1.315	1	--	1
<b>Toplam</b>	<b>48.202</b>	<b>26.097</b>	<b>20.165</b>	<b>11.018</b>	<b>11.507</b>

Bu doğrultuda 2019 yılında 74,4 milyon TL olan net faiz geliri 2020 yılında 2019 yılına göre %17 artışla 87,2 milyon TL'ye yükselmiş, 2021 yılında ise 2020 yılına göre %256 artışla 331,03 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 30.06.2021'de 52,1 milyon TL olan net faiz geliri ise %423 artış göstererek 30.06.2022'de 272,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in net ücret ve komisyon giderleri, verilen ücret ve komisyonlardan oluşmakta olup, 2019 yılında 4,01 milyon TL iken 2020 yılında %22 azalışla 3,1 milyon TL'ye gerilemiştir. 2021 yılında da 2020 yılına göre %25 azalış göstererek 2,3 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 30.06.2021'de 1,2 milyon TL olan net ücret ve komisyon giderleri, 30.06.2022'de %51 artışla 1,9 milyon TL olmuştur.

Şirket'in personel giderleri, personele yapılan ücret ve benzeri ödemelerden oluşmakta olup, 2019 yılında 25,4 milyon TL iken 2020 yılında %37 azalarak 16,04 milyon TL'ye gerilemiştir. 2021 yılında ise 2020 yılına göre %15 artış göstererek 18,4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 30.06.2021'de 7,6 milyon TL olan personel giderleri hem ücret artışları hem de artan verimliliğe göre ödenen personel primleri ile %70 artış göstermiş ve 30.06.2022'de 12,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in ticari kâr ve zararına (kambiyo kâr/zararları) ilişkin detaylar finansal tablo dönemleri itibarıyla aşağıda yer almakta olup, 2019 yılında 0,012 milyon TL olan ticari kâr 2020 yılında 2019 yılına göre %25,0 düşüşle 0,009 milyon TL'ye gerilemiştir. 2021 yılında ise ticari faaliyetlerden kâr/zararın kambiyo işlemlerinden kaynaklandığı görülmektedir. 2021 yılında ise kambiyo işlemlerinden nette herhangi bir kâr / zarar doğmamıştır. 30.06.2021 ve 30.06.2022 tarihleri itibarıyla ise herhangi bir kambiyo işlemi bulunmamaktadır.

**BİRİKİM VARLIK YÖNETİM A.Ş.**

Buyukada Cad. No: 122 Özsezen MTK  
A Blok Kat: 5 34752 Esentepe - Şişli / İSTANBUL  
Mecidiyeköy V.D. : 1770366726 Tic Sic. No: 50590-5  
Mersis No: 0177036672600016  
Kep Adresi: birikimvarlik@hs01.kep.tr

**ALTINHAZ YATIRIM HOLDİNG A.Ş.**

Büyükdere Cad. Özsezen MTK  
A Blok Kat: 11 Esentepe / Şişli / İSTANBUL  
Mecidiyeköy V.D. : 1770366726  
Tic Sic. No: 504751-0

05 Haziran 2022

Ticari Kar / Zarar (bin TL)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.06.2021*	30.06.2022
<b>Kar</b>	<b>114</b>	<b>56</b>	<b>2.964</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kambiyo İşlemlerinden Kar	114	56	2.964	0	0
<b>Zarar</b>	<b>-102</b>	<b>-47</b>	<b>-2.964</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kambiyo İşlemlerinden Zarar	-102	-47	-2.964	0	0
<b>Toplam</b>	<b>12</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

(\* ) 31.12.2021 tarihinde, VYŞ Yönetmeliği 14/1/ç maddesi ("Kaynak kuruluşların ana faaliyet konularından doğan alacakları ile diğer varlıklarının tahsilatı, yeniden yapılandırılması veya üçüncü kişilere devri konularında aracılık, destek ve danışmanlık hizmeti verebilir") uyarınca, Şirket'in portföylerin alınması ve üçüncü kişilere devri konusunda almış olduğu 1,3 milyon USD danışmanlık ve portföy bedelinden kaynaklı olarak aynı tutarda kambiyo kârı ve zararı meydana gelmiş olup, nette etkisi olmamıştır. İlgili tutar 03.02.2022 tarihinde iade edilmiştir.

