

DOĞRU VARLIK YÖNETİM A.Ş. YATIRIMCI SUNUMU



DOĞRU VARLIK
YÖNETİM A.Ş.

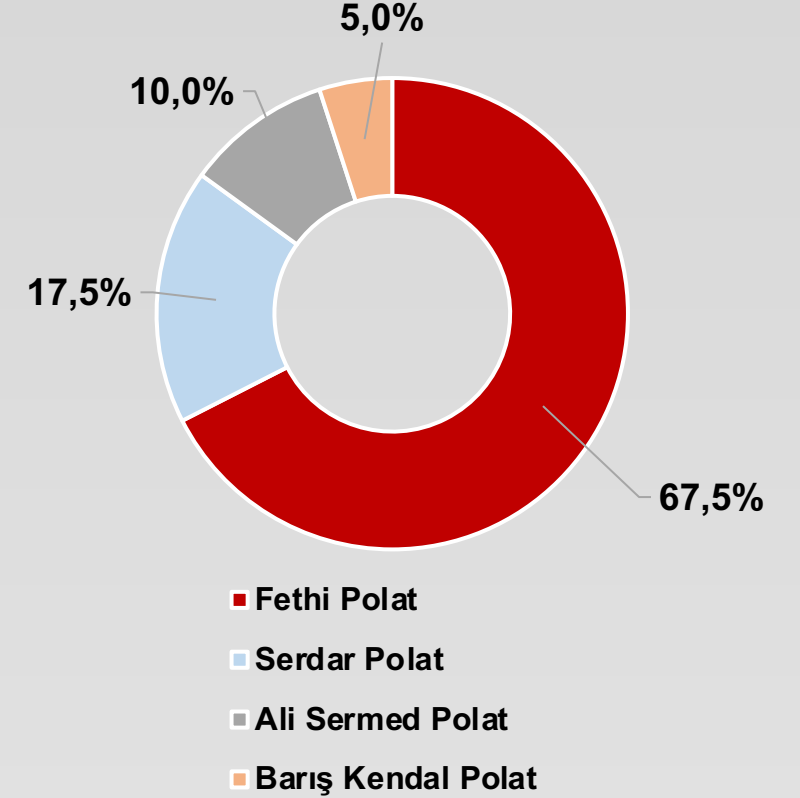
31.12.2025

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** : 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermayesi **150 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.
- 📌 **2026 yılında ödenmiş sermayenin tamamı nakden ödenmek üzere 100 milyon TL ilavesiyle **250 milyon TL**'ye çıkarılması planlanmakta olup bu durum şirketin sürdürülebilir büyüme stratejisine ve yatırımcı güvenini pekiştirme hedeflerine işaret etmektedir.**
- 📌 **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 40 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 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



Yapılacak İlk Genel Kurul'un Onayına Sunulmak Üzere Ödenmiş Sermayenin 150 milyon TL'den 250 milyon TL'ye Çıkartılmasına Karar Verilmesi

