

**TMKŞ Worqcompany Birinci Varlık Finansmanı
Fonu VDMK Derecelendirme Ön Raporu**

22.08.2025

Varlığa Dayalı Menkul Kıymet Türü	Dolaylı Aktarmalı Temlik Senedi
Kaynak Kuruluş ve Devreden	Worqcompany Dış Ticaret A.Ş.
Kurucu	Türkiye Menkul Kıymetleştirme Şirketi
Özel Amaçlı Kuruluş (İhraççı)	TMKŞ Worqcompany Birinci Varlık Finansmanı Fonu
Hizmet Sağlayıcı ve İşlem Yöneticisi	Worqcompany Dış Ticaret A.Ş.
İhraç Hacmi	Nominal 130,0 mn TL; Vade sonu 140,2 mn TL (4 ayrı dilim)
Getiri Oranı %	%47-%50 arasında (Basit) (Modellelemede kullanılan faiz oranı olup, ihraç günü değişiklik gösterebilir)
Kupon Türü	Tek Kuponlu olarak 4 ayrı tertip
Risk Tutma Programı	Worqcompany Dış Ticaret A.Ş. (İhraç hacminin %5'i)
Aşkın Teminatlandırma	%10
Kayıt Kuruluşu	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Dayanak Mevzuat	SPK'nın Seri: III, No: 58.1 Sayılı "Varlığa Dayalı ve İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler Tebliği"
Yatırımcı ve Yükümlülerin Sigorta Kuruluşları	Yoktur.
Tahmini İhraç Tarihi	25.08.2025
İhracın Ağırlıklı Ortalama Ömrü	60 gün
Alacak Senetlerinin Ağırlıklı Ort. Ömrü	47 gün

Adres:

TMKŞ Worqcompany Birinci Varlık Finansmanı Fonu
Barbaros Mah. Mor Sümül Sok. WBC İş Merkezi Blok
No:9/36 Ataşehir/İstanbul

Varlığa Dayalı Menkul Kıymet Derecelendirme Notu*	Uzun Vade	Kısa Vade
Ulusal Notu	AA	A1+
Uluslararası Yabancı Para Notu	BB	B1
Uluslararası Yerli Para Notu	BB	B1

(*) İhraç öncesi derecelendirme notu geçici nitelikte olup, dayanak varlık terkihi ihracın tamamlanmasına kadar limitlerin içinde kalmak kaydıyla minör değişiklikler gösterebilir.

Güçlü Yönler

- Mevzuat gereği zorunluluk kapsamında ek destek bileşeni olarak %5 risk tutma mekanizmasının uygulanmış olması,
- Risk tutma yükümlülüğüne ek olarak varlık değerine ek %10 oranında aşkın teminatlandırmanın (overcollateralization) varlığı,
- Ödenmeyen senetlerin yasal olarak takibinin senetsiz alacaklara kıyasla kolaylığı,
- Türkiye'deki yerel düzenlemeler sayesinde varlık izolasyonunun gücü,
- Kaynak kuruluş tarafından verilen dayanak varlık garantörlüğü

Cekinceler

- Kaynak Kuruluş'un faaliyete yeni geçmiş olması,
- Dayanak varlık kompozisyonunda düşük ve orta kalitede yoğunlaşma,
- Riske göre dilimleme yapılmamış olması,
- Dayanak varlık havuzunu oluşturan kredi taksitlerinin görece yüksek olması,
- Makroekonomik riske maruziyet.

Görünüm

"TMKŞ Worqcompany Birinci Varlık Finansmanı Fonu" ("Varlık Finansmanı Fonu", "Fon", "Özel Amaçlı Kuruluş" veya "ÖAK"), **Birleşik İpotek Finansmanı A.Ş.** (Türkiye Menkul Kıymetleştirme Şirketi veya "TMKŞ") tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 58. Maddesine dayanılarak ve TMKŞ Worqcompany Birinci Varlık Finansmanı Fonu iç tüzük hükümlerine göre yönetilmek üzere ihraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla, varlığa dayalı menkul kıymet sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre fona devredilen varlıkların yönetilmesi amacıyla süresiz olarak kurulmuştur.