Şirket'in diğer faaliyet gelirlerinin finansal tablo dönemleri itibarıyla detayı aşağıdaki yer almakta olup, 2019 yılında Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulü için hazırlanan değerlendirme raporuna göre 2,0 milyon TL değer artışı diğer faaliyet gelirleri altında sınıflandırılmış ve 2019 yılı diğer faaliyet geliri 5,4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Diğer faaliyet gelirleri 2020 yılında %31 azalış göstererek 3,7 milyon TL'ye gerilemiş, 2021 yılında ise 2020 yılına göre %236 artış göstererek 12,6 milyon TL'ye yükselmiştir.

30.06.2021'de ise 7,7 milyon TL olarak gerçekleşen diğer faaliyet gelirleri, 30.06.2022 itibarıyla %39 azalmış ve 4,6 milyon TL'ye gerilemiştir. Diğer faaliyet gelirlerindeki azalış konusu kalmayan karşılıklar kaleminden kaynaklanmaktadır.

Diğer Faaliyet Gelirleri (bin TL)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.06.2021	30.06.2022
Aktiflerin Satışından Elde Edilen Gelirler	1.332	2.527	4.969	1.076	2.653
Kira Gelirleri	30	181	130	56	3
SGK Teşvik Gelirleri	1.775	642	662	250	491
Gayrimenkul Değer Artışları	2.000	0	0	0	0
Konusu Kalmayan Karşılıklar*	0	0	0	6.089	1.283
Diğer	326	417	6896	293	267
<b>Toplam</b>	<b>5.463</b>	<b>3.767</b>	<b>12.657</b>	<b>7.764</b>	<b>4.699</b>

(\* ) 2022 yılı için 1.283 bin TL'lik karşılığa konu olan davaya ilişkin tutar, ödendiğinden ilgili karşılık iptal edilmiştir. 2021 yılı için 6.089 bin TL'si, TFRS-9 Beklenen Kredi Zarar Karşılığı hesaplaması için atılmış olan karşılık iptali gelirdir.

Şirket'in 2019 yılı faaliyet brüt kârı 50,4 milyon TL iken 2020 yılında, faiz gelirlerindeki azalışa rağmen Şirket'in gider yönetiminde, başta hukuki ve operasyonel giderleri ile personel giderlerindeki politikaları sayesinde, daha verimli hale gelmesi sebebiyle, %43 artış göstererek 71,8 milyon TL'ye yükselmiştir. 2021 yılında ise hem gider yönetiminde verimin devam etmesi hem de faiz gelirlerindeki artışın etkisiyle, 2020 yılına göre %236 artış göstererek 126,3 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 30.06.2021'de 51 milyon TL olan faaliyet brüt karı, 30.06.2022 döneminde %414 artış göstermiş ve 262,3 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Beklenen zarar karşılıkları giderleri, Şirket'in portföy değerlemelerinde beklediği ve portföylerin alın bedelleri esas alınarak hesaplanan portföy zararlarını ifade etmekte olup 2019

yılında 27,7 milyon TL iken %75 artış göstererek 48,6 milyon TL'ye yükselmiştir. 2021 yılında ise 2020 yılına göre %89 artış göstererek 91,8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 30.06.2021'de 26,2 milyon TL olan beklenen zarar karşılıkları gideri, 30.06.2022'de %113 artmış ve 55,9 milyon TL olmuştur.

Diğer faaliyet giderleri, karşılık, komisyon, faiz ve personel gideri dışında kalan operasyonel faaliyetlerin devamlılığı için üstlenilen giderlerden oluşmaktadır. Şirket'in 2019 yılında diğer faaliyet giderleri 18,4 milyon TL iken, 2020 yılında %15 azalarak 15,7 milyon TL'ye gerilemiştir. 2021 yılında ise 2020 yılına göre %31 artış göstererek 20,5 milyon TL'ye yükselmiştir. 30.06.2021'de 6,6 milyon TL olan faaliyet giderleri, tahsilat artışıyla birlikte yükselmiş ve 14,9 milyon TL olmuştur. Ancak 30.06.2021 - 30.06.2022 arasında faaliyet giderlerindeki artış oranı %126 olmuşken, faiz gelirlerindeki artış %350, faaliyet brüt karındaki artış %414, net faaliyet karındaki artış ise %957 olmuştur ve Şirket daha az gider artışıyla daha yüksek gelir, faaliyet brüt karlılığı ve net faaliyet karlılığı elde etmiştir. Söz konusu artışta Birikim 360 yazılımının etkisi ve Covid-19 etkilerinin azalması önemli ölçüde etkilidir.