2026 Ocak



400 milyon TL'lik İhraç Tavanı Başvurusunun SPK Tarafından Olumlu Karşılanması



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

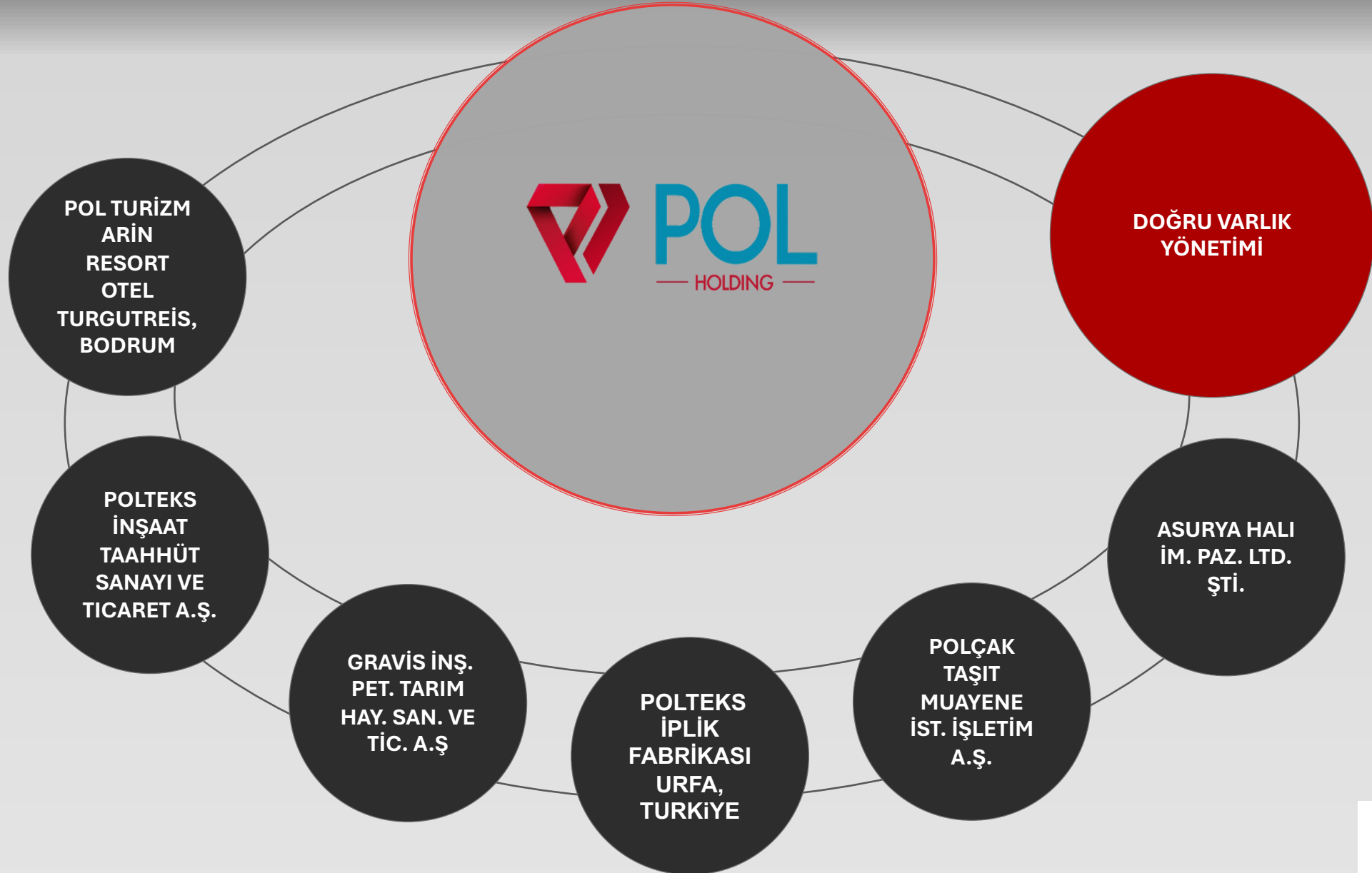


31.12.2024 Tarihli Konsolide Aktif:
~3,6 milyar TL



31.12.2024 Tarihli Konsolide Net Kar:
~918 milyon TL

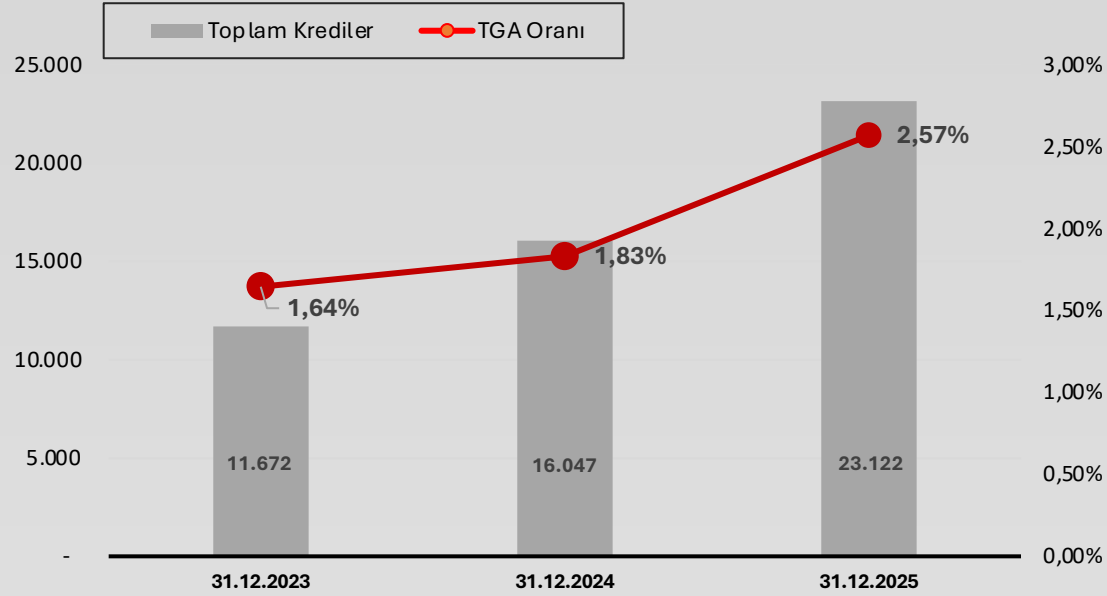
POL Holding – Yatırım Ekosistemi



Bankacılık ve Varlık Yönetim Sektörü Hakkında Özet Bilgiler

Bankacılık Sektörü

