

HALKA ARZ EDİLMEKSİZİN VEYA YURT DIŞINDA
BORÇLANMA ARACI İHRACI BAŞVURU FORMU

A. İHRAÇÇIYA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

1. İHRAÇÇIYI TANITICI BİLGİLER

- 1.1. Ticaret Unvanı** : DOĞRU VARLIK YÖNETİM ANONİM ŞİRKETİ
- 1.2. Merkez Adresi** : Kavacık Mahallesi Ertürk Sokak
Mehmet Özçelik İş Merkezi No:5
Kat:1-2 Beykoz İSTANBUL
- 1.3. Ticaret Sicil Müdürlüğü** : İSTANBUL
- 1.4. Ticaret Sicil Numarası** : 175973/5
- 1.5. Faaliyet Konusu** : Banka, Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu, diğer mali kurumlar ve kredi sigortası hizmeti veren sigorta şirketlerinin söz konusu hizmetlerinden doğan alacakları ile diğer varlıklarının tahsilatı, yeniden yapılandırılması veya üçüncü kişilere satışı konularında aracılık, destek ve danışmanlık hizmeti vermek ve Banka, Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu ve diğer mali kurumların alacakları ile diğer varlıklarını satın almak, satmak ve satın aldığı alacakları tahsil etmek,
- Ana faaliyetlerini gerçekleştirmek üzere sermaye piyasası mevzuatı dâhilinde ve gerekli izinleri almak kaydıyla faaliyette bulunmak ve mevzuata uygun her türlü menkul kıymet ihraç etmek, ihraç edilmiş menkul kıymetlere yatırım yapmak.
- Şirketimiz 30.09.2024 itibariyle 43 personeli istihdam etmektedir.

1.6. Ortaklık Yapısı

Şirket'in 50.000.000 TL olan sermayesinin ortaklar arasında dağılımını gösterir tablo aşağıda yer almaktadır.¹

Ortaklık Yapısı		
Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Sermayedeki Payı	
	Tutar (TL)	Oran (%)
DOĞRU GRUP GAYRİMENKUL YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ	50.000.000	100
Toplam	50.000.000	100

¹ Tabloda %5 ve üzeri pay sahiplerinin gösterilmesi yeterlidir.

1.7. Sermayede En Fazla Paya Sahip Tüzel Kişi² Ortağa Ait Ortaklık Yapısı

Şirket sermayesinin %100'üne sahip olan Doğru Grup Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.' nin ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Ortaklık Yapısı		
Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Sermayedeki Payı	
	Tutar (TL)	Oran (%)
Fethi POLAT	525.000	52,50
Serdar POLAT	175.000	17,50
Barış Kendal POLAT	100.000	10,00
Ali Sermed POLAT	100.000	10,00
Yusuf Ziya POLAT	100.000	10,00
Toplam	1.000.000	100,00

1.8. Sermayede En Fazla Paya Sahip Tüzel Kişi Ortağın Bulunduğu Ülkeye İlişkin Riskler:

Sermayede en fazla paya sahip tüzel kişi ortak yurt dışında yerleşik değildir.

1.9. Yönetim Kurulu Üyeleri

Yönetim Kurulu Üyeleri			
Adı – Soyadı	Görevi / Unvanı	Seçildiği GK/YK Tarihi	Görev Süresi*
Fethi POLAT	Yönetim Kurulu Başkanı	15.01.2022	15.01.2025
Barış Kendal POLAT	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	15.01.2022	15.01.2025
Serdar POLAT	Yönetim Kurulu Üyesi	15.01.2022	15.01.2025
Önder DEMİRKURT	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	15.01.2022	15.01.2025
Hasan KIYAK	Yönetim Kurulu Üyesi	16.08.2022	15.01.2025
Ali Sermed POLAT	Yönetim Kurulu Üyesi	06.10.2022	15.01.2025

