

DOĞRU VARLIK YÖNETİM A.Ş. YATIRIMCI SUNUMU



DOĞRU VARLIK
YÖNETİM A.Ş.

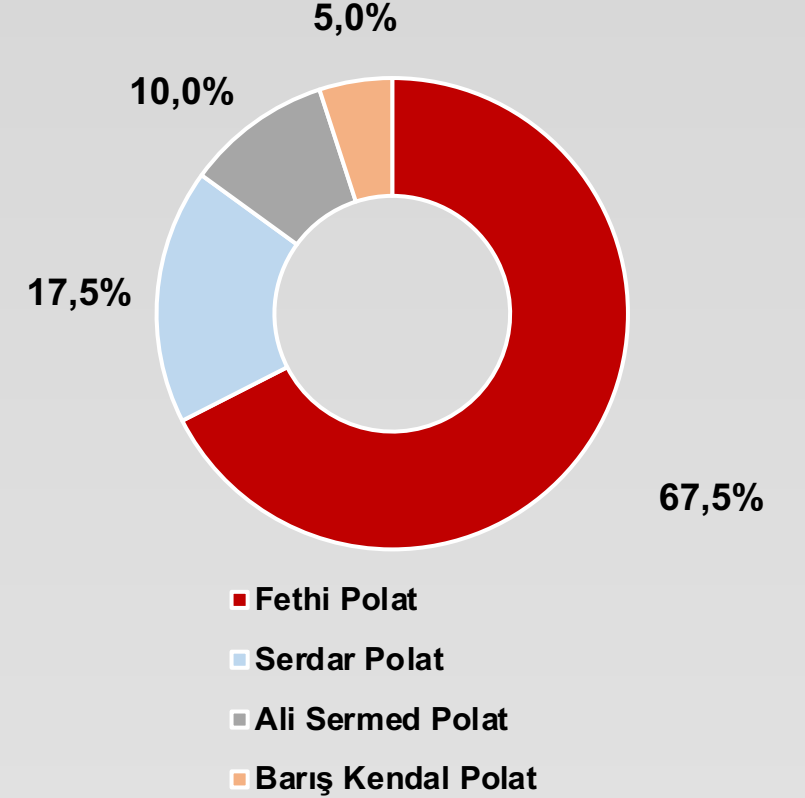
30.06.2026

Şirket ve Grup Hakkında Genel Bilgiler

Şirket Hakkında

- **Genel Merkez** : İstanbul, Kağıthane / Emniyet Evleri Mahallesi.
- **Kuruluş**: 4 Nisan 2019 tarihinde, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 8322 sayılı kararıyla faaliyetine başlamıştır.
- **Çalışan sayısı** : 56
- **Sermaye Yapısı** : Şirket'in ödenmiş sermayesi **250 milyon TL**'dir. Şirketin ana hissedarı Fethi Polat aynı zamanda enerji, finans, turizm, inşaatın yanı sıra araç muayene, tarım ve halı dokuma gibi çeşitli sektörlerde faaliyet gösteren Pol Holding A.Ş.nin de ana hissedarıdır.
- **Faaliyet Alanı**: Bankaların ve diğer finans kuruluşlarının ödenememiş ve tahsili gecikmiş alacaklarının yeniden yapılandırmasıdır. Bu çerçevede, alacak-borç yönetimi, varlık yönetimi ve danışmanlık hizmetleri sunmaktadır.
- 📌 **Şirketin ihraç tavanı 400 milyon TL olup ihraç tavanının artırılmasına dönük başvuru süreçleri devam etmektedir.**
- 📌 **Şirketin dolaşımdaki tahvillerinin nominal tutarı 100 milyon TL'dir.**

SERMAYE YAPISI



Kilometre Taşları

2018 Kasım		BDDK'dan Kuruluş İzni Alınması
2019 Nisan		BDDK'dan Faaliyet İzni Alınması
2020 Şubat		Ödenmiş Sermayenin 30 milyon TL'ye Çıkartılması
2022 Mayıs		Ödenmiş Sermayenin 50 milyon TL'ye Çıkartılması
2025 Mayıs		300 milyon TL'lik İlk İhraç Tavanı Başvurusunun SPK Tarafından Olumlu Karşılanması
2025 Eylül		40 milyon TL Nominal Tutarlı İlk Tahvil İhracı
2025 Kasım		Ödenmiş Sermayenin 150 milyon TL'ye Çıkartılması
2026 Ocak		400 milyon TL'lik İhraç Tavanı Başvurusunun SPK Tarafından Olumlu Karşılanması
2026 Mart-Nisan		Ödenmiş Sermayenin 250 milyon TL 'ye Çıkartılması ve Ticaret Siciline Tescili
		

