

DOĞRU VARLIK YÖNETİM A.Ş. YATIRIMCI SUNUMU



DOĞRU VARLIK
YÖNETİM A.Ş.

31.03.2026

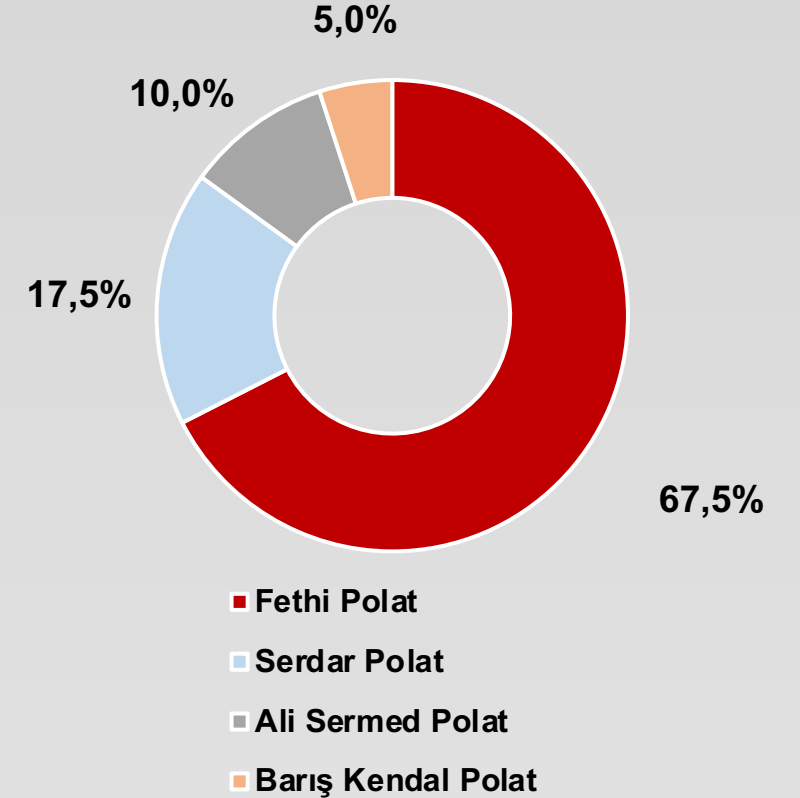
Şirket ve Grup Hakkında Genel Bilgiler

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** : 51
- **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 tavanının 300 milyon TL olarak belirlenmesi talebi 2025 yılının Mayıs ayında Sermaye Piyasası Kurulu'nca olumlu karşılanmıştır. 2026 yılının Ocak ayında ise, ihraç tavanı Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayıyla 400 milyon TL artırılmıştır.**
- **Şirketin dolaşımdaki tahvillerinin nominal tutarı 50 milyon TL'dir.**

* 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermayesi 150 milyon TL'dir. 26 Mart 2026 tarihli Genel Kurul'da Şirketin ödenmiş sermayesinin **250 milyon TL**'ye yükseltilmesi kararı alınmış, bu karar 3 Nisan 2026 tarihinde Ticaret Sicili'nde tescil ve ilan olunmuştur. Tamamı ödenmiş olan 100 milyon TL'lik sermaye artırım tutarı 31 Mart 2026 tarihli mali tablolarda «Sermaye Avansları» hesabında izlenmektedir.

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 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



40 milyon TL Nominal Tutarlı İlk Tahvilin İtfası ve 50 milyon TL Nominal Tutarlı İkinci Tahvil İhracı

...