Net faaliyet kârı, 2019 yılında 4,2 milyon TL iken 2020 yılında, faiz gelirlerindeki azalışa rağmen Şirket'in gider yönetiminde daha verimli hale gelmesi sebebiyle %75 artış göstererek 7,5 milyon TL'ye yükselmiştir. 2021 yılında ise hem gider yönetiminde verimin devam etmesi hem de faiz gelirlerindeki artışın etkisiyle, 2020 yılına göre %2420 artış göstermiş ve 190,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketin gider yönetemindeki verimi 2022 yılında da devam etmiş olup; 30.06.2021'de 18,1 milyon TL olan net faaliyet karı 30.06.2022'de %957 artışla 19134 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Sürdürülen faaliyetler vergi karşılığı, Şirket faaliyetlerinin kârlılığına göre değişmekte olup, 2019 yılında 0,9 milyon TL iken, 2020 yılında %103 artış göstererek 1,8 milyon TL'ye yükselmiş, 2021 yılında ise 2020 yılına göre %1488 artarak 29,05 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket faaliyet karlılığı ve verimliliği arttıkça ilgili kalemlerde de artış meydana gelmektedir. 30.06.2021'de 3,8 milyon TL olan sürdürülen faaliyetler vergi karşılığı, 30.06.2022'de Şirket karlılığıyla birlikte artış göstermiş ve 49,3 milyon TL olmuştur.

Dönem net kârı, Şirket'in faaliyetleri sonucu ortaya çıkan ve vergi karşılığı sonrası kalan kârı ifade etmekte olup, 2019 yılında 3,3 milyon TL iken 2020 yılında %74 oranında artarak 5,7 milyon TL'ye yükselmiş, 2021 yılında 2020 yılına göre %2718 artış göstererek 161,5 milyon TL olarak gerçekleştirmiştir. Şirket 2022 yılının ilk altı aylık dönemi itibarıyla da karlılığını artırmaya devam etmekte olup; 30.06.2022 tarihi itibarıyla dönem net karı 142,1 milyon TL olmuştur. 30.06.2021'de ise dönem net karı 14,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket dönem net karını 30.06.2022'de 30.06.2021'e göre %899 artırmıştır.

#### 10.2.2. Net satışlar veya gelirlerde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama:

Şirket'in faiz gelirleri 2019 yılında 122,6 milyon TL olarak gerçekleşmiş olup, 2020 yılında Covid-19 sebebiyle %8'lik azalışla 113,3 milyon TL'ye gerilemiştir. 2021 yılında ise tahsilatlarda ve bankalardan alınan faizlerden gerçekleşen artışın etkisiyle 2020 yılına göre %192 yükselerek 331,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

30.06.2021'de ise 63,1 milyon TL olan faiz gelirleri kalemi 30.06.2022'de %350 artış göstererek 284 milyon TL'ye yükselmiştir.

Şirket 2022 yılında tahsilatları ile birlikte menkul kıymetlerden ve bankalardan alınan faiz gelirlerini de artırmıştır.

**BİRİKİM VARLIK YÖNETİMİ A.Ş.**  
Büyükdere Cad. No: 122 Özsezen Mrk.  
A Blok Kat: 5/34 Esentepe - Şişli - İSTANBUL  
Mecidiyeköy V.D.: 1770366726 Tic. Sic. No: 50590  
Tic. Sic. No: 0177036672600016  
Kep Adresi: birikimvarlik@hs01.kep.tr

**ALTINBAĞ YATIRIM HOLDİNG A.Ş.**  
Büyükdere Cad. Özsezen İş Merkezi C Blok  
No: 122 Kat: 11 Esentepe / Şişli - İstanbul  
Mecidiyeköy V.D.: 1770277273  
Ticaret Sicil No: 504751-0

05 Haziran 2022



Faiz Gelirleri (bin TL)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.06.2021	30.06.2022
Kredilerden Alınan Faizler*	118.983	109.811	326.673	61.471	265.758
Bankalardan Alınan Faizler	2.781	1.794	3.145	1.198	2.588
Menkul Kıymetlerden Alınan Faizler	842	1.765	1.380	493	15.695
<b>Toplam</b>	<b>122.606</b>	<b>113.370</b>	<b>331.198</b>	<b>63.162</b>	<b>284.041</b>

(\*Kredilerden alınan faizler kaleminin ayrıntısına aşağıda yer verilmiştir.