Grup Yapısı



Çok Sektörlü Grup Yapısı

Turizm • Tarım ve Hayvancılık • Varlık Yönetimi • Restoran

Turizm

Otelcilik
Resort & Seyahat
Yüksek Katma Değer

Tarım ve Hayvancılık

Kaynak Verimliliği
Sürdürülebilir Değer

Varlık Yönetimi

Portföy Yönetimi
Yatırım & Finans
Risk Kontrolü

Restoran

Markalı Zincirler
Yeme-İçme
Operasyonel Mükemmellik

Entegre Strateji • Dengeli Büyüme • Uzun Vadeli Değer



31.12.2024 Tarihli Konsolide Özkaynak:
~3,1 milyar TL

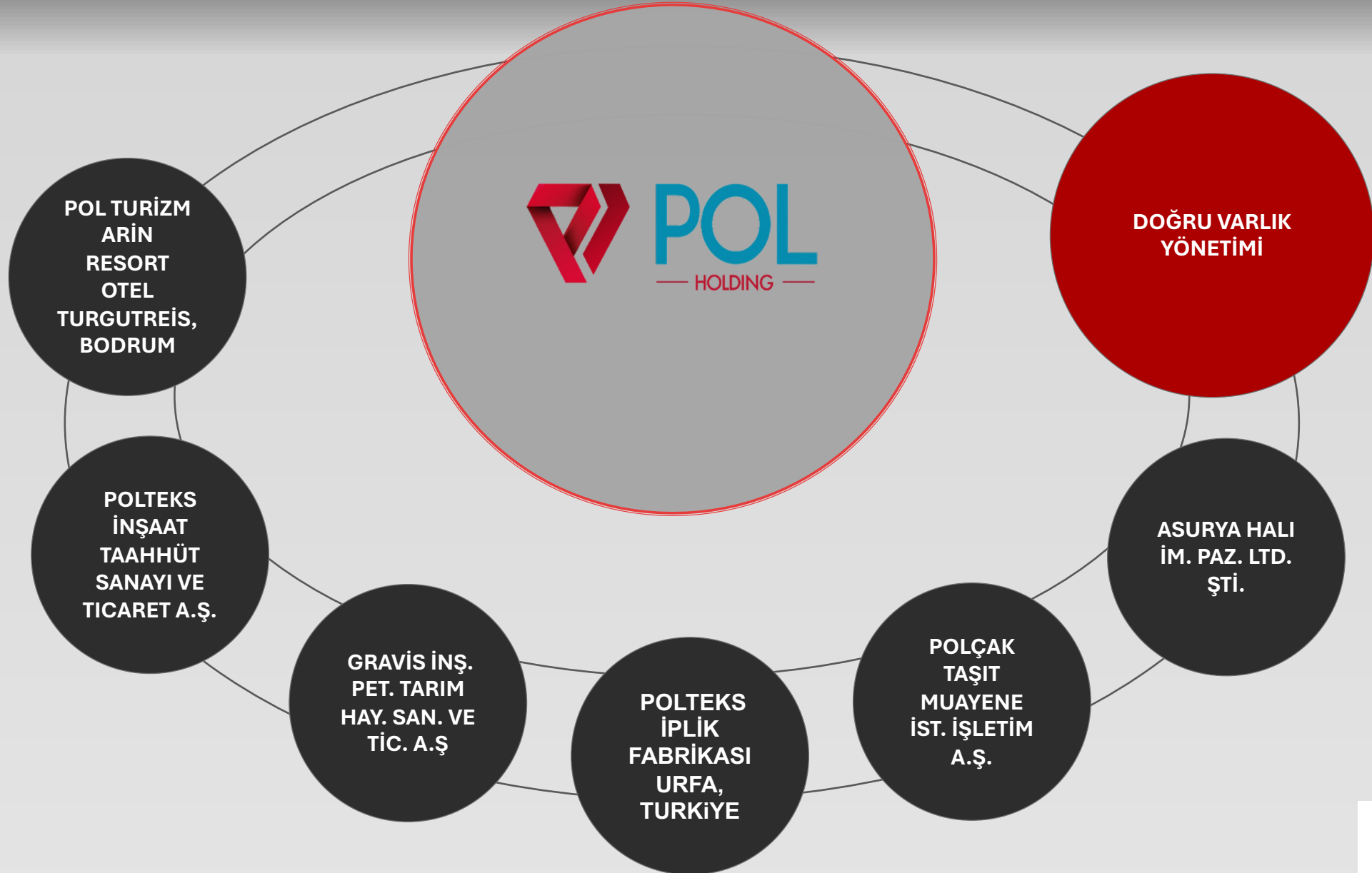


31.12.2024 Tarihli Konsolide Aktif:
~3,6 milyar TL



31.12.2024 Tarihli Konsolide Net Kar:
~918 milyon TL

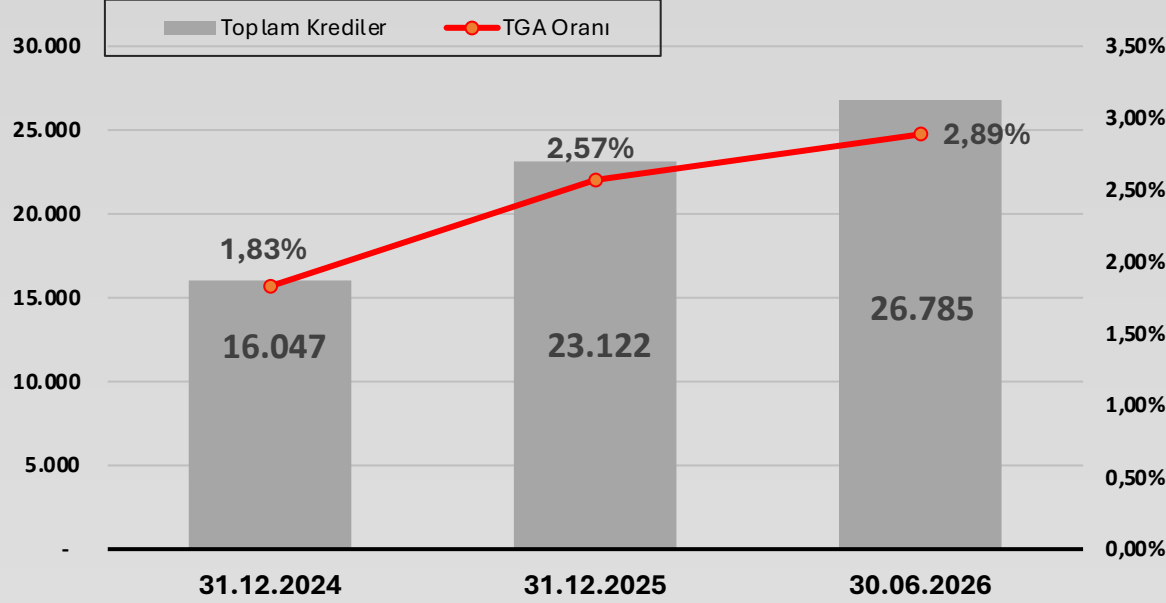
POL Holding – Yatırım Ekosistemi



Bankacılık ve Varlık Yönetim Sektörü Hakkında Özet Bilgiler