Fon portföyüne, **Worqcompany Dış Ticaret A.Ş.** ("WorqCo", "Şirket") tarafından gerçekleştirilen vadeli ürün satışından doğan senetler devredilecektir. WorqCo, 8 Haziran 2021 tarihinde bir start-up girişimi olan WorqCompany Finansal Danışmanlık A.Ş. tarafından kurulmuş olup, faaliyetlerini İstanbul'daki ofisinde yürütmektedir. Şirketin ana faaliyet konusu e-ticaret satıcıları ile gelir paylaşımına dayalı e-ticaret yapmaktır. Şirket e-ticaret pazar yerlerinde ve/veya kendi web siteleri üzerinden satış yapmakta olan firmaların ürünlerini tedarikçilerinden toptan ve peşin olarak iskontolu satın alıp söz konusu e-ticaret satıcılarına satmakta ve önceden anlaşılan oran ve vadede satıcıların ürün satışından elde ettikleri gelirden pay almaktadır. Şirket ayrıca, kendi müşterilerinin yurtdışı satışlarını desteklemek amacıyla ihracat süreçlerine de aracılık etmektedir. WorqCompany'nin ARGE

faaliyetleri Yıldız Teknopark bünyesinde yer alan grup şirketi WorqCompany Teknoloji A.Ş tarafından yönetilmektedir. 2024 yılı Ekim ayında Uzun Vadeli Ulusal İhraççı Kredi Derecelendirme Notu 'BBB+ (tr)' ve Kısa Vadeli Ulusal İhraççı Kredi Derecelendirme Notu 'A2 (tr)' olarak 'Pozitif' görünümle teyit edilmiştir.

WorqCo'nun kaynak kuruluş/fon kullanıcısı olarak yer aldığı, Emlak Varlık Kiralama A.Ş. tarafından, yurt içinde, yönetim sözleşmesine dayalı, halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcıya satılmak üzere 2024 yılı Şubat ve Mart aylarında 50'şer milyon TL nominal tutarında kira sertifikaları ihraç edilmiştir. 2024 yılı Aralık ve 2025 yılı Şubat aylarında ise WorqCo'nun kaynak kuruluş/ fon kullanıcısı olarak yer aldığı, 250'şer milyon TL hacimli kira sertifikası ihracı Nurol Yatırım Bankası A.Ş. taraflarından gerçekleştirilmiştir. TMKŞ Worqcompany Birinci Varlık Finansmanı Fonu 100 milyon TL nominal tutarlı ilk ihracını 21 Mayıs 2025'te, 100 milyon TL nominal tutarlı ikinci ihracını 25 Haziran 2025'te gerçekleştirmiş olup vadesi gelenler zamanında itfa olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca 27.02.2025 tarih ve 11/422 sayılı izniyle onaylanmış 1 milyar TL ihraç belgesi kapsamında, devredilecek senet portföyü 47 milyon TL tutarında ihraç tavanına kadar 31 gün vadeli, 57 milyon TL tutarında ihraç tavanına kadar 63 gün vadeli, 16 milyon TL tutarında ihraç tavanına kadar 92 gün vadeli ve 10 milyon TL tutarında ihraç tavanına kadar 122 gün vadeli olmak üzere toplamda 130 milyon TL ihraç tavanına kadar VDMK dört tertip halinde ihraç edilecektir. Tertiplerde itfa tarihi dışında başka bir kıdem bulunmamaktadır. Devredilecek senetlerden elde edilecek nakit akışları öncelikle en kısa vadeli tertibin ödenmesinde kullanılacaktır. Dolaylı aktarmalı (pay-through) ödemeler yapılacak şekilde ihraç edilecek VDMK'ler, yerel nitelikli yatırımcılara halka arz olmaksızın kuponlu olarak satılacaktır.

TMKŞ Worqcompany Birinci Varlık Finansmanı Fonu tarafından "Varlığa veya İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Tebliği (III-58.1 (Tebliğ)) kapsamında ihraç edilecek VDMK'nin %5'ine denk gelen 6,5 milyon TL'lik kısmı Tebliğ'in 10. Maddesi "Risk Tutma Yükümlülüğü" kapsamında WorqCo tarafından ihraç tarihinde satın alınacak ve risk tutma yükümlülüğü kapsamındaki bu VDMK'ler ilgili itfa tarihlerinde diğer yatırımcıların ödemeleri yapılana kadar satılmaksızın Merkezi kayıt Kuruluşu ("MKK") nezdindeki bir hesapta blokeli olarak tutulacaktır. İtfa günü itfa tutarını karşılayacak tutarın fonda bulunmaması halinde WorqCo tarafından alınan bu %5'lik kısmın hak ettiği tutarlar geriye kalan %95'lik kısma dağıtılacak tutara eklenecektir.

Bunun yanı sıra, borçlunun yükümlülüklerini yerine getirmemesi halinde, bu yükümlülüklerle denk gelecek tutarların itfa tarihinde WorqCo tarafından fona nakden ödeneceği, her halükarda WorqCo'nun fona devretmiş olduğu senetlere ilişkin olarak müteselsil kefil ve borçlu sıfatıyla ödemelerden sorumlu olacağı tertip ihraç belgesinde belirtilmiştir. Vade sonu değeri 140,2 milyon TL olan ihraca karşılık, 155,9 milyon TL değerinde senet alınmıştır. Böylece dayanak varlık %10 oranında aşkın teminatlandırma (overcollateralization) güvencesi içermektedir.

