

113/HA-1496

08.10.2021

Gelecek Varlık Yönetimi A.Ş.

İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nca 07/10/2021 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 126.500.000 TL'den 139.700.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 13.200.000 TL nominal değerli 13.200.000 adet pay ve mevcut ortaklardan Fiba Holding A.Ş.'ye ait 8.800.000 TL nominal değerli toplam 8.800.000 adet pay olmak üzere toplam 22.000.000 TL nominal değerli 22.000.000 adet payın halka arzına ilişkin izahnamedir.

Toplanan kesin talebin satışa sunulan pay miktarından fazla olması halinde Fiba Holding A.Ş.'ye ait toplam 4.400.000 TL nominal değerli 4.400.000 adet pay olmak üzere halka arz edilen payların %20'sine tekabül eden 4.400.000 TL nominal değerli payların dağıtımına tabi tutulacak toplam pay miktarına eklenmesi planlanmaktadır. Ek satışın gerçekleşmesi halinde toplam 26.400.000 TL nominal değerli 26.400.000 adet payın halka arzı gerçekleştirilecektir. Halka arza beklenen oranda talep gelmemesi durumunda satılan pay tutarı öncelikle sermaye artırımını ile halka arz edilen tutardan karşılanacaktır.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, ortaklığımızın www.gelecekvarlik.com.tr ve halka arzda satışa aracılık edecek Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin www.garantibbvayatirim.com.tr adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nin 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özeti yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Kılar Mahallesi Topkapı Yolu
Demirkent Sok. No: 34337
Beşiktaş - İSTANBUL

FİBA HOLDİNG A.Ş.



08 Ekim 2021
Gelecek Varlık Yönetimi Anonim Şi
Merkez Mah. Cendere Cad. No:22 34400
Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane V.İ. 3900864078 Mersis No:0390 0864 0780
Genel Müdür
Zehra Şahin Özlüoğlu

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

"Bu izahname, "düşünülmektedir", "planlanmaktadır", "hedeflenmektedir", "tahmin edilmektedir", "beklenmektedir" gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki öngörülerini ve beklentilerini göstermektedir. Birçok faktör, ihracının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir."

Ekim 2021

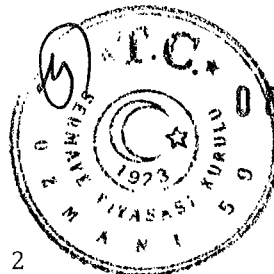
Gelecek Varlık Yönetimi Anonim Ş.
Merkez Mah. Cendere Cad. No:22 34461
Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane V.D. 3300864078 Mersis No:0390 0664 078

Genel Müdür

Genel Müdür

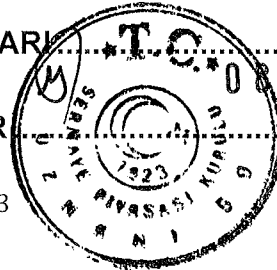
ARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Edisler Mahallesi Çarşı Sok. No: 34337
Beşiktaş - İSTANBUL

ARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.



İÇİNDEKİLER

KISALTMA VE TANIMLAR	5
I. BORSA GÖRÜŞÜ:	11
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:	12
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER	13
2. ÖZET	16
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER	34
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	35
5. RİSK FAKTÖRLERİ	38
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER	51
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	58
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER	84
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER	85
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	90
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI	117
12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR	122
13. EĞİLİM BİLGİLERİ	123
14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	127
15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	128
16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	145
17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	146
18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	158



Ekim 2021

BAKANTLI YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi
Demirören Sok. No:1/34337
Beşiktaş - İSTANBUL

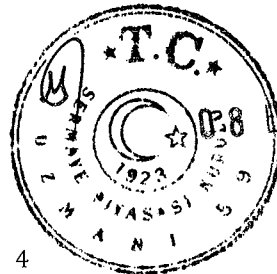
ŞİBA HOLDİNG A.Ş. 3

Gelecek Varlık Yönetimi Anonim Şi-
Merkez Mah. Cendere Cad. No:22 34400-
Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane M.D. 1800864078 Mersis No:0390 0864 0780
Hülya ÖZKURK Genel Müdür İrd.
Zehra Şahin ÖZKURK Genel Müdür

19.	ANA PAY SAHİPLERİ	159
20.	İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	163
21.	DİĞER BİLGİLER	165
22.	ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER.....	172
23.	İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	179
24.	İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	183
25.	HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR	189
26.	BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER.....	235
27.	MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER..	237
28.	HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	240
29.	SULANMA ETKİSİ	242
30.	UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	243
31.	İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER	246
32.	PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	247
33.	İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ	256
34.	İNCELEMeye AÇIK BELGELER.....	258
35.	EKLER	259

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Büyükdere Caddesi
Demirkent Sok. No: 33
Beşiktaş - İSTANBUL

FİNANSMAN HOLDİNGİ A.Ş. 4



08.08.2021

Gelecek Varlık Yönetimi Anonim Ş.
Merkez Mah. Cendere Cad. No:22 344
Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane V.Ş. 3908864078 Mersis No:0390 0664 011
T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı
Genel Müdürü

KISALTMA VE TANIMLAR

KISALTMA	TANIM
1. Grup Krediler	Kredilerin Sınıflandırılması ve Bunlar için Ayrılacak Karşılıklara İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik'in 4/1(a) maddesinde tanımlı standart nitelikli krediler
2. Grup Krediler	Kredilerin Sınıflandırılması ve Bunlar için Ayrılacak Karşılıklara İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik'in 4/1(b) maddesinde tanımlı yakın izlemedeki krediler
3. Grup Krediler	Kredilerin Sınıflandırılması ve Bunlar için Ayrılacak Karşılıklara İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik'in 4/1(c) maddesinde tanımlı tahsil imkanı sınırlı krediler
32 sayılı Karar	11 Ağustos 1989 tarihli 20249 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karar
Akbank	Akbank T.A.Ş.
Alternatifbank	Alternatifbank A.Ş.
Anadolubank	Anadolubank A.Ş.
Ar-Ge	Araştırma ve Geliştirme
Ar-Ge Kanunu	12 Mart 2008 tarihli ve 26814 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 5746 sayılı Araştırma, Geliştirme ve Tasarım Faaliyetlerinin Desteklenmesi Hakkında Kanun
A.Ş.	Anonim Şirketi
Bankacılık Kanunu	1 Kasım 2005 tarih ve 25983 (1. Mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 5411 sayılı Bankacılık Kanunu
TBK veya Borçlar Kanunu	4 Şubat 2001 tarih ve 27836 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
BDDK	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu ya da Kurulu
BKK	Bakanlar Kurulu kararı
BSMV	Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi
Burgan Bank	Burgan Bank A.Ş.
BT	Bilgi Teknolojileri
Borsa İstanbul veya BİST	Borsa İstanbul A.Ş.
Cumhurbaşkanlığı	Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı
COVID-19	2020 yılında küresel salgın haline gelen yeni koronavirüs hastalığı
ÇED Yönetmeliği	25 Kasım 2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği
Çevre İzin Yönetmeliği	10 Eylül 2014 tarih ve 29115 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği
Denizbank	Denizbank A.Ş.

SARANTI YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Teşvikiye Sok. No: 11
Demirören Sok. No: 11/3337 Beşiktaş - İSTANBUL

FİBA MENKUL KIYMETLER A.Ş.

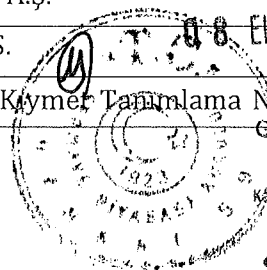


Gelecek Varlık Yönetimi Anonim Şi.
Merkez Mah. Cendere Cad. No:22 34406
Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane Y.B. 3700864078 Mersis No:0390 0864 0763
Hüseyin Çelik Genel Müdür
Zeynep Şirin ÜNLÜOĞAR Genel Müdür

KISALTMA	TANIM
Ek Satışa Konu Paylar	Toplanan kesin talebin satışa sunulan pay miktarından fazla olması halinde mevcut pay sahiplerinden Fiba Holding'e ait toplam 4.400.000 TL nominal değerli 4.400.000 adet pay olmak üzere, toplam Halka Arz Edilecek Paylar'ın %20'sine tekabül eden 4.400.000 TL nominal değerli 4.400.000 adet pay
Esas Sözleşme	Gelecek Varlık Yönetimi A.Ş.'nin Esas Sözleşmesi
EUR / Avro	Euro (Avrupa Birliği Para Birimi)
FAVÖK	Faiz, vergi ve amortisman öncesi kar
Fibabanka	Fibabanka A.Ş.
Fiba Faktoring	Fiba Faktoring A.Ş.
Fiba Grubu	Fiba Holding ile bünyesinde faaliyet gösteren şirketlerin oluşturduğu şirketler topluluğu
Fiba Holding	Fiba Holding A.Ş.
Fiba Kapital	Fiba Kapital Holding A.Ş.
Fina Holding	Fina Holding A.Ş.
Finans VYŞ	Finans Varlık Yönetim A.Ş.
FVÖK	Faiz ve vergi öncesi kar
Garanti Bankası	Türkiye Garanti Bankası A.Ş.
Garanti Yatırım	Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Girişim Alacak	Girişim Alacak Yönetim Hizmetleri ve Yazılım Servisleri A.Ş.
Girişim Varlık veya Girişim VYŞ	Girişim Varlık Yönetimi A.Ş.
GKS	Genel Kredi Sözleşmesi
GSD Bank	GSD Yatırım Bankası A.Ş.
GSYH	Gayri safi yurtiçi hasıla
Güven Varlık veya Güven VYŞ	Güven Varlık Yönetim A.Ş.
GVK	6 Ocak 1961 tarih ve 10700 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu
Halka Arz Eden Pay Sahibi veya Halka Arz Eden veya Satan Ortak	Fiba Holding A.Ş.
Halka Arz Edilecek Paylar	Yeni Paylar, Mevcut Paylar ve Ek Satışa Konu Paylar olmak üzere toplam 26.400.000 TL nominal değerli 26.400.000 adet pay
Halkbank	Türkiye Halk Bankası A.Ş.
ICBC Turkey	ICBC Turkey Bank A.Ş.
ISIN	Uluslararası Menkul Kıymet Tanımlama Numarası (International Gelecek Varlık Yönetimi Anonim Şi-

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Yaka Çay Yolu
Demirören Sok. No:1 34337
Beşiktaş - İSTANBUL

FIBA HOLDİNG A.Ş.



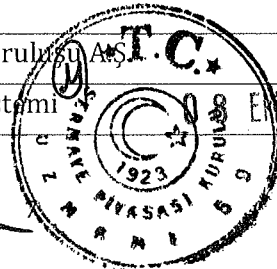
08. Ekim 2021

Gelecek Varlık Yönetimi Anonim Şi-
Merkez Mah. Cendere Cad. No:22 34401
Kâğıthane / İSTANBUL
Kâğıthane Y.B. 3108964078 Mersis No:0390 0864 0780 0001
Halka Arz
Genel Müdür

KISALTMA	TANIM
	Securities Identification Number)
İcra ve İflas Kanunu	19 Haziran 1932 tarih ve 2128 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu
İAÇVR Yönetmeliği	10 Ağustos 2005 tarih ve 25902 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik
İzahname	İşbu izahname
İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği	22 Haziran 2013 tarih ve 28685 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği
Kanun Teklifi	1 Ekim 2021 tarihinde 164 sayı no ile TBMM Başkanlığı’na sunulmuş olan Vergi Usul Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
Kar Payı Tebliği	23 Ocak 2014 tarih ve 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği
KDV	Katma Değer Vergisi
Kişisel Verilerin Korunması Kanunu veya KVKK	6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu
KKDF	Kaynak Kullanımını Destekleme Fonu
KKEG	Kanunen Kabul Edilmeyen Gider
Konsorsiyum Lideri	Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Konsorsiyum Üyeleri	İzahname’nin 25.1.3 numaralı bölümünde yer alan Konsorsiyum Üyeleri tablosunda listelenen kurumlar
Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurumsal Yönetim Tebliği	3 Ocak 2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği
KVK	21 Haziran 2006 tarih ve 26205 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
KVKK	7 Nisan 2016 tarih ve 29677 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu
Maliye Bakanlığı	T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı
Mevcut Paylar	Şirket’in mevcut ortaklarından Halka Arz Eden Pay Sahibi’nin sahip olduğu toplam 8.800.000 TL nominal değerli 8.800.000 adet pay
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
MKS	Merkezi Kayıt Sistemi

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Etiler Mahallesi Katilim Yolu
 Demirkent Sok. No:1 34337
 Beşiktaş - İSTANBUL

FİBA MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Gelecek Varlık Yönetimi Anonim Şirketi
 Merkez Mah. Cendere Cad. No:22 34406
 Kağıthane / İSTANBUL
 Kağıthane V.D. 3990866078 Mersis No:0390 0864 0780 0001
 Zehra Şahin ÜNÜKÖZ
 Genel Müdür

KISALTMA	TANIM
Mülga VYŞ Yönetmeliği	1 Kasım 2006 tarih 26333 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Varlık Yönetim Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Yönetmelik
Nurolbank	Nurol Yatırım Bankası A.Ş.
Ofishane	Ofishane Ofis Yatırımları ve Kiralama Hizmetleri A.Ş.
Pashabank	Pasha Yatırım Bankası A.Ş.
PwC Türkiye	PwC Yönetim Danışmanlığı A.Ş.
Reform Paketi	T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından hazırlanan ve internet sitesinde (https://ms.hmb.gov.tr/uploads/2021/03/Ekonomik-Reformlar-Kitapçigi.pdf) yayımlanan 12.03.2021 tarihli ekonomi reform paketi
Risk Merkezi	Bankacılık Kanunu'nun Ek Madde 1'i uyarınca kurulmuş risk merkezi
Satış Tebliği	28 Haziran 2013 tarih ve 28691 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği
Sektör Raporu	PwC Türkiye tarafından Varlık Yönetim Sektörü hakkında Mayıs 2021 tarihinde yayımlanan ve işbu İzahname'nin 7 numaralı ekinde paylaşılmış olan "Türkiye Tahsili Gecikmiş Alacaklar (TGA) Satış Piyasası" isimli sektör raporu
SGK	Türkiye Cumhuriyeti Sosyal Sigortalar Kurumu
SGK Kanunu	16 Haziran 2006 tarih ve 26200 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu
SPK / Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn	30 Aralık 2012 tarih ve 28513 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
Şirket/İhraççı/ Gelecek VYŞ	Gelecek Varlık Yönetimi A.Ş.
Şekerbank	Şekerbank A.Ş.
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
TBMM	Türkiye Büyük Millet Meclisi
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
TCMB	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
Teknoloji Bakanlığı	Türkiye Cumhuriyeti Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı
TFRS	Türkiye Finansal Raporlama Standartları
TGA	Tahsili gecikmiş alacak Kredilerin Sınıflandırılması ve Bunlar için Ayrılacak Karşılıklara İlişkin Uygulama Esasları ve Esaslar Hakkında

GARANTİ VE TEMİN
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Katip Çelebi Yolu
Demirlikent Sok. No: 34/337
Beşiktaş - İSTANBUL

EİBA FONDING A.Ş.



Gelecek Varlık Yönetimi Anonim Şi-
Merkez Mah. Cendere Cad. No:22 34406
Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane V.D. 200964078 Mersis No:0390 0864 0780 000
Genel Müdür Yrd.
Zeynep Şahin Uralıoğlu
Genel Müdür

KISALTMA	TANIM
	Yönetmelik'in 4. 1.c. , 4.1.ç ve 4.1.d maddelerinde tanımlı 3., 4. ve 5. grup krediler
TL veya Türk Lirası	Türk Lirası
TMS	Türkiye Muhasebe Standartları
TMSF	Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu
Turkishbank	Turkishbank A.Ş.
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
TÜSİAD	Türk Sanayicileri ve İşinsanları Derneği
TTK veya Türk Ticaret Kanunu	14 Şubat 2011 tarih ve 27846 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TTSG	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
USD veya ABD Doları veya ABD\$	Amerika Birleşik Devletleri para birimi
UYAP	Ulusal Yargı Ağı Projesi
vb.	Ve benzeri
Vakıfbank	T. Vakıflar Bankası T.A.O.
Varlık Yönetim Sektörü	VYŞ'lerin faaliyet gösterdiği varlık yönetim sektörü
VERBİS	Veri Sorumluları Sicili
Vergi Usul Kanunu veya VUK	10 Ocak 1961, 11 Ocak 1961 ve 12 Ocak 1961 tarihli ve sırasıyla 10703, 10704 ve 10705 sayılı Resmi Gazeteler'de yayımlanan 213 sayılı Vergi Usul Kanunu
VYŞ veya Varlık Yönetim Şirketi	Bankacılık Kanunu ve VYŞ Yönetmeliği uyarınca kurulan varlık yönetim şirketi
VYŞ Yönetmeliği	14 Temmuz 2021 tarih 31541 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Varlık Yönetim Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları İle Devralınacak Alacaklara İlişkin İşlemler Hakkında Yönetmelik
Yapı Kredi	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.
YBBO	Yıllık Bileşik Büyüme Oranı
Yeni Paylar	Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 126.500.000 TL'den 139.700.000 TL'ye artırılması yoluyla ihraç edilecek toplam 139.700.000 TL nominal değerli 13.200.000 adet pay
Yıldız Pazar	Borsa İstanbul Pay Piyasası altında yer alan Yıldız Pazar
Yapı Kredi Nederlands	Yapı Kredi Nederlands N.V.
Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar	Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar'la tanımlanan yurt dışında yerleşik olan, aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım fonları ve diğer kurumlar

GARANTİ VE
KİMLİK KİYİMİ
Mahalles
Demirkent Sok.
Beşiktaş - İSTANBUL

SİBA HOLDİNG

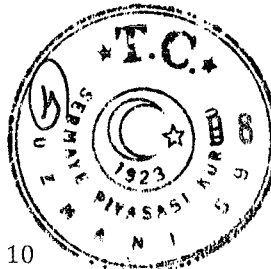


Merkez Mah. Cendere Cad. No:22 34406
Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane V.D. 2900864078 Mersis No:0390 0864 0780 900
Genel Müdür Yrd.
Zeynep SÖNMEZ
Genel Müdür

KISALTMA	TANIM
	yatırım fonları, sigorta şirketleri, ipotek finansman kuruluşları, varlık yönetim şirketleri ile bunlara muadil yurt dışında yerleşik kuruluşlar, emekli ve yardım sandıkları ve vakıflar ile Dünya Bankası ve Uluslararası Para Fonu gibi uluslararası kuruluşlar
Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar	Azami 1.000 adet başvuru yapmaları şartıyla, yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dâhil Türkiye’de ikametgah sahibi gerçek ve tüzel kişiler ile yerleşmek niyetiyle bir takvim yılı içinde Türkiye’de devamlı olarak 6 aydan fazla oturanları ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşlarını da kapsamak üzere, Yurt içi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal yatırımcılar tanımları dışında kalan tüm gerçek ve tüzel kişiler
Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar	Merkezi Türkiye’de bulunan; <ul style="list-style-type: none"> • Aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım kuruluşları, emeklilik yatırım fonları, sigorta şirketleri, ipotek finansmanı kuruluşları, varlık yönetim şirketleri; • Emekli ve yardım sandıkları, 17/7/1964 tarihli ve 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun geçici 20. maddesi uyarınca kurulmuş olan sandıklar, • Kamu kurum ve kuruluşları, TCMB, • Nitelikleri itibarıyla bu kurumlara benzer olduğu Kurulca kabul edilebilecek diğer kuruluşlar, Aktif toplamının 50.000.000 TL, yıllık net hâsılatının 90.000.000 TL, özsermayesinin 5.000.000 TL üzerinde olması kriterlerinden en az ikisini taşıyan kuruluşlar
Yurt İçi Yüksek Başvurulu Yatırımcılar	Asgari 1.001 adet başvuru yapmaları şartıyla, yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dâhil Türkiye’de ikametgah sahibi gerçek ve tüzel kişiler ile yerleşmek niyetiyle bir takvim yılı içinde Türkiye’de devamlı olarak 6 aydan fazla oturanları ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşlarını da kapsamak üzere, Yurt içi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal yatırımcılar tanımları dışında kalan tüm gerçek ve tüzel kişiler
YY	Yarı yıl
Ziraat Bankası	T.C. Ziraat Bankası A.Ş.

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Keleşli Yolu
Demirkent Sok. No: 34337
Beşiktaş - İSTANBUL

FİRA HOLDİNG A.Ş. 10



Ekim 2021

Gelecek Varlık Yönetimi Anonim Şirk.
Merkez Mah. Cendere Cad. No:22 34406
Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane V.D. / 900864078 Mersis No:0390 0864 0780 0001
Zehra Selim UNLUBOĞAN
Genel Müdür

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Borsa İstanbul Başkanlığı'nın Kurul'u muhatap 28.09.2021 tarihli yazısında;

" 1) Kotasyon Yönergesi'nin 8. maddesinin 1. fıkrasında yer alan şartlardan (b) bendindeki "Halka arz edilen payların piyasa değeri" ve "Halka arz edilen payların nominal değerinin sermayeye asgari oranı" şartlarını halka arzdan sonra sağlaması koşuluyla Şirket paylarının Yıldız Pazar'da işlem görebileceği,

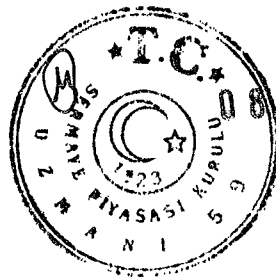
2) Şirket hakkında hazırlanan hukukçu raporunun izahnamenin ekinde yer alması,

3) Borsa görüşünde "İşbu Borsa İstanbul A.Ş. Görüşü, Borsa İstanbul A.Ş.'nin vereceği karara dönük herhangi bir taahhüt ya da bağlayıcılık oluşturmamak şartıyla, sadece SPK'nın görüş talebine cevap vermek amacıyla sınırlı olmak üzere mevcut bilgi ve belgeler dikkate alınarak hazırlanmıştır. İşbu Borsa İstanbul A.Ş. görüşüne dayanılarak alınacak kararlar sonucu doğabilecek zararlar nedeniyle Borsa İstanbul A.Ş.'nin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır." ifadesinin yer alması

hususlarının Şirket'in halka arz izahnamesinde yer alacak Borsamız görüşü olarak Kurulunuza iletilmesine karar verilmiştir."

denilmiştir.

GAARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Tınaztepe Çelebi
Demirören Sok. No: 3/337
Beşiktaş - İSTANBUL



Ekim 2021

İBRAHİM ÖLÇÜKÇÜ
Genel Müdür Vrd.

Gelecek Varlık Yönetimi Anonim Şi.
Merkez Mah. Cendere Cad. No:22 34406
Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane V.D/3800864079 Mersis No:0390 0864 0780 01-
Zehra Sevinç UMIT DOĞAR
Genel Müdür

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

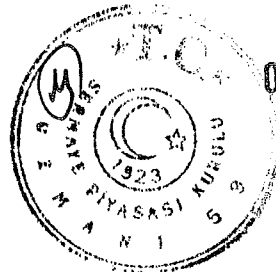
BDDK'dan temin edilen E-12509071-110.01.08-24763 numaralı görüş yazısında:

- VYŞ Yönetmeliği'nin "Faaliyet alanı" başlıklı 14 üncü maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin "Varlık yönetim şirketleri; 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." hükmünü amir olduğu ve VYŞ Yönetmeliği'nde varlık yönetim şirketlerinin paylarının halka arzını düzenleyen veya buna sınırlama getiren herhangi bir hüküm bulunmadığı, ve
- BDDK'nın 26.07.2018 tarihli ve 7889 sayılı Kararı ile kuruluş izni alan Gelecek VYŞ'ye BDDK'nın 15.11.2018 tarihli ve 8092 sayılı Kararı ile de faaliyet izni verildiği, Gelecek VYŞ'nin VYŞ Yönetmeliği hükümleri çerçevesinde faaliyetlerini yürütmekte olduğu ve Gelecek VYŞ'nin faaliyetleri üzerinde BDDK tarafından getirilmiş bir kısıtlama bulunmadığı

belirtilmiştir.

Şirket'in paylarını halka arz etmesi için Kurul, Borsa İstanbul ve BDDK dışında herhangi bir kurumdan görüş veya onay alınmasına gerek yoktur.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Tuna Sok. No: 1
Demirkent Sok. No: 11
Beşiktaş - İSTANBUL



08 Ekim 2021

FİBA HOLDİNG

12

Gelecek Varlık Yönetimi Anonim Şirk.
Merkez Mah. Candere Cad. No:22 34406
Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane V.D. 39 0164078 Mersis No:0390 0864 0780 0001
Hüseyin ÖZKAYA Genel Müdür Yrd.
Zehra Sevin ÖZTÜRK Genel Müdür

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

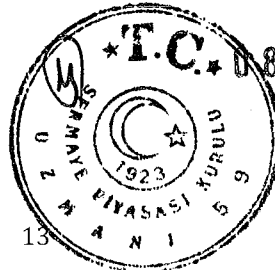
Bu izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

<u>İhraççı</u> Gelecek Varlık Yönetimi A.Ş.		Sorumlu Olduğu Kısım:
Ad, Soyad:	Zehra Sezin ÜNLÜDOĞAN	İZAHNAMENİN TAMAMI
Unvan:	Genel Müdür	
İmza:	_____	
Tarih:	05/10/2021	
Ad, Soyad:	Hüseyin ÖZTÜRK	İZAHNAMENİN TAMAMI
Unvan:	Genel Müdür Yardımcısı	
İmza:	_____	
Tarih:	05/10/2021	

<u>Halka Arz Eden</u> Fiba Holding A.Ş.		Sorumlu Olduğu Kısım:
Ad, Soyad:	Murat ÖZYEĞİN	İZAHNAMENİN TAMAMI
Unvan:	Yönetim Kurulu Başkanı	
İmza:	_____	
Tarih:	05/10/2021	
Ad, Soyad:	Mehmet GÜLEŞCİ	İZAHNAMENİN TAMAMI
Unvan:	Yönetim Kurulu Üyesi	
İmza:	_____	
Tarih:	05/10/2021	

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Topkapı Yolu
Demirören Sok. No: 44 34337
Beşiktaş - İSTANBUL

FİBA HOLDİNG A.Ş.