(*) (Bin TL)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.06.2021	30.06.2022
Brüt Tahsilat	162.818	123.369	224.323	66.352	126.813
Alım Bedeli İtfa Tutarı (Maliyet)	-49.862	-29.527	-54.637	-14.636	-31.660
<b>Net Tahsilat Geliri</b>	<b>112.956</b>	<b>93.842</b>	<b>169.686</b>	<b>51.716</b>	<b>95.153</b>
Portföy tahsilat projeksiyonlarının indirgenen tutarı (IVO)**	6.027	15.969	156.987	9.755	170.606
<b>Kredilerden Alınan Faizler (bin TL)</b>	<b>118.983</b>	<b>109.811</b>	<b>326.673</b>	<b>61.471</b>	<b>265.759</b>

(\*\*) Şirketin temlik almış olduğu portföylerin değerlemelerini tahsili gecikmiş alacakların alımı sırasında ve sonrasında benzer portföylerin göstermiş olduğu performansa 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.

Kredilerden alınan faizler kalemi de kendi içerisinde iki ana gruba ayrılmaktadır. Bunlar: 1) alım bedeli itfa edildikten sonra kalan net tahsilatı tutarı ve 2) portföy tahsilat projeksiyonlarının indirgenen (IVO) tutarıdır.

### 1) Net Tahsilat Geliri:

Şirketin satın almış olduğu TGA portföylerinden gerçekleştirdiği nakdi veya alacağa mahsuben alınan gayri nakdi (menkul, gayrimenkul) değerlerinin alım bedeli düşüldükten sonra kalan kısmını ifade etmektedir. Yani alım bedeline kadar olan kısmı bilançoda krediler bakiyesinden düşülürken, alım bedelini aşan kısmı faiz gelirleri altında muhasebeleştirilmektedir. Şirket; hem geçmiş tecrübeleri hem de kullanmakta olduğu Birikim 360 programı sayesinde; merkezi olarak portföylerini takip etmekte ve bir yandan iletişim faaliyetleri ile borçlulardan tahsilat yapmaya çalışırken bir yandan da hukuki işlemleri (maaş haczi, menkul/gayrimenkul haczi, banka hesaplarına haciz, tasarrufun iptali davası vb) ile borçluları uzlaşmaya ikna etmektedir.

Bu faaliyetlerin yanı sıra borçlular da borçlarını kapatmak adına Şirket ile iletişime geçmektedir. Bunun öncelikli nedeni hukuki işlemlerden kaynaklanmakla birlikte bir diğer önemli etken ise Şirketin temlik almış olduğu borçluları T.C. kimlik numarası / vergi kimlik numarası bazında günlük ve aylık olarak Türkiye Bankalar Birliği – Risk Merkezi'ne bildirmesidir. Bu bildirimler sonucunda borçluların finansal kuruluşlarla herhangi bir kredi ilişkisi kurması olanaksız hale gelmektedir. Bu sebeple herhangi bir borçlunun finansal piyasalara tekrar dönmesi için Şirkete olan borcunu kapatması gerekmektedir.

Tahsilatlar (Bin TL)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.06.2021	30.06.2022
Brüt Tahsilat	162.818	123.369	224.323	66.352	126.813
Alım Bedeli İtfa Tutarı (Krediler / donuk alacaklar)	-49.862	-29.527	-54.637	-14.636	-31.660

**BİRİKİM VARLIK YÖNETİM A.Ş.**  
Büyükdere Cad. No: 122 Özsezen İş Mrk.  
A Blok Kat: E-04384 Esentepe - Şişli / İSTANBUL  
Mecidiyeköy V.D.: 1770366726 Tic. Sic. No: 50590-5  
Mersis No: 0177036672600010  
Kep Adresi: birikimvarlik@hs01.kep.tr

**ALTINORDU MENKUL DEĞERLER A.Ş.**  
Büyükdere Cad. Özsezen İş Merkezi Çarşı  
No: 04 / 11 Esentepe / Şişli / İstanbul  
Mecidiyeköy V.D. No: 1770366727273  
Ticaret Sicil No: 504751-0

05 Aralık 2022

düşülmektedir)					
Net Tahsilat	112.956	93.842	169.686	51.716	95.153

	Tutar	Artış Yüzde
31.12.2021 - 31.12.2020 Net Tahsilat Fark	75.844	81%
31.12.2021 - 31.12.2019 Net Tahsilat Fark	56.730	50%
30.06.2022 - 30.06.2021 Net Tahsilat Fark	43.437	84%

Şirketin net tahsilatları, 31.12.2021'de 30.12.2020 dönemi toplam net tahsilata göre %80, 31.12.2019'a göre ise %50 oranında artmıştır. 30.06.2022'de ise 30.06.2021'e göre %84 artış göstermiştir. Şirket, Birikim 360 programı sayesinde hem brüt hem de net tahsilatlarını önceki dönemlere göre %50 ve üstü seviyede artırmıştır.