Metodoloji

SAHA Yapılandırılmış Finansman metodolojisi; “Yapısal ve Hukuki Çerçeve” ana başlığı altında özel amaçlı kuruluş ve fon yapısı, yatırımcı hakları, şelale yapısı alt başlıklarını, “Kaynak Kuruluş ve Hizmet Sağlayıcı Analizi” ana başlığı altında kaynak kuruluş itibarı, kaynak kuruluş süreçlerinin değerlendirilmesi, hizmet sağlayıcı değerlendirmesi alt başlıklarını, “Dayanak Varlık Analizi” ana başlığı altında teminat yapısı, geçmiş performans analizi, dayanak varlık yaşı, finansal rasyolar, kredi derecelendirme dağılımı, coğrafi dağılımı, teminat sigortası ve güvenceleri, mevzuata uygunluk alt başlıklarını, “Nakit Akış Analizi” ana başlığı altında itfa yapısı ve türü, itfa süresi, nakit akış öngörülebilirliği, nemalandırma modeli, ihraç masrafları, faiz hassasiyeti alt başlıklarını, “Kredi Güçlendirici Faktörler Analizi” ana başlığı altında aşkın teminatlandırma, risk tutma yükümlülüğü, garantiler, ihtiyatlar alt başlıklarını, “Stres Testi” ana başlığı altında olumsuz ekonomik senaryolara dayanıklılık, stres senaryosunun temerrüt olasılığına etkisi, temerrüt zararının ölçeği, derece notu değişim potansiyeli analizi alt başlıklarını, “Makroekonomik ve Sektörel Analiz” ana başlığı altında ekonomik etmenlerin varlık havuzu performansına etkileri, sektörel trendlerin varlık havuzu performansına etkileri alt başlıklarını incelemektedir.

Uluslararası yerli ve yabancı para notları, merkezi yönetim riski ile transfer ve konvertibilite risklerini de içermekte olup, SAHA Ülke Tavanı Modeli güncel çıktılarına göre belirlenmektedir. Ulusal not ise yukarıda belirtilen riskleri içermeyip, yerli para cinsinden yurtiçi riskleri yansıtmaktadır.

Notların Anlamı

Uzun vadeli kredi derecelendirme notlarımız bir yıl üzeri orta ve uzun vadeye ilişkin mevcut görüşümüzü yansıtmakta, kısa vadeli kredi derecelendirme notumuz ise bir yıla kadar olan süreye ilişkin görüşümüzü ifade etmektedir. Uzun vadeli kredi derecelendirme notlarımız en yüksek kaliteyi gösteren AAA'dan başlayıp en düşük (temerrüt) kalite olan D'ye kadar verilmektedir. AA'dan CCC'ye kategoriler içerisinde nispi ayrımı daha ayrıntılı yapabilmek için artı (+) ve eksi (-) işaretleri kullanılır.

Uzun vadeli AAA, AA, A, BBB ve kısa vadeli A1+, A1, A2, A3 kategorisinde derecelendirilen kurumlar ve menkul kıymetler piyasa tarafından "yatırım yapılabilir" olarak değerlendirilmelidir. İlgili mevzuat gereği, VDMK (Varlığa Dayalı Menkul Kıymet) ihraç derecelendirmelerinde ilk üç kademe notları yatırım yapılabilir seviyeyi işaret etmektedir.

Kısa Dönem	Uzun Dönem	Not Kademesi	Notların Anlamı
(TR) A1+	(TR) AAA (TR) AA+ (TR) AA (TR) AA-	Birinci Kademe	En yüksek kredi kalitesi. Finansal yükümlülüklerini yerine getirme kabiliyeti son derece yüksek. Menkul kıymet ise, risksiz devlet tahvilinden biraz daha fazla riske sahip.
(TR) A1	(TR) A+ (TR) A	İkinci Kademe	Kredi kalitesi çok yüksek. Finansal yükümlülüklerini yerine getirme kabiliyeti çok yüksek. İşletmedeki ani değişiklikler, ekonomik ve finansal koşullar yatırım riskini önemli sayılmayacak bir miktarda arttırabilir.
(TR) A2	(TR) A- (TR) BBB+	Üçüncü Kademe	Finansal yükümlülüklerini yerine getirme kabiliyeti yüksek ancak olumsuz ekonomik koşul ve değişimlerden etkilenebilir.
(TR) A3	(TR) BBB (TR) BBB-	Dördüncü Kademe	Finansal yükümlülüklerini yerine getirme kabiliyeti yeterli ancak olumsuz ekonomik koşul ve değişimlerden etkilenebilir riski daha fazla. Menkul kıymet ise, uygun koruma parametrelerine sahip ama ihraççının olumsuz ekonomik koşul ve değişimler dolayısıyla yükümlülüğünü yerine getirme kapasitesi zayıflayabilir.