08 Ekim 2021

Gelecek Varlık Yönetimi Anonim Şi:
Merkez Mah. Cendere Cad. No:22 34406
Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane V.D. 3/99864078 Mersis No:0390 0864 0780 00
Zehra Sezin ÜNLÜDOĞAN
Genel Müdür

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Ad, Soyad: Yavuz Jankat BOZKURT Unvan: Genel Müdür Yardımcısı İmza:  Tarih: 05/10/2021	İZAHNAMENİN TAMAMI
Ad, Soyad: Anıl Can İpekçi Unvan: Birim Müdürü İmza:  Tarih: 05/10/2021	İZAHNAMENİN TAMAMI

İzahnamenin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

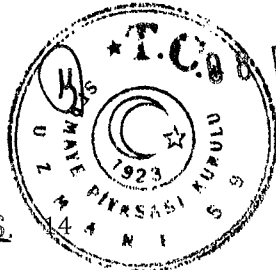
İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

30 Haziran 2021 ve 30 Haziran 2020 Ara Dönemleri ile 2020 Mali Yılı Bağımsız Denetim Raporunu Hazırlayan Kuruluş KPMG Bağımsız Denetim Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Ad: Alper Soyad: GÜVENÇ Görev: Sorumlu Denetçi	İLGİLİ RAPOR

2018 ve 2019 Mali Yılı Bağımsız Denetim Raporunu Hazırlayan Kuruluş DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Ad: Müjde Soyad: ASLAN Görev: Sorumlu Denetçi	İLGİLİ RAPOR

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi, Beşiktaş 34337
Demirkent Sok. No: 34/33/7
Beşiktaş - İSTANBUL

FİBA MENKUL DEĞERLER A.Ş.



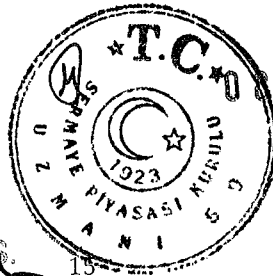
Ekim 2021

Gelecek Varlık Yönetimi Anonim Şirk.
Merkez Mah. Cendere Cad. No:22 34406
Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane V.D. 3290864078 Mersis No:0390 0864 0780 000
Zeynep Sevinç ÖMLÜDOĞAN
Genel Müdür

Sektör Raporunu Hazırlayan Kuruluş PwC Yönetim Danışmanlığı A.Ş.		Sorumlu Olduğu Kısım:
Ad:	Serkan	İLGİLİ RAPOR
Soyad:	TARMUR	
Görev:	Ortak	

GAARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Egisi Mahallesi Yeşilçik Yolu
Demirkent Sok. No: 3433/7
Beşiktaş - İSTANBUL

FİBA MİLDİNG A.Ş.



Ekim 2021

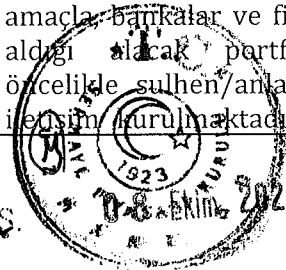
Gelecek Varlık Yönetimi Anonim Şirke.
Merkez Mah. Cendere Cad. No:22 34406
Kâğıthane / İSTANBUL
Kâğıthane: T. 3700860078 Mersis No:0390 0064 0750 0001
HÜZNE KÖK
Genel Müdür Yrd.
Zeynep
Zehra Selin UNLUOĞAN
Genel Müdür

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	<ul style="list-style-type: none"> Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır. Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir. İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir. Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özete ilişkin izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	İzahname sonradan tekrar kullanılmayacaktır.
B—İHRAÇÇI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Gelecek Varlık Yönetimi A.Ş.
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	<p>Hukuki Statü: Anonim Şirket Tabi Olunan Mevzuat: T.C. Kanunları Kurulduğu Ülke: Türkiye Cumhuriyeti Adresi: Merkez Mahallesi Cendere Cad. No: 22/3 Kağıthane/İSTANBUL</p>
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	<p>Varlık Yönetim Şirketleri, BDDK onayı ile kurulan ve BDDK'nın faaliyet iznine bağlı olarak faaliyet gösteren, bankalar ve diğer finansal kurumların tahsili geçmiş alacaklarını satın alıp borçları yeniden yapılandırarak borçluları tekrar finansal sisteme kazandıran şirketlerdir.</p> <p>Şirket, BDDK'nın 15/11/2018 tarih ve 8092 sayılı Kararı ile 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nun 143 üncü maddesi, VYŞ Yönetmeliği ve diğer uygulanabilir mevzuat uyarınca Varlık Yönetim Şirketi olarak faaliyet göstermektedir.</p> <p>Şirket, bir Varlık Yönetim Şirketi olarak bu amaçla bankalar ve finansal kurumlardan satın aldığı alacak portföylerindeki müşterilerle öncelikle sulhen/ anlaşma yolu ile çözüm için iletişime kurulmaktadır ve müşterilerin ödeme</p>

GAARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Etiler Mahallesi, Beşiktaş Yeri
 Demirkent Sok. No: 43/7
 Beşiktaş - İstanbul

FİBA MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Gelecek Varlık Yönetimi Anonim Şirk.
 Merkez Mah. Cendere Cad. No:22 34406
 Kağıthane / İSTANBUL
 Kağıthane V.D. 1900864078 Mersis No:0390 0864 0780 0001
 H.Ş. Genel Müdür Yrd.
 Zeynep Selin ÜNTEDOĞAN
 Genel Müdür

gücüne göre alternatif borç yapılandırma önerileri geliştirilmektedir. Ayrıca, sulhen çözümü kısa vadede mümkün olmayan alacaklar için hukuki işlemler Türkiye çapındaki icra dairelerinde anlaşmalı hukuk büroları aracılığı ile yürütülmektedir.

Bankacılık Kanunu'nun 143'üncü maddesi ve VYŞ Yönetmeliği'nin 14'üncü maddesinin (1) numaralı fıkrası ile Şirket Esas Sözleşmesi'nin 3. maddesi uyarınca Şirket'in faaliyet alanları ana başlıklar halinde aşağıdaki gibidir:

- 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, satabilir;
- Satın aldığı alacakları borçlusundan tahsil edebilir, varlıkları nakde çevirebilir veya bunları yeniden yapılandırarak satabilir;
- Alacakların tahsili amacıyla edindiği gayrimenkul veya sair mal, hak ve varlıkları işletebilir, kiralayabilir ve bunlara yatırım yapabilir;
- Sağlanan finansman toplamının özkaynaklarının üç katını geçmemesi şartıyla alacaklarını tahsil etmek amacıyla borçlularına ilave finansman sağlayabilir;
- Bankaların, TMSF'nin, özel finans kurumlarının, diğer mali kurumların ve kredi sigortası veren sigorta şirketlerinin söz konusu hizmetlerinden doğan alacakları ile diğer varlıklarının yeniden yapılandırılması veya üçüncü kişilere satışında danışmanlık ve bu işlerde aracılık hizmeti verebilir;
- Kurul'dan gerekli izinleri almak kaydıyla sermaye piyasası mevzuatı dahilinde faaliyette bulunabilir ve menkul kıymet ihraç edebilir;
- Alacaklardan dolayı edinilmek zorunda kalınan iştirak payları dışında, faaliyetlerini gerçekleştirmek amacıyla yatırım hizmetleri ve faaliyetleri niteliğinde olmamak kaydıyla ve sermaye piyasası mevzuatının örtülü kazanç aktarımına ilişkin hükümleri saklı kalmak koşuluyla iştirakte bulunabilir,

Yatırım hizmetleri ve faaliyetleri



		<p>niteliğinde olmamak ve sermaye piyasası mevzuatına aykırı olmamak koşuluyla diğer varlık yönetim şirketlerinin satışına aracılık ettiği veya ihraç ettiği finansal ürünlere yatırım yapabilir;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Yatırım hizmetleri ve faaliyetleri niteliğinde olmamak kaydıyla şirketlere kurumsal ve finansal yeniden yapılandırma alanlarında danışmanlık hizmeti verebilir; • Şirket, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuata uygun olarak hareket etmek ve gerekli özel durum açıklamalarını yapmak kaydıyla kendi paylarını geri alabilir. <p>Şirket'in faaliyet gösterdiği bölge Türkiye'dir. 30/06/2021 tarihi itibarıyla Türkiye'de BDDK'ya tabi 19 adet VYŞ olup, 31/12/2020 itibarıyla, Şirket satın alınan anapara büyüklüğü, toplam yatırım tutarı, aktif büyüklüğü ve 2020 yılı tahsilatı olarak sırasıyla 1., 1., 2. ve 1. konumdadır.</p>
B.4a	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	<p>İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli eğilimler şöyle sıralanabilir:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aşağıdakiler dahil makroekonomik göstergelerdeki değişimler; <ul style="list-style-type: none"> ○ GSYİH'nın büyüme oranı, ○ Enflasyon oranı, ○ Faiz oranları, ○ Kredilerin büyüme oranı ○ Döviz kuru seviyeleri, ve ○ İşsizlik oranı • Reform Paketi tahtında yapılacak düzenlemeler dahil sektöre yönelik düzenlemeler ve vergi istisnaları • Bankaların TGA satış zamanlamalarındaki değişimler
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	<p>İşbu İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in paylarına 2 gerçek, 3 tüzel kişi olmak üzere toplam 5 kişi sahiptir. Şirket'in gerçek kişi ortakları, Murat ÖZYEGİN ile Ayşe Can ÖZYEGİN OKTAY olup Şirket'in tüzel kişi ortakları Fiba Holding A.Ş., Fiba Faktoring A.Ş. ve Fiba Kapital Holding A.Ş.'dir.</p> <p>Tüzel kişi ortaklardan Fiba Holding'in %90,04'üne Hüsnü M. ÖZYEGİN %9,95'ine ise Fiba Holding'in kendisi sahiptir.</p> <p>Varlık Yönetimi Anonim Şirk.</p> <p>Merkez Mah. Cendere Cad. No:22 34406 Kağıthane / İSTANBUL Kağıthane / D. 39/0964078 Mersis No:0330 0864 0780 000.</p> <p>HÜSNÜ ÖZYEGİN Genel Müdür Yrd.</p> <p>Zeynep ÜNLÜDOĞAN Genel Müdür</p>



		<p>Şirket'in işbu İzahname'de yer alan 2018, 2019 ve 2020 mali yılları itibariyle konsolidasyona tabi 1 adet bağlı ortaklığı bulunmakta olup, ilgili bağlı ortaklık, Şirket'in sermayesinin %99,99'ına sahip olduğu Türkiye'de kurulu Girişim Alacak Yönetim Hizmetleri ve Yazılım Servisleri A.Ş.'dir. Bununla birlikte Şirket, Girişim Alacak'ta sahip olduğu tüm paylarını 29/04/2021 tarihli pay devir sözleşmesi ile Fina Holding'e devretmiş ve Şirket'in Girişim Alacak'ta herhangi bir payı kalmamıştır. Şirket'in işbu İzahname tarihi itibariyle herhangi bir bağlı ortaklığı veya iştiraki bulunmamaktadır.</p>
B.6	<p>Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi</p> <p>İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi</p> <p>Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi</p>	<p>İşbu İzahname tarihi itibariyle, sermayedeki ve toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan %5,0 ve fazlası olan pay sahipleri, Şirket sermayesinin %87,631'ini temsil eden paylara sahip Fiba Holding, sermayesinin %6,183'ünü temsil eden paylara sahip Murat ÖZYEGİN ve Şirket sermayesinin %6,183'ünü temsil eden paylara sahip Ayşe Can ÖZYEGİN OKTAY'dır.</p> <p>Şirket'in Esas Sözleşmesi uyarınca, bahsi geçen doğrudan ortaklarının farklı bir oy hakkı bulunmamaktadır.</p> <p>Yukarıda açıklandığı üzere, Şirket'in doğrudan ortağı Fiba Holding yönetim hakimiyetine doğrudan ve Hüsnü M. ÖZYEGİN de yönetim hakimiyetine dolaylı olarak sahiptir. Hüsnü M. ÖZYEGİN, Fiba Holding'in sermayesinin %90,04'üne ve Şirket'in sermayesinin dolaylı yoldan %87,63'üne sahiptir. Fiba Holding'in yönetim hakimiyetine doğrudan sahip olmasının kaynağı, işbu İzahname tarihi itibariyle, Şirket'in paylarına %87,631 oranında sahip olmasıdır.</p>
B.7	<p>Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler</p>	<p>Tahsilat gelirleri: 2019 yılında tahsilat gelirleri, 132,1 milyon TL artışla 370,4 milyon TL'den 502,5 milyon TL'ye çıkmıştır. 2019 yılı tahsilatının 98,9 milyon TL'si yapılan tahsilatın maliyetine, 403,6 milyon TL'si ise maliyeti aşan kısmına aittir. 2020 yılında ise toplam tahsilat 48,2 milyon TL artışla 502,5 milyon TL'den 550,7 milyon TL'ye çıkmıştır. 2020 yılı tahsilatının 91,4 milyon TL'si yapılan tahsilatın maliyetine, 459,3 milyon TL'si ise maliyeti aşan kısmına aittir. 2021 yılının ilk altı ayında tahsilat gelirleri, 2020 yılının ilk altı ayına kıyasla 81,4 milyon TL artarak 232,6 milyon TL'den 314,0 milyon TL'ye çıkmıştır. 2021 tahsilatının 34,1 milyon TL'si yapılan tahsilatın maliyetine, 279,9 milyon TL'si ise maliyeti aşan kısmına aittir.</p>



242,9 milyon TL artarak 387,6 milyon TL'den 630,5 milyon TL'ye ulaşmıştır. 2020 yılında ise 630,5 milyon TL'den 122,4 milyon TL azalarak 508,1 milyon TL'ye düşmüştür. Düşüş, ağırlıklı olarak pozitif değerlendirme farklarındaki 177,6 milyon TL azalışla maliyeti aşan gelirlerdeki 55,7 milyon TL artıştan kaynaklanmıştır. 2021 yılının ilk altı ayında faiz gelirleri, 2020 yılının ilk altı ayına kıyasla 142,2 milyon TL artarak 183,6 milyon TL'den 325,8 milyon TL'ye çıkmıştır.

Faiz giderleri: 2019 yılında 2018 yılına göre 39,7 milyon TL artışla 103,6 milyon TL'den 143,3 milyon TL'ye çıkmıştır. 2020 yılında ise 143,3 milyon TL'den 46,1 milyon TL azalarak 97,2 milyon TL'ye düşmüştür. Azalışın 20,7 milyon TL'si alınan krediler hacmindeki azalmadan, 25,4 milyon TL'si ortalama borçlanma faizindeki azalmadan kaynaklanmıştır. 2021 yılının ilk altı ayında faiz giderleri, 2020 yılının ilk altı ayına kıyasla 19,9 milyon TL azalarak 59,5 milyon TL'den 39,6 milyon TL'ye düşmüştür. Düşüşün 14 milyon TL'si kredi hacmindeki azalmadan 5,8 milyon TL'si faiz oranlarındaki azalmadan kaynaklanmaktadır.

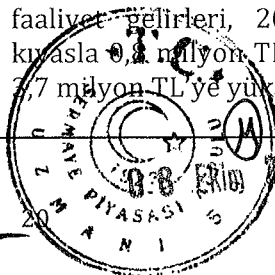
Net ücret ve komisyonlar: Net komisyon gideri 2019 yılında 2018 yılına göre 4,9 milyon TL azalarak 35,6 milyon TL'den 30,7 milyon TL'ye düşmüştür. 2020 yılında ise 6,8 milyon TL artarak 30,7 milyon TL'den 37,5 milyon TL'ye çıkmıştır. 2021 yılının ilk altı ayında net ücret ve komisyonlar, 2020 yılının ilk altı ayına kıyasla 14,3 milyon TL artarak 14,0 milyon TL'den 28,3 milyon TL'ye yükselmiştir.

Ticari kar / zarar: 2018 yılında ticari zarar 14,6 milyon TL iken 30,3 milyon TL artışla 2019 yılında 15,7 milyon TL ticari kar elde edilmiştir. 2020 yılında ise 10,8 milyon TL artışla 15,7 milyon TL'den 26,5 milyon TL'ye çıkmıştır. 2021 yılının ilk altı ayında ticari kar, 2020 yılının ilk altı ayına kıyasla 10,7 milyon TL artarak 17,0 milyon TL'den 27,7 milyon TL'ye yükselmiştir.

Diğer faaliyet gelirleri: 2019 yılında 2018 yılına göre 4,3 milyon TL artışla 5,3 milyon TL'den 9,5 milyon TL'ye çıkmıştır. 2020 yılında ise 0,2 milyon TL artışla 9,5 milyon TL'den 9,7 milyon TL'ye çıkmıştır. 2021 yılının ilk altı ayında diğer faaliyet gelirleri, 2020 yılının ilk altı ayına kıyasla 0,2 milyon TL artarak 2,9 milyon TL'den 3,7 milyon TL'ye yükselmiştir.

GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Nispetiye Yolu
Demirkent Sok. No: 1 34337
Beşiktaş - İSTANBUL

FİBA HOLDİNG A.Ş.



Gelecek Varlık Yönetimi Anonim Şirk.
Merkez Mah. Cendere Cad. No:22 34406
Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane V.D. 39086478 Mersis No:0390 0864 0780 0001
Zehra Serpil UNLUOĞAN
Genel Müdür

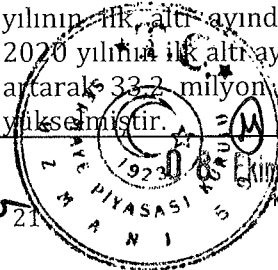
Faaliyet Brüt Karı: 2019 yılında 2018 yılına göre 242,8 milyon TL artarak 239,1 milyon TL'den 481,9 milyon TL'ye çıkmıştır. 2020 yılında ise 72,2 milyon TL azalarak 481,9 milyon TL'den 409,7 milyon TL'ye düşmüştür. 2021 yılının ilk altı ayında faaliyet brüt karı, 2020 yılının ilk altı ayına kıyasla 159,2 milyon TL artarak 130,1 milyon TL'den 289,3 milyon TL'ye yükselmiştir.

Beklenen zarar karşılıkları gideri: 2019 yılında 2018 yılına göre 103,0 milyon TL artarak 112,4 milyon TL'den 215,4 milyon TL'ye çıkmıştır. 2020 yılında ise 107,7 milyon TL azalarak 215,4 milyon TL'den 107,7 milyon TL'ye düşmüştür. Portföylerin net değerlendirme farkı beklenen zarar karşılıklarındaki ve faiz gelirleri altında yer alan pozitif değerlendirme farklarındaki değişimin neti alınarak hesaplanmaktadır. Net değerlendirme farkı 2019 yılında 27,5 milyon TL gider yönündeyken 37,7 milyon TL artışla 10,2 milyon TL gelir yönünde olmuştur. 2020 yılında ise 70,4 milyon TL azalışla 60,3 milyon TL gider yönünde bakiye vermiştir. 2021 yılının ilk altı ayında beklenen zarar karşılıkları gideri, 2020 yılının ilk altı ayına kıyasla 24,5 milyon TL artarak 38,0 milyon TL'den 62,5 milyon TL'ye yükselmiştir.

Diğer karşılık giderleri: 2018 yılında 0,3 milyon TL olan diğer karşılık giderleri, 2019 yılında 0,4 milyon TL'ye yükselmiştir. 2020 yılında ise 12,3 milyon TL artışla 0,4 milyon TL'den 12,7 milyon TL'ye çıkmıştır. 30 Haziran 2020 ve 30 Haziran 2021 tarihleri itibarıyla diğer karşılık gideri bulunmamaktadır.

Personel giderleri: 2019 yılında 2018 yılına göre 14,8 milyon TL artışla 54,4 milyon TL'den 69,2 milyon TL'ye çıkmıştır. 2020 yılında ise 8,7 milyon TL artışla 77,9 milyon TL olmuştur. 2021 yılının ilk altı ayında personel giderleri, 2020 yılının ilk altı ayına kıyasla 7,3 milyon TL artarak 38,7 milyon TL'den 46,0 milyon TL'ye yükselmiştir.

Diğer faaliyet giderleri: Karşılık, komisyon, faiz, personel gideri dışında kalan operasyonel giderleridir. 2019 yılında 2018 yılına göre 6,0 milyon TL artarak 58,6 milyon TL'den 64,6 milyon TL'ye çıkmıştır. 2020 yılında ise 16,7 milyon TL artışla 81,3 milyon TL olmuştur. 2021 yılının ilk altı ayında diğer faaliyet giderleri, 2020 yılının ilk altı ayına kıyasla 13,5 milyon TL artarak 33,2 milyon TL'den 46,7 milyon TL'ye yükselmiştir.



Net faaliyet karı: 2019 yılında 2018 yılına göre 118,9 milyon TL artışla 13,3 milyon TL'den 132,2 milyon TL'ye yükselmiştir. Faaliyet karındaki artış ağırlıklı olarak net faiz geliri ile beklenen zarar karşılıklarının neti olan 100,1 milyon TL'lik artıştan kaynaklanmıştır. Kalan fark ise net komisyon giderindeki azalış, ticari kardaki, diğer faaliyet giderlerindeki, personel giderlerindeki ve diğer işletme giderlerindeki artıştan kaynaklanmıştır. 2020 yılında ise 2,1 milyon TL düşüşle 130,1 milyon TL olmuştur. 2021 yılının ilk altı ayında net faaliyet karı, 2020 yılının ilk altı ayına kıyasla 113,9 milyon TL artarak 20,2 milyon TL'den 134,1 milyon TL'ye yükselmiştir. Artış ağırlıklı olarak net faiz geliri ile beklenen zarar karşılıklarının neti olan 137,6 milyon TL'lik artıştan kaynaklanmıştır.

Sürdürülen Faaliyetler Vergi Karşılığı: 2019 yılında 2018 yılına göre 24,4 milyon TL artarak 3,0 milyon TL'den 27,3 milyon TL'ye çıkmıştır. 2020 yılında ise 0,5 milyon TL artarak 27,3 milyon TL'den 27,9 milyon TL'ye çıkmıştır. 2021 yılının ilk altı ayında sürdürülen faaliyetler vergi karşılığı, 2020 yılının ilk altı ayına kıyasla 34,8 milyon TL artarak 4,1 milyon TL'den 38,9 milyon TL'ye yükselmiştir.

Net dönem karı: 2019 yılında 2018 yılına göre 94,6 milyon TL artışla 10,3 milyon TL'den 104,9 milyon TL'ye çıkmıştır. Net dönem karındaki artış net faaliyet karındaki 118,9 milyon TL artışla sürdürülen faaliyetler vergi karşılığındaki 24,3 milyon TL artışın netinden kaynaklanmıştır. Net dönem karı 2020 yılında ise 2,6 milyon TL düşüşle 102,3 milyon TL olmuştur. 2021 yılının ilk altı ayında net dönem karı, 2020 yılının ilk altı ayına kıyasla 79,2 milyon TL artarak 16,1 milyon TL'den 95,2 milyon TL'ye yükselmiştir.

Aktif Toplamı: 2019 yılında 2018 yılına göre 70,4 milyon TL artarak 1.195,6 milyon TL'den 1.266,0 milyon TL'ye çıkmıştır. 2020 yılında ise 68,9 milyon TL düşüşle 1.197,1 milyon TL olmuştur. 2021 yılının ilk altı ayında aktif toplamı, 2020 yıl sonuna kıyasla 25,5 milyon TL artarak 1.222,6 milyon TL'ye yükselmiştir. Aktif toplamındaki değişimler ağırlıklı olarak Şirket'in diğer banka ve finansal kurumlardan satın almış olduğu alacakların rapor tarihi itibarıyla aktiflerdeki net bakiyesini gösteren net finansal varlıklar kalemindeki değişim ve banka hesaplarındaki bakiyenin değişiminden

Gelecek Varlık Yönetimi Anonim Şirke.
Merkez Mah. Cendere Cad. No:22 34406
Bağithane / İSTANBUL

Şirket V.D. 31/08/2021 Mersis No:0390 0864 0780 0001

Müseyin Akkaya
Genel Müdür Yrd.

Zeynep Ünlüdoğan
Genel Müdür

GAZANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Katip Çelebi Yolu
Demirören Sok. No: 34337
Beşiktaş - İSTANBUL

ŞİBA MÜDÜRÜ



		<p>kaynaklanmaktadır.</p> <p>Yükümlülükler Toplamı: 2019 yılında 2018 yılına göre 34,5 milyon TL düşüşle 915,6 milyon TL'den 881,1 milyon TL'ye düşmüştür. 2020 yılında ise 145,0 milyon TL düşüşle 736,1 milyon TL olmuştur. 2021 yılının ilk altı ayında yükümlülükler toplamı, 2020 yıl sonuna kıyasla 51,3 milyon TL azalarak 684,8 milyon TL'ye düşmüştür. Toplam yükümlülüklerdeki düşüş ağırlıklı olarak alınan krediler ve ihraç edilen menkul kıymeleri toplamının azalışından kaynaklanmaktadır.</p> <p>Finansallara ilgili detaylı açıklamalar izahnamenin 10.1.1 bölümünde verilmektedir.</p>
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur.
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	Denetim raporlarında olumlu görüş dışında görüş bulunmamaktadır.
B.11	İhraçının sermayesinin yükümlülüklerini karşılamaması	Şirket'in yeterli işletme sermayesi bulunmaktadır ve bu kapsamda herhangi bir fonlama ihtiyacı bulunmamaktadır.

C— SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	İhraç edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecektir sermaye piyasası aracı Şirket'in sermayesini temsil eden paylardır. Söz konusu payların ISIN numarası işbu izahname tarihi itibarıyla belirlenmemiştir. Söz konusu paylar arasında herhangi bir grup ayrımı bulunmamakta olup bu payların herhangi bir imtiyazı bulunmamaktadır.
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	TL olarak ihraç edilecektir.
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı	İşbu izahname tarihi itibarıyla Şirket'in çıkarılmış sermayesi 126.500.000 TL (yüz yirmi altı milyon beş yüz bin Türk Lirası) olup, her biri 1 TL (bir Türk Lirası) itibari değerinde 126.500.000 (yüz yirmi altı milyon beş yüz bin) adet paya bölünmüştür.
	Her bir payın nominal değeri	Söz konusu çıkarılmış sermayenin tamamı muvazaadan arı bir şekilde ödenmiştir.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	Satışı yapılacak paylar ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır: <ul style="list-style-type: none"> • Kardan Pay Alma Hakkı (TTK md. 507, SPKn md. 19) • Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18)

GAZİANTPİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.
MENKUL DEĞERLER MENKUL DEĞERLER
Etiler Mahallesi, Kat: 10, No: 100
Demirkeçi Sok. No: 100, Kat: 10
Beşiktaş / İstanbul

İBRAHİM DİNÇER



Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK md. 462) Şirket
Merkez Mah. Cendere Cad. No:22 34006
Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane V.D. 39/10864078 Mersis No:0390 0364 0780 0001
H. Zehra Sezgin UNLUOĞAN
Genel Müdür Yrd. Zehra Sezgin UNLUOĞAN
Genel Müdür

		<p>SPKn md. 19)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK md. 507) • Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (TTK md. 414, 415, 425, 436, SPKn md. 29, 30) • Oy Hakkı (TTK md. 427, 429, 432, 433, 434, 435, 436, SPKn md. 30) • Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (TTK md. 437, SPKn md. 14) • İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445- 451, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18/6, 20/2) • Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439) • Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 438, 439) • Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn md. 24) • Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn md. 27) <p>Halka arz edilen paylar, kanunun verdikleri haricinde, herhangi ek bir hak tanımamaktadır.</p>
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Halka arz edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecektir. Paylar üzerinde payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	Payların halka arz sonrasında Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görmesi için 13/09/2021 tarihinde Borsa İstanbul'a başvuruda bulunulmuş olup, Borsa İstanbul'un görüşü işbu İzahname'nin "I. Borsa Görüşü" kısmında yer almaktadır.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	<p>Şirket'in kar dağıtım esasları, Esas Sözleşme'nin Karın Tespiti ve Dağıtımı başlıklı 17'inci maddesinde düzenlenmiştir.</p> <p>Kar Dağıtım Politikası 29/04/2021 tarihli ve 33 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile belirlenmiştir. Buna göre, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde, yıllık olarak dağıtılacak olan nakit kar miktarı, öncelikle 'dağıtılabilir karın' hesaplanması ile bulunacaktır. Şirket, esas sözleşme, TTK, SPKn, Kar Payı Tebliği ve vergi düzenlemeleri uyarınca hesaplanan dağıtılabilir net dönem karının, Genel Kurul tarafından onaylanması ve ilgili mevzuat gereğince kar dağıtımının kısıtlanmaması şartıyla, kar dağıtım kararı alabilir. Payları Borsa İstanbul'da işlem gören şirketlerin herhangi bir pay dağıtım kararı alma zorunluluğu bulunmamakla birlikte Şirket, süregelen kar payı dağıtım geleneği oluşturulması hedefindedir. Şüpheye mahal vermemek adına bu hedef bir taahhüt değildir ve taahhüt olarak yorumlanamaz. Kar payı nakden ve/veya</p>

GAZİANTEP YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mahallesi, Zeytinliköyü, Yıldızcı
Demirören Sok. No: 144337
Beşiktaş - İSTANBUL

FİBA MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Gelecek Varlık Yönetimi Anonim Şirk.
Merkez Mah. Cendere Cad. No:22 34406
Kagithane / İSTANBUL
Kayıtlı Sicil No: 270808/078 Mersis No:0390 0864 0780 0001
2021
Zeynep Sevinç
Genel Müdür Vrd.
Zeynep Sevinç
Genel Müdür

	bedelsiz pay verilmesi şeklinde ve/veya bu iki yöntemin belirli oranlarda birlikte kullanılması ile dağıtılabilir. Bu politikanın uygulaması ve dağıtılacak olan kar payının oranı, Şirket'in yatırım ve finansman stratejileri ile ihtiyaçları, ilgili mevzuatta gerçekleşen değişimler ve gelişmeler, piyasa beklentileri, Şirket'in orta ve uzun vadeli stratejileri, Şirket'in ve/veya iştirakler ile bağlı ortaklıkların sermaye ve yatırım gereksinimleri, karlılık, finansal durum, borçluluk ve nakit durumu ve ulusal ve küresel ekonomik şartlar da dahil olmak ve bunlarla sınırlı olmamak üzere bir takım unsurlara bağlıdır. Bu şartlar doğrultusunda dağıtılabilir karın oranı, her yıl yönetim kurulunun önerisi ve genel kurulun onayıyla azaltılabilir veya yukarıda yer alan esaslar çerçevesinde herhangi bir kar dağıtımını yapılmamasına karar verilebilir.
--	--

D—RİSKLER

D.1	<p>İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi</p>	<p>Bu bölümdeki riskler herhangi bir öncelik sırasına göre belirtilmemiştir.</p> <p>İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Şirket satın aldığı alacaklardan tahsil etmeyi beklediği miktarları tahsil edemeyebilir. • Şirket satın almak istediği alacak portföyleri için istediği şartlar ve zamanda fonlama bulamayabilir. • Şirket'in üst düzey yönetimi ve kilit çalışanlarından bir ya da daha fazlasının kaybı, Şirket'in faaliyetleri üzerinde olumsuz etki yapabilir. • Şirket'in kullandığı istatistiksel modeller ve analitik araçlar tahsilat ve maliyet hesaplamalarında yanlış yönlendirmelere sebep olabilir. • Şirket'in faaliyetleri, bilişim teknolojileri uygulamalarına, sistemlerine, altyapısına erişime ve bunların düzgün ve tam bir şekilde işleyişine bağlıdır. • Şirket'in hukuki süreçlerinin yönetimi ve işlemlerinin gerçekleştirilmesi Türkiye çapında sözleşmeli olarak çalıştığı 135'den fazla hukuk bürosunun performansına bağlıdır. • Şirket, çalışanlarının veya diğer üçüncü kişilerin olası etik olmayan davranışları veya hukuka aykırı davranışları dolayısıyla risklere maruz kalabilir. • Çeşitli sebeplerle, Şirket aleyhine dava açılabilir ve davalı sonuçlarının olumsuz olması durumunda Şirket'in finansal durumu olumsuz yönde etkilenebilir. • Mevzuat değişiklikleri ve sektöre kanunla
-----	---	---

tanınan vergi avantajlarının süresinin dolması veya süresiz olanların değiştirilmesi Şirket'in tahsilat performansını düşürebilir ya da maliyetlerini arttırabilir.

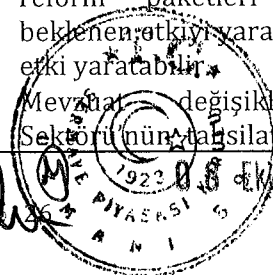
- Makro ekonomik koşullar Şirket'in faaliyetlerini ve performansını etkileyebilir.
- Şirket'in kaldıraç ve borç ödeme yükümlülükleri faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.
- Şirket'in taraf olduğu finansman sözleşmelerinde, operasyonel ve finansal esnekliğini kısıtlayan taahhütler bulunmaktadır ve bu taahhütlere ve diğer yükümlülüklere uyulamaması temerrüt haline yol açabilir.
- Şirket'in müşterilerine ait kişisel verilerin, yetkisiz üçüncü kişilerce ele geçirilmesiyle sonuçlanan bir güvenlik ihlali olması durumunda, Şirket'in faaliyetleri olumsuz etkilenebilir.
- Gayrimenkul değerlerindeki genel bir düşüş, Şirket'in tahsilat performansını olumsuz etkileyebilir.
- Şirket'in saygınlığı ve itibarı tahsilat kabiliyetini etkileyen bir faktördür; saygınlığını ve itibarını zedeleyecek olaylar tahsilat performansını olumsuz etkileyebilir ve/veya planlanmamış yatırım ve masrafların yapılmasına neden olabilir.
- Şirket Varlık Yönetim Sektöründeki teknolojik değişiklikleri başarılı bir şekilde tahmin edemeyebilir, yönetemeyebilir veya benimsemeyebilir.

İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

- Şirket, faaliyet gösterdiği sektörlerdeki diğer VYŞ'ler ile rekabet etmektedir ve bu rekabet Şirket'in gelirlerinin, kârlılığının ve pazar payının gerilemesine yol açabilir.
- Şirket'in faaliyetlerini sürdürebilmesi için VYŞ faaliyet izninin muhafaza edilmesi gerekmektedir.
- Bankacılık ve finans sektöründe yeterli miktarda alacak satışı yapılmayabilir.
- Varlık Yönetim Sektörü için Covid-19 salgını sonrası dönemin ekonomik yapılanmasına uygun, sürdürülebilir, güçlü ve kaliteli büyümeye erişim amacıyla oluşturulan Reform Paketi ve ileride ortaya çıkabilecek benzer reform paketleri Şirket'in faaliyetlerinde beklenen etkiyi yaratmayabilir ve/veya olumsuz etki yaratabilir.
- Mevzuat değişiklikleri Varlık Yönetim Sektörü'nün tahsilat performansını düşürebilir.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mahallesi, Katip Çelebi Yolu
Demirkent Sok. No: 1 34337
Beşiktaş - İSTANBUL

FİBA MENKUL DEĞERLER A.Ş.



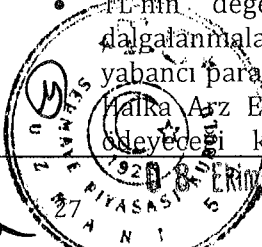
Merkez Mah. Cendere Cad. No:22 34406
Kâğıthane / İSTANBUL
Kâğıthane V.D. 3700864078 Mersis No:0390 0864 0780 0001
Genel Müdür Yrd. Zehra Sezin UNLU DOĞAN
Genel Müdür

		<p>ya da maliyetlerini arttırabilir.</p> <ul style="list-style-type: none"> Vergiler veya vergi oranlarındaki değişiklikler Varlık Yönetim Sektörü'ne ve Şirket'e etki edebilir. Hukuki süreçlerin işleyişinde yaşanacak sıkıntılar, duraksamalar Varlık Yönetim Sektörü'nün faaliyetlerini de yavaşlatabilir. <p>Diğer Riskler:</p> <ul style="list-style-type: none"> Likidite riski Yeniden finansman riski Kur riski Faiz riski Karşı taraf riski COVID-19 pandemisi Depremler ve diğer doğal afetler ve olağanüstü durumlar
--	--	--

D.3	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	<p>Halka arza konu paylara ilişkin önemli riskler aşağıdaki gibidir. Bu riskler önemlilik sırasına göre belirtilmemiştir.</p> <ul style="list-style-type: none"> Şirket, halka açık bir şirket olmasının sonucu olarak artan maliyetlere maruz kalacaktır. Halka arz edilecek paylar, fiyat ve işlem hacmindeki dalgalanmalara maruz kalabilir. Halka arz edilecek payların ileride büyük miktarlarda satılması, ya da bu gibi satışların gerçekleşebileceğine yönelik algı, halka arz edilecek payların piyasa değerini etkileyebilir. Şirket, pay sahiplerine kar payı ödememeye karar verebilir ya da gelecekte kar payı dağıtamayabilir. Halka Arz Edilecek Paylar için aktif, likit ve düzenli işlem yapılan bir piyasa gelişmeyebilir. Şirket'in sermayesinin önemli miktarına sahip olan ve halka arzdan sonra da Şirket üzerindeki etkin kontrolü devam edecek olan Fiba Holding'in çıkarları, Şirket'in diğer pay sahiplerinin menfaatlerinden farklı olabilir veya pay sahipleri arasında çıkar çatışması yaşanabilir. Gelecekte gerçekleştirilebilecek bedelli sermaye artırımları sonucu sermayenin sulanma riski oluşabilir. FL'nin değerinde meydana gelebilecek dalgalanmalar, Halka Arz Edilecek Payların yabancı para cinsinden değerini ve Şirket'in Halka Arz Edilecek Payların üzerinden ödeyeceği kar paylarının önemini oluşturmaktadır.
-----	---	--

GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Şişli Cad. No:27 Kat:6
Demirkent Sok. No:34 Kat:3
Beşiktaş - İSTANBUL

FİBA HOLDİNG A.Ş.
Nispetiye Mah. Şişli Cad. No:27 Kat:6
Demirkent Sok. No:34 Kat:3
Beşiktaş - İSTANBUL

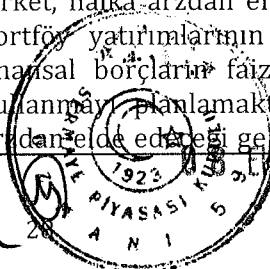


Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Şişli Mah. Şişli Cad. No:27 Kat:6
Beşiktaş - İSTANBUL
Kasım 2021
Hesap Dökümü
Genel Müdür Yrd.
Zeynep Sevin UNLUOĞAN
Genel Müdür

		etkileyebilir.
E—HALKA ARZ		
E.1	Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	<p>Halka Arz Eden Pay Sahibi, ek satış hakkı kullanılmadığı durumda halk arzdan 120.120.000 TL (ek satış hakkının tamamen kullanılması durumunda 180.180.000 TL) gelir elde edecektir.</p> <p>Şirket, halka arzdan 180.180.000 TL gelir elde edecektir.</p> <p>Halka arza ilişkin bağımsız denetim maliyetinin 158.600 TL, MKK üyelik ücretinin 103.592 TL, reklam, pazarlama ve halkla ilişkiler maliyetinin 2.547.041 TL, Şirket tarafından karşılanacak olan Kurul ücretinin 126.500 TL, Halka Arz Eden Pay Sahibi tarafından karşılanacak Kurul ücretinin 139.150 TL ile 166.980 TL arasında, aracılık komisyonunun halka arz fiyatı üzerinden hesaplanacak şekilde ek satış hakkının kullanılmasına bağlı olarak 8.708.700 TL ile 10.450.440 TL arasında, hukuki danışmanlık maliyetinin 625.576 TL, sektör raporu maliyetinin 520.000 TL ve Borsa İstanbul işlem görme başvuru ücretinin 18.000 TL olması beklenmektedir.</p> <p>Bu çerçevede, halka arza ilişkin toplam maliyetin 12.947.159 TL ile 14.716.729 TL, halka arz edilecek pay başına maliyet 0,56 TL ile 0,59 TL arasında olacağı hesaplanmaktadır.</p> <p>Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka yetkili kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumunda, Konsorsiyum Üyesi olan yetkili kuruluşlar arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katılmak zorunda kalabileceklerdir.</p>
E.2a	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	<p>Halka arz ile sermaye artışı yoluyla kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, şeffaflık, hesap verilebilirlik ve kurumsal yönetim ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması ve Şirket'in kurumsal kimliğini güçlendirilmesi hedeflenmektedir. Şirket önümüzdeki dönemde sektörde güçlü büyüme tahmininde bulunmaktadır ve buna paralel yeni portföylere yatırım yapma imkanlarının da artacağını beklemektedir.</p> <p>Şirket, halka arzdan elde edeceği gelirin tamamını portföy yatırımlarının finansmanında ve mevcut finansal borçların faiz ve anapara ödemelerinde kullanmayı planlamaktadır. Böylece Şirket, halka arzdan elde edeceği gelirin tamamını dolaylı olarak</p>

GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Fiba Mahallesi Tophane Çiftliği
 Demirkent Sok. No: 33
 Beşiktaş - İSTANBUL

FİBA MENKUL DEĞERLER A.Ş.

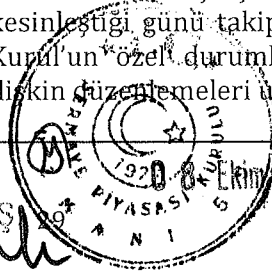


Merkez Mah. Cendere Cad. No:22 Kat:1
 Kağıthane / İSTANBUL
 Kağıthane V.D. No:00864078 Meisris No:0390 0064 07
 Huseyin Özlük Genel Müdür Yrd.
 Zeynep Özlük Genel Müdür

		<p>portföy yatırımlarının finansmanında kullanarak faaliyetlerini büyütmeyi ve karlılığını arttırmayı hedeflemektedir.</p> <p>Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin mevcut paylarının halka arz kapsamında satılması sebebiyle herhangi bir gelir elde etmeyecek olup, sermaye artışı yoluyla ihraç edilecek Yeni Paylar'ın halka arz edilmesi kapsamında gelir elde edecektir. Tahmini halka arz masraflarının çıkarılması ile hesaplanacak net halka arz gelirin 287.352.841 TL (ek satış olması durumunda 345.643.271 TL) olması beklenmektedir. Bu bakiyenin 171.112.901 TL'si Şirket'in kalan 116.239.940 TL'si (ek satış olması durumunda 174.466.012 TL) ise Satan Ortak'ın tasarrufunda olacaktır.</p>
E.3	<p>Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları</p>	<p>Halka arzın başlaması öncesinde, Kurul haricinde, ihraç edilen Şirket paylarının borsada işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un ve BDDK'nın uygun görüşünün alınması gerekmekte olup, söz konusu görüşlere işbu İzahnamenin I ve II nolu bölümlerinde yer verilmiştir.</p> <p>Halka Arz Edilecek Paylar'ın toplam nominal değeri Ek Satışa Konu Paylar haricinde 22.000.000 TL olup halka arz sonrası çıkarılmış sermayeye oranı % 15,75'tir. Ek satış kapsamında halka arz edilecek payların nominal değeri 4.400.000 TL olup, Ek Satışa Konu Payların halka arz sonrası çıkarılmış sermayeye oranı %3,15'tir. Ek Satışa Konu Payların tamamının ek satış kapsamında satılması halinde Halka Arz Edilecek Paylar'ın toplam nominal değeri 26.400.000 TL, halka arz sonrası çıkarılmış sermaye oranı %18,90 olacaktır.</p> <p>Halka Arz Edilecek Paylar için 2 (iki) iş günü boyunca talep toplanacaktır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.</p> <p>İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar azami dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde teslim edilecektir.</p> <p>Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.</p>

GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Büyükdere Yolu
Denizkurbanı Sok. No: 24/33
Beşiktaş - İSTANBUL

ŞİRA MÜDÜRÜ



Gelcek Varlık Yönetimi Anonim Şirk.
Merkez Mah. Cendere Cad. No:22 34406
Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane V.D. / 000664078 Mersis No:0390 0864 0760 00
Zehra Sazman ÖZÜSOY
Genel Müdür

E.4

Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri

İhraççı'nın paylarının halka arzından, halka arza aracılık eden aracı kuruluşların halka arza aracılık komisyonu, hukuki danışmanlık bürosunun danışmanlık ücreti, bağımsız denetim şirketinin denetim ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır.

Şirket ile Garanti Yatırım arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Garanti Yatırım ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Garanti Yatırım'ın halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği aracılık komisyonu haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Garanti Yatırım'ın, Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, halka arza aracılık sözleşmesi ve ekleri dışında, herhangi bir anlaşması yoktur.

Şirket ile bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Paksoy Ortak Avukat Bürosu arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Paksoy Ortak Avukat Bürosu ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Paksoy Ortak Avukat Bürosu'nun doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Paksoy Ortak Avukat Bürosu'nun Şirket'in doğrudan %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri dışında bir hukuki danışmanlık ilişkisi bulunmamaktadır. Paksoy Ortak Avukat Bürosu halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir.

Şirket ile 30 Haziran 2021 ve 30 Haziran 2020 ara dönemleri ile 2020 mali yılı mali tablolarının BDDK düzenlemeleri uyarınca bağımsız denetimini yapan KPMG Bağımsız Denetim SMMM A.Ş. ile arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. KPMG Bağımsız Denetim SMMM A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. KPMG Bağımsız Denetim SMMM A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. KPMG Bağımsız Denetim SMMM A.Ş. ile Şirket arasında bağımsız denetim çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapmış olduğu anlaşmalar haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. KPMG Bağımsız Denetim SMMM A.Ş. Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.

Şirket ile 2018 ve 2019 mali yılları mali tablolarının BDDK düzenlemeleri uyarınca bağımsız denetimini

GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mahallesi, Zaferan Çukuru Yolu
Demirkent S. K. No: 34337
Beşiktaş / İSTANBUL

ŞİRKETİN ADI

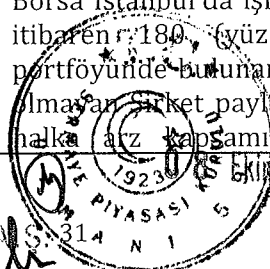


Gelecek Varlık Yönetimi Anonim Ş.
Merkez Mah. Cendere Cad. No:22 34111
Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane V.D. 990864078 Mersis No:0390 0864 0711
Hizmetleri Genel Müdür Yrd.
Zehra Benli Ünlü
Genel Müdür

		<p>yapan DRT Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. ile arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. DRT Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. DRT Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. DRT Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. ile Şirket arasında bağımsız denetim çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapmış olduğu anlaşmalar haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. DRT Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.</p> <p>Şirket ile sektöre ilişkin bilgilerin verilmesi için kullanılan Sektör Raporunu hazırlayan PwC Yönetim Danışmanlığı A.Ş. arasında halka arz başarısına veya gelirine bağlanmış herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. PwC Yönetim Danışmanlığı A.Ş. ile Şirket'in doğrudan %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, Sektör Raporu hazırlanmasına ilişkin anlaşma haricinde herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. PwC Yönetim Danışmanlığı A.Ş. Sektör Raporu'nun hazırlanması için sunduğu hizmetler kapsamında ücret elde etmektedir.</p>
E.5	<p>Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı</p> <p>Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi</p>	<p>Halka Arz Eden Pay Sahibi olarak Fiba Holding A.Ş., ile ihraççı olarak Gelecek Varlık Yönetimi A.Ş., Şirket paylarını halka arz edecektir.</p> <p>Şirket, 13/09/2021 tarihli ve 2021/51 sayılı yönetim kurulu kararına binaen verdiği taahhüdü ile Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 180 (yüz seksen) gün boyunca halka arza konu olmayan maliki olduğu Şirket paylarını satmayacağını, devretmeyeceğini veya payların satılması sonucunu doğuracak şekilde paylar üzerinde sair surette tasarrufta bulunmayacağını, bedelli sermaye artırımını yapmayacağını ve bu suretle dolaşımdaki pay miktarının artmasına sebep olmayacağını ve bu sonuçları doğurabilecek başkaca herhangi bir işlem yapmayacağını taahhüt etmiştir.</p> <p>Halka Arz Eden Pay Sahibi, 10/09/2021 tarihli ve 2021/20 sayılı yönetim kurulu kararına binaen verdiği taahhüdü ile Halka Arz Edilecek Payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 180 (yüz seksen) gün yıl boyunca, portföyünde bulunan halka arza ve ek satışa konu olmayan Şirket payları ile Ek Satışa Konu Payların halka arz kapsamında tamamının satılmaması</p>

GAZİANTEP YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mahallesi, Akmerkez B Blok Kat: 9
Demirkent Sok. No: 46 Kat: 9
Beşiktaş - İSTANBUL

FİBA HOLDİNG A.Ş. 314 N 1



Gelecek Varlık Yönetimi Anonim Şi.
Merkez Mah. Cendere Cad. No:22 34400
Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane V.D. 37/0064078 Mersis No:0390 0864 0781
Genel Müdür Yrd.
Genel Müdür

		<p>durumunda satılmayan Ek Satışa Konu Payları satmayacağını, devretmeyeceğini, veya payların satılması sonucunu doğuracak şekilde paylar üzerinde sair surette tasarrufta bulunmayacağını, dolaşımdaki pay miktarının artmasına sebep olmayacağını ve bu sonuçları doğurabilecek başkaca herhangi bir işlem yapmayacağını (şüpheye mahal vermemek adına, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 30 gün süreyle gerçekleştirilecek olan fiyat istikrarı işlemleri neticesinde Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin edinebileceği paylar hariç olmak üzere) taahhüt etmiştir.</p> <p>Halka Arz Eden Pay Sahibi dışında kalan pay sahiplerinden Murat ÖZYEĞİN, Ayşe Can ÖZYEĞİN OKTAY 13/09/2021 tarihli beyanları, Fiba Faktoring 13/09/2021 tarihli ve 2021/35 sayılı yönetim kurulu kararı ve Fiba Kapital de 10/09/2021 tarihli ve 2021/12 sayılı yönetim kurulu kararına binaen verdiği taahhüdüyle, Halka Arz Edilecek Payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 180 (yüz seksen) gün boyunca, portföylerinde bulunan ve halka arza konu olmayan Şirket paylarını satmayacağını, devretmeyeceğini veya payların satılması sonucunu doğuracak şekilde paylar üzerinde sair surette tasarrufta bulunmayacağını, dolaşımdaki pay miktarının artmasına sebep olmayacağını, bu sonuçları doğurabilecek başkaca herhangi bir işlem yapmayacağını taahhüt etmiştir.</p> <p>Ek olarak Halka Arz Eden Pay Sahibi, sahibi olduğu Şirket paylarını, Halka Arz Edilecek Payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan borsada satmayacağını ve bu payların halka arz fiyatının altında borsada satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacağını ve borsa dışında yapılacak satışlarda da satışa konu payları alanların bu kısıtlamalara tabi olduğu hususunu alıcılara bildireceğini (şüpheye mahal vermemek adına, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 30 gün süreyle gerçekleştirilecek olan fiyat istikrarı işlemleri neticesinde Halka Arz Eden Pay Sahibi'nin edinebileceği paylar hariç olmak üzere) taahhüt etmiştir.</p>
E.6	<p>Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</p> <p>Yeni pay alma hakkı</p>	<p>Mevcut ortaklar için sulanma etkisi 0,8 TL (%6,0) olacaktır. Yeni ortaklar için ise sulanma etkisi -8,6 TL (-%63) olacaktır.</p>

GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Etiler Mahallesi, Katip Çelebi Yolu
 Damir Kent Sok. No: 11/1, 34397
 Beşiktaş - İSTANBUL

FİBA MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Gelecek Varlık Yönetimi Anonim Şir.

Merkez İdari: Cendere Cad. No:22-34406

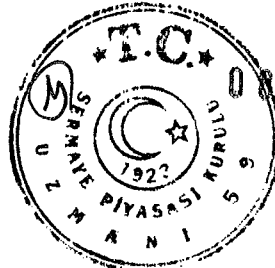
Kağıthane / İSTANBUL

Kağıthane V.D. 3908864078 Mersis No:0390 0864 0780 0

Genel Müdür Yrd. Genel Müdür

	kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka yetkili kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumunda, yetkili kuruluşlar arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katlanmak zorunda kalabileceklerdir.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Teşvikiye Yolu
Dünya Sok. No: 33
Beşiktaş - İSTANBUL



Ekim 2021

Gelecek Varlık Yönetimi Anonim Şi
Merkez Mah. Cendere Cad. No:22 3440
Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane V.D. 3900864078 Mersis No:0390 0864 0701
Hüseyin Ç. Genel Müdür Yrd.
Zeynep Ç. Genel Müdür

SİRAN OLDINDI 33

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):

Şirket'in 30 Haziran 2021 ve 30 Haziran 2020 ara dönemleri ile 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren mali yılının hesap denetimlerini yapan bağımsız denetim kuruluşuna ilişkin bilgiler:

Unvanı	KPMG Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.
Sorumlu Ortak Başdenetçiler	Alper GÜVENÇ
Üyesi Olduğu Meslek Kuruluşları	İstanbul Serbest Muhasebeci ve Mali Müsavirler Odası
Adresi	İş Kuleleri, Kule 3, Kat:2-9, Levent, 34330 Beşiktaş/İSTANBUL

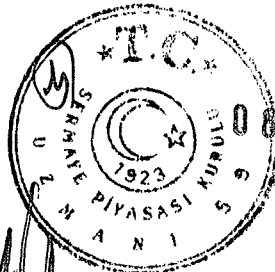
Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2019 tarihlerinde sona eren mali yıllarının hesap denetimlerini yapan bağımsız denetim kuruluşuna ilişkin bilgiler:

Unvanı	DRT Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.
Sorumlu Ortak Başdenetçiler	Müjde ASLAN
Üyesi Olduğu Meslek Kuruluşları	İstanbul Serbest Muhasebeci ve Mali Müsavirler Odası
Adresi	Maslak no1 Plaza Eski Büyükdere Caddesi Maslak Mahallesi No:1 Maslak, Sarıyer/İSTANBUL

3.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi:

Yoktur.

GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mahallesi, Kat:5, Yolu
Gençlik Sok. No:19 34397
Beşiktaş - İSTANBUL



08 Ekim 2021

ŞİBA HONG 34

Gelecek Varlık Yönetimi Anonim Şirketi
Merkez Mah. Cendere Cad. No:22 34406
Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane M.D. 3100864078 Mersis No:0390 0864 0781
HİTİTÇİ ÖZKUR Genel Müdür Yrd.
Zeynep Şahin ÖZKUR Genel Müdür

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 23 no'lu bölümlerini de dikkate almalıdır.

İşbu izahname'de sunulan mali bilgiler Şirket'in 31 Aralık 2018, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona eren mali yıllarına ilişkin BDDK düzenlemeleri uyarınca bağımsız denetimden geçmiş solo mali tablolarından alınmıştır. Ayrıca, işbu izahname'de anlatım kolaylığı açısından, söz konusu mali bilgilerin "bin TL" olarak ifade edildiği bölümler bulunmaktadır. Bu bölümlerde söz konusu mali bilgi "bin TL" olarak ifade edildiği için en yakın tam sayıya yuvarlanmak suretiyle sunulmuştur.

İhraççının hem bireysel hem de konsolide finansal tablo düzenlemesi halinde izahnamede konsolide finansal tablolara ilişkin bilgilere yer verilir. Ancak, Şirket'in 2018-2020 yıllarında sahip olduğu tek bağlı ortaklığının 2021 yılının ilk yarısında elden çıkarılması, anılan bağlı ortaklığın konsolide finansal tablolarda ihmal edilebilecek seviyede yer kaplaması ve Şirket'in tüm finansal tablolarının mukayesesinin kolaylaştırılması amacıyla geriye dönük olarak 2018-2020 yıllarına ilişkin solo finansal tablolar özel bağımsız denetimden geçirilmiş ve izahnamede anılan finansal tablolara yer verilmiştir. Bununla birlikte Şirket'in 2018-2020 yıllarına ilişkin bağımsız denetimden geçmiş konsolide finansal tablolarına da www.kap.gov.tr adresinden erişilmesi mümkündür.

Şirket'in 31 Aralık 2018, 31 Aralık 2019, 31 Aralık 2020 ve 30 Haziran 2021 tarihli solo finansal durum tabloları ile 2018, 2019 ve 2020 yıllarına ilişkin ve 30 Haziran 2020 ve 30 Haziran 2021 tarihlerinde sona eren ara döneme ait solo gelir tablosundan seçilen önemli mali kalemler aşağıda yer almaktadır.

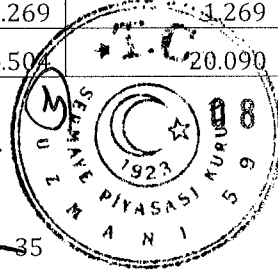
Bağımsız Denetimden Geçmiş – Solo

Finansal Durum Tablosu (Bin TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.06.2021
Finansal Varlıklar (Net)	112.304	13.419	26.309	9.456
<i>Bankalar</i>	<i>113.619</i>	<i>13.557</i>	<i>26.457</i>	<i>9.550</i>
<i>Beklenen Zarar Karşılıkları (-)</i>	<i>(1.385)</i>	<i>(138)</i>	<i>(148)</i>	<i>(94)</i>
<i>Türev Finansal Varlıklar</i>	<i>70</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Krediler (Net)	1.034.375	1.165.404	1.069.856	1.089.015
<i>Krediler¹</i>	<i>1.540.315</i>	<i>1.888.719</i>	<i>1.763.149</i>	<i>1.845.094</i>
<i>Beklenen Zarar Karşılıkları (-)</i>	<i>(505.940)</i>	<i>(723.315)</i>	<i>(693.293)</i>	<i>(756.079)</i>
Satış Amaçlı Elde Tutulan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Duran Varlıklar	26.607	52.271	71.303	78.155
Ortaklık Yatırımları	1.269	1.269	1.269	-
Maddi Duran Varlıklar	4.500	20.090	12.556	14.883

¹ Şirket satın aldığı TGA Krediler kalemi altında izlemektedir.

GAZİANCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Cifari Mahallesi No:100 Yolu
Demirkent Şirketi No:337
Bağcılar - İSTANBUL

FİBA MENKUL DEĞERLER A.Ş.
35



Gelecek Varlık Yönetimi Anonim Şi
Merkez Mah. Çendere Cad. No:22 34400
Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane Y.D. No:00864078 Mersis No:0390 0864 07*0
Hüseyin Çelik
Genel Müdür Yrd.
Zeynep Çelik
Genel Müdür

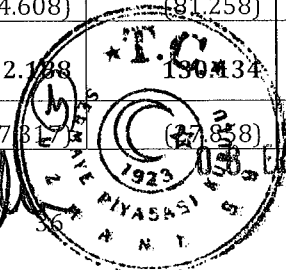
Finansal Durum Tablosu (Bin TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.06.2021
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4.499	4.497	6.112	6.542
Diğer Aktifler	12.047	9.051	9.720	24.589
Aktif Toplamı	1.195.605	1.266.001	1.197.125	1.222.640

Alınan Krediler	646.461	765.145	583.171	456.486
İhraç Edilen Menkul Kıymetler	164.119	-	-	47.643
Türev Finansal Yükümlülükler	34.817	281	-	-
Kiralama İşlemlerinden Yükümlülükler	-	8.287	1.058	4.148
Karşılıklar	6.159	8.310	22.118	16.251
Cari Vergi Borcu	3.004	4.576	10.064	21.565
Ertelenmiş Vergi Borcu	50.845	78.310	102.329	119.258
Diğer Yükümlülükler	10.190	16.149	17.384	19.440
Özkaynaklar	280.010	384.943	461.001	537.849
Ödenmiş Sermaye	126.500	126.500	126.500	126.500
Sermaye Yedekleri	9.213	10.419	10.577	10.789
Kar Yedekleri	15.393	15.393	93.888	76.200
Geçmiş Yıllar Karı	118.564	127.760	127.760	229.119
Dönem Karı	10.340	104.871	102.276	95.241
Pasif Toplamı	1.195.605	1.266.001	1.197.125	1.222.640

Gelir Tablosu (Bin TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.06.2020	30.06.2021
Faiz Gelirleri	387.628	630.541	508.138	183.637	325.845
Faiz Giderleri	(103.643)	(143.266)	(97.197)	(59.484)	(39.623)
Net Faiz Geliri/Gideri	283.985	487.275	410.941	124.153	286.222
Net Ücret ve Komisyon Gelirleri/Giderleri	(35.581)	(30.663)	(37.530)	(13.979)	(28.319)
Ticari Kar/Zarar	(14.641)	15.706	26.501	17.020	27.665
Diğer Faaliyet Gelirleri	5.289	9.541	9.742	2.943	3.682
Faaliyet Brüt Karı	239.052	481.859	409.654	130.137	289.250
Beklenen Zarar Karşılıkları Giderleri	(112.380)	(215.434)	(107.726)	(38.001)	(62.493)
Diğer Karşılık Giderleri	(302)	(400)	(12.676)	-	-
Personel Giderleri	(54.429)	(69.229)	(77.860)	(38.743)	(45.961)
Diğer Faaliyet Giderleri	(58.649)	(64.608)	(81.258)	(33.200)	(46.652)
Net Faaliyet Karı/Zararı	13.292	132.188	(27.358)	20.193	134.144
Sürdürülen Faaliyetler	(2.952)	(27.358)	(27.358)	(4.131)	(38.903)

Genel Müdür V. İsmail Hakkı Çelikkaya
 Genel Müdür Yardımcısı Dr. Öğr. Üyesi
 Demirkent Sok. No: 22/34 Kat: 3
 Beşiktaş / İstanbul

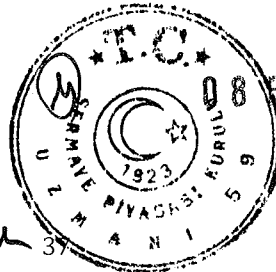
FİBA MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Genel Müdür V. Dr. Öğr. Üyesi
 Zeynep Selin UNLUOĞRU
 Genel Müdür

Vergi Karşılığı					
Dönem Net Karı/Zararı	10.340	104.871	102.276	16.062	95.241

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi / Beşiktaş / İstanbul
Bağlıcağ - BEŞİKTAŞ / İSTANBUL



FIBA HOLDİNG A.Ş.

Gelecek Varlık Yönetimi Anonim Şirketi
Merkez Mah. Cendere Cad. No:22 34406
Kağıthane / İSTANBUL
Kırtan V.D. 300864078 Mersis No:0390 0864 0780 0001
Genel Müdür Yrd. Zeynep S. ÖZLÜDOĞRU
Genel Müdür

5. RİSK FAKTÖRLERİ

Halka Arz Edilecek Paylar'a yatırım yapmak çeşitli riskler barındırmaktadır. Bu nedenle, yatırımcı ve yatırımcı adaylarının, herhangi bir yatırım kararı almadan önce, aşağıda ele alınan risk faktörlerini ve ekleriyle birlikte İzahname'nin bütününe dikkatlice değerlendirmesi gerekmektedir. Aşağıda belirtilen riskler, Şirket yönetiminin İzahname'nin tarihi itibarıyla Şirket'i ve bu nedenle de Halka Arz Edilecek Paylar'a yapılacak herhangi bir yatırımı esaslı biçimde etkileyebileceğini öngördüğü risklerdir. Söz konusu risklerin herhangi birinin gerçekleşmesi halinde, Halka Arz Edilecek Paylar'ın değeri düşebilir ve yatırımın tamamının veya bir kısmının kaybedilmesi söz konusu olabilir ve Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu, faaliyet sonuçları veya finansal sonuçları bu durumdan esaslı olarak olumsuz yönde etkilenebilir.

Aşağıda belirtilen riskler karşılaşılabilecek tüm riskleri kapsamamaktadır. Halihazırda bilinmeyen veya Şirket yönetiminin esaslı olarak addetmediği, ancak gerçekleşmeleri halinde Şirket'in faaliyetlerine, faaliyet sonuçlarına, likiditesine, finansal durumuna ve geleceğe yönelik beklentilerine zarar verebilecek ilave risk faktörleri mevcut olabilir. Risk faktörlerinin aşağıdaki sunuluş sıralaması Şirket yönetiminin söz konusu risklerin gerçekleşme olasılığı veya önemi bakımından bir değerlendirmesi şeklinde düşünülmemelidir.

Yatırımcılar, bu İzahname'de paylaşılan bilgiler çerçevesinde kendi değerlendirmelerini yaparak, Halka Arz Edilecek Paylar'a yatırım yapmanın kendileri için uygun olup olmadığına karar vermelidir.

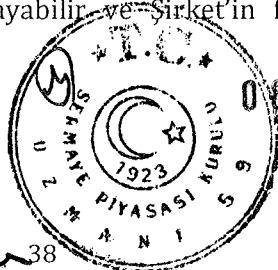
5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

Şirket satın aldığı alacaklardan tahsil etmeyi beklediği miktarları tahsil edemeyebilir.

Şirket'in aktiflerinin önemli bir kısmı bankalar ve diğer finansal kurumlardan satın alınan vadesi geçmiş alacaklardan oluşmaktadır. Bu alacakların önemli bir kısmı teminatsızdır. Bu alacaklardan yapılan tahsilatlar Şirket'in en büyük gelir kaynağıdır. Şirket bu alacaklardan satın alma sırasında beklediğinden daha az tahsilat yapabilir ya da bu alacakların tahsilat maliyeti beklenenden daha fazla olabilir ve böyle bir durumda da Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz etkilenebilir.

Şirket satın almak istediği alacak portföyleri için istediği şartlar ve zamanda fonlama bulamayabilir.

Şirket'in faaliyetleri TGA'ları satın alma kabiliyetine bağlıdır. Şirket bu zamana kadar yapmış olduğu alımları özsermaye, borçlanma ve tahsilatlarından yapmış olduğu gelirle finanse etmiştir. Şirket'in gelecekte fon sağlama imkanı, Şirket'in performansına, beklentilerine ve Şirket'in kontrol imkanı olmayan diğer faktörlere bağlıdır. Bu faktörler cazip fiyatlarla portföylerin satın almaya elverişli olduğu dönemde bankaların kredi arzını azaltmaları, bankaların Şirket'e ve faaliyet gösterdiği sektöre kredi verme isteksizliği, hükümet veya TCMB gibi piyasa yapımcıların aldığı mali, parasal ve diğer politikalara bağlı olabilir. Şirket bu alacakları satın almak için istediği şartlarda ve zamanda fon bulamayabilir ve Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları bundan olumsuz etkilenebilir.



08 Ekim 2021

GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mahallesi / Beşiktaş Yolu
Kat: 9 / Beşiktaş / İstanbul / 34337
Beşiktaş - İSTANBUL

FİBA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. 38

Gelecek Varlık Yönetimi Anonim Şirk.
Merkez Mah. Cendere Cad. No:22 34406
Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane Yıl: 39 / 0864078 Mersis No:0390 0864 0780 0001
Hüseyin ÇELİK Genel Müdür Yrd.
Zeynep ŞAHİN ÖZÜDÖĞ Genel Müdür

Şirket'in üst düzey yönetimi ve kilit çalışanlarından bir ya da daha fazlasının kaybı, Şirket'in faaliyetleri üzerinde olumsuz etki yapabilir.

Şirket'in performansı büyük ölçüde yüksek nitelikli yöneticiler ve kilit çalışanlara bağlıdır. Şirket'in etkin şekilde rekabet etme ve stratejilerini belirleme ve uygulama becerilerinin sürekliliği, yeni ve nitelikli çalışanları cezbetme ve mevcut çalışanlarını elde tutma ve motive etme becerisine bağlıdır. Bu çalışanların kaybı ve yeni ve nitelikli çalışanları Şirket'e çekememek uzun vadede Şirket'in faaliyetleri üzerinde olumsuz bir etkiye yol açabilir.

Şirket'in kullandığı istatistiksel modeller ve analitik araçlar tahsilat ve maliyet hesaplamalarında yanlış yönlendirmelere sebep olabilir.

Şirket sahip olduğu alacak portföylerinin kalan tahsilat tahminlerini yapmak ve alacaklarının tahsilat imkanlarını artırmak için istatistiksel modeller tasarlamakta ve bu modelleri aktif bir şekilde kullanmaktadır. Ancak kullanılan modellerin bulguları hatalı sonuç üretebilir.

Aynı zamanda satın alma anında alacakların yaşı, müşterilerin ödeme kabiliyeti, ödemenin zamanı ve bunu tahsil etmek için katlanılacak maliyet hakkında Şirket tam bilgiyi haiz olmayabilir ve bu durum kullanılan modeller ve analitik araçların hesaplamalarında yanlış sonuçlar üretmesine sebep olabilir. Buna ek olarak, Şirket'in sınırlı deneyime sahip olduğu türden ve kurumlardan alacak portföyleri alması durumunda başlangıçta yüksek bir fiyat ve sonrasında düşük bir tahsilatı da söz konusu olabilir. Güvenilir bilgi eksikliği satın alınan alacak portföylerinin hatalı fiyatlandırılmasına yol açabilir ve bu, portföylerin finansal getirileri üzerinde olumsuz bir etkiye neden olabilir. Ayrıca, makroekonomik konjonktürdeki değişiklikler de Şirket'in tahsilat ve gider gerçekleştirmelerinin satın alma modeli ile ortaya çıkan tahminlerden farklı olmasına neden olabilir. Şirket'in ödeme yapmayan hesapları ödeme yapan hesaplara dönüştürme kabiliyeti ileride değişiklik gösterebilir. Sonuç olarak, Şirket'in portföyleri değerlemek için kullandığı modellerin verdiği tahsilat tahminlerini elde edeceğine ya da bu modellerin tüm gerekli faktörleri uygun şekilde kullanacağına dair garanti verilemez. Bu tahminler mevcut ve gelecekteki durumu yansıtmayabilir.

Ek olarak kullanılan istatistiksel modeller ve analiz araçlarının doğru sonuç vermesi, Risk Merkezi, Kredi Kayıt Bürosu ve diğer kamu bilgi kaynaklarında olduğu gibi üçüncü kişi şirket ve şahıslardan sağlanan yazılım ürünleri tarafından da üretilen bilgilere bağlı olabilir. Şirket diğer taraflardan alınan bu bilgiler üzerinde bir kontrole sahip değildir. Böyle bir bilgi yanlış ise, ya da herhangi bir nedenden kesintiye uğrarsa alacak portföyleri satın alma sırasında hatalı fiyatlandırılmış olabilir, hatalı tahsilat stratejileri uygulanabilir. Bu durum daha düşük tahsilat ve daha fazla tahsilat maliyetine neden olabilir. Bu durumlardan her birinin varlığı Şirket'in finansal sonuçları ve performansı üzerinde olumsuz bir etkiye neden olabilir.

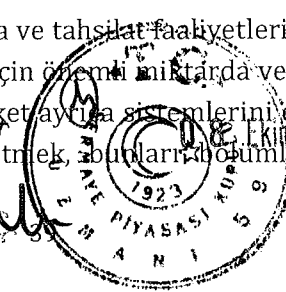
Şirket'in faaliyetleri, bilişim teknolojileri uygulamalarına, sistemlerine, altyapısına erişime ve bunların düzgün ve tam bir şekilde işleyişine bağlıdır.

Şirket birtakım teknolojik risklere maruz kalabilir.

Şirket'in başarısı, büyük ölçüde fiyatlandırma ve tahsilat faaliyetleri için kullandığı veri tabanına erişmek, erişimi sürdürmek ve genişletmek için önemli miktarda veriyi hızlı ve doğru bir şekilde kaydetme ve işleme yeteneğine bağlıdır. Şirket ayrıca sistemlerini çok sayıda müşterinin kişisel verilerini depolamak, hesaplarını analiz etmek, bunların çoğumunu koruyarak, faaliyetlerinin Şirket

GARANTİ VE TAHHÜT
MÜHÜR
Etiler Mahallesi
Demirhan Sok. No:1 34337
Beşiktaş - İSTANBUL

FİBA MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Merkez Mah. Cendere Cad. No:22 34406
Bağdatlıca / İSTANBUL
Kagithane V.D. No:30864078 Mersis No:0390 0864 0780 0001
Genel Müdür Yrd.
Zehra Şenel ÖZKUDRAN
Genel Müdür

sonuçlarını izlemek için kullanır. Bu sistemler, telekomünikasyon ve ağ arızaları, güç kayıpları, fiziksel ve elektronik güvenlik ihlalleri, dolandırıcılık, kimlik hırsızlığı, işlem hataları, bilgisayar virüsleri, bilgisayar korsanlığı faaliyetleri, kötü niyetli çalışan eylemleri, terörist saldırılar, doğal afetler gibi olaylar nedeniyle kesintiye uğrayabilir. Yine benzer olaylar Şirket'in hizmet aldığı şirketlerde veya Şirket'in işinin ayrılmaz parçası olan bankacılık ve banka dışı finans sisteminde yaşanabilir.

Bu durumlar Şirket'in yedekleme ve acil durum kurtarma planlarını da etkilerse Şirket'in faaliyetlerini önemli ölçüde olumsuz etkileyebilir, Şirket'in faaliyetlerini aksatabilir, ek maliyetlere yol açabilir, finansal performansını olumsuz yönde etkileyebilir. Şirket'in sistemlerinde herhangi bir güvenlik ve gizlilik ihlali Şirketi düzenleyici otoritelerin incelemelerine ve yaptırımlarına maruz bırakabilir, bu ihlallerin çözümüne ilişkin giderleri artırabilir ve Şirket'in itibarı ve saygınlığına zarar verebilir.

Şirket'in hukuki süreçlerinin yönetimi ve işlemlerinin gerçekleştirilmesi Türkiye çapında sözleşmeli olarak çalıştığı 135'den fazla hukuk bürosunun performansına bağlıdır.

Şirket'in tahsilat stratejisinin önemli bir parçası doğru ve gerekli hukuki işlemlerin icra dairelerinde hızlı ve hatasız bir şekilde gerçekleştirilmesidir. Bu amaca yönelik Türkiye çapında 135'den fazla hukuk bürosu ile çalışılmaktadır. Ayrıca hukuk bürolarının yapabilecekleri hatalı işlemlerden doğabilecek karşı taraf vekalet ücreti veya alacağın geçerliliğini kaybetmesi gibi durumlar için mesleki sorumluluk sigortaları bulunmaktadır. Hukuk bürolarının performanslarında bölgesel ya da genel olarak bir düşüş yaşanması ya da performansı yüksek hukuk bürolarının kaybı ya da yeni ve nitelikli hukuk büroları ile anlaşma yapılamaması uzun vadede Şirket'in tahsilatlarının azalmasına yol açabilir ve faaliyetleri üzerinde olumsuz etki yaratabilir.

Şirket, çalışanlarının veya diğer üçüncü kişilerin olası etik olmayan davranışları veya hukuka aykırı davranışları dolayısıyla risklere maruz kalabilir.

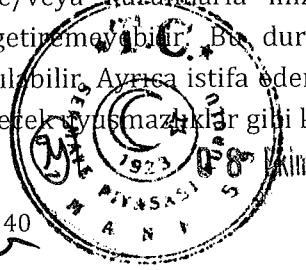
Şirket, çalışanlarının veya Şirket'in faaliyetlerinde görev alan diğer üçüncü kişilerin, Şirket'in iç politikalarına veya geçerli kanunlara aykırı davranışlarda bulunmayacakları konusunda herhangi bir garanti verememektedir. Şirket'in çalışanları veya diğer üçüncü kişilerin etik olmayan davranışları her türlü kanun ve yönetmeliklerin ihlali, Şirket'in önemli para cezalarına diğer idari yaptırımlara maruz kalmasına neden olabilir. Her ne kadar Şirket gelecekte yürürlükteki kanun ve mevzuat ile iç prosedürlerine uygun faaliyet gösterecek olsa da yukarıda belirtilen diğer tarafların geçerli kanun, kural veya prosedürlere uymaması veya uymadıklarından şüphe edilmesi durumunda Şirket bu sebeple yaşayabileceği itibar kaybından olumsuz etkilenebilir. Çalışanların veya üçüncü kişilerin bu tür ihlalleri, Şirket'in faaliyeti, mali durumu ve faaliyet sonuçlarını önemli ölçüde olumsuz etkileyebilir.

Çeşitli sebeplerle, Şirket aleyhine dava açılabilir ve dava sonuçlarının olumsuz olması durumunda Şirket'in finansal durumu olumsuz yönde etkilenebilir.

Şirket taraf olduğu ve kurum dışı kişi ve/veya kurumlarla imzalanan sözleşmelerdeki yükümlülüklerini çeşitli nedenlerle yerine getiremeyebilir. Bu durumlar karşısında Şirket aleyhine hukuki takip başlatılabilir, davalar açılabilir. Ayrıca istifa eden veya çıkarılan personel tarafından Şirket ile çalışan arasında yaşanabilecek anlaşmazlıklar gibi konularda Şirket aleyhine

GARANTİ VE KURUM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi, Cengiz Toprak Yolu
Demirören Sok. No:1/34327
Beşiktaş - İSTANBUL

FİBA MENKUL DEĞERLER A.Ş. 40



2021
Merkez Mah. Cendere Cad. No:22 34401.
Kâğıthane / İSTANBUL
Kâğıthane Y.O. 3900864078 Mersis No:0390 0864 0781
Genel Müdür Yrd. Zehra ŞAHİN
Genel Müdür

davalar açılabilir. Davaların aleyhte sonuçlanması halinde Şirket tazminat ödemek yükümlülüğünde kalabilir ve/veya farklı cezalar alabilir. Bu ve benzeri olumsuz sonuçlar Şirket'in gelirini, karlılığını ve finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

Mevzuat değişiklikleri ve sektöre kanunla tanınan vergi avantajlarının süresinin dolması veya süresiz olanların değiştirilmesi Şirket'in tahsilat performansını düşürebilir ya da maliyetlerini arttırabilir.

Bankacılık Kanunu madde 143 tahtında öngörülen vergi istisnaları VYŞ'lerin kuruldukları takvim yılı ve bunu izleyen beş yıl süresince geçerlidir. Şirket, 3 Ağustos 2018 tarihinde kurulmuş olup, halihazırda Şirket'in 27 Aralık 2018 tarihi sonrası satın almış olduğu portföyler için uygulanan Bankacılık Kanunu madde 143 uyarınca sahip olduğu vergi istisnalarının süresi 1 Ocak 2024 tarihi itibariyle sona erecektir. Reform Paketi tahtında VYŞ'lere sağlanan damga vergisi, harç ve KKDF kesintisi istisnasının 31 Aralık 2021 tarihinden sonraki süreçte süresiz hale getirileceği duyurulmuş ve buna ilişkin Kanun Teklifi 1 Ekim 2021 tarihinde TBMM'ye sunulmuştur. Duyurulan bu reformun gerçekleşmemesi halinde, Şirket'in vergi istisnalarından faydalanamaz hale gelmesi, Şirket'in maliyetlerini arttırabilir ve pazardaki rekabet gücünü, gelirini, karlılığını ve finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilir. Yukarıdaki reformun gerçekleşmemesi durumunda, Şirket'in pazardaki rekabet gücü ve verimliliğini sağlamak üzere vergi istisnalarından faydalanan yeni bir VYŞ'yi iştirak olarak kurması ve yeni portföy alımlarını bu yeni VYŞ üzerinden sürdürmesi de gündeme gelebilir. Ayrıca Kanun Teklifi uyarınca, VYŞ'lere sağlanan BSMV istisnasının 1 Ocak 2022 tarihi itibariyle sona ereceği düzenlenmiştir. Kanun Teklifi'nin bu şekilde yasalaşması halinde Şirket'in Aralık, 2018 tarihinden itibaren edindiği ve halihazırda BSMV istisnasından yararlanan portföylerinin, 1 Ocak 2022 tarihi itibariyle BSMV'ye tabi olması Şirket'in maliyetlerini arttırabilir, gelirini ve karlılığını olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket Varlık Yönetim Sektöründeki teknolojik değişiklikleri başarılı bir şekilde tahmin edemeyebilir, yönetemeyebilir veya benimsemeyebilir.