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

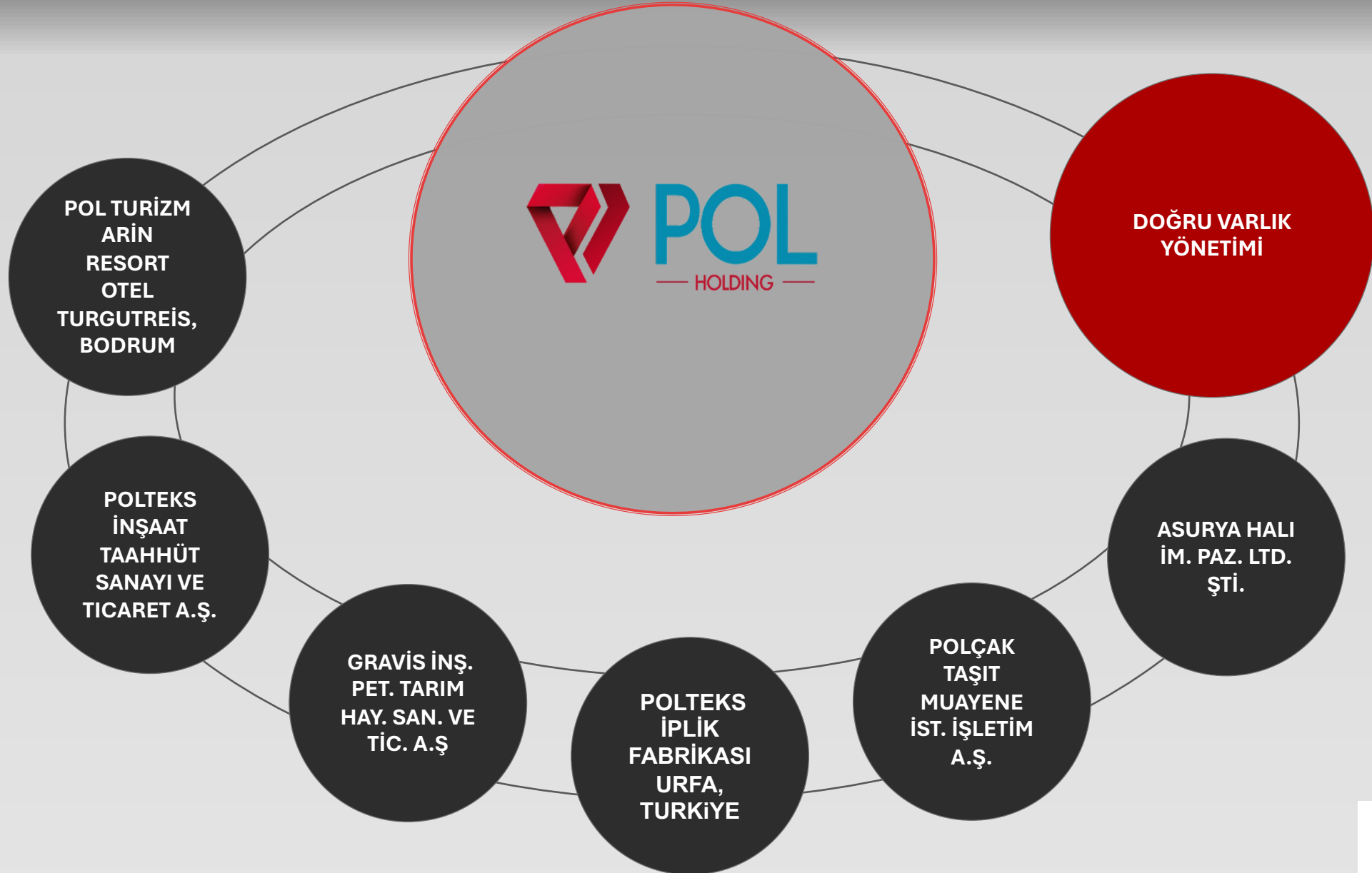


31.12.2024 Tarihli Konsolide Aktif:
~3,6 milyar TL



31.12.2024 Tarihli Konsolide Net Kar:
~918 milyon TL

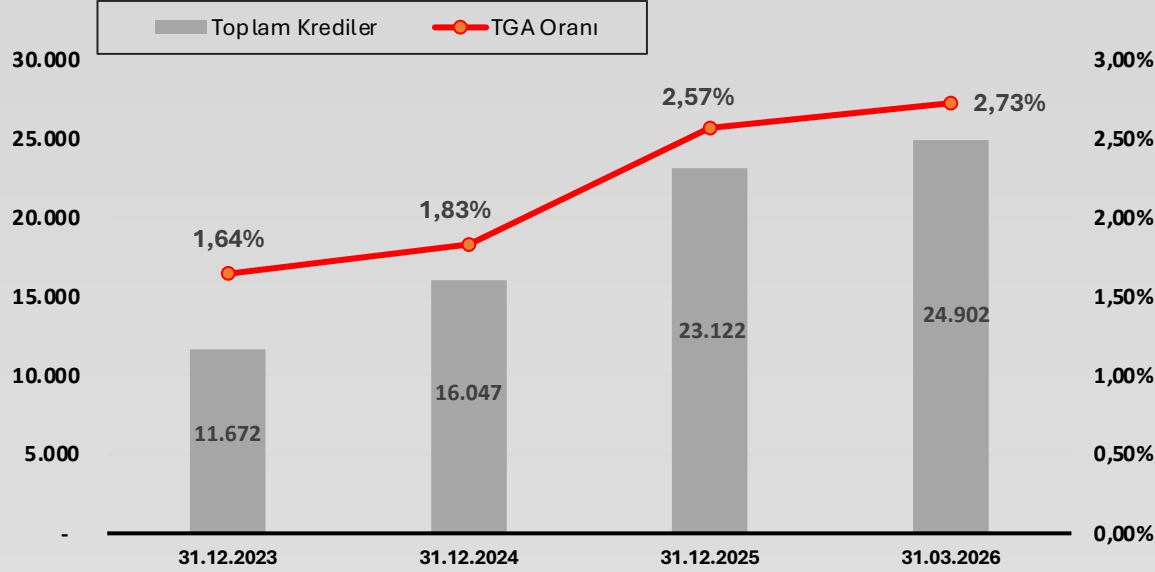