Bankacılık Sektörü

Toplam Krediler (Milyar TL) ve TGA Oranları



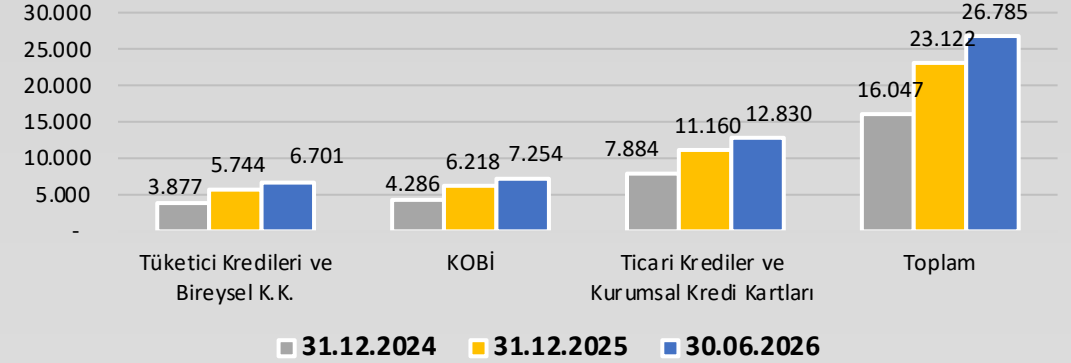
📌 Krediler 2024'ten 2026 yılının ikinci yarısına kadar %66,9 büyüdü → Daha fazla TGA potansiyeli.

📌 TGA oranı %1,83'ten %2,89'a yükseldi → Bankalar daha fazla sorunlu alacak devredebilir.

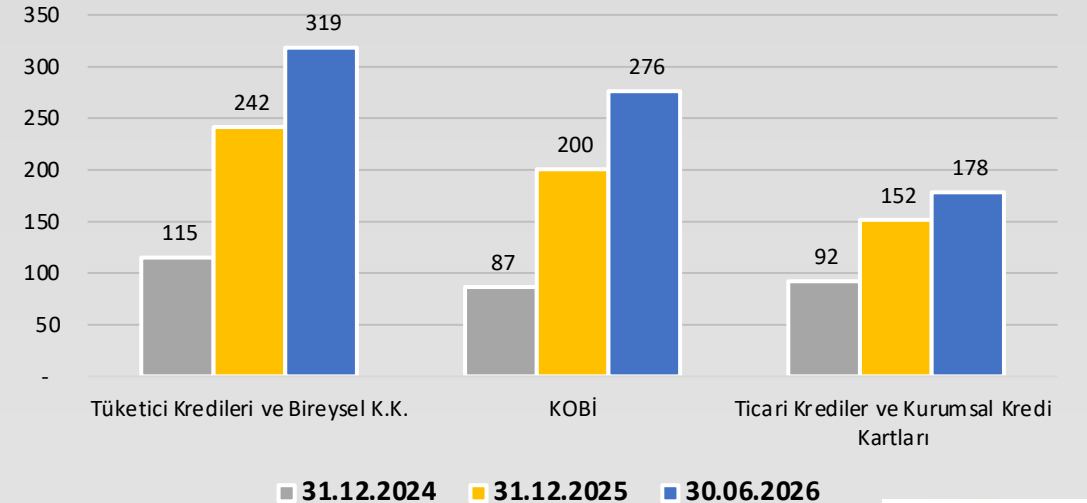
📌 Bankacılık sektöründeki kredi büyümesi ve TGA oranlarındaki artış, varlık yönetim şirketleri için hem hacimsel büyüme hem de segment çeşitliliği açısından sürdürülebilir kârlılık olanağı sağlıyor.

BDDK'nın Bankacılık Sektör Verileri baz alınmıştır.

Kredi Türlerine Göre Gelişim (Milyar TL)

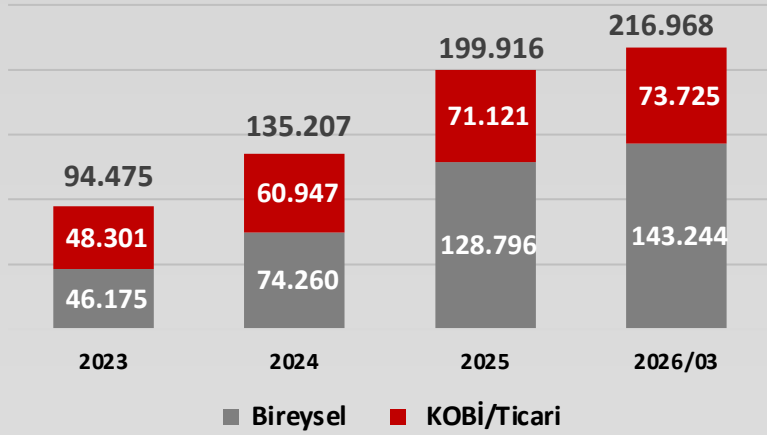


Toplam TGA ve Tür Dağılımı (Milyar TL)