## 2) Portföy Tahsilat Projeksiyonlarının İndirgenen (IVO) Tutarı:

Şirket temlik almış olduğu portföylere ilişkin yukarıda belirtilen yöntemle tahsilat projeksiyonları oluşturmakta ve portföy verimliliği ile Şirket bütçe takiplerini bu projeksiyonlara göre izlemektedir. Bunun yanında ise oluşturulan tahsilat projeksiyonlarının, iç verim oranı ile bugüne indirgenmesi ile IVO geliri hesaplanmaktadır. Hesaplama ise her bir portföy için ayrı olarak yapılmaktadır. Bu tahsilat projeksiyonlarının iç verim oranı ile bugüne indirilmesi sonucu hesaplanan tutar ile bilançodaki alım bedeli farkı arasındaki pozitif fark IVO gelirini oluşturmaktadır. Bu tutar da gelir tablosunda kredilerden alınan faiz gelirleri altında muhasebeleştirilmektedir. Karşılığı ise bilanço aktiflerinde krediler bakiyesine eklenmektedir. BDDK düzenlemeleri ve VYŞ Yönetmeliği madde 13/2 "Varlık yönetim şirketleri Türkiye Muhasebe Standartları ile Tekdüzen Hesap Planı Hakkında Yönetmeliğe göre kayıt tutmaya elverişli bir muhasebe ve finansal raporlama sistemine sahip olmakla ve söz konusu Yönetmelik uyarınca Kurul tarafından belirlenen Bankalarca Uygulanacak Tekdüzen Hesap Planı ve İzahnamesinde yer verilen hesaplardan faaliyet izinleri kapsamındaki uygun hesapları kullanmak sureti ile tüm işlemlerini Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak muhasebeleştirmeyle yükümlüdür." hükmü uyarınca kullanmak zorunda olunan muhasebe hesap planı (Kaynak: <https://www.bddk.org.tr/Mevzuat/DokumanGetir/1043>) sebebiyle tahsilat projeksiyonlarının iç verim oranına göre indirgenmesi sonucu hesaplanan gelirlerini kredilerden alınan faizler kalemi altında kaydetmektedir.

(Bin TL)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.06.2021	30.06.2022
Portföy tahsilat projeksiyonlarının indirgenen tutarı (IVO)*	6.027	15.969	156.987	9.755	170.606

\*14.07.2021 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan Varlık Yönetim Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları ile Devralınacak Alacaklara İlişkin İşlemler Hakkında Yönetmelik 13/3 maddesi uyarınca "Varlık yönetim şirketleri, işlemleri nedeniyle doğmuş veya doğması beklenen, ancak miktarı kesin olarak belli olmayan zararlarını karşılamak amacıyla, devraldıkları toplam alacaklar ile diğer varlıklarını Türkiye Muhasebe Standartları çerçevesinde belirlenen usul ve esaslara uygun olarak değerler ve karşılığa tabii tutarlar. Devralınan alacaklara ilişkin olarak değerlendirme yapılırken finansal tablo hazırlama tarihinden itibaren 10 yıl içindeki beklenen nakit akışları dikkate alınır.". VYŞ Yönetmeliğinin yürürlüğe girmesinden önceki dönemde yürürlükte olan Mülga VYŞ Yönetmeliği'nde tahsilat projeksiyonlarına ilişkin herhangi bir süre sınırı/kısıtlı bulunmamaktadır. Şirket de Eylül 2021 öncesinde tahsilat projeksiyonlarını 5 yıl üzerinden oluşturmakta ve takip etmekteydi. Ancak 14.07.2021 tarihinde yürürlüğe giren VYŞ Yönetmeliği hükmü uyarınca ve bu hükmün sektörel

**BİRİKİM VARLIK YÖNETİM A.Ş.**  
 Büyükdere Cad. No: 122 Özsezen İş. Mrk.  
 A Blok Kat: 5 34200 Esentepe - Şişli - İSTANBUL  
 Mecidiyeköy V.D. : 1770366726 Tlx No: 50590-b  
 Mersis No: 0177036672600016  
 Kep Adresi: birikimvarlik@h80.kep.tr

**ALTIN HAYAT YATIRIM HOLDİNG A.Ş.**  
 Büyükdere Cad. Özsezen İş. Mrk. A Blok  
 Kat: 5 34200 Esentepe - Şişli / İstanbul  
 Mersis No: 0177036672600016  
 Ticaret Sicil No: 504751-0

05 Aralık 2022

olarak uygulanmasının zorunlu olması sebebiyle; Şirket 2021 Eylül dönemi itibarıyla tahsilat projeksiyonunu 5 yıldan 10 yıla çıkarmıştır. Bu düzenleme 2021 yılı itibarıyla uygulanmaya başlamış olup; geçmiş yıl finansal tablolarında herhangi bir düzeltmeye gidilmemiştir. Bunun sonucunda da 31.12.2021 finansal tablolarında yer alan İVO gelirinde bir önceki hesap dönemine göre 131.018 TL'lik artış meydana gelmiştir.