POL Holding – Yatırım Ekosistemi



Bankacılık ve Varlık Yönetim Sektörü Hakkında Özet Bilgiler

Bankacılık Sektörü

Toplam Krediler (Milyar TL) ve TGA Oranları

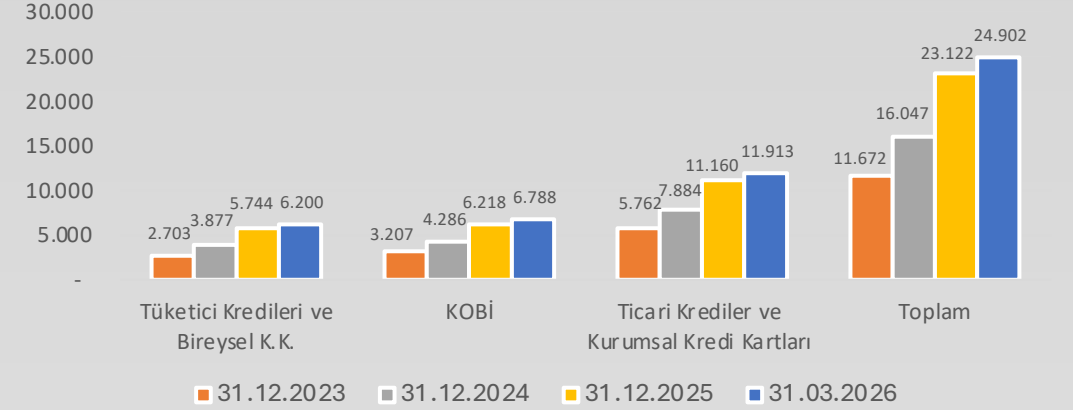


📌 Krediler 2023'ten 2026Q1'e %113 büyüdü → Daha fazla TGA potansiyeli.