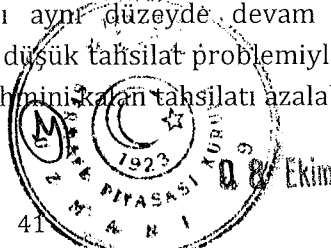
Şirket Varlık Yönetim Sektöründe karlılığı azaltabilecek veya faaliyetleri aksatabilecek ve Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilecek teknolojik değişiklikleri zamanında tahmin etmekte, yönetmekte başarısız olabilir. Ek olarak, Şirket'in gelecekteki büyümesi, bu sistemlere ilave yatırım gerektirebilir. Şirket, Şirket'in faaliyetleri üzerinde olumsuz etkilere neden olabilecek bu durumları engellemek için bu yatırımları yapmayı istediğinde gerekli sermayeye veya fonlama kaynaklarına sahip olmayabilir ve bu durum, Şirket'in pazardaki rekabet gücünü, gelirini ve karlılığını olumsuz yönde etkileyebilir.

Makro ekonomik koşullar Şirket'in faaliyetlerini ve performansını etkileyebilir.

Şirket, ülkenin mali koşullarına ve bu koşullara ilişkin olumlu-olumsuz her türlü gelişmeye maruz kalabilir. Ülkede ekonominin uzunca süre önemli bir gerileme yaşaması, işsizlik oranlarının yükselmesine veya harcanabilir gelirin azalmasına neden olabileceği gibi, faiz oranlarını ve kredi temini imkanlarını da etkileyebilir. Bu yaşanan olumsuz gelişmelere istinaden, müşterilerin borç ödemeleri kesintilere uğrayabilir ve Şirket hali hazırda gerçekleştirilmekte olduğu alacak tahsilatını aynı düzeyde devam ettiremeyebilir. Bunun sonucunda Şirket yükselen maliyet yapısı ve düşük tahsilat problemiyle karşı karşıya kalabilir, nakit akışı ve sermaye karlılığı düşebilir ve tahmini kazan tahsilatı azalabilir. Olumsuz ekonomik

GARANTİ VERİLEN
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi, Katip Çelebi Yolu
Demirkerem Sokak No: 14337
Beşiktaş - İSTANBUL

PIRA HİNDİNGİS 41



Gelecek Varlık Yönetimi Anonim Ş.
Merkez Mah. Cendere Cad. No:22 34011
Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane Y.D. 39/0864078 Mersis No:0390 0864 078...
Ekim 2021
Hüsnü Korkmaz
Genel Müdür Yrd.
Zeynep Şahin Ural
Genel Müdür

koşulların artış göstermesi banka ve diğer kredi kuruluşlarının TGA portföylerinin alacak yönetimini kendi bünyelerinde gerçekleştirmeyi denemeye sevk edebilir.

Makroekonomik koşulların Şirket faaliyetlerini olumlu etkilediği dönemde ise hızlı yükselen ödeme beklentileri TGA portföy fiyatlamalarında normalden daha yüksek rekabete neden olabilir. Değişen bir ekonomik ortamda Şirket işlerinin ve faaliyet sonuçlarının olumlu yönde gelişeceğine ya da ekonomik ortamın Şirket'in iş modeli veya sektörü açısından elverişli olacağına yönelik bir güvence vermek mümkün değildir. Bu gelişmelerin herhangi biri, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket'in kaldıraç ve borç ödeme yükümlülükleri faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in hali hazırda devam etmekte olan borçları ve borç ödeme yükümlülükleri bulunmaktadır ve gelecekte de muhtemelen bulunacaktır. 30 Haziran 2021 itibarıyla, Şirket'in banka borçları ve bono yükümlülükleri toplamından Şirket'in nakit ve benzerleri toplamının düşülmesinden sonra hesaplanan toplam borç tutarı 494,7 milyon TL'dir. Şirket'in borçlarına ilişkin yükümlülükleri, gelecekte Şirket'in faaliyetlerinden elde edilen nakit akışının daha yüklü bir kısmının borç ödemelerine ayrılmasını gerektirebilir ve Şirket'in TGA portföyü satın alımlarına ayırabileceği mali kaynakları azaltabilir. Ayrıca, söz konusu borç yükümlülükleri Şirket'in kendi kontrolü dışındaki genel ekonomik koşullara veya sektör koşullarına karşı hassasiyetini arttırabilir ve Şirket'i daha az borcu bulunan rakiplerine karşı rekabet açısından elverişsiz bir konuma getirebilir. Bunlara ek olarak, Şirket'in gelecekteki büyümesini finanse etmek için uzun vadede ek borçlanmalara girmek istemesi durumunda, Şirket'in mevcut borç yükümlülükleri bu ek borçlanmaların maliyetinin artmasına neden olabilir. Bu da Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

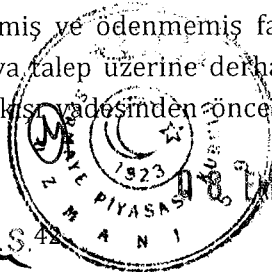
Şirket'in taraf olduğu finansman sözleşmelerinde, operasyonel ve finansal esnekliğini kısıtlayan taahhütler bulunmaktadır ve bu taahhütlere ve diğer yükümlülüklere uyulamaması temerrüt haline yol açabilir.

Şirket'in finansman sözleşmelerinde, çeşitli mali ve operasyonel taahhütler yer almaktadır. Bu taahhütler standart nitelikte olup, halihazırdaki operasyonlara belirli alanlarda kısıtlamalar getirmektedir. Bahsi geçen taahhütler, Şirket'in belirli yatırım fırsatlarını değerlendirmesini, belirli finansal borçlarını erken ödemesini, belirli yatırımları yapmasını ya da yapmamasını, belirli seviyedeki mal varlığını elden çıkarmasını ve belirlenmiş finansal oranların tutturulmasını içermektedir. Şirket'in faaliyetlerine ilişkin bu taahhütler, Şirket'in bazı fiilleri gerçekleştirme kabiliyetini sınırlayabilir ve uzun vadede Şirket'in faaliyet sonuçları üzerinde olumsuz bir etki yaratabilir.

Şirket'in taraf olduğu finansman sözleşmelerinde, beyan ve tekefüllerin ihlali, kontrol değişikliği ve Şirket'in VYŞ faaliyet izninin iptali gibi konuları içeren çeşitli temerrüt halleri de yer almaktadır. Finansman sözleşmelerinde yer alan bir temerrüt halinin giderilmemesi veya bu hale ilişkin bir feragatin söz konusu olmaması durumunda, Şirket'in çapraz muacceliyet veya çapraz temerrüt hükümleri içeren bazı başka finansman sözleşmeleri tahtındaki ödenmemiş borçları da ilgili sözleşmeler altındaki işlemiş ve ödenmemiş faizlerini ve diğer tutarları da kapsamak üzere erken muaccel olabilir veya talep üzerine derhal ödenecek hale gelebilir. Bu koşullarda, Şirket'in mal varlığı ve nakit akışı, vadesinden önce muaccel olan borçluluğunun

GARANTİ KURUMU
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi No:15
Demirkeçi Sok. No:15/337
Beşiktaş - İSTANBUL

FİBA HOLDİNG A.Ş.



2021

Gelecek Varlık Yönetimi Anonim Şi...
Merkez Mah. Cendere Cad. No:22 34404
Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane V.D. 3/10064078 Mersis No:0390 0864 07*0 00
Genel Müdür Yrd.
Genel Müdür

tamamını karşılamaya yetmeyebilir ve bu da Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket'in müşterilerine ait kişisel verilerin, yetkisiz üçüncü kişilerce ele geçirilmesiyle sonuçlanan bir güvenlik ihlali olması durumunda, Şirket'in faaliyetleri olumsuz etkilenebilir.

Şirket, faaliyetleri kapsamında müşterilerine ait kişisel ve özel verileri edinmektedir. Yürürlükteki ilgili mevzuat uyarınca Şirket veri sorumlusu olarak nitelendirilmesi sebebiyle söz konusu bilgilere erişimin düzenlenmesi ve üçüncü kişilerce erişimin engellenmesi için uygun güvenlik önlemlerini almak üzere gerekli tüm teknik ve idari tedbirleri alma sorumluluğu altındadır. Şirket kişisel veri niteliğindeki bilgileri korumak amacıyla mevzuatın gerekliliklerini yerine getirmektedir. Ancak buna rağmen müşterilerden elde edilen ve korunması gereken kişisel ve özel verilerin korunamaması veya olası siber saldırılara karşı güvenlik önlemlerinin koruma sağlayamaması nedeniyle veri sızıntısı yaşanması mümkün olabilir.

Böyle bir durumda müşterilerin kişisel verilerinin korunmasına ilişkin Şirket'in yasal yükümlülüklerine aykırılık söz konusu olabilir. Bunun sonucunda müşterilerin Kişisel Verileri Koruma Kurumu nezdinde şikayet sonucu inceleme başlatılması dahil Şirket'in hukuki sorumluluğuna yol açabilecek yasal süreç başlatmaları halinde itibar ve pazar kaybı yaşanabilir ve söz konusu incelemeler, yasal takibat ve işlemler sonucu hükmedilebilecek olası tazminat ödemeleri neticesinde Şirket'in maddi zararına sebep olabilir.

Gayrimenkul değerlerindeki genel bir düşüş, Şirket'in tahsilat performansını olumsuz etkileyebilir.

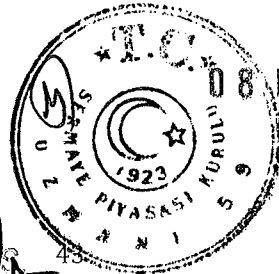
Şirket alacaklarının bir kısmını tahsil etmek amacıyla, üzerinde ipotek ve haciz bulunan gayrimenkuller üzerinde icra işlemleri yürütmektedir. Doğal afet veya diğer bir nedenle genel olarak gayrimenkul değerlerinde gerçekleşecek bir düşüş, icra işlemleri sonucunda elde edilecek tahsilatın ve/veya bu tip işlemlerin yürütüldüğü dosya müşterilerinden anlaşma ile yapılacak tahsilatın düşmesine veya yapılamamasına neden olabilir.

Şirket'in saygınlığı ve itibarı tahsilat kabiliyetini etkileyen bir faktördür; saygınlığını ve itibarını zedeleyecek olaylar tahsilat performansını olumsuz etkileyebilir ve/veya planlanmamış yatırım ve masrafların yapılmasına neden olabilir.

Baskı grupları veya medya tarafından gerçeğe ya da algıya dayanan bir şekilde olumsuz tahsilat davranışlarının Şirket'e ya da sektöre atfedilerek kamuoyuna yansıtılması müşteri ile Şirket arasındaki güven ilişkisini zedeleyebilir. Böyle bir durumda, müşteriler ödeme yapmaktan imtina edebilir ve tahsilat performansı olumsuz etkilenebilir. Diğer yandan Şirket aleyhine açılacak davalar nedeniyle ceza ödenmesi söz konusu olabilir, masraflar artabilir ve/veya olumsuz algının düzeltilmesi için planlanmamış yatırım ve masrafların yapılması gerekebilir. Şirket müşterilerinin bilgilerinin üçüncü taraflar tarafından uygunsuz bir şekilde ele geçirilmesi de ayrıca bir itibar riski oluşturabilir.

GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Akmerkez 3. Kat No: 33
Demirören Sok. No: 1337
Başakşehir / İstanbul

FİBA MENKUL DEĞERLER A.Ş.



08 Ekim 2021

Gelecek Varlık Yönetimi Anonim Şirketi
Merkez Mah. Çendere Cad. No:22 34406
Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane Yö. No: 390/344078 Mersis No:0390 0864 0780 0001
Hizmeti Genel Müdür Yrd. Zehra Sezgin Öntüoğlu Genel Müdür

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

Şirket, faaliyet gösterdiği sektörlerdeki diğer VYŞ'ler ile rekabet etmektedir ve bu rekabet Şirket'in gelirlerinin, kârlılığının ve pazar payının gerilemesine yol açabilir.

Şirket, sektördeki diğer VYŞ'ler ile rekabet içinde olup son yıllarda kurulan VYŞ'ler ile birlikte sektördeki oyuncu sayısının artması da rekabeti arttıran bir unsurdur.

Şirket'in mevcut ya da yeni rakipleri, Şirket'in de katıldığı TGA satış ihalelerindeki fiyatlandırmalarında Şirket'e nispeten daha yüksek fiyat politikası izleyebilir ve bu durum Şirket'in yeni portföy alımlarını azaltabilir. Ayrıca yine Şirket'e kıyasla daha hızlı ve nitelikli hizmetler ile tahsilat çözümleri sunabilir ve pazar paylarını arttırabilirler.

Şirket'in çeşitli sebeplerden ötürü rakipleriyle etkin şekilde rekabet edememesi halinde Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz etkilenebilir.

Şirket'in faaliyetlerini sürdürebilmesi için VYŞ faaliyet izninin muhafaza edilmesi gerekmektedir.

Şirket'in faaliyet gösterdiği Varlık Yönetim Sektörü, BDDK denetim ve gözetimine tabi olup, Bankacılık Kanunu ve VYŞ Yönetmeliği uyarınca bir faaliyet izni alınmasını zorunlu kılmaktadır. Şirket de bu kapsamda BDDK'nın düzenlediği faaliyet iznini haizdir. Yine Şirket'in faaliyet izninin gerekliliklerini sürekli bir biçimde yerine getirerek söz konusu izni muhafaza etmesi gerekmektedir.

Söz konusu iznin alınması için gerekli herhangi bir koşulun Şirket tarafından sağlanamaması veya izin için yeterlilik şartlarının kaybedilmesi durumunda, BDDK tarafından Şirket'in söz konusu izninin askıya alınması veya iptal edilmesi ya da Şirket'in faaliyetlerine yönelik kısıtlamalar getirilmesi mümkün olabilir.

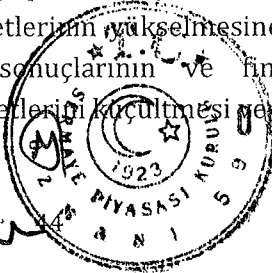
Şirket'in izin gerekliliklerini ihlal ettiğine hükmedilirse, Şirket'in ceza ödemesi, faaliyetlerinin askıya alınması ya da durdurulması söz konusu olabilir. Şirket, yukarıda bahsi geçen durumlarda iznini kaybedebilir ya da mevzuata uyum amacıyla ilave harcamalar yapmak durumunda kalabilir. Herhangi bir iznin alınamaması ya da BDDK tarafından iznin dondurulması veya iptal edilmesi halinde Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçları önemli ölçüde olumsuz etkilenebilir.

Bankacılık ve finans sektöründe yeterli miktarda alacak satışı yapılmayabilir.

Şirket'in faaliyetleri banka ve diğer finansal kurumlardan satın aldığı alacaklardan yapacağı tahsilata bağlıdır. Her ne kadar sektör, kuruluşundan itibaren ölçek ekonomisi etkileri, teknolojik yatırımlar ve ahlaki erozyon gibi konularda göstermiş olduğu performans ile bankacılık sistemine önemli katkıları ortaya koyarak bankaların istikrarlı bir şekilde TGA satışları yapmasına 15 yıldır şahit olmuş olsa da, gelecekte bankaların yeterli miktarda TGA satışı yapması garanti edilmemektedir. TGA satışlarının zaman zaman gecikmesi sektörün bu potansiyel büyümesinin kısmen gecikmesine de neden olabilir. Ayrıca bankalar ve diğer finansal kurumların yeterli miktarda alacak satışı yapmaması Şirket'in yeni TGA portföy alımlarının düşmesine, TGA portföylerinin alım maliyetlerinin yükselmesine ve tahsilatın bir süre sonra azalması nedeniyle gelecekte faaliyet sonuçlarının ve finansal getirilerinin olumsuz etkilenebilmesine neden olabilir, Şirket'in faaliyetleri için kişiselleştirilmiş çalışanların isten çıkarmasına yol açabilir.

GARANTİ YÖNETİM
MENKUL KURUMLER A.Ş.
Demirören Sok. No: 24337
Beşiktaş - İSTANBUL

FİBA MENKUL KURUMLER A.Ş.
M. YILMAZ



Gelecek Varlık Yönetimi Anonim Şirk.
Merkez Mah. Cendere Cad. No:22 34406
Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane V.D. 030064078 Mersis No:0390 0064 0780 00
Genel Müdür Yrd. Zeynep ÇETİNGÖR
Genel Müdür

Varlık Yönetim Sektörü için Covid-19 salgını sonrası dönemin ekonomik yapılanmasına uygun, sürdürülebilir, güçlü ve kaliteli büyümeye erişim amacıyla oluşturulan Reform Paketi ve ileride ortaya çıkabilecek benzer reform paketleri Şirket'in faaliyetlerinde beklenen etkiyi yaratmayabilir ve/veya olumsuz etki yaratabilir.

Açıklanan Reform Paketi her ne kadar bankacılık sektörünün aktif kalitesinin artırılması amacıyla yaşama imkanı olmayan donuk alacakların VYŞ'lere satışı, aktiften silinmesi gibi yöntemlerle bilanço dışına çıkarılması için gerekli teşvik ve tedbir mekanizmalarının oluşturulacağını, VYŞ'lerin kapasitesinin güçlendirilmesi amacıyla VYŞ'lerin daha güçlü bir yapı içerisinde faaliyet gösterebilmeleri için yasal altyapının oluşturulacağını, sektörde rekabetçi ve kurumsal yapının oluşturulması için VYŞ'lere beş yıl süreyle tanınan damga vergisi, harç ve KKDF kesintisi istisnasının süresiz hale getirileceğini, VYŞ'lerin Finansal Kurumlar Birliği'ne üye olabilmesinin sağlanacağını belirtse de bu reform paketi ve/veya ileride ortaya çıkabilecek benzer reform paketleri Şirket'in faaliyetlerinde beklenen etkiyi yaratmayabilir ve/veya olumsuz etki yaratabilir. Söz konusu reform paketindeki öngürülen değişiklikler kısmen veya tamamen yerine getirilmeyebilir.

Mevzuat değişiklikleri Varlık Yönetim Sektörü'nün tahsilat performansını düşürebilir ya da maliyetlerini arttırabilir.

Şirket başta Bankacılık Kanunu, VYŞ Yönetmeliği olmak üzere VYŞ'lere uygulanan mevzuata uymakla yükümlüdür. Söz konusu mevzuat ya da mevzuatın yorumlanmasında meydana gelebilecek değişikliklere uyumun sağlanması, yürürlükteki mevzuatın daha katı şekilde uygulanması ya da söz konusu mevzuatın ihlaline yönelik iddia veya soruşturmalara karşı savunma yapılması, Şirket'i ilave masraflara veya başka yükümlülüklerle maruz bırakabilir.

Aynı zamanda BDDK'nın yaptığı veya yapacağı ikincil düzenlemeler, Varlık Yönetim Sektöründe Şirket'in mevcut iş akışlarını önemli oranda etkileyecek değişiklikler yapabilir.

Nitekim, 14 Temmuz 2021 tarihinde yayımlanan VYŞ Yönetmeliği'ne uyum süreci devam etmektedir. Uyum sürecinin yeni VYŞ Yönetmeliği uyarınca gereği 14 Ocak 2021 tarihine kadar tamamlanması gerekmektedir. Söz konusu süre içerisinde uyumun sağlanamaması halinde BDDK'nın idari yaptırım uygulaması söz konusu olabilir. Ayrıca yeni VYŞ Yönetmeliğine uygun olarak kurumsal yönetim, tahsilat ve takip süreçlerinde Şirket tarafından alınacak aksiyonlar tahsilat maliyetlerini arttırabilir.

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

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi - Beşiktaş / İstanbul
Dernirkent Sok. No: 43/2
Beşiktaş - İstanbul

ŞİRKETİN MÜHÜRÜ
1922
MÜHÜR PİYASASI KURUMU
T.C. İ.C.

Ekim 2021
Gelecek Varlık Yönetimi Anonim Şir.
Merkez Mah. Cendere Cad. No:22 34406
Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane / D. 3700864078 Mersis No:0390 0864 0780 00
H. Ö. LURK
Genel Müdür Yrd.
Z. N. ÖZÜDOĞAN
Genel Müdür

Vergiler veya vergi oranlarındaki değişiklikler Varlık Yönetim Sektörüne ve Şirket'e etki edebilir.

Şirket'in fiili vergi oranı, vergi kanunlarındaki veya bunların yorumlanmasındaki değişikliklerden veya Şirket yönetiminin ertelenmiş vergi varlıklarını kullanabilme kabiliyetindeki değişikliklerden etkilenebilir, Şirket ve sektördeki diğer şirketler uygulamaya konulan yeni vergiler veya geçerli vergi oranlarındaki artışlara maruz kalabilir.

Hukuki süreçlerin işleyişinde yaşanacak sıkıntılar, duraksamalar Varlık Yönetim Sektörü'nün faaliyetlerini de yavaşlatabilir.

Hukuki süreçlerde yaşanabilecek mahkemelerin işleyişinin yavaşlaması/durması, icra dairelerinde işlemlerin kapasite yetersizliği, arşiv problemleri, personel kalitesi vb. nedenlerle yavaşlaması/duraksaması, icra iflas işlemlerinin masraf ve maliyetlerinin ya da avukat vekaletname ücretlerinin artması gibi durumların gerçekleşmesi halinde Şirket'in tahsilat performansı ve maliyetleriyle Şirket'in finansal durumu olumsuz etkilenebilir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

Şirket, halka açık bir şirket olmasının sonucu olarak artan maliyetlere maruz kalacaktır.

Halka açık bir şirket olarak artan genel ve idari harcamalara ek olarak yıllık ve 3 aylık raporlama maliyetleri, artan bağımsız denetim ve hukuk giderleri, hissedar toplantıları, yatırımcı ilişkileri birimi, ek yönetici ve çalışanların işe alınması mümkün olacaktır. Artan maliyetler Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları üzerinde olumsuz bir etkiye sahip olabilir.

Halka arz edilecek paylar, fiyat ve işlem hacmindeki dalgalanmalara maruz kalabilir.

Halka arz fiyatı mevcut piyasada Şirket'in Halka Arz Edilecek Payları'nın piyasa değerini veya gelecekteki performansını yansıtmayabilir. Ayrıca Şirket'in faaliyet sonuçları veya finansal performansı, risk faktörlerinde açıklanan durumlar nedeniyle veya başka herhangi bir nedenle analistlerin ve yatırımcıların beklentisini karşılamayabilir. Halka Arz Edilecek Paylar'ın piyasa fiyatı Şirket'in ve rakiplerinin finansal performansına ve faaliyetlerine, global piyasalara veya sair etkenlere bağlı olarak önemli dalgalanmalar yaşayabilir. Şirket'in faaliyet sonuçlarındaki dalgalanmalar veya analistlerin veya yatırımcıların beklentilerini karşılamaması Halka Arz Edilecek Paylar'ın fiyatının düşmesine yol açabilir ve yatırımcılar halka arzda satın aldıkları Halka Arz Edilecek Payları, halka arz fiyatı üzerinden veya daha yüksek bir fiyattan veya hiç satamayabilir. Bunun sonucunda Halka Arz Edilecek Paylar'ı satın alan yatırımcılar yatırımlarının tamamını veya bir kısmını kaybedebilirler.

Ayrıca Halka Arz Edilecek Paylar sadece, işlem gören şirketlerin faaliyet performanslarına bağlı veya bununla orantılı olmayan fiyat ve işlem hacmi dalgalanmalarına geçmişte zaman zaman maruz kalmış olan Borsa İstanbul'da işlem görecektir. Bu durum kısmen de olsa finansal piyasaları gelişmiş diğer ülkelerden farklı olarak Türkiye'deki kurumsal ve bireysel yatırımcı tabanının küçük ölçekli olmasıyla ilişkilendirilebilir. Birçok gelişmekte olan piyasa ihraççısının menkul kıymetlerinde olduğu gibi Halka Arz Edilecek Paylar'ın piyasa değeri Şirket'in performansı ile bağlantılı olmayan önemli dalgalanmalara tabii olabilir. Hatta bu dalgalanmalar halka arzın hemen ardından Halka Arz Edilecek Paylar'ın piyasa değerinde daha belirgin olarak görülebilir. Sonuç olarak, piyasada genel bir düşüş veya Şirket'inkine benzer menkul kıymetlerin

Varlık Yönetim Anonim Şirk.

Merkez Mah. Cendere Cad. No:22 34406

Kağıthane / İSTANBUL

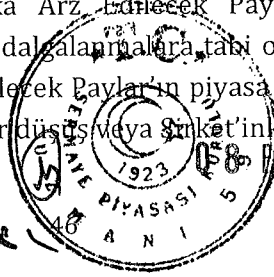
Kağıthane V.D. 90086A078 Mersis No:0390 0864 0780 0001

Genel Müdür Yrd.

Zehra Selim UNLUOĞAN
Genel Müdür

GARANTİ MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Emir Mah. No:100 Kat:10
Dermieryol Sok. No:34337
Başlıkas - İSTANBUL

FİBA OLD NİSAS



Ekim 2021

işlem gördüğü piyasadaki düşüşler Halka Arz Edilecek Paylar'ın alım satım piyasasında ve likiditesinde esaslı olumsuz etkiler gösterebilir. Bunun sonucunda Halka Arz Edilecek Payları halka arz sürecinde veya ikincil piyasada satın alan yatırımcılar yatırımlarının tamamını veya bir kısmını kaybedebilirler.

Halka arz edilecek payların ileride büyük miktarlarda satılması ya da bu gibi satışların gerçekleşebileceğine yönelik algı, halka arz edilecek payların piyasa değerini etkileyebilir

Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi, ve Şirket'in Halka Arz Eden Pay Sahibi dışında kalan pay sahipleri portföylerinde bulunan halka arza konu olmayan Şirket paylarını, Halka Arz Edilecek Payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren bir yıl boyunca satmayacaklarını, devretmeyeceklerini, rehnemeyeceklerini veya bu paylar üzerinde sair surette tasarrufta bulunmayacaklarını, bedelli sermaye artırımını yapmayacaklarını, dolaşımdaki pay miktarının artmasına sebep olmayacaklarını, bu sonuçları doğurabilecek başkaca herhangi bir işlem yapmayacaklarını taahhüt etmişlerdir.

Ancak bu süreç sona erdiğinde Halka Arz Eden Pay Sahibi veya Şirket'in Halka Arz Eden Pay Sahibi dışında kalan pay sahiplerinin pay satışı gündeme gelebilir. Söz konusu işlemler veya söz konusu işlemlere yönelik oluşabilecek algı nedeniyle pay fiyatları olumsuz etkilenebilir.

Şirket, pay sahiplerine kar payı ödememeye karar verebilir ya da gelecekte kar payı dağıtamayabilir

Halka açık şirketler ilgili mevzuat, esas sözleşmeleri ve genel kurulun kabul ettiği ve Kurul'un belirleyebileceği esaslar uyarınca kar dağıtım politikaları uyarınca kar dağıtımını yapabilir. Halka açık şirketler, kendi takdirlerinde olmak üzere, nakden ve/veya bedelsiz paylar şeklinde kar payı dağıtabilecekleri gibi, karı şirket bünyesinde tutmaya da karar verebilirler.