Şirket, Birikim 360 yazılımını Kasım 2019'da uygulamaya almış olup, 2020 yılında meydana gelen Covid-19 nedeniyle tahsilat gelirlerinde beklediği artışı yakalayamamıştır. 2021 yılında ve 2022 yılının ilk yarısı itibarıyla ise Covid-19 etkilerinin azalması ve ülke genelinde normalleşmeye dönülmesinin de etkileriyle, Şirket geliştirmiş olduğu yazılımdan beklediği verimi almaya başlayarak gelirlerini artırmayı başarmıştır.

Ayrıca Şirket'in alınan krediler, para piyasasına borçlar ve ihraç edilen menkul kıymetler toplamı 2019-2021 arası devamlı olarak azalış göstermiştir. 2022'de yapılan yaklaşık 535 milyon TL anapara tutarına sahip TGA portföy alımı sonucunda 30.06.2022'de 135,2 milyon TL'ye yükselmiştir. 3 kalemin tutarlarının toplamına aşağıda yer verilmiştir.

(Net bin TL)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.06.2021	30.06.2022
<b>Alınan Krediler + Para Piyasasından Borçlar + İhraç Edilen Menkul Kıymetler</b>	<b>184.694</b>	<b>144.674</b>	<b>82.657</b>	<b>86.926</b>	<b>135.299</b>

İlgili kalemlerde devamlı meydana gelen bu azalış, Şirket'in faiz giderlerinin azalmasını sağlamıştır. 2019 yılında 48,2 milyon TL olan faiz giderleri 2020 yılında, ana etken olarak kullanılan kredilere verilen faizler kalemindeki azalış nedeniyle %46 düşüş göstererek 26,1 milyon TL olmuştur. 2021 yılında ise tüm faiz gideri kalemlerinde meydana gelen azalışla, faiz giderleri 2020 yılına göre %22 oranında düşmüş ve 20,1 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 30.06.2022 itibarıyla 31.12.2021'e göre finansal borç tutarında artış meydana gelmiş ve 135,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Ayrıca; 30.06.2021 itibarıyla 86,2 milyon TL olan finansal borç tutarının 30.06.2022 tarihinde 135,2 milyon TL olarak gerçekleştiği görülmektedir. Şirketin finansal borç toplamı 30.06.2021-30.06.2022 dönemleri karşılaştırıldığında %56 oranında artış göstermişken faiz giderleri aynı dönemde karşılaştırıldığında 30.06.2021'de 11 milyon TL'den faiz gideri gerçekleşirken 30.06.2022'de %4 artışla 11,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Faiz Giderleri (bin TL)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.06.2021	30.06.2022
<b>Toplam</b>	<b>48.202</b>	<b>26.097</b>	<b>20.165</b>	<b>11.018</b>	<b>11.507</b>

Bu doğrultuda 2019 yılında 74,4 milyon TL olan net faiz geliri 2020 yılında 2019 yılına göre %17 artışla 87,2 milyon TL'ye yükselmiş, 2021 yılında 2020 yılına göre %256 artışla 331,03 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 30.06.2021 itibarıyla 52,1 milyon TL olan net faiz geliri ise 30.06.2022 itibarıyla %423 artış göstererek 272,5 milyon TL olmuştur.

**10.2.3. İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler:**

#### **Makroekonomik koşullar**

Şirket'in finansal performansı, makroekonomik faktörlerden, özellikle de GSYH büyüme oranı, yatırım büyüme oranı, enflasyon oranı, kredilerin büyüme oranı, bütçe açığı ve işsizlik oranından etkilenebilmektedir. Makroekonomik ortam, ekonomik döngünün aşamalarında



Şirket üzerinde farklı iki yönlü etkiye sahiptir.