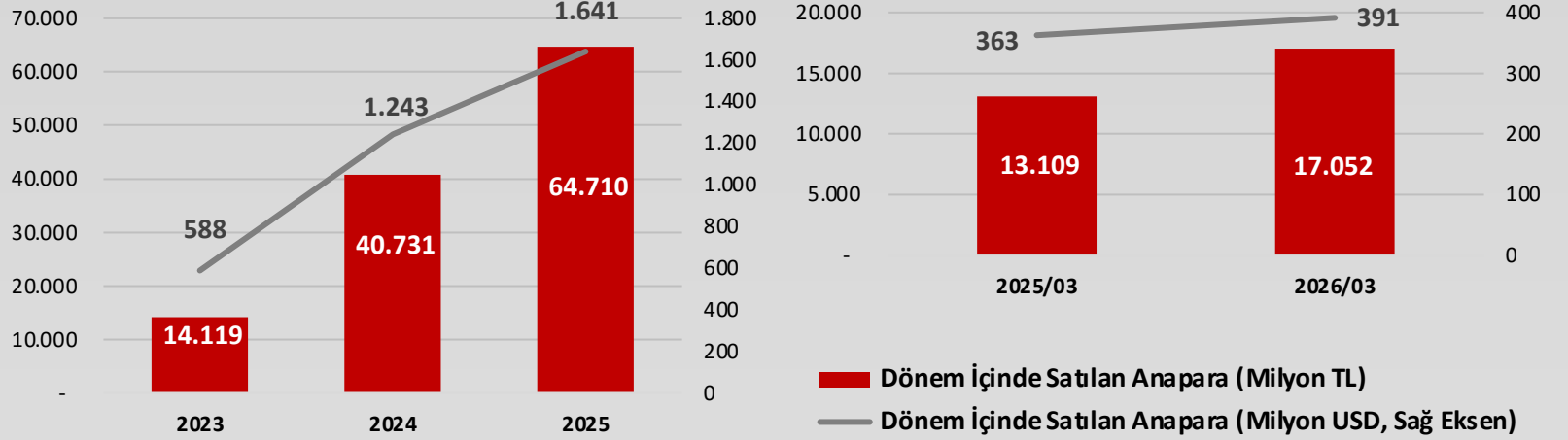


Varlık Yönetimi Sektörü

Kümülatif TGA Satış Hacmi (Milyon TL)



Dönemler İtibarıyla Satılan Anapara



- 2026 yılının ilk çeyreğinde sektörde yapılan anapara satışı **17,1 milyar TL** olarak gerçekleşti. Bu rakamın yaklaşık %85'i bireysel segment portföylerine ait.
- Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre satılan TGA hacmi **%30** arttı.
- 2026 yılının tamamında 100 milyar TL'nin civarında TGA satışı yapılacağı tahmin ediliyor. Sektörün bireysel segmentteki müşteri ve dosya sayılarının toplam içindeki payına paralel olarak da satışların %80 - %85 ağırlıkta bireysel segmentte gerçekleşeceği öngörülüyor.

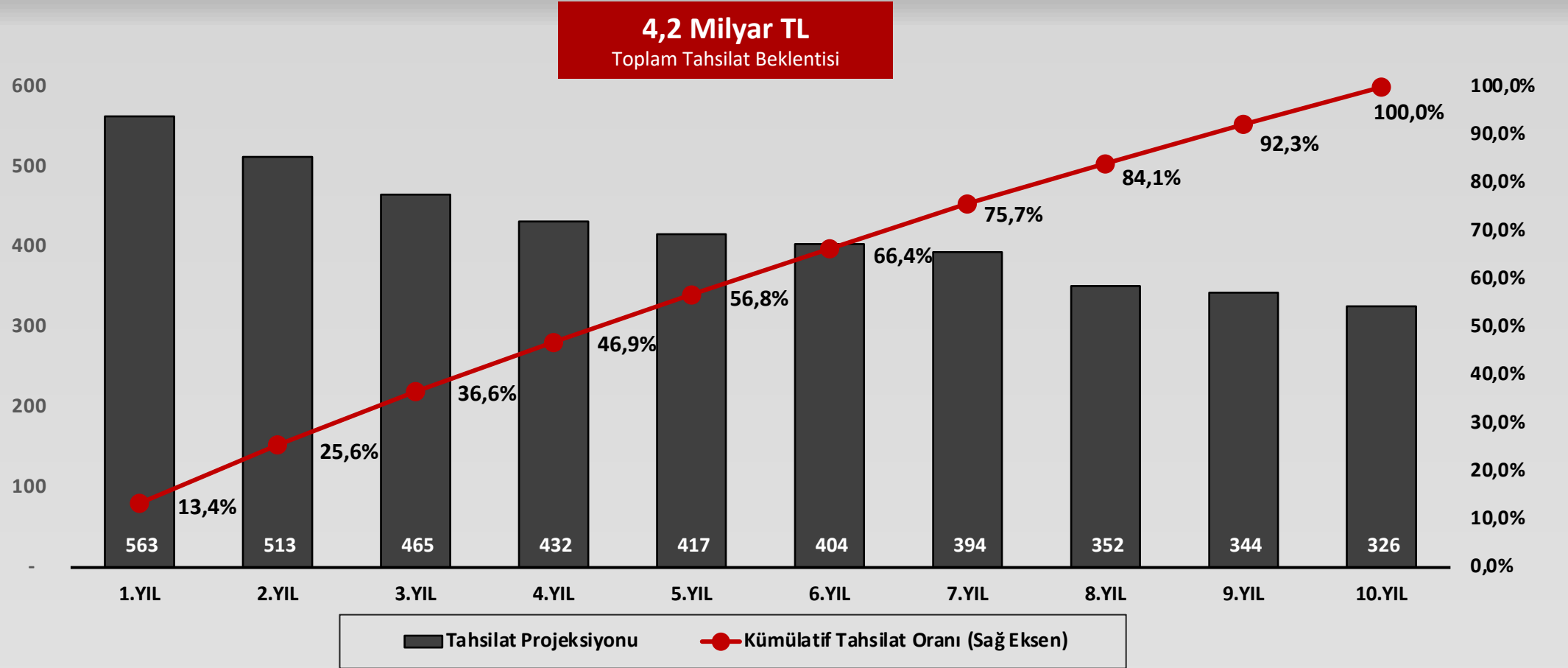
📌 Sektör büyüme potansiyelini koruyor.

