



**Shape the future
with confidence**

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

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

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

İstanbul Varlık Yönetim Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

İstanbul Varlık Yönetim Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının incelemesini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem faaliyet raporu, Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 8 Ağustos 2025 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

İncelemelerimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

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



Hayrettin Ergül, SMMM
Sorumlu Denetçi

8 Ağustos 2025
İstanbul, Türkiye

İSTANBUL VARLIK YÖNETİM A.Ş.
1 OCAK 2025 – 30 HAZİRAN 2025 DÖNEMİNE AİT
YÖNETİM KURULU ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

I. GENEL HÜKÜMLER

1.1. Şirket bilgileri

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

1.2. Şirketin organizasyon, sermaye ve pay sahipliği yapısı

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi 50.000.000 TL olup, sermayenin tamamı ödenmiştir. Sermaye beheri, 1 TL nominal değerde 50.000.000 adet paya ayrılmıştır. Toplam 50.000.000 TL sermayenin tamamını temsil eden 50.000.000 adet pay senedi Ünlü Yatırım Holding A.Ş. adına kayıtlıdır (31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Sermaye beheri, 1 TL nominal değerde 50.000.000 adet paya ayrılmıştır.).

Şirketin 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025		31 Aralık 2024	
PAY SAHİPLERİ	PAY TUTARI (TL)	PAY ORANI (%)	PAY TUTARI (TL)	PAY ORANI (%)
ÜNLÜ Yatırım Holding A.Ş.	50.000.000	100	50.000.000	100
Toplam	50.000.000	100	50.000.000	100

1.3. İmtiyaz ve payların oy hakkı

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

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

Yönetim Kurulu; Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve 1 (bir) üye olmak üzere toplam 3 kişiden oluşmaktadır. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla toplam çalışan sayısı 216'dır (31 Aralık 2024 itibarıyla toplam çalışan sayısı: 234).

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

Adı Soyadı	Görevi	Göreve atanma tarihi	Öğrenim durumu	İşletmecilik dallarında iş tecrübesi
Can Ünalın	Yönetim Kurulu Başkanı	28.04.2022	Yüksek Lisans	39 Yıl
Tahir Selçuk Tuncalı	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	28.04.2022	Yüksek Lisans	33 Yıl
Gülden Akdemir	Yönetim Kurulu Üyesi	23.05.2024	Lisans	27 Yıl

1.5. Şirketle işlem yasağı ve rekabet yasağı

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

II. YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

Hesap dönemi içerisinde yöneticilere sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kar payı gibi mali menfaatlerin toplam tutarı **28.743.000 TL**'dir.

III. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA ve GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

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

IV. ŞİRKETİN FAALİYETLERİ ve FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

4.1. Şirket yatırımlarına ilişkin bilgiler

Şirket, hesap dönemi içerisinde toplam 667 milyon TL anapara büyüklüğünde tahsili gecikmiş alacak portföyü satın alarak portföy büyüklüğünü yaklaşık 6,0 milyar TL'ye yükseltmiştir. Şirket, tahsili gecikmiş alacak portföyü yatırımlarını sürdürmeyi planlamaktadır.

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

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

İç kontrol sistemi kapsamında

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

4.3. Şirketin iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler

Şirketin bağlı ortaklıkları bulunmamaktadır.

4.4. Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler

Şirketin iktisap ettiği kendi payı bulunmamaktadır.

4.5. Özel denetim ve kamu denetimine ilişkin bilgiler

Dönem içerisinde özel denetim ve kamu denetimi yapılmamıştır.

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

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

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

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

4.8. Hedeflerin ve genel kurul kararlarının yerine getirilmesine ilişkin bilgiler

Genel kurul kararları yerine getirilmiştir, planlanan hedeflere ulaşılmıştır.

4.9. Bağış, yardım ve sosyal sorumluluk projeleri hakkında açıklamalar

Dönem içerisinde 362.000 TL tutarında bağış yapılmıştır.

4.10. Şirketler topluluğunu oluşturan şirketler arası işlemler

TL	1 Ocak - 30 Haziran 2025
Muhtelif borçlar	
- Ünlü Yatırım Holding A.Ş.	94.000
Faiz gelirleri	
- Ünlü Menkul Değerler A.Ş.	2.947.000
- Ünlü Portföy On İkinci Serbest Fon	2.572.000
- Ünlü Portföy Birinci Değişken Fon	1.945.000
Diğer faaliyet giderleri	
- Ünlü Yatırım Holding A.Ş.	564.000
- Ünlü Menkul Değerler A.Ş.	2.000

Hesap dönemi içerisinde, faiz gelirleri içerisinde bulunan 2.947.000 TL Ünlü Menkul Değerler A.Ş. nezdinde bulunan ters repo faiz gelirlerinden oluşmaktadır.

V. FİNANSAL DURUM

5.1. Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin değerlendirme

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

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

Şirketimiz hesap dönemi içerisinde 112.531.000 TL net kar elde etmiştir.

5.2. Şirketin satışları ve verimliliği ile ilgili bilgiler

5.2.1. Şirketin gelir oluşturma kapasitesi

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

5.2.2. Karlılık ve borç özkaynak oranı

30 Haziran 2025 itibarıyla Şirket'in borç/özkaynak oranı 0,66'ya gerilemiştir. (31 Aralık 2024: 0,73)

(Bin TL)	30 Haziran 2025	30 Haziran 2024
Toplam aktifler	1.443.472	925.479
Takipteki krediler	1.620.766	812.139
Özel karşılıklar (-)	252.329	223.506
Krediler ve alacaklar	1.368.437	588.633
Finansal Varlıklar (Net)	22.974	292.785
Özkaynaklar	721.877	471.246
Dönem net kar/zararı	112.531	182.917

5.2.3. Faaliyet sonuçları hakkında diğer bilgiler

Dönem içerisinde hedeflere büyük ölçüde ulaşılmıştır.

5.2.4. Geleceğe yönelik beklentiler

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

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

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

5.4. Şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınan önlemler

Şirket'in finansal yapısında herhangi bir olumsuzluk bulunmamaktadır.

5.5. Kar payı dağıtım politikası

2025 yılı karının dağıtımına 2025 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında karar verilecektir.

VI. RİSK YÖNETİMİ

6.1. Risk yönetim politikası

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

6.2. Riskin erken saptanması ve yönetimi komitesi

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

6.3. Riskler

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

VII. BAĞLILIK RAPORU

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

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

VIII. DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

İSTANBUL VARLIK YÖNETİM A.Ş. YÖNETİM KURULU



Tahir Selçuk TUNCALI
Yönetim Kurulu Başkan Vekili



Gülden Akdemir
Yönetim Kurulu Üyesi



Can ÜNALAN
Yönetim Kurulu Başkanı