Şirket ana sözleşmesinin 7. Yönetim Kurulu ve Süresi başlığında yer alan “Şirketin işleri ve idaresi Genel Kurul tarafından TTK hükümleri çerçevesinde seçilecek en az 5, en çok 9 üyeden

² Sermayede paya sahip tüzel kişi ortak/ortaklıkların ortaklık yapısına yer verilmesi hususunda, en fazla paya sahip tüzel kişi ortağın %5 ve üzeri pay sahiplerini gösterir ortaklık yapısına kesin olarak yer verilecektir. Gerekli görülmesi halinde en fazla paya sahip olan tüzel kişi ortak dışındaki tüzel kişi ortakların ortaklık yapısına da yer verilebilecektir. Sermayede en fazla paya sahip tüzel kişi yoksa “Yoktur” denilecek ve tablo silinecektir.

oluşan bir yönetim kurulu tarafından yürütülür.” maddesine istinaden toplam 6 üye yönetim kuruluna seçilmiştir.

1.10. Bağlı Ortaklıkları ve Finansal Duran Varlıkları

Şirketimizin bağlı ortaklığı ve finansal duran varlığı yoktur.

1.11. KAP Sertifikası Başvurusunun Yapılıp Yapılmadığı ve Bildirimle Yetkili Kişilerin İsimleri ve Görevleri

Sermaye Piyasası Kurulu’nun VII-128.6 sayılı “Kamuyu Aydınlatma Platformu Tebliği”nin 5’inci maddesi uyarınca Şirket adına bildirim göndermek için elektronik sertifikaları bulunan yetkili kişiler aşağıda belirtilmiştir.

KAP Bildirimleri ile Yetkili Kişiler		
Adı – Soyadı	Görevi / Unvanı	Sertifikanın Alındığı Tarih
ÖNDER DEMİRKURT	GENEL MÜDÜR	-
UFUK MURAT AYSEL	MALİ İŞLER MÜDÜRÜ	-
GÖKHAN YALIN	RİSK YÖNETMENİ	-

1.12. MKK Üyeliği’nin Bulunup Bulunmadığına İlişkin Bilgi:

Doğru Varlık Yönetim A.Ş. borçlanma aracı ihraççısı sıfatıyla MKK üyeliği işlemlerini tamamlanması için 08.08.2024 tarihinde MKK üyelik başvurusunda bulunmuştur.

2. SERMAYEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Son Sermaye Artırımına İlişkin Bilgiler

2.1. Artırım Öncesi Sermaye : 30.000.000 (OtuzMilyonTürkLirası)

2.2. Artırım Kaynakları

- İç kaynaklardan (geçmiş yıl karı) : 20.000.000
(YirmiMilyonTürkLirası)

2.3. Artırım Sonrası Sermaye : 50.000.000 (ElliMilyonTürkLirası)

2.4. Sermayenin

- Tescil Tarihi : 31.05.2022
- İlan Edildiği TTSG Tarih ve Sayısı : 31.05.2022 / 10588

2.5. Sermayenin Ödenmiş Kısmının Tespitine : 31.07.2024 / YMM-2415-885/2024-
İlişkin Mali Müşavirlik Raporunun 17
Tarih ve Sayısı

3. FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM

Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2023 ve 30.06.2024 yılları finansal tablolarının bağımsız denetimi hakkında bilgiler aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Finansal Tablo Tarihi	Hazırlanma Esasları *	Konsolide/Solo	Bağımsız Denetim Kuruluşu	Bağımsız Denetim Görüşü**
31.12.2022		Solo	HSY Danışmanlık ve Bağımsız Denetim A.Ş.	Olumlu görüş
31.12.2023		Solo	HSY Danışmanlık ve Bağımsız Denetim A.Ş.	Olumlu görüş
30.06.2024		Solo	HSY Danışmanlık ve Bağımsız Denetim A.Ş.	Olumlu görüş

Finansal tablolar, Doğru Varlık Yönetim Anonim Şirketi'nin mali durumunu ve sona eren döneme ait faaliyet sonuçları ile nakit akımlarını 1 Kasım 2006 tarihli ve 26333 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Bankaların Muhasebe Uygulamalarına ve Belgelerin Saklanması İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik" ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu ("BDDK") tarafından yapılan açıklamaları ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Muhasebe Standartları hükümlerini içeren; BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde hazırlanmıştır.