Toplam Krediler (Milyar TL) ve TGA Oranları



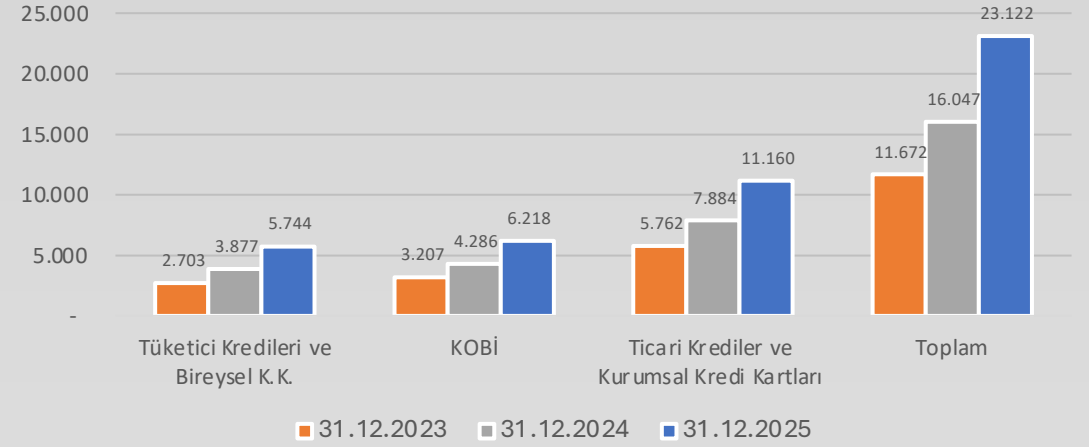
📌 Krediler 2023'ten 2025'e %98 büyüdü → Daha fazla TGA potansiyeli.

📌 TGA oranı %1,64'ten %2,57'ye yükseldi → Bankalar daha fazla sorunlu alacak devredebilir.

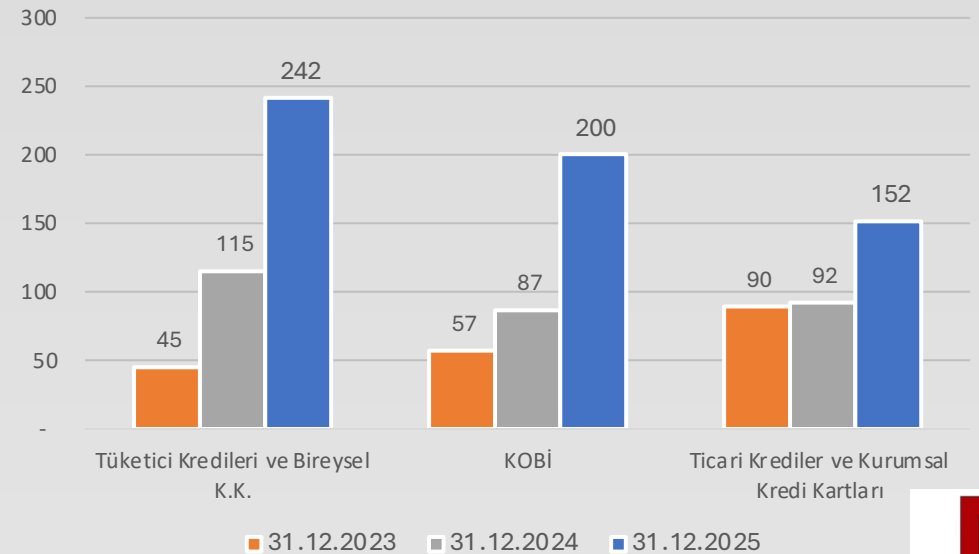
📌 Bankacılık sektöründeki kredi büyümesi ve TGA oranlarındaki artış, varlık yönetim şirketleri için hem hacimsel büyüme hem de segment çeşitliliği açısından sürdürülebilir kârlılık olanağı sağlıyor.