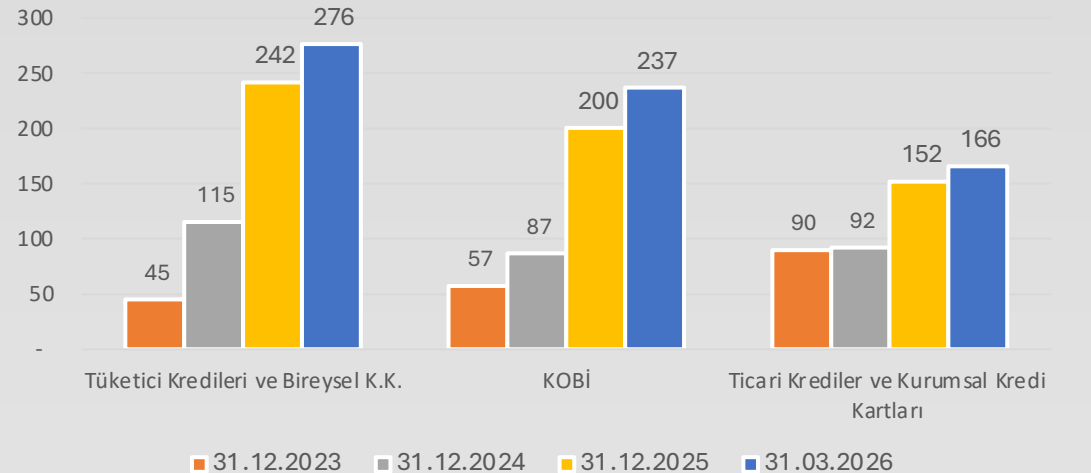
📌 TGA oranı %1,64'ten %2,73'e yükseldi → Bankalar daha fazla sorunlu alacak devredebilir.

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

Kredi Türlerine Göre Gelişim (Milyar TL)



Toplam TGA ve Tür Dağılımı (Milyar TL)



Varlık Yönetimi Sektörü

- 2025 yılında sektörde yapılan anapara satışı 64,7 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Bu rakamın %84'ü bireysel segment portföylerine aittir.
- 2026 yılının tamamında 100 milyar TL'nin civarında TGA satışı yapılacağı tahmin edilmektedir. Sektörün bireysel segmentteki müşteri ve dosya sayılarının toplam içindeki payına paralel olarak da satışların %80 - %85 ağırlıkta bireysel segmentte gerçekleşeceği öngörülmektedir.

📌 Sektör büyüme potansiyelini koruyor.

Sektör: Tarihsel olarak bir yılda ulaşılan en yüksek satış rakamı yaklaşık 2,5 milyar USD. 2025 yılında ise 1,6 milyar USD satış yapıldı
→ Tarihsel seviyeler henüz yakalanamadı

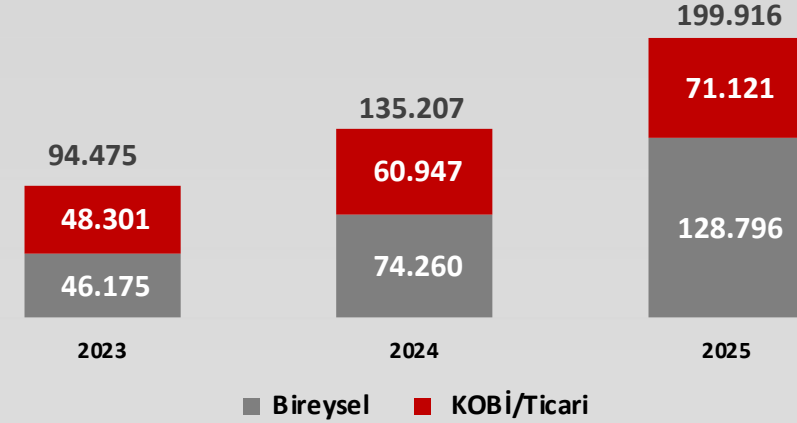
Bireysel segment: Hem satılan anapara hem de dosya sayısı anlamında hala ana kitleyi oluşturuyor.

Ticari segment: Satış hacminde öne çıkmaya başladı; daha yüksek tutarlı dosyalarla büyüme sağlıyor.