Halka Arzın tamamlanmasından sonra pay sahibi olanlar, beyan edilen ve ödenecek olan kar payını alma hakkına sahip olacaktır. Söz konusu kar payını almak için ilgili pay sahibinin ilgili dağıtım tarihinde pay sahibi olması gereklidir. Şirket'in gelecekteki kar payı ödeme kabiliyeti Şirket'in gelecekteki kazançlarına, geçmiş yıl karlarına, mali durumuna, nakit akışına, yatırım harcamalarına, sözleşmesel gereksinimlerine ve diğer faktörlere bağlıdır. Bu nedenle Şirket yakın gelecekte kar dağıtamayabilir.

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

Halka arz öncesinde Şirket payları için herhangi bir halka açık piyasa bulunmamaktadır. Halka arz sonrasında Halka Arz Edilecek Paylar için bir piyasanın gelişeceğinin veya böyle bir piyasa gelişse dahi sürdürülebilir veya yeterince likit olacağına bir garantisi bulunmamaktadır. Ayrıca, Halka Arz Edilecek Paylara ilişkin herhangi bir piyasanın likiditesi, Halka Arz Edilecek Paylar'a sahip olanların sayısına, yatırımcıların Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin bir pazar oluşturmalarındaki menfaatlerine ve diğer faktörlere bağlı olacaktır. Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin aktif bir işlem piyasası gelişmeyebilir veya gelişse dahi kalıcı olmayabilir ve bu da yatırımcıların halka arz sürecinde satın aldıkları Halka Arz Edilecek Paylar'ı satma kabiliyetini olumsuz yönde etkileyebilir. Halka Arz Edilecek Payların piyahasının sınırlı olması bu pay

ÇOKANLI YATIRIM MENKUL KURUM
Nispetiye Mahallesi, Nispetiye Yolu, Etiler
Demirkent Sok. No: 33 Kat: 3
Beşiktaş - İSTANBUL

ŞİRKETİN ADI: Halka Arz Edilecek Paylar



05 Ekim 2024

Merkez Mah. Cendere Cad. No:22 34406
Kağıthane / İSTANBUL

Kağıthane V.D. 3300364073 Mersis No:0390 0364 0780 0001

Genel Müdür Yrd. Zeynep ÜNEDİDOĞAN Genel Müdür

sahiplerinin bunları istedikleri miktarda, fiyatta ve zamanda satma kabiliyetlerini olumsuz etkileyebilir ve payların fiyatlarındaki değişkenliği arttırabilir.

Şirket'in sermayesinin önemli miktarına sahip olan ve halka arzdan sonra da Şirket üzerindeki etkin kontrolü devam edecek olan Fiba Holding'in çıkarları, Şirket'in diğer pay sahiplerinin menfaatlerinden farklı olabilir veya pay sahipleri arasında çıkar çatışması yaşanabilir.

Fiba Holding, Şirket'in hakim pay sahibi konumundadır. Halka arzın tamamlanmasından sonra da Şirket'in sermayesinde önemli bir paya sahip olmaya devam edecektir. Fiba Holding, Şirket'in yeni satınalmalar ve malvarlıkları üzerinde tasarruf edilmesi de dahil olmak üzere ticari stratejisi, kurumsal faaliyetleri, yönetimi ve politikaları hususlarında önemli bir nüfuza sahip olmaya devam edecektir. Ancak, Fiba Holding'in çıkarlarının diğer pay sahiplerinin çıkarlarıyla örtüşeceğinin herhangi bir garantisi yoktur ve Fiba Holding diğer pay sahiplerinin çıkarlarıyla örtüşmeyen kararlar alabilir veya Şirket'in bu şekilde kararlar almasını sağlayabilir.

Ayrıca, Fiba Holding ve Fiba Holding'in grup şirketleri ile yapılan işlemler kanun kapsamında ilişkili taraf işlemleri olarak nitelendirilecek ve bu türde işlemlerin "menfaati bulunmayan yönetim kurulu üyelerinin", "bağımsız ve menfaati bulunmayan yönetim kurulu üyelerinin" veya duruma göre "menfaati bulunmayan pay sahiplerinin" çoğunluk oyuyla kabul edilmesi gerekli olacaktır. İlişkili taraf işlemleri için gereken onayların alınmaması halinde işlem gerçekleştirilemeyebilir veya söz konusu işlemlere geçerli bir biçimde itiraz edilmesi söz konusu işlemleri geçersiz kılabilir ve bu da Şirket'in faaliyeti, mali durumu, faaliyet sonuçları ve beklentileri üzerinde esaslı ölçüde olumsuz etki gösterebilir.

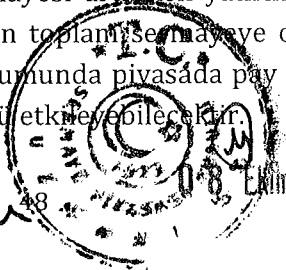
Ayrıca, Fiba Holding'in Şirket'in payları üzerinde gerçekleştireceği işlemlere ilişkin planları hakkındaki beyanları, açıklamaları, kararları veya bu yöndeki söylentilerin Şirket'in paylarının piyasa fiyatında gerçekçi veya spekülative etkisi olabilir. Bu durum Şirket'in performansını, Şirket'in yatırımcı,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

Gelecekte gerçekleştirilebilecek bedelli sermaye artırımları sonucu sermayenin sulanma riski oluşabilir.

Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahibi, ve Şirket'in Halka Arz Eden Pay Sahibi dışında kalan pay sahipleri portföylerinde bulunan halka arza konu olmayan Şirket paylarını, Halka Arz Edilecek Payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren bir yıl boyunca satmayacaklarını, devretmeyeceklerini, rehnemeyeceklerini veya bu paylar üzerinde sair surette tasarrufta bulunmayacaklarını, bedelli sermaye artırımını yapmayacaklarını, dolaşımdaki pay miktarının artmasına sebep olmayacaklarını, bu sonuçları doğurabilecek başkaca herhangi bir işlem yapmayacaklarını taahhüt etmişlerdir. Bu süreç sona erdiğinde, Şirket Esas Sözleşmesi'nin altıncı maddesi uyarınca, yönetim kurulu tarafından Şirket sermayesi gerektiğinde artırılabilir. Dolayısıyla, 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 hakim ortağın paylarını satmak istemesi durumunda piyasada pay arzı fazlası olabilecek ve bu durum Şirket değeri ile pay fiyatını aşağı yönlü etkileyebilecektir.

GAZİ ÜNİVERSİTESİ
MÜHÜR
DÖNÜŞÜM VE SERMAYE YÖNETİMİ
BİRİMİ
BİRİM BAŞKANLIĞI

FİBA HOLDİNG



Gelecek Varlık Yönetimi Anonim Şirk
Merkez Mah. Çendere Cad. No:22 34406
Kadıköy / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270866/078 Mersis No:0390 0864 0780 0001
2021
Genel Müdür Yrd.
Zeynep Şenel BUNCUOĞAN
Genel Müdür

TL'nin değerinde meydana gelebilecek dalgalanmalar, Halka Arz Edilecek Payların yabancı para cinsinden değerini ve Şirket'in Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin olarak ödeyeceği kar paylarını önemli ölçüde etkileyebilir.

Halka Arz Edilecek Paylar'ın kote edilen fiyatı, TL cinsinden olacaktır. Ayrıca mevcut olması durumunda Halka Arz Edilecek Paylar için ödenecek kar payları da TL cinsinden ödenecektir. Sonuç olarak TL'nin değerinde diğer para birimleri karşısında meydana gelebilecek dalgalanmalar, Halka Arz Edilecek Payların yabancı para cinsinden değerini etkileyebilir.

5.4. Diğer riskler:

Finansmana ilişkin riskler

- **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 imkanlarla 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.

- **Kur riski**

Şirket'in alacaklarının bir kısmı USD cinsindedir. Şirket, uzun vadeli ve düşük faizli borçlanma imkanı sağlamak için yabancı para kredi kullanabilir. Alacak ve borçlarını kur riskine karşı kısmen veya tamamen koruma amaçlı işlemlere (hedging) konu edebilir. Bu durum Şirket'in finansal performansını ve beklentileri olumsuz etkileyebilir.

- **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 likidite kaynağıdır.

GARANTİ
MERSİS NO: 03900864078
Denizli Sok. No: 49
Beşiktaş / İSTANBUL

FİBA MENKUL DEĞERLER A.Ş.

08 Ekim 2021

Genel Müdürlük
Merkez Mah. Cendere Cad. No:22 34406
Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane V.D. 3200864078 Mersis No:0390 0864 0780 001
Genel Müdür Yrd.
Zehra Şen UNLÜDOĞAN
Genel Müdür

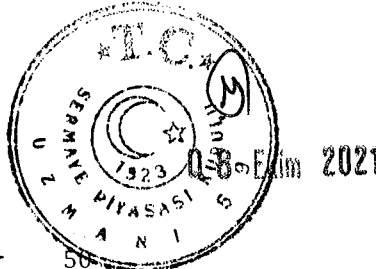
Ancak Şirket gelecekteki ödemeleri için belirgin tutarda banka ve diğer kurumlara mevduat yaparak bu kurumların karşı taraf riskini alabilir. Bu risklerden biri ya da bir kaçı gerçekleşirse Şirket'in işi, finansal performansı ve beklentileri üzerinde önemli bir olumsuz etki doğurabilir.

Diğer

Devam eden COVID-19 pandemisinin etkisinin artması veya yeni bir salgın hastalığın ortaya çıkması, var olan yasakların sürelerinin uzamasına ya da yeni yasaklar eklenmesine sebep olabilir, bunun neticesinde Şirket'in faaliyetleri etkilenebilir ve Şirket faaliyetleri, cirosu, karlılığı ve mali durumu bunlardan ve COVID-19 pandemisinin veya başka salgın hastalıkların yarattığı ekonomik krizlerden, üretim ve nakliye güçlüklerinden, talep daralmasından olumsuz yönde etkilenebilir. Depremler ve diğer doğal afetler ve olağanüstü durumlar Şirket'in faaliyetlerine zarar verebilir, ülke ekonomisini zarara uğratabilir ve sonuç olarak Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. Ayrıca COVID-19 pandemisi veya başka salgın hastalık ya da deprem gibi diğer doğal afetler ve olağanüstü durumlar mahkemelerin ve icra dairelerinin çalışmamasına veya çalışma saatlerinin ya da faaliyetlerinin önemli ölçüde kısıtlanmasına sebep olabilir ve bu durum Şirket'in tahsilatlarını, karlılığını ve finansal durumunu olumsuz etkileyebilir.

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Etiler Mahallesi, Etiler Yolu
D. No: 4337
Beşiktaş - İSTANBUL

FIN HOLDİNG A.Ş.



Gelecek Varlık Yönetimi Anonim Şi.-
Merkez Mah. Cendere Cad. No:22 34406
Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane M.D. 3908864078 Mersis No:0396 0964 0780 0001
Genel Müdür Yrd. Zehra Selin UMLUDOĞAN
Genel Müdür

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

Gelecek Varlık Yönetimi Anonim Şirketi

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Ticaret siciline tescil edilen merkez adresi	Merkez Mahallesi Cendere Cad. No: 22/3 Kağıthane/İSTANBUL
Bağlı bulunduğu ticaret sicil müdürlüğü	İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü
Ticaret sicil numarası	153606-5
MERSİS numarası	0390086407800001

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

Şirket, İstanbul Ticaret Sicili'ne 4 Eylül 2018 tarihinde tescil edilmiş ve Şirket 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
Kayıtlı merkezinin adresi	Merkez Mahallesi Cendere Caddesi No: 22/3 Kağıthane/İSTANBUL
İnternet adresi	www.gelecekvarlik.com.tr
Telefon	4444489
Faks	02123812410

Şirket'in tabi olduğu mevzuat hakkında genel bilgi:

Şirket Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına tabi olup buna göre faaliyetleri çerçevesinde esaslı olarak tabi olduğu mevzuata ilişkin bilgi aşağıda yer almaktadır.

Varlık Yönetim Şirketlerine İlişkin Mevzuat

VYŞ'ler, BDDK onayı ile kurulan ve BDDK'nın faaliyet iznine bağlı olarak faaliyet gösteren, bankalar ve diğer finansal kurumların tahsili geçmiş alacaklarını satın alıp borçları yeniden yapılandırarak borçluları tekrar finansal sisteme kazandıran şirketlerdir. Şirket bu kapsamda bir VYŞ olarak BDDK izni ile faaliyete geçmiştir.

GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi, C-1 Blok Kat: 9
Demirlikent Sok. No: 11 Beşiktaş - İstanbul

ŞİRA HÜDİN



Ekim 2021

Gelecek Varlık Yönetimi Anonim Şir.
Merkez Mah. Cendere Cad. No:22 34406
Kağıthane / İSTANBUL

Kağıthane / D. 3900864078 Mersis No:0390 0864 0780 0001
Hasan Zeki
Genel Müdür Yrd.
Zeynep Sevil
Genel Müdür

VYŞ'lerin kuruluş ve faaliyet esasları, Bankacılık Kanunu madde 143 ve BDDK tarafından çıkarılan VYŞ Yönetmeliği ile düzenlenmektedir.

Bankacılık Kanunu madde 143 ve VYŞ Yönetmeliği uyarınca ve bu Bankacılık Kanunu, VYŞ Yönetmeliği ve sair mevzuatta yer alan düzenlemelere tabi olarak,

- VYŞ'ler alacaklarının tahsili ve alacakların ve/veya diğer varlıkların yeniden yapılandırılması kapsamında alacak tahsili amacıyla edindiği gayrimenkul veya sair mal, hak ve varlıkların işletilmesi, kiralanması ve bunlara yatırım yapılması ve yine alacaklarını tahsil etmek amacıyla borçlularına ilave finansman sağlamak veya sermayelerine iştirak etmek dahil olmak üzere her türlü faaliyeti gerçekleştirmeye yetkilidir;
- VYŞ'ler, bu kapsamdaki işlemleri nedeniyle doğmuş veya doğması beklenen, ancak miktarı kesin olarak belli olmayan zararlarını karşılamak amacıyla karşılık ayırmak zorundadırlar. Karşılık ayrılacak alacakların nitelikleri ile karşılıklara ilişkin esas ve usuller BDDK tarafından belirlenir. VYŞ'lerin ayırdıkları karşılıkların tamamı, ayırdıkları yılda kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider olarak kabul edilir;
- VYŞ'lerin yaptıkları işlemler ve bununla ilgili olarak düzenlenen kağıtlar, kuruluş işlemleri de dahil olmak üzere kuruldukları takvim yılı ve bunu izleyen beş yıl süresince 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu'na göre ödenecek damga vergisinden, 492 sayılı Harçlar Kanunu'na göre ödenecek harçlardan, her ne nam altında olursa olsun tahsil edilecek tutarlar 6802 sayılı Gider Vergileri Kanunu gereği ödenecek banka ve sigorta muameleleri vergisinden, kaynak kullanımını destekleme fonuna yapılacak kesintilerden ve 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanun'un 39 uncu maddesi hükmünden istisnadır;
- VYŞ'ler tarafından, borçların, taahhütlerin yüklenilmesi veya alacakların, varlıkların devralınması halinde, bu borç, taahhüt, alacak ve varlıklarla ilgili olarak, takibi şikayete bağlı suçlar dahil olmak üzere açılmış veya açılacak her türlü ceza davalarında, alacağın devralındığı veya borcun, taahhüdün yüklenildiği tarihten itibaren, suçtan zarar gören olarak, VYŞ kendiliğinden müdahil sıfatını kazanır; ve
- VYŞ'lerin esas sözleşmelerinin değiştirilmesinin öncesinde BDDK'ya bilgi verilir. BDDK, ana sözleşme değişiklikleri ile ilgili olarak on beş iş günü içinde olumsuz görüş bildirmediği takdirde, bu değişiklikler şirketlerin genel kurul gündemine alınır ve sonucundan BDDK'ya bilgi verilir. BDDK tarafından uygun görülmeyen değişiklik tasarıları genel kurulda görüşülemez. Sicil memuru, BDDK'nın uygun görüşü olmaksızın ana sözleşme değişikliklerini Ticaret Siciline tescil edemez.

Kişisel Verilerin Korunması Kanunu

KVKK, kişisel verilerin işlenmesinde başta özel hayatın gizliliği olmak üzere kişilerin temel hak ve özgürlüklerini korumak ve kişisel verileri işleyen gerçek ve tüzel kişilerin yükümlülükleri düzenlemek üzere çıkarılmış ve 7 Nisan 2016 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

KVKK, 95/46/EC sayılı Avrupa Birliği Veri Koruma Direktifi doğrultusunda hazırlanmıştır ve kişisel verilerin hukuka aykırı şekilde toplanması, işlenmesi, silinmesi, anonim hale getirilmesi

CIARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mahallesi, No:11 Kat:337
Değirmentepe - Beşiktaş - İSTANBUL

[Handwritten signatures]



Merkez Mah. Cendere Cad. No:22 34406
Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane V.D. 31/0864078 Mersis No:0390 0864 0780 0001
Genel Müdür Yrd.
Genel Müdür

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 hâlinde kişisel veriler resen veya ilgili kişinin talebi üzerine veri sorumlusu tarafından silinir, yok edilir veya anonim hâle getirilir. Veri sorumlularının ve veri işleyen gerçek veya tüzel kişilerin, kişisel verilerin elde edilmesi sırasında aydınlatma yükümlülüğü bulunmaktadır.

Verisi işlenen ilgili kişilerin veri sorumlusuna başvuru hakkı bulunmaktadır. Veri sorumlusu başvuruda yer alan talepleri, talebin niteliğine göre en kısa sürede ve en geç otuz gün içinde ücretsiz olarak sonuçlandırmak zorundadır. Kişisel verileri işleyen gerçek ve tüzel kişiler, veri işlemeye başlamadan önce VERBİS'e kaydolmak zorundadır.

Şirket, faaliyetleri kapsamında müşteri, kefil, çalışan, çalışan adayı gerçek ve tüzel kişilere ait verileri işlemektedir. Şirket, faaliyetlerini KVKK'ya uygun hale getirmek için, veri yedekleme ve veri imha politikası oluşturmuş, KVKK bilgilendirme metni oluşturmuş, www.gelecekvarlik.com.tr web sitesini mevzuata uygun hale getirmek için çalışmalar yapmış, veri envanteri hazırlamıştır. Bunun yanı sıra, kişisel verilerin elde edilmesi esnasında kullanılmak üzere müşteri, borçlular ve kefiller ile çalışan adayları için aydınlatma ve çalışan adayları için açık rıza metinleri hazırlanmıştır. Ayrıca tedarikçiler için kişisel verilerin korunmasına dair ek sözleşme ve çalışanlar için kişisel verilerin korunması protokolü hazırlanmıştır. Şirket'in <https://www.gelecekvarlik.com.tr/> adresinde yer alan web sitesini mevzuata uygun hale getirmek için çalışmalar yapılmış olup burada da veri sahibi başvuru formu örneği ve bilgi güvenliği politikası ile birlikte aydınlatma metni bulunmaktadır.

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı

İAÇVR Yönetmeliği, bir istisna söz konusu olmadığı müddetçe işletmelerin, işyerinde faaliyete başlamadan önce, ofisler, mağazalar, şirket merkezleri ve depolar gibi işyerleri için bir işyeri açma ve çalışma ruhsatı almasını zorunlu kılmaktadır. Usulüne uygun olarak işyeri açma ve çalışma ruhsatı almadan işyeri açılmaz ve çalıştırılmaz. İşyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan açılan işyerleri yetkili idareler tarafından kapatılır.

İlgili yönetmelik uyarınca işyeri açma ve çalışma ruhsatının verilebilmesi işyerlerinin bir takım fiziki şartları taşımaya ve kira sözleşmesi ve itfaiye raporu gibi bazı evrakların başvuru sırasında ilgili mercie sunulmasına bağlıdır. Belediyelerin yetki alanında bulunan yerlerde işyeri açma ve çalışma ruhsatı ilgili belediyeler tarafından verilir.

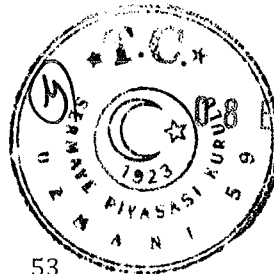
Bu kapsamda Şirket, Merkez Mahallesi Cendere Caddesi No: 22 Kağıthane/İSTANBUL adresinde bulunan iş yeri için işyeri açma ve çalışma ruhsatlarını 06/12/2019 tarihinde 2019/S/2058-390 ve 2019/S/2058-391 sayılarıyla temin etmiştir.

6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar:

Şirket tarihçesindeki önemli olaylar aşağıda özet olarak verilmiştir:

GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi, Feri Paşa Yolu
Dermir Kent Sok. No: 43/3
Beşiktaş - İSTANBUL

53



06/12/2019
Ekim 2021
Gelecek Varlık Yönetimi Anonim Şi-
Merkez Mah. Cendere Cad. No:22 34406
Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane V.D. 39/0864078 Mersis No:0390 0864 0780 0001
Hüsnü ÖZKAYA
Genel Müdür Yrd.
Zeynep ÖZKAYA
Genel Müdür

2005	Fiba Grubu ve Lehman işbirliği, TMSF tarafından düzenlenen 1 milyar ABD \$ büyüklüğündeki tahsili gecikmiş alacak portföyü ihalesini kazandı. Şirket, Finans VYŞ unvanıyla kuruldu.
2007	Şirket unvanı Girişim VYŞ olarak değiştirildi.
2008	Girişim VYŞ ilk portföyünü özel bir bankadan aldı.
2012	100.000 müşteri yükümlülüklerinden kurtarıldı.
2013	Toplam çözümlenen miktar 1 milyar TL'ye ulaştı.
2014	Güven VYŞ kuruldu. Toplam yatırım miktarı 1 milyar TL'ye ulaştı.
2015	Hukuki Takip Sistemi (HTS) hayata geçirildi. Girişim Varlık'ın tüm hakları birleşme sonucu Güven Varlık'a devredildi
2016	Müşteri sayısı 1 milyona ulaştı.
2017	Yönetilen anapara büyüklüğü 10 milyar TL'ye ulaştı.
2018	Gelecek VYŞ kuruldu. ²
2019	Güven Varlık'ın tüm hakları birleşme sonucu Gelecek VYŞ'ye devredildi.
2020	455.000'den fazla müşteri finansal özgürlüğüne kavuştu.
2021	Şirket, Finansal Kurumlar Birliği'ne üye olmuştur.

²Şirket, Fiba Grubu bünyesinde faaliyet göstermekte olup, her ne kadar kuruluşu 2018 yılı olarak gözükse de deneyimleri ve tarihçesi yukarıda açıklandığı üzere 2005 yılına kadar uzanmaktadır.

Şirket banka ve diğer yurt içi ve yurt dışındaki finans kuruluşlarının TGA portföylerini satın alarak borçların çözümlenmesi alanında VYŞ olarak hizmet veren finansal bir kuruluştur.

Ülkemizdeki ilk TGA ihaleleri TMSF tarafından gerçekleştirilmiştir. TMSF 2000'li yılların başında el koymak zorunda kaldığı bankaların bir kısım alacaklarından oluşan portföyü 2005 yılında hasılat paylaşım modeli ile satışa çıkarmıştır. Bu ihaleyi Fiba Grubu ile Lehman Brothers ortaklığındaki konsorsiyum kazanmıştır. Konsorsiyum tarafından kurulan RCT Varlık Yönetim A.Ş.'ye Fiba Grubu %25 oranında iştirak ederken, aynı zamanda sermayesinin tamamına kendi sahip olduğu 10.000.000 TL nakdi sermayeli Finans Varlık Yönetim A.Ş.'yi kurmuştur (tescil: 18/10/2005, ilan: 24/10/2005, 6417 sayılı TTSG).

Finans Varlık Yönetim A.Ş. kendi portföyünü alıncaya kadar RCT Varlık Yönetim A.Ş.'nin devir aldığı teminatlı alacakların önemli bir kısmının tahsilatı ile ilgili olarak servis hizmeti vermiştir. Lehman Brothers'ın 2008 yılındaki iflasının ardından Fiba Grubu RCT Varlık Yönetim A.Ş.'deki hisselerini TMSF'ye devrederek Varlık Yönetim Sektörü'ndeki faaliyetlerine sermayesinin tamamı kendisine ait olan Finans Varlık Yönetim A.Ş. ile devam etmiştir. Daha sonra, Finans Varlık Yönetim A.Ş.'nin unvanı Girişim Varlık Yönetimi A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

Girişim Varlık Yönetimi Anonim Şirketi ihale satışıyla devredilen ilk alacak portföyünü 29/01/2008 tarihinde Akbank'tan satın almıştır. Bankacılık Kanunu Madde 143 (5) nolu maddesinde yer alan;

GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Cıftar Mahallesi, Ferihsin Yolu
Demirören Sok. No: 34/37
Beşiktaş - İSTANBUL

FIBA HOLDİNG



08 Ekim 2021
Girişim Varlık Yönetimi Anonim Şirketi
Merkez Mah. Cendere Cad. No:22 34406
Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane V.D. 3900864073 Mersis No:0390 0864 0780 0001
Genel Müdür Yrd.
Genel Müdür

"Bu Kanun kapsamında kurulan varlık yönetim şirketleri ile 4743 sayılı Mali Sektöre Olan Borçların Yeniden Yapılandırılması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun bu Kanunla yürürlükten kaldırılan 3 üncü maddesinin yedinci fıkrası uyarınca Kurulun çıkarmış olduğu yönetmelik kapsamında kurulan varlık yönetim şirketlerinin yaptıkları işlemler ve bununla ilgili olarak düzenlenen kâğıtlar, kuruluş işlemleri de dâhil olmak üzere kuruldukları takvim yılı ve bunu izleyen beş yıl süresince 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa göre ödenecek damga vergisinden, 492 sayılı Harçlar Kanununa göre ödenecek harçlardan, her ne nam altında olursa olsun tahsil edilecek tutarlar 6802 sayılı Gider Vergileri Kanunu gereği ödenecek banka ve sigorta muameleleri vergisinden, kaynak kullanımını destekleme fonuna yapılacak kesintilerden ve 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanunun 39 uncu maddesi hükmünden istisnadır."

hükmü ile, VYŞ'lerin kuruluşlarını takip eden 5 yıllık süreyle bazı vergi ve harçlar için istisna tanımıştır. Beş yıllık istisna süresi sonunda, 2014 yılından sonra VYŞ'ler bu istisnadan faydalanamamıştır. Sektörde yaşanan bazı gelişmeler sonucunda, Gelir İdaresi Başkanlığına "5411 sayılı Bankacılık Kanununun 143 üncü maddesinin beşinci fıkrasında yer alan beş yıllık vergi ve harç istisnasından yararlanan varlık yönetim şirketinin ve beş yıllık istisna süresi biten bir başka varlık yönetim şirketinin birleşme kararı alması durumunda birleşme sonrası yapılacak işlemlerden vergi ve harç aranılıp aranılmayacağı hk." özelge talebinde bulunulmuştur. Gelir İdaresi Başkanlığı'nın 97895701-140[123-2014/61]-740 sayı ve 04/04/2014 tarihli yazısında özetle "varlık yönetim şirketinizin kurulduğu takvim yılı ve bunu izleyen beş yıl süresince bankalar ve TMSF dahil diğer mali kurumların alacakları ile diğer varlıklarının satın alınması ve yeniden yapılandırılarak satılması ile ilgili olarak yaptığınız işlemler ve bu işlemler dolayısıyla düzenlediğiniz kâğıtlara harç ve damga vergisi istisnası uygulanacak olup, istisna süresini doldurmuş olan varlık yönetim şirketinden birleşme yoluyla edinilen alacak ve diğer varlıklarla ilgili yapılan işlemler ve düzenlenen kâğıtlara ise harç ve damga vergisi istisnası uygulanması mümkün değildir." cevabı ile yeni kurulan bir şirket tarafından devralınan VYŞ için vergi istisnasının 5 yıl süre ile yeniden başlaması uygun görülmüştür. Bu şekilde hem mali otoriteler hem de düzenleyici kuruluşlar sektördeki birleşme ve devirlere onay vermiştir.