Şirket'in 2022,2023 ve 30.06.2024 yılları finansal tablolarından seçilmiş finansal tablo verileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Finansal Durum Tablosu (TL)	31.12.2022	31.12.2023	30.06.2024
Nakit ve Nakit Benzerleri	81.987.774,41	89.050.895,81	22.903.043,13
Takipteki Finansman Kredileri	52.272.115,82	76.446.670,06	180.370.979,21
Özel Karşılıklar (-)	36.489.189,45	47.660.563,98	52.874.877,13
Maddi Duran Varlıklar (Net)	2.986.371,44	5.552.576,47	4.928.971,72
Maddi Olmayan Duran Varlıklar (Net)	127.304,67	56.638,01	29.222,63
Cari Dönem Vergi Varlığı	11.873,13	20.631,07	167.409,13
Diğer Aktifler	603.130,17	2.630.817,04	1.303.102,27
Satış Amaçlı Elde Tutulan Varlıklar	323.000,00	323.000,00	323.000,00
Aktif Toplamı	101.822.380,19	126.420.664,48	157.150.850,96
Alınan Krediler	10.715.098,88	2.734.880,49	20.383.576,62
Faaliyet Kiralaması Borçları	1.493.266,37	1.274.704,58	1.296.037,18
Çalışan Hakları Yükümlülüğü Karşılığı	554.105,25	978.725,04	1.527.372,08
Cari Vergi Borcu	2.049.111,55	3.546.896,63	5.520.395,71

Ertelenmiş Vergi Borcu	3.509.566,38	2.556.591,37	4.035.748,73
Diğer Yükümlülükler	441.332,79	606.840,50	13.479.522,64
Özkaynaklar	83.059.898,97	114.722.025,87	110.908.198,00
-Ödenmiş Sermaye	50.000.000,00	50.000.000,00	50.000.000,00
-Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	7.022,66	7.022,66	7.022,66
-Yasal Yedekler	2.951.785,79	5.825.730,92	11.196.337,27
-Olağanüstü Yedekler	9.122.187,98	6.477.145,39	23.518.665,94
-Kar veya Zarar	20.978.902,54	52.412.126,90	26.186.172,13
Pasif Toplamı	101.822.380,19	126.420.664,48	157.150.850,96