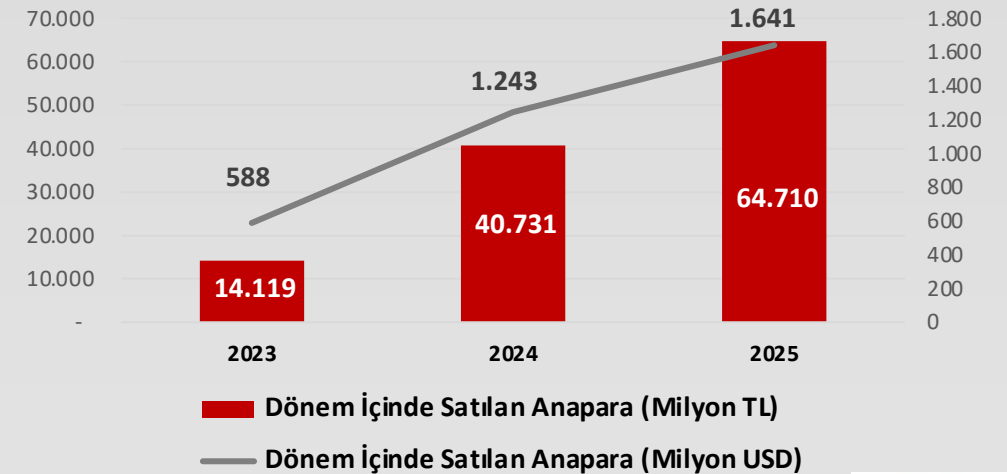
🎯 **Sektör güçlü büyüme trendi, çeşitlenen riskler ve sürdürülebilir kârlılık fırsatları ile potansiyel sunmaya devam ediyor.**

- Yıllar itibarıyla satışa konu tahsili gecikmiş alacak bakiyesi artarken müşteri sayısı geriliyor. Dolayısıyla müşteri başına alacak tutarı büyüyor. Bu durum hem nispeten daha az idari efor ile daha yüksek tahsilat imkanı yaratıyor hem de portföy maliyetlerine olumlu yansıyor.
- Satışa konu edilen dosyalar arasında bireysel nitelikli olanların payı yüksek seyrediyor.

Kümülatif TGA Satış Hacmi (Milyon TL)