- + Tarihsel olarak bir yılda ulaşılan en yüksek satış rakamı yaklaşık 2,5 milyar USD.
- + 2026 yılına ilişkin beklenti ise yaklaşık 2 milyar USD.
- Tarihsel seviyeler henüz yakalanamadı

🎯 **Sektör güçlü büyüme trendi, çeşitlenen riskler ve sürdürülebilir kârlılık fırsatları ile potansiyel sunmaya devam ediyor.**

Finansal Sonuçlar ve Mali Bünyeye İlişkin Özet Bilgiler

Tahsilat Projeksiyonu



📌 Tahsilatın yaklaşık **%37**'sinin ilk 3 yılda gerçekleştirilmesi hedefleniyor.

📌 Erken dönem nakit akışını öncelikleyen bu yapı, portföy verimliliğini ve tahsilat stratejisinin sürdürülebilirliğini ortaya koyuyor.

Finansal Yapı – Ana Sonuçlar

Varlıklar	31.12.2024	31.12.2025	30.06.2025	30.06.2026
Nakit, Nakit Benzerleri ve Diğer Finansal Varlıklar	1.188	35.946	2.962	66.639
Krediler (Net)	298.931	674.398	440.284	1.050.507
Maddi Duran Varlıklar(Net)	28.420	28.222	27.848	27.321
Maddi Olmayan Duran Varlıklar(Net)	13	69	88	1.966
Satış Amaçlı Tutulan Faaliyetlere İlişkin Varlıklar (Net)	323	323	323	323
Diğer Aktifler	3.466	5.546	4.984	11.044
Aktif Toplamı	332.341	744.504	476.489	1.157.800

Yükümlülükler	31.12.2024	31.12.2025	30.06.2025	30.06.2026
Alınan Krediler	49.090	67.489	109.811	315.315
Para Piyasalarına Borçlar	0	109.147	0	158.300
İhraç Edilen Menkul Kıymetler	0	46.115	0	104.484
Kiralama İşlemlerinden Borçlar (Net)	18.893	16.489	13.294	15.378
Karşılıklar	1.752	2.924	2.733	4.749
Cari Vergi Borcu	17.417	6.503	5.177	8.620
Ertelenmiş Vergi Borcu	39.287	93.089	67.247	121.196
Diğer Yükümlülükler	8.386	64.629	39.513	25.235
Özkaynaklar	197.516	338.119	238.714	404.522
Pasif Toplamı	332.341	744.504	476.489	1.157.800

Kar/Zarar Tablosu	31.12.2024	31.12.2025	30.06.2025	30.06.2026
Net Faiz Geliri/Gideri	205.607	303.737	155.556	185.638
Net Ücret/Komisyon Gelirleri/Giderleri	(1.141)	(4.488)	(1.686)	(4.724)
Personel Giderleri	(38.317)	(72.845)	(35.898)	(55.463)
Ticari Kar/Zarar	2.481	(4.153)	(789)	252
Diğer Faaliyet Gelirleri	369	517	448	769
Brüt Faaliyet Karı/Zararı	168.999	222.768	117.631	126.472
Beklenen Kredi Zarar Karşılık Giderleri	44.002	(4.385)	565	0
Diğer Faaliyet Giderleri	(44.261)	(81.469)	(34.038)	(59.460)
Net Faaliyet Kar/Zararı	168.739	136.914	84.158	67.012
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Karşılığı (±)	(55.945)	(53.804)	(27.960)	(28.107)
Dönem Net Karı /Zararı	112.794	83.109	56.198	38.905



Toplam Aktifler:
Yıllık %146,3 büyüme
ile 1,2 milyar TL



Özkaynaklar:
Yıllık %74,1 büyüme
ile 404,5 milyon TL



Vergi Öncesi Kar:
Bir önceki çeyreğe göre
%193 büyüme
ile 67 milyon TL

Finansal Yapı – Notlar

Varlıklar	31.12.2024	31.12.2025
Nakit, Nakit Benzerleri ve Diğer Finansal Varlıklar	1.188	35.946
Krediler (Net)	298.931	674.398
Maddi Duran Varlıklar(Net)	28.420	28.222
Maddi Olmayan Duran Varlıklar(Net)	13	69
Satış Amaçlı Tutulan Faaliyetlere İlişkin Varlıklar (Net)	323	323
Diğer Aktifler	3.466	5.546
Aktif Toplamı	332.341	744.504