Nitekim sektördeki diğer VYŞ'ler de BDDK onayıyla yeni varlık yönetim şirketleri kurmuş ve yine BDDK onayıyla benzer birleşmeler gerçekleştirmiştir. Bu kapsamda, Şirket de 2005 yılında kurulmuş ve Gelir İdaresi Başkanlığı'nın 2014 yılında verdiği özelgeye dayanarak 30/09/2015 tarihinde ve 03/01/2019 tarihinde iki birleşme geçirmiştir. Finans Varlık Yönetim A.Ş., Fiba Grubu'nun girişimi üzerine BDDK'nın 1689 sayılı ve 1 Eylül 2005 tarihli kuruluş iznine uygun olarak, 11 Ekim 2005 tarihinde kurulmuştur. 18 Ekim 2005 tarihinde tescil edilen kuruluş kararı, 24 Ekim 2005 tarih ve 6417 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmıştır. Şirket'in kuruluş sermayesi tamamı ödenmiş olmak üzere 10.000.000 TL olup, Şirket, sermayesinin %99.99'u Fiba Holding'e ait olacak şekilde kurulmuştur.

Güven Varlık Yönetim A.Ş. 10.000.000 TL nakit sermaye ile 18/12/2014 tarihinde kurulmuştur. 2005'ten 2015'e kadar faaliyet gösteren Girişim Varlık Yönetimi A.Ş.'nin tüm aktif ve pasifinin bir bütün halinde, Güven Varlık tarafından "devir alınması" suretiyle, Güven Varlık bünyesinde birleştirilmesine karar verilmiştir. Birleşme işlemi 30/09/2015 tarihinde tescil ve 05/10/2015 tarih ve 8918 sayılı TTSG'de ilan edilmiş, bu tarih itibarıyla Girişim Varlık Yönetimi A.Ş. tasfiyesiz infisah etmek suretiyle sona ermiştir. Girişim Varlık Yönetimi A.Ş. yönetimi ve

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI
Maliye Bakanlığı
Ziller Mahallesi
Demirskent Sok. No: 1
Boşluk, İSTANBUL

FİBA HOLDİNG



Güven Varlık Yönetimi Anonim Şirketi
Merkez Mah. Cendere Cad. No:22 34406
Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane Y.Ö. 7900864078 Mersis No:0390 0864 0720 0031
H. Zehra Sezgin ÖZLÜDOĞAN
Genel Müdür Yrd. Zehra Sezgin ÖZLÜDOĞAN
Genel Müdür

çalışanları Güven Varlık bünyesine geçmiştir. Bu sayede kurumsal yapı ve ticari faaliyet bütünlüğünün sürekliliği sağlanmıştır.

Daha sonra Gelecek Varlık VYŞ, BDDK 7889 sayılı ve 26/07/2018 tarihli kuruluş izniyle, 04/09/2018 tarihinde 20.000.000 TL nakit sermaye ile kurulmuştur. Güven Varlık Yönetim A.Ş.'nin tüm aktif ve pasifinin bir bütün halinde, Şirket tarafından "devir alınması" suretiyle, Şirket bünyesinde birleştirilmesine ilişkin karar her iki şirketin 03/01/2019 tarihlerinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantılarında onaylanmış olup, 09/01/2019 tarihinde Ticaret Sicil'inde tescili ile Güven Varlık Yönetim A.Ş. tasfiyesiz infisah etmek suretiyle sona ermiştir. Güven Varlık Yönetim A.Ş. yönetimi ve çalışanları Gelecek Varlık VYŞ bünyesine geçmiştir.

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 yatırımlarını banka kredileri ve menkul kıymet borçlanma araçları ihracı ile finanse etmektedir. İzahnamede yer alan finansal dönemler itibariyle yapılan yatırım tutarı (satın alım bedelleri) seneler itibariyle aşağıdaki gibidir.

Yıl	TGA Portföy Yatırımları (bin TL)
2018	105.368
2019	196.208
2020	18.973
2021 (altı ay)	41.799

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

Şirket'in 6.2.1. bölümünde sunulan yatırımları izahname tarihi itibariyle tamamlanmıştır.

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

Yoktur.

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

Bankacılık Kanunu madde 143 uyarınca, VYŞ'lerin yaptıkları işlemler ve bununla ilgili olarak düzenlenen kağıtlar, kuruluş işlemleri de dahil olmak üzere kuruldukları takvim yılı ve bunu izleyen beş yıl süresince 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa göre ödenecek damga vergisinden, 492 sayılı Harçlar Kanununa göre ödenecek harçlardan, her ne nam altında olursa olsun tahsil edilecek tutarlar 6802 sayılı Gider Vergileri Kanunu gereği ödenecek banka ve sigorta

GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 274937
Nispetiye Mah. Cendere Cad. No: 27 34306
Beşiktaş - İSTANBUL

FİBA HOLDİNG A.Ş.
Tic. Sic. No: 274937
Nispetiye Mah. Cendere Cad. No: 27 34306
Beşiktaş - İSTANBUL

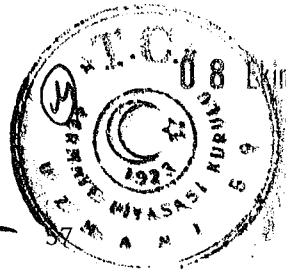
Gelecek Varlık Yönetimi Anonim Şirk.
2021
Nispetiye Mah. Cendere Cad. No: 27 34306
Kağıthane / İSTANBUL
Kırtlar V.D. No: 00864078 Mersis No: 0390 0864 0780 0001
Genel Müdür Yrd. Zeynep Sema Önlüoğan
Genel Müdür

muameleleri vergisinden, kaynak kullanımını destekleme fonuna yapılacak kesintilerden ve 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanununun 39 uncu maddesi hükmünden istisnadır.

İhraççı VYŞ olarak 3 Ağustos 2018 tarihinde kurulmuş olup, söz konusu tarihten itibaren Bankacılık Kanunu madde 143 uyarınca çeşitli vergi istisnalarından faydalanmaktadır.

Ayrıca Mart, 2021'de duyurulan Reform Paketi tahtında 31/12/2021 tarihine kadar VYŞ'lere beş yıl süreyle tanınan damga vergisi, harç ve KKDF kesintisi istisnasının süresiz hale getirileceği duyurulmuş ve buna dair Kanun Teklifi 01/10/2021 tarihinde TBMM'ye sunulmuştur. Söz konusu reform işbu İzahname tarihi itibarıyla henüz gerçekleşmemiştir. Kanun Teklifi'nin değişiklik yapılmadan yasalması halinde, VYŞ'lere tanınan BSMV istisnası 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla sona erecektir.

GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Katip Çelebi Caddesi No: 1
Demirkent Sok. No: 103/11
Beşiktaş - İSTANBUL



Gelecek Varlık Yönetimi Anonim Şirketi
Merkez Mah. Cendere Cad. No:22 34406
Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane V.D. 3900864078 Mersis No:0390 0864 0780 0001
Zehra Beşen UNLUOĞAN
Genel Müdür

FİRANOLDİNG

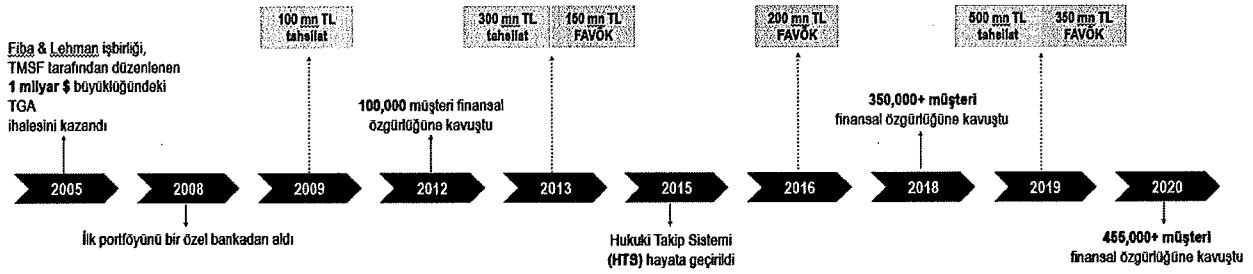
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

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:

Gelecek VYŞ, BDDK'nın 15/11/2018 tarih ve 8092 sayılı Kararı ile 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nun 143 üncü maddesi, VYŞ Yönetmeliği ve diğer uygulanabilir mevzuat uyarınca lisanslı bir Varlık Yönetim Şirketi olarak faaliyet göstermektedir. Varlık Yönetim Şirketleri, TMSF'nin, yurtiçi ve yurtdışında yerleşik bankaların, özel finans kurumlarının, diğer mali kurumların ve kredi sigortası veren sigorta şirketlerinin söz konusu hizmetlerinden doğan alacakları ile diğer varlıklarını satın alabilir, satabilirler. Gelecek VYŞ, başta bankaların bireysel, kobi, ticari, kurumsal segmentlerindeki teminatlı ve teminatsız tüm kredi portföyleri olmak üzere finansal kuruluş alacaklarına yatırım yapan ve tahsilat süreçlerini yöneten bir Varlık Yönetim Şirketi'dir.

10 Yılı Aşkın Süredir Sektörle Beraber Büyümeye ve Değer Yaratmaya Devam Ediyoruz



Özetle Varlık Yönetim Şirketi İşleyişi

Varlık Yönetim Sektöründeki iş modeli iki aşamadan oluşmaktadır. İlk aşama, kredi portföylerinin değerlendirilmesinin, satın alınmasının yapıldığı yatırım kısmı, ikinci aşaması ise satın alınan portföylerin çözümlenerek tahsilata/gelire dönüştürüldüğü tahsilat yönetimi kısmıdır. TGA portföyü satış süreci bir bankanın ya da finansal kurumun satışa konu kredileri belirleyerek portföyü oluşturmasıyla başlar. Satışı yapan kurum, satışa çıkarmak istediği bireysel/kobi/ticari/kurumsal; teminatlı/teminatsız kredilerinden bir portföy oluşturur. Oluşturulan portföy niteliği ve büyüklüğü satışı yapan kurumun TGA oranlarına ve stratejisine göre değişiklik gösterebilir. Portföy hazır olduğunda satışı yapan kurum VYŞ'leri satışa davet eder. Satışı yapacak kurum, portföy datasını ihale öncesi değerlendirme çalışmaları için VYŞ'lerle paylaşır. Bu incelemede VYŞ'ler, satışa konu portföyün değerlendirilmesini yapar, ihale için bir fiyat belirler. Bu değerlendirme işlemleri, genellikle, teminatı bulunmayan bireysel/kobi kredilerinden oluşan, yoğun data içeren portföylerde istatistiksel ya da makine öğrenmesi algoritmalarıyla oluşturulan finansal modellerle çalışılırken, ticari-kurumsal yüksek tutarlı ve/veya teminatlı dosyalar tek tek hem finansal hem hukuki açıdan ayrıntılı olarak değerlendirilir. Söz konusu değerlendirme yöntemleri VYŞ'lerin bilgi birikimleri, tecrübeleri, veri zenginliği, veri modellemelerindeki kabiliyetleri, yatırım stratejileri ve rekabetçi yaklaşımlarına göre değişiklik gösterebilmektedir. İhale inceleme sürecinin sonunda satışı yapan kurumun standartlarını belirlediği ihale yöntemi (ağırlıklı olarak açık artırma yöntemi) tercih edilmektedir) ile satış

Gelecek Varlık Yönetimi Anonim Şirketi
Merkez Mah. Cendere Cad. No:22 34400
Kağıthane / İSTANBUL
Kırtane No: V.Y. 3900264078 Mersis No:0390 0864 0710
Kağıthane / İSTANBUL
Hizmet Müdürlüğü
Genel Müdür Yrd.
Zeynep Sevin UNLÜ
Genel Müdür

GARANTİ İYİLEŞTİRME MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Niş Mahallesi, Niş Cad. No:133
Demirköy Sok. No:133
Beşiktaş / İSTANBUL



gerçekleştirilir. En yüksek teklifi veren VYŞ'nin teklifi finansal kurumun yönetim kurulu tarafından da onaylandığında portföyün devir (temlik) işlemleri gerçekleştirilir. İhaleyi kazanan VYŞ ile satışı yapan kurum arasında hukuki sözleşmelerin tamamlanmasını müteakip portföyün tüm dijital verisinin VYŞ sistemlerine aktarımı gerçekleştirilir ve yatırım süreçleri tamamlanmış olur. Bu süreç genellikle, satışı yapan kurumun satış ilanından sonra, yaklaşık olarak 3 hafta ile 6 hafta arasında değişen sürelerde tamamlanmaktadır.

Satın alınan portföyün gelir yaratan çözüm aşaması, devir/temlik işlemlerinin tamamlanması ile başlar. Portföylerden yapılan tahsilatlar şirkete 10 yıldan uzun süre nakit akışı sağlayabilmektedir. Gelecek VYŞ ilk özel banka portföyünü 29/01/2008 tarihinde devir almış, 2021 yılı itibari ile de portföyün 14. yılında söz konusu portföyün yönetimine ve tahsilatına devam etmektedir.

Gelecek VYŞ portföyü devir aldıktan sonra ilk olarak portföydeki borçlulara sözlü ve yazılı bilgilendirme yapmakta ve sonrasında uzlaşma görüşmelerine başlamaktadır. Bu süreç, kişilerin finansal durumlarının akıbetine göre değişiklik göstermekte; bazı borçlular temlik sonrasında kısa sürede borçlarını kapatırken bazı borçlular için çözüm süreci uzun yıllar alabilmektedir. Gelecek VYŞ 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. Anlaşılan tutarın ödemesinin tamamlandığı gün, Risk Merkezi'ne bildirim yapılmakta ve borçlunun kredi sicili güncellenmektedir. Borçluya borcun bittiğine dair bilgilendirme ayrıca yapılmaktadır. Sulhen çözüm, hem Şirket hem borçlu için öncelikli tercih edilen yöntemdir. Diğer yandan, eş zamanlı olarak hukuki hakların korunması için gerekli olan hukuki işlemler, seçici olarak tahsilatı arttırıcı hukuki işlemler, teminatlı dosyalardaki hukuki işlemler ve kurumsal/ticari dosyalarda eğer mevcutsa iflas, konkordato gibi borçlunun davalarının takibi ve icra işlemleri Şirket tarafından ayrıca takip edilmekte ve gerçekleştirilmektedir. Gelir yaratan ikinci aşama, portföyün içerdiği her bir kredinin çözümlenmesine kadar devam etmektedir.

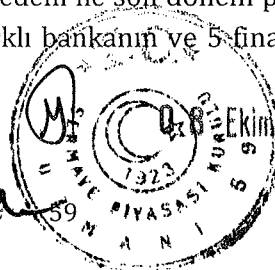
Gelecek VYŞ, toplam yatırım tutarı, toplam satın alınan anapara büyüklüğü ve 2020 yılı tahsilat tutarı itibari ile sektöründe lider konumundadır.² 30/06/2021 itibari ile 24 farklı bankanın 166 portföyünü ve 5 finansal kurumun 14 portföyünü devir ve temlik almıştır ve bu portföyler için toplam yatırım tutarı 1,9 milyar TL'dir. Bu portföyler kapsamında Şirket, 1,5 milyon müşterinin 3,0 milyon adet kredisini ve 17,4 milyar TL kredi anapara bakiyesini devir almıştır. Tahsilat ile çözümlenen borçlar sonrasında 30/06/2021 itibari ile yönettiği TGA portföyünün anaparası 14,5 milyar TL, faiz dahil bakiyesi ise 58,2 milyar TL'dir. Mevcut portföylerden 30 Haziran 2021 tarihine kadar 4,2 milyar TL tahsilat gerçekleştirilmiştir ve finansal tablolara yansıdığı şekilde takip eden 10 yıl için tahsilat beklentisi ise, aktifteki "krediler, net" değerinin 2,7 katı olan 3,0 milyar TL'dir.

2021 Haziran sonu itibari ile yönettiği TGA portföyünün %52'si bireysel, %22'si kobi ve %26'sı ticari ve kurumsal nitelikli alacaklardan oluşmaktadır. Kuruluşundan bugüne her dönem aktif bir yatırımcı olması itibari ile Gelecek VYŞ hem tarihçe olarak 14 yıllık uzun bir dönemi kapsayan hem de güncel portföy alımları nedeni ile son dönem portföy niteliklerini de yansıtan, çok geniş bir veri tabanına sahiptir. 24 farklı bankanın ve 5 finansal kurumun portföy datasını

² Kaynak: PwC TürkiyeSektör Raporu

GELECEK VARLIK YÖNETİMİ
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mahallesi Akmerkez B Blok Kat: 5
Demirkent Sok. No: 133/7
Beşiktaş / İSTANBUL

FIBANLIDING



Gelecek Varlık Yönetimi Anonim Şirketi
Merkez Mah. Cendere Cad. No:22 34406
Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane V.D. 1960864078 Mersis No:0390 0864 0780 0001
2021
Genel Müdür Yrd.
Zehra Şahin ÜNTEPİÇCAN
Genel Müdür

içeren veri tabanı sayesinde, özellikle teminatsız bireysel ve kobi nitelikli TGA portföy değerlendirme süreçlerinde kullanılan ve gerçekçi tahsilat projeksiyonları yapmasını sağlayan gelişmiş, makine öğrenmesi ile desteklenen, güvenilir istatistiksel modellere sahiptir. Ek olarak, ticari ve kurumsal nitelikli ve/veya teminatlı portföylerin değerlemesinde özel inceleme ekipleri dosyaları tek tek inceleyerek ihale komitesine sunmakta ve komite her bir dosya için özel fiyatlandırma yapmaktadır. Uzun yılların getirdiği tecrübe ve bilgi birikimi ve portföy değerlemeye yapılan yatırımlar sayesinde geliştirdiği tüm segmentlerin farklı nitelikli portföylerini değerlendirme yetkinliği, Gelecek VYŞ'nin önemli rekabet avantajlarından bir tanesidir. Portföy değerlendirme çalışmasındaki projeksiyonlar ve fiyatlandırma Şirket'in mevcut karlılığında önemli bir etkidir.

Portföy değerlendirme ve yatırım fonksiyonuna ek olarak Gelecek VYŞ, aynı zamanda verimli, teknolojiyi etkin kullanan ve sonuç odaklı bir şekilde tahsilat süreçlerini yönetmektedir. Gelecek VYŞ'nin 2018, 2019, 2020 yıllarındaki ve 2021 yılının ilk altı ayındaki tahsilatları sırasıyla, 370,4 milyon TL, 502,5 milyon TL, 550,7 milyon TL ve 314 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Yatırım yapılan TGA portföylerinin tahsilat süreçleri takip eden yıllar boyunca sürdürülmektedir. 2008 yılında yatırım yapılan ilk özel banka portföyü dahil olmak üzere tüm portföylerin yönetim ve tahsilat süreçleri devam etmektedir. Gelecek VYŞ "kişileri borçlarından kurtarıp yeniden finansal özgürlüklerine kavuşturmak" misyonuna uygun olarak, hem Şirket'in hem de borçluların faydasına olacak şekilde, tahsilat süreçlerinde iletişim ve anlaşmaya dayalı "sulhen" çözüm yöntemlerini önceliklendirmektedir. Bu kapsamda, sulhen tahsilat oranı 2018, 2019 ve 2020 yıllarında ve Haziran 2021 sonu itibarıyla sırası ile %76,9, %79,4, %80,1 ve %84,6 olarak gerçekleşmiştir. Borçlularla uzun soluklu ve güvene dayalı iletişimi yürütmek üzere Gelecek VYŞ kadrosunda 30/06/2021 itibarı ile 346 temsilci çalışmaktadır. Teknolojik altyapı ile de bu iletişim 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. Şirket'in müşteri ilişkilerinin %96'sını tamamen iç kaynaklarla yönetmesi, tüm iletişim adımlarında en yüksek standartların uygulanmasına verdiği önemden kaynaklanmaktadır. Bu yaklaşımın iki faydası bulunmaktadır: Birincisi, Şirket'in borçlularının ödeme niyetini ve isteğini arttırmakta, hem borçlular hem Gelecek VYŞ 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. Ayrıca, iç kaynaklarla yönetim sayesinde tahsilatlara ilişkin tüm veriler veri tabanına kaydedilmekte ve sürekli analiz edilerek takip eden dönemlerdeki tahsilat süreçlerinin ve stratejilerinin geliştirilmesi için de kullanılmaktadır.

Gelecek VYŞ alacakları ile ilgili hukuki süreçleri 35 kadrolu avukatı ve Türkiye çapında tüm icra dairelerinde hukuki işlemleri yürüten 135'den fazla sözleşmeli hukuk bürosu ile yönetmektedir. Şirket, hukuki süreçlerin yönetimi için kendi yazılım geliştirme ekipleri ile Hukuk Takip Sistemi'ni (HTS) geliştirmiştir. HTS, 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.

GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mahallesi, Katilmen Sok. No: 33
Beşiktaş - İSTANBUL

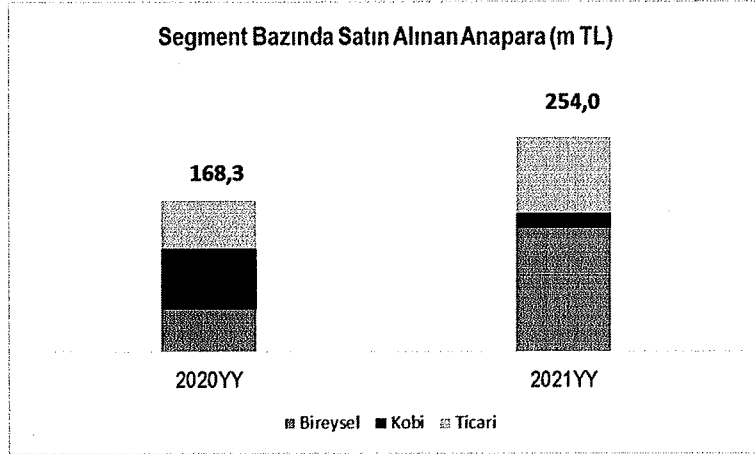
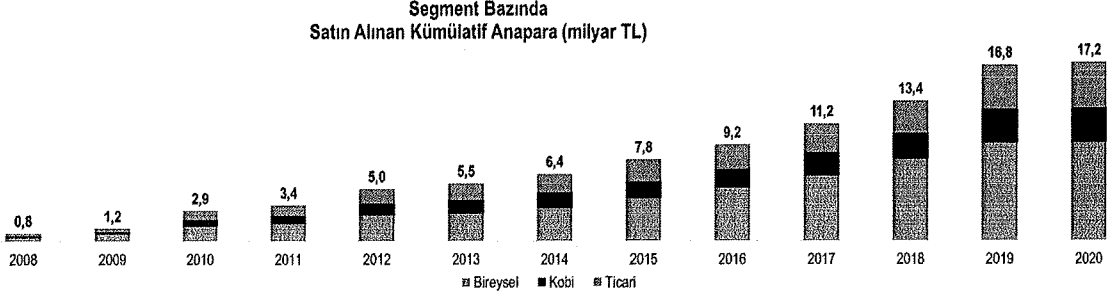
FİBA MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Gelecek Varlık Yönetimi Anonim Şirk.
Merkez Mah. Cendere Cad. No:22 34406
Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane V.D. 9900864078 Mersis No:0390 0864 0780 000
Hisse Sorumlusu
Genel Müdür Yrd. Zeynep ÜNÜKÖĞA
Genel Müdür

Görsel 1

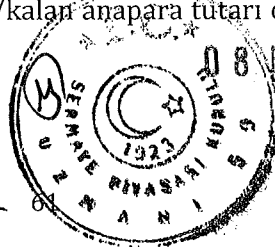
Segment Bazında Satın Alınan Kümülatif Anapara Portföyü (milyar TL)



Geçtiğimiz 14 yıl boyunca Gelecek VYŞ karlılığını arttırarak sektör liderliğini koruma stratejisine odaklanmıştır. Portföy değerlendirme ve ihale süreçlerinde disiplinli fiyatlamaya son derece önem vermektedir. Tüm farklı portföy tiplerine (bireysel/kobi/ticari/kurumsal; teminatl/teminatsız) yatırım yapması, Gelecek VYŞ'in doğru zamanda ve doğru fiyattan portföy alabilmesine ve düzenli yatırım yapabilmesine olanak sağlamaktadır. Tahsilat yönetim süreçlerinde ise portföy tahsilat performanslarının sürdürülebilir bir şekilde yükseltilmesine odaklanan tahsilat artırıcı projeleri, operasyonel ve hukuki maliyetlerin sonuca yönelik yapılmasını ve kontrol altında tutulmasını hedefleyen projeleri yürütmektedir. Bu kapsamda 2018, 2019, 2020 yıl sonunda ve 30 Haziran 2020 ve 30 Haziran 2021 tarihinde sona eren ara dönemde sırasıyla FAVÖK tutarı 230,8 milyon TL, 356,7 milyon TL, 371,2 milyon TL, 151,4 milyon TL ve 199,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Yine 2018, 2019 ve 2020 yıl sonunda ve 30 Haziran 2020 ve 30 Haziran 2021 tarihinde sona eren ara dönemde FAVÖK marjı ise %62,3, %69,3, %66,4, %64,2 ve %63,1 olarak gerçekleşmiştir. Yine aynı dönemde tahsilat/kalan anapara tutarı oranı ise sırasıyla %3,0, %3,5,

GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Ziraat Çarşısı Kat: 2
Demirport Sok. No: 27
Beşiktaş - İSTANBUL

FİBİ HOLDİNG A.Ş.