Ekonomik büyüme döneminin Şirket'in faaliyetlerine etkisi:

- Hanehalkı gelirlerindeki büyüme, tüketicinin harcama ve borçlanma konusunda daha fazla istekliliğine dönüşür ve bunun doğal bir sonucu, finansal kurumların kredi faaliyetlerinde artış ve sonuçta daha fazla kredi kullanan hanehalkı sayısıdır;
- Verilen krediler ve kredi kullananların sayısındaki artış, ekonomide artan bir genel borç seviyesine ve sonuç olarak, Şirket ve varlık yönetim sektörü için daha fazla satışa sunulacak alacak potansiyeli oluşturur;
- Artan gelirler, daha yüksek bir kredi geri ödeme oranıyla sonuçlanır, bu da Şirket'in mevcut portföylerindeki alacaklarının tahsil edilebilirliğini artırır ve tahsili geçmiş alacak oluşumunu azaltsa da kredi genel seviyesinin daha yüksek olması bu etkiyi nötrleştirebilir;
- Boçuların TGA haline gelen borçlarını ödeyerek yeniden finansal sisteme kazandırılması da yeni kredi kullanıcı sayısını artırarak genel kredi seviyesindeki artışı destekler.

Ekonomik yavaşlama döneminin Şirket'in faaliyetlerine etkisi:

- Hanehalkı gelirlerindeki azalış; finansal kurumlarca verilen kredilerin geri ödenme oranlarını düşürür, Şirket ve varlık yönetim sektörü için daha fazla satışa sunulacak alacak oluşmasına neden olur. Bu alacaklardaki artış birkaç aydan bir yıla kadar uzayan bir gecikmeyle satışa sunulur; başlayan bu satış dalgası birkaç yılı bulabilir;
- Finansal kurumların kredi faaliyetlerinin azalması, genel kredi büyüme hızını yavaşlatabilir, ancak son yıllarda olduğu gibi yavaşlama dönemlerinde ekonomi politikaları ile kredi genişlemesinin desteklenmesi bu dönemlerde de güçlü kredi büyümesini sağlayabilir;
- Artan işsizlik oranı ve hanehalkı gelirlerindeki düşüş nedeniyle Şirket'in mevcut alacak portföylerinin tahsilat kabiliyeti yavaşlama dönemi esnasında olumsuz yönde etkilenebilir. Ancak, mevcut uzun vadeli yeniden yapılandırma anlaşmaları, toplam alacak bakiyesinin temerrüt faizi ile artıyor olması ve icra süreçleri bu düşüşü sınırlayan faktörlerdir. Ayrıca ertelenen bu tahsilat dalgası sırasında işleyen temerrüt faizi ile genel olarak reel değerlerini koruyan alacakların borçluları, ekonomik büyüme döngüsünde tahsilat kabiliyetlerini yeniden kazanabilirler.

#### Bankaların kredi kullandırma aktiviteleri

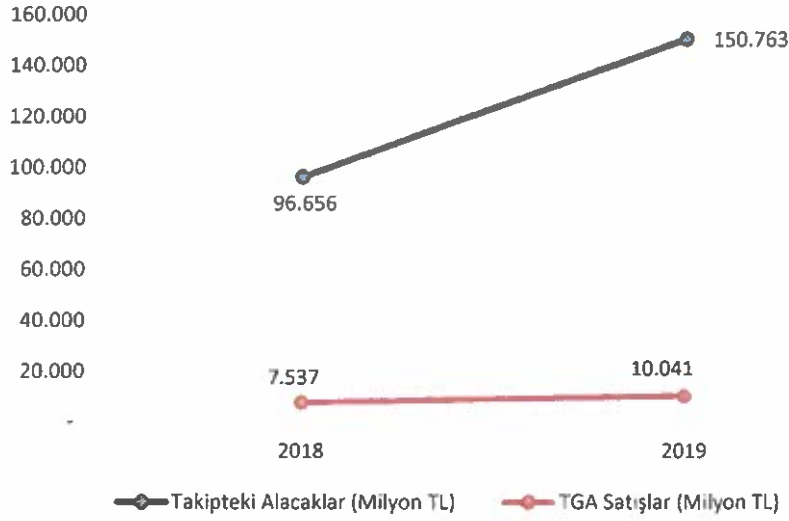
Bankaların kredi kullandırma istekliliği Şirket'in gelişmesini etkileyen ana faktörlerden biridir. Geçmişte bakıldığında kredilerdeki artış daha yüksek bir TGA birikimine ve dolayısıyla da varlık yönetim şirketlerine duyulan talebin artmasına neden olmuştur. Örnek olarak, 2019 yılında TGA stoğu 2018 yılına göre %56 artış göstererek 150.763 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde TGA satışları da %33'lük bir artış göstermiş olup 2018 yılında 7.537 milyon TL iken 2019 yılında 10.041 milyon TL'ye yükselmiştir.