Yükümlülükler	31.12.2024	31.12.2025
Alınan Krediler	49.090	67.489
Para Piyasalarına Borçlar	0	109.147
İhraç Edilen Menkul Kıymetler	0	46.115
Kiralama İşlemlerinden Borçlar (Net)	18.893	16.489
Karşılıklar	1.752	2.924
Cari Vergi Borcu	17.417	6.503
Ertelenmiş Vergi Borcu	39.287	93.089
Diğer Yükümlülükler	8.386	64.629
Özkaynaklar	197.516	338.119
Pasif Toplamı	332.341	744.504

Kar/Zarar Tablosu	31.12.2024	31.12.2025
Net Faiz Geliri/Gideri	205.607	303.737
Net Ücret/Komisyon Gelirleri/Giderleri	(1.141)	(4.488)
Personel Giderleri	(38.317)	(72.845)
Ticari Kar/Zarar	2.481	(4.153)
Diğer Faaliyet Gelirleri	369	517
Brüt Faaliyet Karı/Zararı	168.999	222.768
Beklenen Kredi Zarar Karşılık Giderleri	44.002	(4.385)
Diğer Faaliyet Giderleri	(44.261)	(81.469)
Net Faaliyet Kar/Zararı	168.739	136.914
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Karşılığı (±)	(55.945)	(53.804)
Dönem Net Karı /Zararı	112.794	83.109

30.06.2025	30.06.2026
2.962	66.639
440.284	1.050.507
27.848	27.321
88	1.966
323	323
4.984	11.044
476.489	1.157.800

30.06.2025	30.06.2026
109.811	315.315
0	158.300
0	104.484
13.294	15.378
2.733	4.749
5.177	8.620
67.247	121.196
39.513	25.235
238.714	404.522
476.489	1.157.800

30.06.2025	30.06.2026
155.556	185.638
(1.686)	(4.724)
(35.898)	(55.463)
(789)	252
448	769
117.631	126.472
565	0
(34.038)	(59.460)
84.158	67.012
(27.960)	(28.107)
56.198	38.905

Brüt Faaliyet Karı, bir önceki yılın aynı dönemine göre **%7,5** yükseldi.

Ortalama finansman maliyeti, bir önceki çeyreğe göre **435 baz puan** gerileyerek **%43,2** seviyesinde gerçekleşti.

Vergi Öncesi Kar, bir önceki çeyreğe göre **%193**'lük bir artış ile **67 milyon TL**.

Personel giderlerinde bir önceki yılın aynı çeyreğine kıyasla yaşanan artış (**%54,5**) maaş zamları, personel sayısındaki büyüme ve artan tahsilat paralelinde ödenen primler ile ilgili.

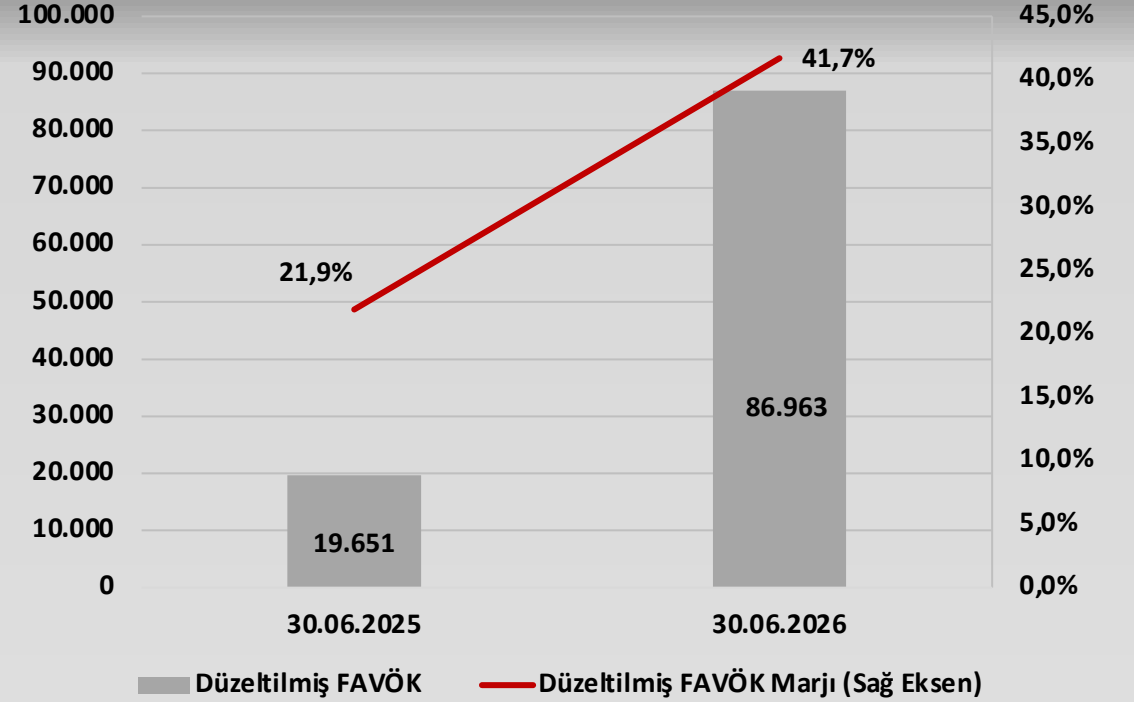
Diğer Faaliyet Giderlerinde bir önceki yılın aynı çeyreğine kıyasla yaşanan artış (**%74,6**) büyüme paralelinde yükselen portföy maliyetlerinden (noter, avukatlık, harç vb.) ileri geliyor.