Ekim 2021

Gelecek Varlık Yönetimi Anonim Şirk
Merkez Mah. Cendere Cad. No:22 34406
Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane V. / 3900864078 Mersis No:0390 0864 0780 001
Genel Müdür Yrd.
Genel Müdür

%3,9, %3,2* ve %4,4* olarak gerçekleşmiştir. Şirket son üç yıl içinde performans iyileştirme ve operasyonel verimlilik artışı sağlayan birçok proje gerçekleştirmiştir. Bu yapılan projelere örnek olarak tahsilat organizasyonunda uzmanlaşma yapılarının geliştirilmesi ve uygulanması, global bir kampanya altyapısının Şirket'in ihtiyaçlarına uyarlanması ile müşteriye özel ve çok kanallı teklif ileten sistemlerin kullanıma alınması, çevrimiçi (online) otomatik gayrimenkul değerlendirme algoritmalarının geliştirilmesi, müşteri bazlı teklif üreten algoritmaların makine öğrenmesi ile güçlendirilmesi, UYAP sistemi ile online entegrasyon, hukuk bürolarının işlemlerinin hatasız hale getirilmesi için denetim sistemlerinin kurulması verilebilir.

Segment Bazında Satın Alınan Kümülatif Anapara Portföyü (milyar TL)				
Yıl	Bireysel	Kobi	Ticari	Toplam
2008	0,3	0,2	0,2	0,8
2009	0,7	0,2	0,3	1,2
2010	1,4	0,6	0,9	2,9
2011	1,6	0,8	1,0	3,4
2012	2,4	1,2	1,4	5,0
2013	2,6	1,3	1,6	5,5
2014	3,1	1,5	1,8	6,4
2015	4,0	1,6	2,1	7,8
2016	5,0	1,8	2,4	9,2
2017	6,2	2,2	2,8	11,2
2018	7,8	2,5	3,1	13,4
2019	9,3	3,3	4,3	16,8
2020	9,4	3,3	4,5	17,2
2021 (altı ay)	9,5	3,3	4,6	17,4

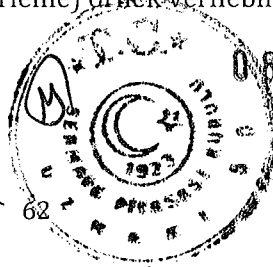
7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde gelinen aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:

Kritik BT sistemlerini iç kaynaklarla geliştiren ve yöneten Şirket, operasyonel verimliliği ve müşteri memnuniyetini arttırmayı ve aynı zamanda piyasa hareketlerine esnek ve hızlı cevaplar verebilmeyi hedeflemektedir. Temel ve uygulamalı araştırmalarla birlikte deneysel geliştirmeleri de yoğunlukla Bilgi Teknolojileri ekibi bünyesinde yönetmektedir. Edinilen teorik bilgi birikimi, uygulamalar ve sektörel uzmanlıkla birlikte harmanlanarak ürünleştirilmektedir. Yürütülen Ar-Ge projelerine uçtan uca dijital müşteri yönetimi süreçlerinin kurulması, web tabanlı alacak takibi sisteminin (COLAR-X, kurumsal kaynak planlama (ERP) sistemi) geliştirilmesi, kritik karar süreçlerinin otomasyonu (UYAP entegrasyonu ve tapu üzerinden piyasa verileri ile otomatik gayrimenkul değerlendirme) örnek verilebilir.

Yıllıklandırılmış

GAZİANTP YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mahallesi, Kat: 5, No: 10
Demirkent Sok. No: 10
Beşiktaş - İstanbul

FİBA GELİTİM A.Ş.



08 Ekim 2021

Gelecek Varlık Yönetimi Anonim Şi
Merkez Mah. Cendere Cad. No:22 34400
Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane V.D. 3900864078 Mersis No:0390 0864 0780
Genel Müdür Yrd. Zeynep Zeynep
Genel Müdür

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

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

Varlık Yönetim Sektörü dünyada olduğu gibi Türkiye’de de genç olarak nitelendirilebilecek, 18 yıllık geçmişe sahip bir sektördür. BDDK lisansı ile faaliyet gösteren VYŞ’ler, Bankacılık Kanunu ve VYŞ Yönetmeliği ile BDDK düzenleme ve denetimine tabi olarak faaliyetlerini sürdürmektedir. Fiba Holding sektöre ilk yatırımını, Lehman Brothers Inc. ile ortak kurduğu konsorsiyum 2005 yılında TMSF tarafından düzenlenen tahsili gecikmiş alacak ihalesini kazandığında yapmıştır. Daha sonra 2008 yılından itibaren özel bankaların tahsili gecikmiş alacak portföy satışları başlamış ve Gelecek VYŞ ilk özel banka TGA portföyü yatırımını 2008 yılında yapmıştır. 2021 Eylül ayı itibari ile sektörde lisanslı 19 Varlık Yönetim Şirketi bulunmaktadır.

Sektörün fayda sağladığı iki ana paydaş grubu bulunmaktadır; bankalar ve borçlular. Bankalara sağlanan temel faydalar 3 başlıkta toplanabilir; (i) bankacılık bilançosunun sorunlu kredilerden arındırılması ile TGA rasyolarının düşmesi, sermaye yeterlilik rasyolarının güçlenmesi, kredi notlarının olumlu etkilenmesi ve fonlama maliyetlerinin de iyileştirilmesi, (ii) tahsilat ve hukuki takip gibi hem operasyonel yükü ağır hem de masraflı süreçlerin yükünün bankalardan devir alınması, ve (iii) bankaların mevduat toplamak ve kredi tahsisi gibi ana faaliyet alanlarına odaklanmasına fırsat yaratılması.

Borçlular için sağlanan faydalar ise 4 ana başlıkta toplanabilir; (i) daha esnek, uzun vadeli ve geniş indirim olanakları olan yeniden yapılandırma işlemlerinin gerçekleştirilmesi, (ii) sektöre sağlanan vergi istisnaları sayesinde daha düşük maliyetli çözüm olanaklarının sunulması (iii) borçların konsolide olmasının etkisi ile daha az taraf ile daha etkin ve mümkün çözümlerin hayata geçirilmesi (iv) Risk Merkezi ile entegrasyon sayesinde borç kapatıldığında kredi sicilinde bilgilerin günlük olarak güncellenmesi, borçluların finansal sisteme geri kazandırılması.

Varlık Yönetim Sektörü kuruluşundan bugüne çok yüksek bir ivme ile büyümüştür. 2020 sonu itibari ile 5,3 milyar TL toplam yatırım tutarı ile bankacılık sektörüne kaynak yaratmıştır. Bu yatırım karşılığında devir alınan portföy anapara büyüklüğü ise 62,6 milyar TL’ye ulaşmıştır. Risk Merkezi raporlarına göre Haziran 2021 itibari ile çözümlenen alacaklar sonrasında 54,8 milyar TL yönetilmeye devam eden kalan anapara tutarı, yaklaşık 1,9 milyon bireysel nitelikli müşteri, yaklaşık 247 bin ticari nitelikli müşteri bulunmaktadır³. PwC Türkiye Sektör Raporuna göre önümüzdeki 3 yıl içinde 70 milyar TL’den fazla TGA portföyü satışı tahmin edilmektedir.

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

1. **Büyüyen bankacılık sektörünün TGA hacmi hızla artmaktadır.** 2014 yıl sonu itibarıyla 36,4 milyar TL olan TGA stoğu takip eden 5 yıl içinde 4,1 katına (150,8 milyar TL) çıkmıştır. 2021 Haziran sonunda ise, pandemi nedeni ile alınan önlemlerin etkisiyle, mevcut TGA stoğu seviyesi 149,4 milyar TL olmuştur⁴. Bankacılık bilançosundaki 2. grup/yakın izlemedeki krediler ise yine aynı 5 yıllık dönemde 6,1 katına, 52,0 milyar

3 Kaynak: Risk Merkezi verileri (<https://rmweb.riskmerkezi.org/RMAdmin/>) 30/08/2021

4 Kaynak: BDDK verileri (<https://www.bddk.org.tr/BultenAylik/>)

GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mahallesi, Katilim Yolu
Denizkent Sok. No: 1/36347
Beşiktaş / İSTANBUL

FİBA HOLDİNG A.Ş. 63



2021

Gelecek Varlık Yönetimi Anonim Şi.
Merkez Mah. Cendere Cad. No:22 34406
Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane V.D. 39%0864078 Mersis No:0390 0864 0780
Genel Müdür Yrd. Genel Müdür

TL'den 319,2 milyar TL'ye çıkmıştır. 2021 Haziran sonunda 2. Grup Kredilerdeki artış devam etmiş ve toplam bakiye 417,0 milyar TL'ye ulaşmıştır⁵. Bankaların TGA portföyü satışları 2008 yılında başlamıştır ve bugüne kadar 28 ayrı banka satış işlemi gerçekleştirmiştir. Kamu bankaları sadece 2 kez satış gerçekleştirmiştir. Gelecek dönemde kamu bankalarının TGA satışlarına başlamaları sektörün büyümesi açısından önemli bir fırsat yaratabilir. Banka dışı finansal kurumlar da dahil edildiğinde satış yapan kurum sayısı 38'e yükselmektedir. TGA satışı, artık gerekli satış sistemlerinin ve süreçlerinin geliştirildiği, finansal ekosistemin entegre bir parçası haline gelmiştir. Ayrıca, yeni mevzuat kapsamında yurt dışı bankalardan ve finansal kurumlardan TGA alımı mümkün hale 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 durumda VYŞ'nin almayı garanti ettiği satış yöntemi ile satılan portföyler olmuştur. Gelecek VYŞ de bu yöntemle 2017 ve 2018 yıllarında alım yapmıştır.

- 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. Temmuz 2021'de yayınlanan VYŞ Yönetmeliği ile daha da yükselen operasyonel, finansal ve kurumsal yönetim standartları aynı zamanda yüksek bir giriş bariyeri de oluşturmaktadır. Gelecek VYŞ sektörün en eski ve öncü kuruluşlarından biri olarak, regülasyonlar ile uyumlu bir şekilde ve yüksek standartlarla çalışmaktadır. Yeni VYŞ Yönetmeliği uyarınca VYŞ kuruluşu için gereken minimum ödenmiş sermaye tutarı 50 milyon TL'ye çıkartılmış, Mülga VYŞ Yönetmeliği'ne göre, yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve genel müdür yardımcılarında aranan nitelikler yükseltilmiş, iç sistemlerin kurulması ile ilgili daha ayrıntılı düzenlemeler yapılmıştır. Söz edilen değişiklikler sektöre giriş bariyerini yükseltmektedir. Gelecek VYŞ mevcut operasyonel, finansal ve kurumsal yönetim standartları ve 126.500.000 TL ödenmiş sermayesiyle söz edilen değişikliklere hazır durumdadır. 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.** Borçlarını ödemekte zorlanan müşterilere sağlanan esnek, uzun vadeli, indirimli yeniden yapılandırmalar, bankacılık sektörü bilançoları dahilinde yapıldığında banka bilançolarının %85'inden fazlasını oluşturan sağlıklı ve canlı kredi müşterilerini ahlaki erozyona uğratma riskine sahiptir. Ancak, aynı yeniden yapılandırmalar, Varlık Yönetim Şirketleri bilançolarında, hep benzer müşterilerin olduğu şirket çatısı altında yapıldığında, ahlaki erozyon riski minimize edilmektedir.

5 Kaynak: TBB Haziran 2021 Kredi Gruplamaları Raporu
(https://www.tbb.org.tr/Content/Upload/Dokuman/8785/Kredi_Gruplamaları_Raporu_Haziran_2021.pdf), 08/2021



08 Ekim 2021

GÖZLÜK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi, Çarşıbaşı Yolu
Defterdarlık Sok. No: 11/33
80600/9 İSTANBUL

PIER WOLDING A.Ş. 64

Gelecek Varlık Yönetimi Anonim Şi:
Merkez Mah. Cendere Cad. No:22 34067
Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane V.İ. 3900864078 Mersis No:0390 0864 0780
Genel Müdür Yrd.
Zemra Selim Ünlüoğlu
Genel Müdür

4. **Ekonomik daralma dönemleri sektörde yatırım fırsatlarını arttırmakta olup ekonomik toparlanma ve büyüme dönemleri ise sektörün tahsilat büyümesini desteklemektedir.** Ekonomik daralma dönemlerinde TGA hacmi ve dolayısıyla, TGA arzı artmaktadır. Ekonomik toparlanma ve takip eden büyüme dönemleri ise tahsilat performansında artış yaratmaktadır. 2001 krizinde TGA rasyosu %30'a kadar çıkmış, takip eden yıllarda tahsili gecikmiş alacakların banka bilançolarından çıkarılmasının gerekliliğini ortaya çıkarmıştır. Bu dönemde yaşanan TGA artışı, Varlık Yönetim Şirketleri açısından ilk kuruluş ve yatırım imkanlarını yaratmıştır. İlk satışlar, TMSF tarafından, VYŞ'lere 2004 ve 2005 yıllarında gerçekleştirilmiştir. 2008 krizinde ise TGA stoğu %35 artarken, etkileri 2009'da da devam etmiştir. 2009 yılında TGA stoğundaki artış oranı %55'e ulaşmış, bankacılık sistemi kredi büyüme oranı ise %6,9 mertebesinde kalmıştır. Takip eden 2010-12 döneminde TGA arzının artması ile yatırım imkanları artmış; kriz döneminde 1,1 Milyar TL olan ortalama anapara satış seviyesi, takip eden 3 yılda %118 büyüterek yıllık ortalama 2,5 Milyar TL seviyesine yükselmiştir. Ekonomik toparlanma ile beraber yine 2010-12 dönemindeki Gelecek Varlık tahsilatları önceki döneme göre %162,8, sektörün toplam tahsilatı ise %168,1 oranında artmıştır.

2018 yılında yaşanan hızlı TGA artışı, 2019'da da devam etmiştir. Bu etkinin, 2020 ve takip eden yıllarda hızlanan TGA devirleri ile çözümlenmesi finans sektörü dinamiklerine uygun olacakken, pandemide alınan ekonomik önlemler ve BDDK tarafından getirilen kredi sınıflandırılmasına ilişkin borç erteleme tedbirleri ile bu süreç ertelenmiştir. Tüm bunların ışığında, pandemi sebebiyle TGA'larda beklenen artış, koruyucu tedbirler sebebiyle henüz yaşanmamıştır.⁶ Diğer yandan, Varlık Yönetim Şirketlerinin yönettiği alacaklar, temerrüt halindeki alacaklar olması itibarıyla, temerrüt faizi ile değerlendirilmektedir. Yüksek enflasyon ortamında dahi, temerrüt faizinin seviyesi alacaklarda enflasyona karşı koruyucu bir etki yaratmaktadır. Örneğin, TCMB kredi kartı için temerrüt faizi oranını Haziran 2021'de aylık %2,28 (yıllık %27,4) olarak belirlemiştir, Haziran 2021 itibarı ile son 12 aylık dönem için enflasyon %17,5'tir.

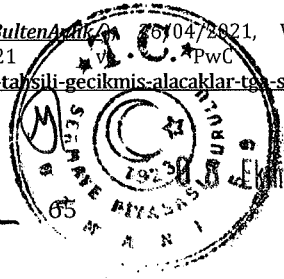
Sektörün temel büyüme dinamiklerine ek olarak 2021 Mart ayında açıklanan Reform Paketi'ndeki iki başlığın da mevcut ve yeni oluşacak TGA stoğunun çözümüne ek bir ivme kazandırması beklenmektedir. Bu paket kapsamındaki iki başlık Varlık Yönetim Sektörü için çok önemlidir: (i) Bankacılık Aktif Kalitesinin Arttırılması (ii) Varlık Yönetim Şirketlerinin Kapasitesinin Güçlendirilmesi. Yayınlanan Yeni Ekonomik Reform Paketi takvimine göre 2021 yılı içinde bu iki ana başlık altında alınması planlanan aksiyonların tamamlanması ile finans sektörünün alacak satışlarının daha da kolaylaşarak artması ve aynı zamanda sektöre yabancı yatırımcı ilgisinin artması beklenebilir. Dolayısıyla, Reform Paketi'nde yer alan bu aksiyonların tamamlanması halinde, sektörün büyüme ivmesini daha da arttırması beklenebilir.

PwC Türkiye Sektör Raporu'nda sektöre yönelik aşağıdaki değerlendirmelere ve tespitlere yer verilmiştir:

⁶ Kaynak: BDDK verileri (<https://www.bddk.org.tr/BultenAylık>), 26/04/2021, VYŞlerin bağımsız denetim raporları (<https://www.bddk.org.tr/BdrUyg/>), 13/09/2021 PwC Türkiye Sektör Raporu (<https://www.strategyand.pwc.com/tr/tr/pdf/turkiye-tahsilat-gecikmis-alacaklar-tesatis-pazari-tr.pdf> - ayrıca İzahname'nin 7 numaralı ekinde paylaşılmıştır), 05/2021

GARANTİ
MENKUL DEĞERLER
A.Ş.
Ziraat Mahallesi No:10
Lernikent Sok. Kat:10
Beşiktaş / İSTANBUL

ŞİRKETLERİN
YATIRIM MENKUL DEĞERLER
A.Ş.



Gelecek Varlık Yönetimi Anonim Şirketi
Merkez Mah. Cendere Cad. No:22 34406
Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane V.D. 3900864078 Mersis No:0390 0864 0780 0001
2021
Genel Müdür Yrd.
Genel Müdür

"TGA satış piyasasında, yıllar içerisinde portföyünü satan banka sayısındaki artış, piyasaya yeni giren varlık yönetim şirketleri ve bankaların daha büyük portföy satışları yapması nedenleriyle belirgin bir büyüme gözlenmiştir.

2008-2020 yılları arasında özel bankalar, faktöring kuruluşları, leasing kuruluşları ve diğer finansal kuruluşlar tarafından, varlık yönetim şirketlerine, ödenmemiş anapara bakiyesi (ÖAB) bazında toplam 62,6 milyar TL⁷ tutarında TGA satışı gerçekleştirilmiştir.

Bu büyümeyi sağlayan başlıca faktörler şunlardır: i) bankaların ve diğer finansal kuruluşların TGA satışının faydalarının farkına varmaları (örneğin, operasyonel maliyetlerden kaçınmak, TGA oranlarını düşürmek ve yeni kredilere daha fazla odaklanmak için kaynak ayırmak); ii) piyasadaki varlık yönetim şirketlerinin gelişmeleri ve hizmet kapsamını genişletmeleri (örneğin, teknolojik altyapı ve insan sermayesine yapılan yatırımlar) iii) olumsuz makroekonomik koşullar nedeniyle TGA oranlarının artması.

Bankaların ticari portföylerden tahsilat beklentilerinin daha yüksek olması nedeniyle TGA satışları 2017 yılına kadar teminatsız bireysel kredi ve kredi kartı portföylerinde yoğunlaşmıştır. Ancak, KOBİ ve kurumsal TGA satışlarının toplam içindeki payı özellikle 2018 ve 2019 yıllarında artış göstermiştir. KOBİ ve kurumsal TGA satışlarının artmasında bu segmentlerin TGA bakiye artışları etkili olmuştur. TGA satış hacmindeki artışa rağmen, 2. Grup Krediler (yakın izlemedeki krediler) ve TGA'lar 31 Aralık 2020 itibarıyla sırasıyla 363 milyar TL ve 152,6 milyar TL'ye yükselmiştir ve BDDK tarafından getirilen tedbirlerin kaldırılmasıyla birlikte daha da artması beklenmektedir.

Son 2 yılda 2. Grup Krediler ve TGA'lardaki büyük artış sonucunda, sorunun çözümü için, Mart 2021'de açıklanan Ekonomi Reform Paketi'ne belirli eylem maddeleri konulmuştur. Bankacılık sektörünün aktif kalitesini artırmaya yönelik tedbirler, i) yerli ve yabancı yatırımcıların belirli portföylere yatırım yapmalarına imkân verecek bir fon yapısı oluşturulması, ii) özellikle, teminathı KOBİ kredileri ve kurumsal portföylerde, TGA satışlarının teşvik edilmesi, iii) TGA'ların ve sorunlu kredilerin menkul kıymetleştirilmesi, iv) VYŞ'lerin faaliyetlerini düzenleyen yasal çerçevenin güçlendirilmesi ve v) VYŞ'ler için vergi teşviklerinin sağlanmasına odaklanmaktadır.

İleriye dönük değerlendirme yaptığımızda, TGA satış piyasasındaki büyümenin önümüzdeki birkaç yıl içinde artarak devam etmesini öngörüyoruz. Bu artışta, i) artan kredi ve TGA bakiyelerine bağlı olarak genel hacmin büyümesi; ii) borç geri ödemeleri erteleme esaslarında yapılacak olası değişiklik; iii) 2021 Ekonomik Reform Paketi'nde belirtilen, TGA ve sorunlu kredilerin menkul kıymetleştirilmesi ve satışını kolaylaştırıcı aksiyonların etkili olacağını düşünüyoruz.

Tarihsel Gelişim

Türkiye Kredi Piyasasının⁸ Tarihsel Gelişimi

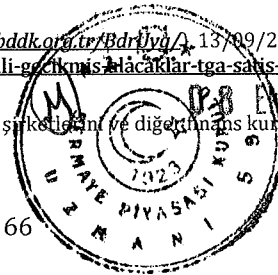
Görsel 2

Kredi Hacmi ve Kredi/GSYİH Oranı Karşılaştırması, 2020⁹

⁷ Kaynak: VYŞlerin bağımsız denetim raporları (<https://www.bddk.org.tr/BdrDiyadi>), 13/09/2021 ve PwC Türkiye Sektör Raporu (<https://www.strategyand.pwc.com/tr/tr/pdf/turkiye-tahsilat-erikmis-kilacaklar-tga-satis-pazari-tr.pdf> - ayrıca İzahname'nin 7 numaralı ekinde paylaşılmıştır), 05/2021

⁸ Türkiye kredi piyasası bankaları, faktöring, leasing ve finans şirketlerini ve diğer finans kuruluşlarını içerir.

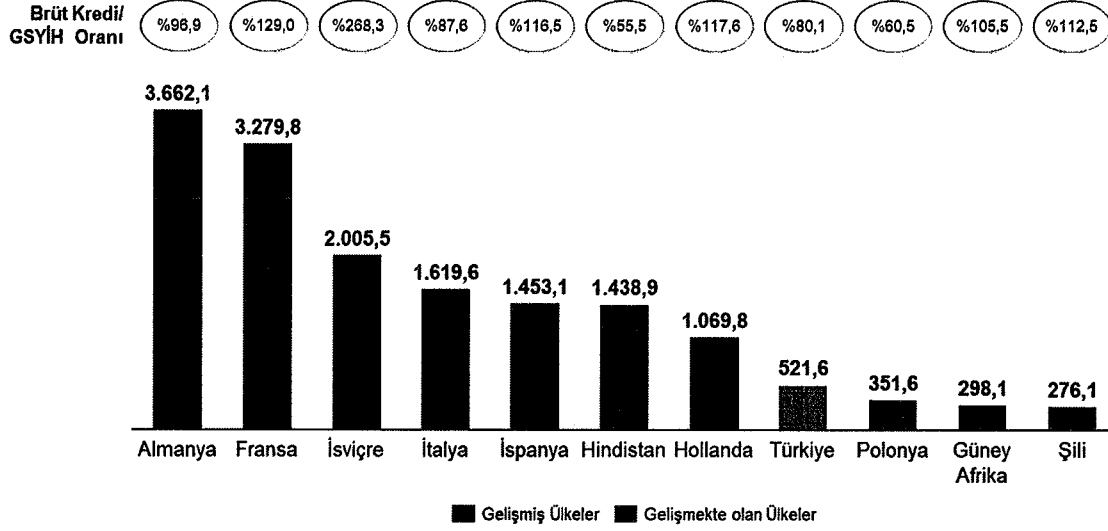
Gelecek Varlık Yönetimi Anonim Şirk.
Merkez Mah. Cendere Cad. No:22 34406
Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane V.D. 2900864078 Mersis No:0390 0864 0780 000
Genel Müdür Yrd.
Zehra Sezin UNLUOĞAN
Genel Müdür



GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Zühtü Paşa Sok. No: 11
Demirören Sok. No: 11
Bosiktaş / KATILIM

FINAN HOLDİNG A.Ş.
66

[USD milyar,%]



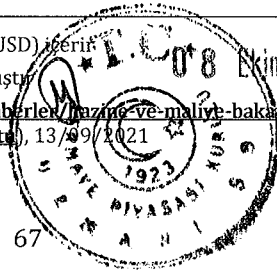
Türkiye kredi piyasası hala büyüme evresindedir. 2020'de %80,1 (2017'de %75) Kredi/GSYİH oranı ile Türkiye piyasası, gelişmiş piyasaların (Almanya, Fransa, İsviçre, İtalya, İspanya ve Hollanda) ve seçili gelişmekte olan piyasaların (Güney Afrika, Şili) gerisinde kalmıştır. Gelişmiş piyasalardaki yüksek kredi/GSYİH oranları, Türkiye'deki kredi hacminin daha fazla büyüme potansiyeli olduğunu göstermektedir (bkz. Görsel 2).

2008-2009 ekonomik krizinin ardından, kredi piyasası büyüklüğü, 2008-2020 yılları arasında TL bazında yıllık %20,7 YBBO oranında büyüyerek, 2020'de 3.870 milyar TL'ye (522 milyar¹⁰ ABD Dolarına) ulaşmıştır. Bu büyümenin altında yatan başlıca etkenler, makroekonomik büyüme, portföy girişleri ve hükümet destekleridir (ör. 2017'de Kredi Garanti Fonu ve 2020'de Ekonomik İstikrar Kalkanı). 2020'de COVID-19'un neden olduğu ekonomik yavaşlamanın ardından hükümet, gerek işletmeleri gerekse de tüketicileri ekonomik olarak rahatlatmak amacıyla 'Ekonomik İstikrar Kalkanı İstikrar Programı' adı altında 200 milyar TL'yi aşan bir teşvik paketi sunmuştur.¹¹

⁹ Brüt krediler, bankalardan müşteri kredileri artı TGA'ları (USD) içerik

¹⁰ 2020 yıl sonu USD/TRY döviz kuru kullanılarak hesaplanmıştır

¹¹ Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı (<https://hmb.gov.tr/haberler/hazine-ve-maliye-bakanisi-sayin-berat-albayrak-15-finansal-istikrar-ve-kalkinma-komitesi-fikro-toplantisinde-konustu>), 13/09/2021



Gelecek Varlık Yönetimi Anonim Şirk.
Merkez Mah. Cendere Cad. No:22 34406
Kağıthane / İSTANBUL
Kağıthane V.İ. 3900864073 Mersis No:0390 0864 0760 00-
Hüseyin Ç. Yrd. Zeynep S. Ç. Ü. OĞA
Genel Müdür Yrd. Genel Müdür

GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Etiler Mah. Kat. No: 5
Demirören Sok. Kat: 5
Beşiktaş - İstanbul

FİBA MENKUL DEĞERLER A.Ş.
67