Gelir Tablosu (TL)	31.12.2022	31.12.2023	30.06.2024
Esas Faaliyet Gelirler	46.913.405,36	91.983.835,22	57.473.488,79
-Finansman Kredilerinden Alınan Faizler	46.913.405,36	91.983.835,22	57.473.488,79
Finansman Giderleri (-)	910.328,78	2.122.488,72	1.606.290,06
-Kullanılan Kredilere Verilen Faizler	110.229,07	1.196.198,05	1.012.346,02
-Finansal Kiralama Giderleri	281.251,84	356.904,91	274.265,47
-Verilen Ücret ve Komisyonlar	518.847,87	569.385,76	319.678,57
BRÜT KAR/ZARAR	46.003.076,58	89.861.346,50	55.867.198,73
Esas Faaliyet Giderleri (-)	27.006.674,85	55.410.394,41	35.902.654,20
-Personel Giderleri	9.482.796,13	20.888.999,57	16.914.764,21
-Kıdem Tazminatı Karşılığı Gideri	290.325,92	477.553,33	383.682,83
-Genel İşletme Giderleri	2.094.839,40	3.909.970,76	2.796.350,37
-Diğer	15.138.713,40	30.133.870,75	15.807.856,79
BRÜT FAALİYET KARI/ZARARI	18.996.401,73	34.450.952,09	19.964.544,53
DİĞER FAALİYET GELİRLERİ	21.652.311,17	36.765.894,03	18.388.033,21
-Bankalardan Alınan Faizler	7.764.202,07	16.377.513,16	15.703.889,33
-Sermaye Piyasası İşlemleri Kârı	492.312,82	534.092,09	1.414.637,41
-Kambiyo İşlemleri Kârı	13.247.058,65	19.760.463,64	1.003.801,07
-Diğer	148.737,63	93.825,14	265.705,40
KARŞILIKLAR	14.112.502,14	11.604.615,39	5.623.132,47
-Özel Karşılıklar	13.983.338,96	11.171.374,53	5.214.313,15
-Diğer	129.163,18	433.240,86	408.819,32
DİĞER FAALİYET GİDERLERİ(-)	342.475,49	328.272,35	128.976,47
-Kambiyo İşlemleri Zararı	342.475,49	328.272,35	128.976,47
NET FAALİYET KARI/ZARARI	26.193.735,27	59.283.958,38	32.600.468,80
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ KARŞILIĞI (±)	5.214.832,73	6.871.831,48	6.414.296,67
-Cari Vergi Karşılığı	4.252.126,79	7.824.718,49	4.935.139,31
-Ertelenmiş Vergi Gider Etkisi (+)	4.849.440,86	0,00	2.247.887,58
-Ertelenmiş Vergi Gelir Etkisi (-)	3.886.734,92	952.887,01	768.730,22
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM NET KARI/ZARARI	20.978.902,54	52.412.126,90	26.186.172,13
NET DÖNEM KARI/ZARARI	20.978.902,54	52.412.126,90	26.186.172,13

4. DERECELENDİRME

İstanbul Uluslararası Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.'nin 25.09.2024 tarihli raporu doğrultusunda Şirketimiz derecelendirme notları aşağıdaki gibidir.

- Uzun Vadeli Ulusal Kredi Derecelendirme Notu: TR BBB
- Kısa Vadeli Ulusal Kredi Derecelendirme Notu: TR A3

Görünüm: Durağan

B. SERMAYE PİYASASI ARAÇLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

1. Tedavülde Bulunan Sermaye Piyasası Araçları³

Tedavülde sermaye piyasası aracı bulunmamaktadır.

2. İhraç Tavanı Alınan Henüz Satışı Gerçekleştirilmemiş Sermaye Piyasası Araçları

İhraç tavanı alınan ve satışı gerçekleştirilmemiş sermaye piyasası aracı bulunmamaktadır.

3. İhraçtan Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerleri

Kullanım Yerlerine İlişkin Açıklama	Tahsis Edilecek Tutar (TL) veya Oran (%)
Tahsili gecikmiş alacak portföylerinin alımının fonlanması	%100

4. Yetkili Kuruluş ve Sözleşme Tarihi

Doğru Varlık Yönetim A.Ş. tarafından ihraç edilecek borçlanma araçlarına aracılık işlemleri 12.07.2024 tarihinde imzalanan Borçlanma Aracı İhracına Aracılık Sözleşmesi çerçevesinde Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından En İyi Gayret Yöntemi ile gerçekleştirilecektir.

5. Borçlanma Araçlarının Borsa'da İşlem Görmesi için Borsa'ya Yapılan Başvuru Tarihi

İhraç edilecek borçlanma araçlarının Borçlanma Araçları Piyasası'nda işlem görmesi planlanmaktadır. Şirketin borçlanma aracı ihracına ilişkin olarak 15.08.2024 tarihinde Borsa İstanbul A.Ş.'ye başvuruda bulunulmuştur.

25.10.2024

³ Bu kısımda ihraççının borçlanma araçları, teminatlı menkul kıymetleri ve ödemeleri garanti altına alınmamış olan yönetim sözleşmesine ve alım satımına dayalı kira sertifikaları yazılacaktır.

İhraççı
Doğru Varlık Yönetim A.Ş.
Barış Kendal POLAT
Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