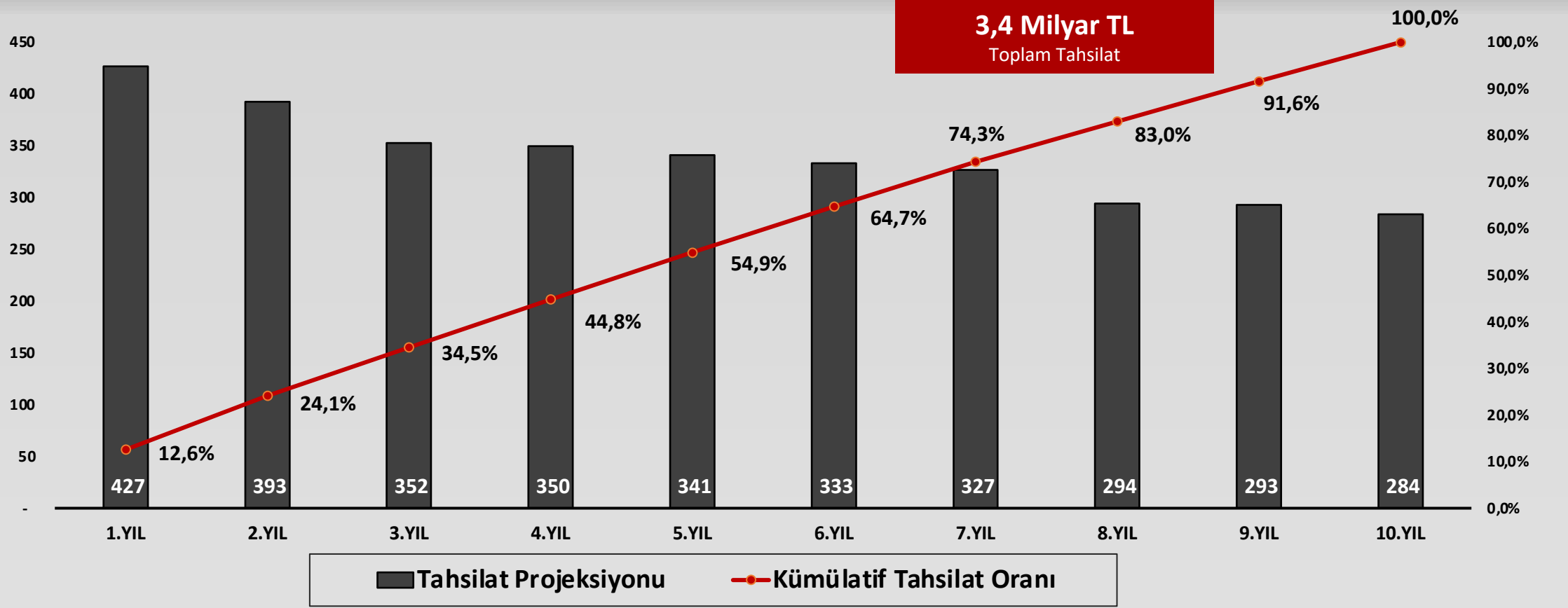


Dönemler İtibarıyla Satılan Anapara



Finansal Sonuçlar ve Mali Bünyeye İlişkin Özet Bilgiler

Tahsilat Projeksiyonu



📌 Tahsilatın yaklaşık **%35**'inin 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
Nakit ve Nakit Benzerleri	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

	31.03.2025	31.03.2026
	2.770	62.669
	345.429	811.660
	30.578	27.106
	531	130
	323	323
	3.460	7.256
	383.091	909.144

	31.03.2025	31.03.2026
	68.250	160.822
	0	157.850
	0	51.853
	18.466	16.489
	2.964	4.604
	20.306	9.418
	48.718	104.191
	6.448	26.503
	217.938	377.414
	383.091	909.144

	31.03.2025	31.03.2026
	66.881	81.684
	(416)	(1.641)
	(19.208)	(26.570)
	(2)	(353)
	59	132
	47.315	53.253
	268	-
	(17.730)	(30.356)
	29.853	22.896
	(9.432)	(11.102)
	20.422	11.794

Toplam Aktifler:

Yıl Sonuna Göre

%22

büyüme

ile 909,1 milyon TL



Toplam Portföy Büyüklüğü:

Yıl Sonuna Göre

%23

büyüme

ile 2,9 milyar TL



Özkaynaklar:

Yıl Sonuna Göre

%12

büyüme

ile 377,4 milyon TL



Toplam Tahsilat Tutarı:

Bir Önceki Yılın
Aynı Çeyreğine Göre

%90

büyüme

ile 89,8 milyon TL



Aktif Karlılığı (ROA):

%12,2



Özkaynak Karlılığı (ROE):

%26,6



Finansal Yapı – Notlar

Varlıklar	31.12.2024	31.12.2025
Nakit ve Nakit Benzerleri	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

31.03.2025	31.03.2026
2.770	62.669
345.429	811.660
30.578	27.106
531	130
323	323
3.460	7.256
383.091	909.144

31.03.2025	31.03.2026
68.250	160.822
0	157.850
0	51.853
18.466	16.489
2.964	4.604
20.306	9.418
48.718	104.191
6.448	26.503
217.938	377.414
383.091	909.144

31.03.2025	31.03.2026
66.881	81.684
(416)	(1.641)
(19.208)	(26.570)
(2)	(353)
59	132
47.315	53.253
268	-
(17.730)	(30.356)
29.853	22.896
(9.432)	(11.102)
20.422	11.794

 Brüt Faaliyet Karı, bir önceki yılın aynı dönemine göre **%12,5** yükseldi.

 Personel giderlerinde bir önceki yılın aynı çeyreğine kıyasla yaşanan artış (**%38**) maaş zamları, personel sayısındaki büyüme ve artan tahsilat paralelinde ödenen primler ile ilgili.