**BİRİKİM VARLIK YÖNETİM A.Ş.**  
Büyükdere Cad. No: 122/1 Kat: 11  
K Blok Kat: 5 34394 Esentepe / Beşiktaş / İSTANBUL  
Mecidiyeköy V.D.: 1770366726 Tic. Sic.No: 50590-5  
Mersis No: 0177036672000016  
Ken Adresi: birikimud@birikim.com.tr

**ALTINHA - YATIRIM HOLDİNG A.Ş.**  
Büyükdere Cad. Oksijen İş Merkezi C Blok  
No: 11 Kat: 11 Esentepe / Beşiktaş / İstanbul  
Mecidiyeköy V.D.: 643 027 7273  
Ticaret Sicil No: 504751-0



05 Aralık 2019



Artan TGA stoğu, bankaların varlık yönetim şirketlerine yaptıkları satışı da artıran nedenlerin başlarında gelir. Diğer yandan bankaların azalan kredi faaliyetleri, kredi bakiyesi düşerken TGA bakiyesinin artmasına neden olabileceği için varlık yönetim şirketlerine yapılan satışlar üzerinde çift yönlü etkiye sahiptir.

2019 itibarıyla 2.807 milyar TL olan bankacılık sektörü kredi hacmi, 2020'de 3.729 milyar TL'ye, 2021 yılında 5.061 milyar TL'ye, 30.06.2022 itibarıyla ise 6.278 milyar TL'ye yüksemiştir. (Kaynak: <https://www.bddk.org.tr/bultenaylik/>)

Bunun yanında ise bankacılık sektörü takipteki alacaklar kalemi 2019 yılında 151 milyar TL, 2020 yılında 153 milyar TL, 2021 yılında 160 milyar TL ve 30.06.2022'de 160,9 milyar TL olarak gerçekleşirken beklenen zarar karşılıkları kalemi 2019 yılında 143,5 milyar TL, 2020 yılında 198,6 milyar TL, 2021 yılında 258,1 milyar TL ve 30.06.2022'de 294,2 milyar TL olmuştur. (Kaynak: <https://www.bddk.org.tr/>)

2022 yılında, beklenen TGA satışları başlamış olup; 30.06.2022 itibarıyla yaklaşık 4 milyar TL anapara tutarında TGA satışı gerçekleşmiştir. 2022 yılının kalanında ve ilerleyen yıllarda satışların artarak devam etmesi beklenmektedir.

#### Alacakların tahsili için varlık yönetim şirketlerine olan isteklilik

Şirket tarafından sağlanan tahsilat hizmetlerine olan talep ve piyasadaki yeni borç portföylerinin arzı ile ilgili olan önemli bir piyasa parametresi de, ana TGA portföyü satıcısı olan bankaların varlık yönetim şirketlerine portföy satışına yönelik istekliliğidir. Bu isteklilik varlık yönetim şirketlerine satılan TGA portföylerinin toplam TGA stoğu içindeki payı ile ölçülebilmektedir.

Mevzuata yönelik değişiklikler ve düzenleyici ve denetleyici kurum olan BDDK kararları bankaların alacaklarını varlık yönetim şirketlerine satma isteğini artırıp azaltabilmektedir. Bankaların TGA portföylerini satma istekliliği sektör için hızlı bir şekilde olumlu bir etki yaratmaktadır. Bu faydalar donuk alacaklarının nakde çevrilmesine ek olarak bu alacakların yönetmenin ek maliyetlerinin ortadan kaldırılmasını içerir. Bir banka, işletme kaldırıcını kullanarak (yani tahsili gecikmiş alacakların tahsilatı için ek bir gidere ve maliyete katlanmayıp borç tahsilatını dış kaynaklardan sağlayıp gelirini artırarak) ve sabit maliyetleri değişken maliyetlerle değiştirerek ana faaliyetine odaklanabilir. Dahası, dahili yapılarını genişletmeden yakın izleme ve takipteki alacakların sayısındaki artışları hızlı bir şekilde yönetebilmektedir.

**BİRİKİM VARLIK YÖNETİM A.Ş.**  
Büyükdere Cad. No: 122 Özsezen İş Mrk.  
A Blok Kat: 5 34394 Esentepe - Şişli / İSTANBUL  
Mediye Köyü V.D.: 1770366726 Tic. Sic. No: 50590-5  
Mersis No: 0177036672600010  
Kep Adresi: birikimvarlik@hs01.kep.tr

**ALTINPAŞA YATIRIM HOLDİNG A.Ş.**  
Büyükdere Cad. Özsezen İş Merkezi C Blok  
No: 26 Kat: 11 Esentepe / Şişli / İstanbul  
Mediye Köyü V.D.: 6330277273  
Ticaret Sicil No: 504751-0

05 Aralık 2022