Toplam tahsilatın operasyonel giderleri (Personel Giderleri ile Diğer Faaliyet Giderleri) karşılama oranı toplam tahsilat içerisindeki payı **30.06.2025'teki %127,67'dan 30.06.2026'da %186,6'a** yükseldi (**Yaklaşık 1,5 kat artış**).

2026 yılının ilk yarısında aktif kârlılığı **%8,6**, özsermaye kârlılığı ise **%20,7**. Bu oranlarda 2025 yıl sonuna ve yılın ilk çeyreğine kıyasla kaydedilen bir miktar gerileme, aktiflerde ve özkaynaklarda yaşanan hızlı büyüme ile bilinçli şekilde yılın ilk yarısında yapılan yoğun yatırımlardan kaynaklı.

FAVÖK

	30.06.2025	30.06.2026
Dönem Net Karı	56.198	38.905
Sürdürülen faaliyetler vergi karşılığı	27.960	28.107
Yardım ve bağışlar	87	23
Bankalardan alınan faizler	(563)	(4.963)
Para Piyasalarından alınan faizler		(63)
Kullanılan kredilere verilen faizler	15.384	45.587
Para Piyasalarına verilen faizler		27.232
İhraç edilen menkul kıymetlere verilen faizler	-	13.597
Diğer faiz giderleri	1.749	2.249
Ticari Kar/Zarar (Net)	789	252
Düzeltilmiş FVÖK	101.604	150.422
Dönem içindeki tahsilat	89.250	207.762
Kredilerden alınan faizler	(172.126)	(268.498)
Beklenen zarar karşılıkları giderleri (-)	565	-
Maddi duran varlık amortisman giderleri	1.021	2.625
Maddi olmayan durak varlık itfa giderleri	1.437	652
Kiralanılan gayrimenkul ve taşıtlar için ödenen kira tutarı	(2.100)	(6.000)
Düzeltilmiş FAVÖK	19.651	86.963
Toplam Gelirler	89.698	208.531
Toplam tahsilat gelirleri	89.250	207.762
Diğer faaliyet gelirleri	448	769
Düzeltilmiş FAVÖK Marjı (Düzeltilmiş FAVÖK/Toplam gelirler)	21,9%	41,7%



📌 FAVÖK, 2026 yılının ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla **%342** artışla **87 milyon TL**'ye; FAVÖK Marjı yaklaşık **20 yüzde puan** artışla **%41,7**'ye ulaştı.

📌 Temel neden ilgili dönemde toplam tahsilattaki **%139,9**'luk artış ve finansman maliyetlerindeki **435 baz puanlık** düşüş.

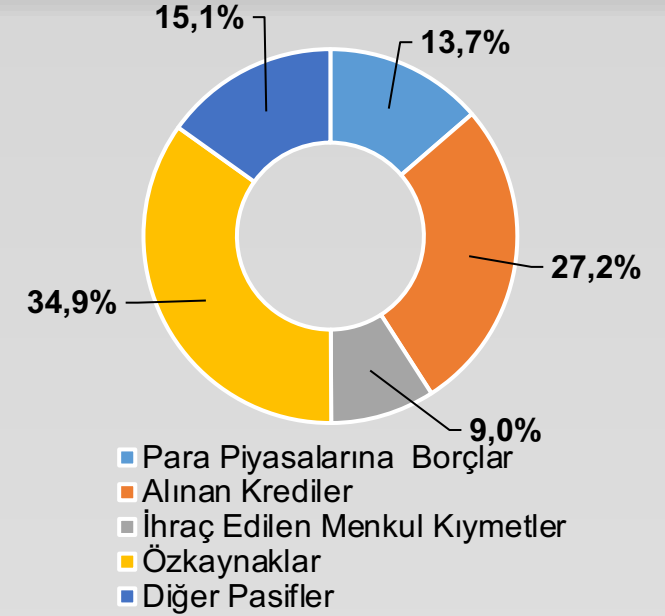
📌 2026 yılının ikinci çeyrek verileri müstakil olarak incelendiğinde, 2026 yılının ikinci çeyreğinde FAVÖK'ün **56,9 milyon TL**, FAVÖK Marjının ise **%48,0** olarak gerçekleştiği görülüyor.

→ İkinci çeyrekte yakalanan faaliyet karlılığı izleyen dönemlere ilişkin potansiyele işaret ediyor.

Kaynak Yapısı

	30.06.2026	Pay
Para Piyasalarına Borçlar	158.300	13,7%
Alınan Krediler	315.315	27,2%
İhraç Edilen Menkul Kıymetler	104.484	9,0%
Özkaynaklar	404.522	34,9%
Diğer Pasifler	175.178	15,1%
Toplam	1.157.800	100,0%

Diğer Pasifler ağırlıklı olarak vergi yükümlülükleri (%74), TFRS 16 kapsamında hesaplanan yükümlülükler (%9) ve grup firmalarına olan borçlar (%7) ve ile kıdem, izin, ihbar vb. karşılıklardan ileri gelmektedir.



- 📌 Aktifin finansmanındaki **%34,9**'luk yüksek özkaynak kullanımı sağlam finansal bünyeye işaret ediyor.
- 📌 2026 yılının ilk yarısında ortalama finansman maliyeti **%43,2** olarak gerçekleşti.
- 📌 Finansal kaldıraç **%186** ile sektör ortalamasının (2026/06 Sektör Ortalaması **%197**) halen gerisinde. Bu dönemde kullanılan finansmanın tamamı portföy alımlarında ve yatırım harcamalarında kullanıldı.
- 📌 Hızlı büyümeye karşın finansman giderlerinde disiplinli hareket ediliyor.
→ Finansman maliyeti bir önceki çeyreğe nazaran **435 baz puan geriledi**.