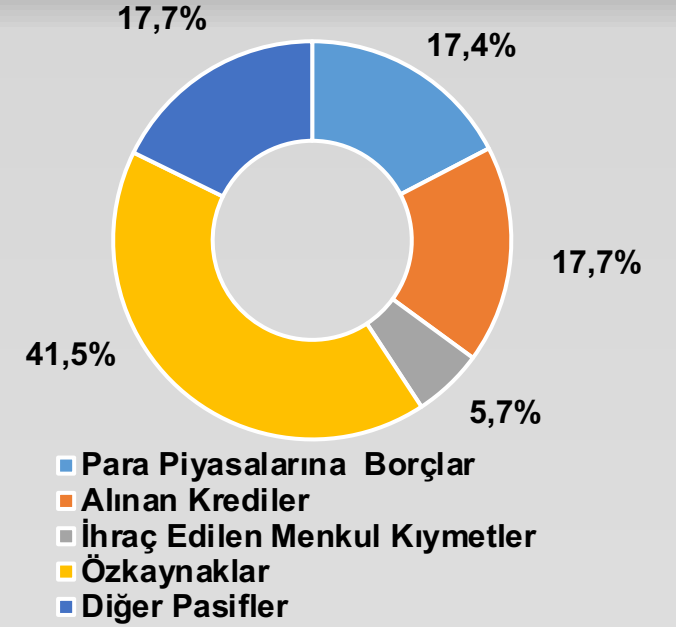
 Diğer Faaliyet Giderlerinde bir önceki yılın aynı çeyreğine kıyasla yaşanan artış (**%71**) büyüme paralelinde yükselen portföy maliyetlerinden (noter, avukatlık, harç vb.) ileri geliyor.

 Operasyonel Giderlerin (Personel Giderleri ile Diğer Faaliyet Giderleri) toplam tahsilat içerisindeki payı **31.03.2025'teki %78,2'den 31.03.2026'da %63,5'a geriledi (Düşüş: 14,7 yüzde puan).**

Kaynak Yapısı

	31.03.2026	Pay
Para Piyasalarına Borçlar	157.850	17,4%
Alınan Krediler	160.822	17,7%
İhraç Edilen Menkul Kıymetler	51.853	5,7%
Özkaynaklar	377.414	41,5%
Diğer Pasifler	161.205	17,7%
Toplam	909.144	100,0%

Diğer Pasifler ağırlıklı olarak ertelenmiş vergi yükümlülükleri (%65), TFRS 16 kapsamında hesaplanan yükümlülükler (%10) ve grup firmalarına olan borçlar (%8) ve ile kıdem, izin, ihbar vb. karşılıklardan ileri gelmektedir.



- 📌 2026 yılının ilk çeyreğinde, ortaklara olan **48,3 milyon TL**'lik borcun tamamı ödendi.
- 📌 Aktifin finansmanındaki **%41,5**'lik yüksek özkaynak kullanımı sağlam finansal bünyeye işaret ediyor.
- 📌 2026 yılının ilk çeyreğinde ortalama finansman maliyeti **%47,5** olarak gerçekleşti. Kullanılan finansmanın tamamı portföy alımlarında ve yatırım harcamalarında kullanıldı.
- 📌 Finansal kaldıraç **%141** ile sektör ortalamasının gerisinde (2025/12 Sektör Ortalaması %159).

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

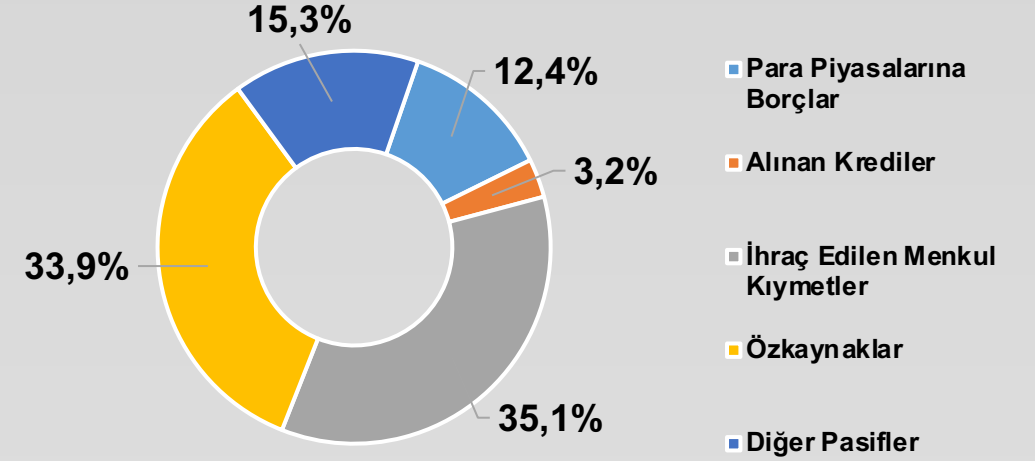
Mali Bünge

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.