Uzun vadeli BB, B, CCC ve kısa vadeli B1, B2, C kategorisinde derecelendirilen kurum ve menkul kıymetler, piyasa tarafından "spekülatif" olarak değerlendirilmelidir.

(TR) B1	(TR) BB+ (TR) BB (TR) BB-	Beşinci Kademe	Asgari seviyede spekülatif özelliklere sahip. Kısa vadede tehlikede değil ama olumsuz finansal ve ekonomik koşulların yarattığı belirsizliklerle yüz yüze. Menkul kıymet ise, yatırım yapılabilir seviyenin altında ama zamanında ödeme mevcut veya diğer spekülatif kıymetlerden daha az tehlikede. Ne var ki, ihraççının olumsuz ekonomik koşul ve değişimler dolayısıyla yükümlülüğünü yerine getirme kapasitesi zayıflarsa ciddi belirsizlikler ortaya çıkabilir.
(TR) B2	(TR) B+ (TR) B (TR) B-	Altıncı Kademe	Finansal yükümlülüklerini yerine getirme kapasitesine şu anda sahip ancak olumsuz ekonomik ve finansal koşullara karşı hayli hassas. Menkul kıymet ise, zamanında ödenmeme riski var. Finansal korunma faktörleri, ekonominin, sektörün ve ihraççının durumuna göre yüksek dalgalanmalar gösterebilir.
(TR) C	(TR) CCC+ (TR) CCC (TR) CCC-	Yedinci Kademe	Yatırım yapılabilir kategorisinin oldukça altında. Tehlikede ve finansal yükümlülüklerini yerine getirebilmesi için ekonomik, sektörel ve finansal koşulların olumlu gelişmesi gerek. Menkul kıymet ise, anapara ve faizin zamanında ödenmesi hakkında ciddi belirsizlikler var.
(TR) D	(TR) D	Temerrüt	Temerrüt. Şirket finansal yükümlülüklerini yerine getiremiyor veya söz konusu menkul kıymetin anapara ve/veya faizi ödenmiyor.

Çekinceler

Bu Kredi Derecelendirme Raporu, Birleşik İpotek Finansmanı A.Ş. (Türkiye Menkul Kıymetleştirme Şirketi)'nin işbirliğiyle sağlanan ve hem de Birleşik İpotek Finansmanı A.Ş.(Türkiye Menkul Kıymetleştirme Şirketi)'nin kurucusu olduğu "TMKŞ Worqcompany Birinci Varlık Finansmanı Fonu"nın kamunun kullanımına açık olarak yayınladığı bilgilere dayanılarak Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.

Bu rapor Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. analistleri tarafından eldeki bilgi ve verilerin iyi niyet, bilgi birikimi ve deneyim ile çözümlenmesinden sonra ortaya çıkmış olup, kurumların ve/veya ihraç ettikleri borçlanma araçlarının genel kredibilitesi hakkında bir görüştür. Derecelendirme notu ise, derecelendirilen şirketin menkul kıymetleri için asla bir al/sat önerisi olamayacağı gibi, belli bir yatırımcı için o yatırım aracının uygun olup olmadığı hakkında bir yorum da değildir. Bu sonuçlar esas alınarak doğrudan veya dolaylı olarak uğranabilecek her türlü maddi/manevi zararlardan ve masraflardan Saha A.Ş. sorumlu tutulamaz. Bu yorumların üçüncü şahıslara yanlış veya eksik aksettirilmesinden veya her ne şekilde olursa olsun doğacak ihtilâflar da Saha A.Ş. analistlerinin sorumluluğu altında değildir.

Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. bağımsızlık, tarafsızlık, şeffaflık ve analitik doğruluk ilkeleriyle hareket eder ve davranış kuralları olarak IOSCO (Uluslararası Sermaye Piyasaları Komisyonu)'nun kurallarını aynen benimsemiş ve web sitesinde yayınlamıştır (www.saharating.com).

©2025, Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. Bütün hakları saklıdır. Bu Kredi Derecelendirme raporunda sunulan bilgilerin, Saha A.Ş.'nin ve "TMKŞ Worqcompany Birinci Varlık Finansmanı Fonu"nın izni olmaksızın yazılı veya elektronik ortamda basılması, çoğaltılması ve dağıtılması yasaktır.

İletişim:

Derecelendirme Uzmanı:

Tuba Erdener terdener@saharating.com

Derecelendirme Komite Üyeleri:

S. Sühan Seçkin suhan@saharating.com

S. Mehmet İnhan minhan@saharating.com

Ali Perşembe apersembe@saharating.com

Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme A.Ş

Valikonağı Cad., Hacı Mansur Sok., Konak Apt. 3/1, Nişantaşı, İstanbul

Tel: (0212) 291 97 91, Faks: (0212) 291 97 92 • info@saharating.com • www.saharating.com