Derecelendirme Notları



Bilgi için: Mazlum Eraslan
mazlum@turkrating.com

DOĞRU VARLIK YÖNETİM A.Ş.

Uzun Vadeli Ulusal Kredi Derecelendirme Notu: **TR BBB+**
Kısa Vadeli Ulusal Kredi Derecelendirme Notu: **TR A3**
Görünüm: **Durağan**

Önceki Not:
UVUKD Notu: **TR BBB** KVUKD Notu: **TR A3** Görünüm: **Durağan** Tarih: 25.09.2025

İstanbul, 31 Mart 2026- Doğru Varlık Yönetim A.Ş.'nin (Kısaca Doğru Varlık veya Şirket) Uzun Vadeli Ulusal Kredi Derecelendirme Notu TR BBB'den TR BBB+'ya yükseltilmiş, Kısa Vadeli Ulusal Kredi Derecelendirme Notu ise TR A3 olarak teyit edilmiştir. Şirketin son dönemde artan yoğun TGA yatırımları ile ölçek büyötmeye başlaması, TGA portföy yapısının yeni yatırımlar ile çeşitlenmesi, istikrarlı artan tahsilatları, özkaynakların dönem net karları ile güçlenmesi ve ortakların sağladığı sermaye desteği notu destekleyen ana faktörlerdir. Şirketin yatırımlarına bağlı olarak artan finansal borçluluk, yüksek faiz giderlerinin karlılığı baskılaması ve operasyonel giderlerin tahsilatlar içerisindeki payının yüksek olması notu baskılayan temel unsurlardır. Şirketin mevcut performansını devam ettireceği beklentisi ile görünüm durağan olarak belirlenmiştir.



Kredi notu 1 kademe yükseldi.
TR BBB → TR BBB+

2026 Yılı Beklentileri

2026 Yılı Beklentileri

Ekonomi ve Sektör

	2026 (Projeksiyon)
USD/TRY	55,91
TÜFE	23,23%
Faiz Oranları	30%-32%
TGA Satış Beklentisi	90-100 milyar TL

Portföy ve Tahsilat

	2026 (Projeksiyon)	YoY Değişim
Tahsilat Beklentisi	434 milyon TL	104%
Satın Alınması Planlanan Ana Para Tutarı	1,5 milyar TL	64%
Ortalama Yatırım Maliyeti	23%	- 310 bps

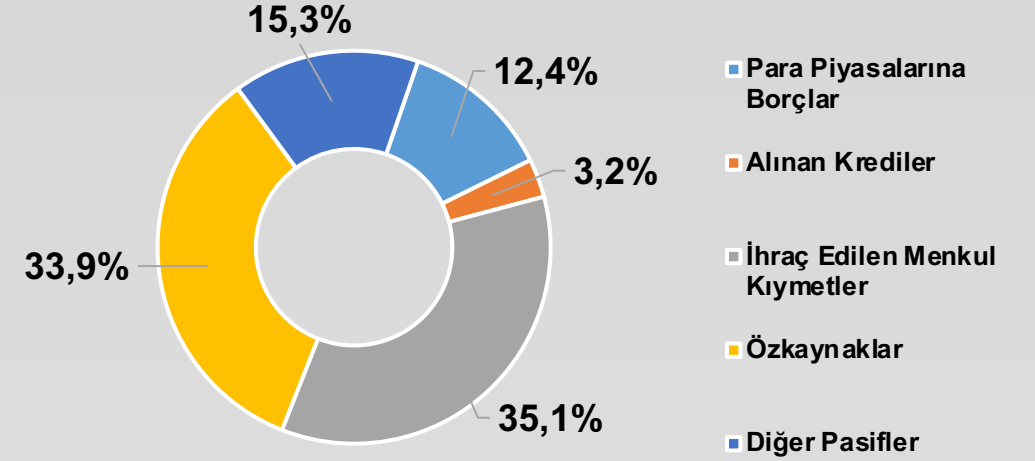
Mali Bünye

Seçilmiş Aktif Kalemler	2026 (Projeksiyon)	YoY Değişim
Likit Değerler	65.159	82%
Brüt Krediler	1.200.962	74%
Aktif Toplamı	1.241.248	67%

Seçilmiş Pasif Kalemler	2026 (Projeksiyon)	YoY Değişim
Finansal Borçlar	629.407	195%
Özkaynaklar	587.864	74%

Seçilmiş Gelir Tablosu Kalemleri	2026 (Projeksiyon)	YoY Değişim
Net Faiz Gelirleri	476.817	51%
Net Kar	249.745	201%

Kaynak Dağılımı



Performans Göstergeleri

	2026 (Projeksiyon)	YoY Değişim
Ortalama Tahsilat Oranı	15,9%	+ 309 bps
Finansal Kaldıraç	195,2%	+ 71 ppt
Ortalama Finansman Maliyeti	31,2%	- 1.130 bps
Operasyonel Giderlerin Tahsilata Oranı	39,0%	-33 ppt

	2026 (Projeksiyon)
Ortalama Aktif Karlılığı	~%30
Ortalama Özkaynak Karlılığı	~%75
FAVÖK Marjı	%55-%60



DOĞRU VARLIK
YÖNETİM A.Ş.