BDDK'nın 2025 yılı Bankacılık Sektör Verileri baz alınmıştır.

Kredi Türlerine Göre Gelişim (Milyar TL)



Toplam TGA ve Tür Dağılımı (Milyar TL)



Varlık Yönetimi Sektörü

- Eylül ayı itibariyle ilk 2025 yılında sektörde yapılan anapara satışı 43,9 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Bu rakamın % 85'i bireysel segment portföylerine aittir.
- 2025 yılının tamamında 60 milyar TL'nin üzerinde TGA satışı yapıldığı 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.

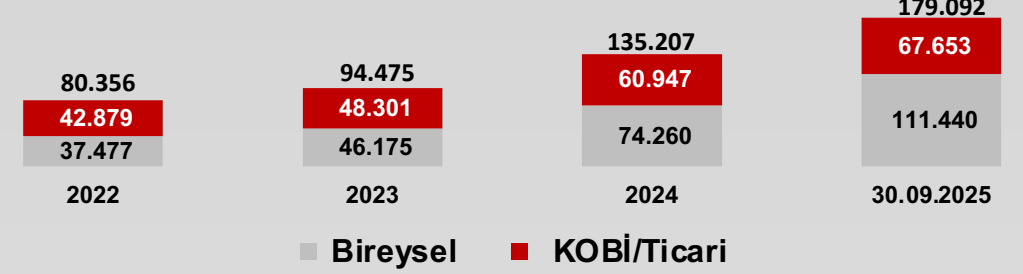
Bireysel segment: Dosya sayısında %86 pay ile hala ana kitleyi oluşturuyor.

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

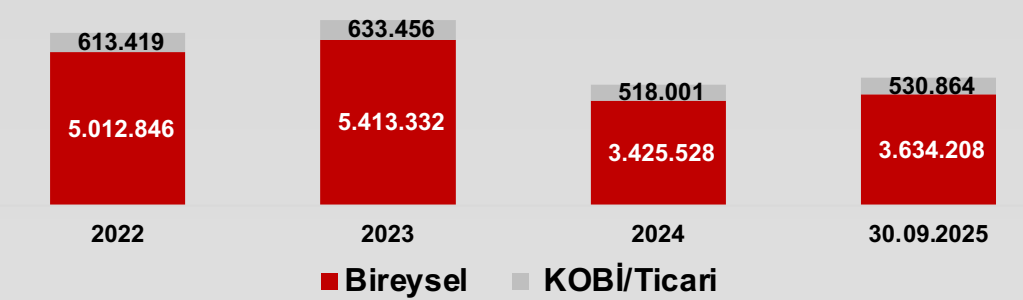
 **Güçlü büyüme trendi, çeşitlenen riskler ve sürdürülebilir kârlılık fırsatları.**

- 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 %85-%90 bandında seyrediyor.

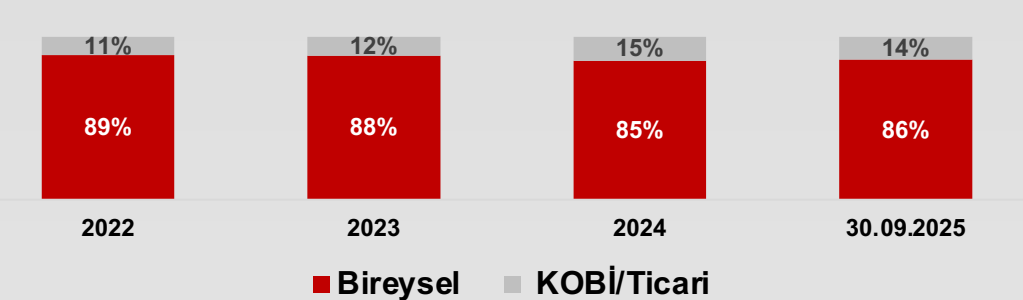
Kümülatif TGA Satış Hacmi (Milyon TL)



#Müşteri Sayısı

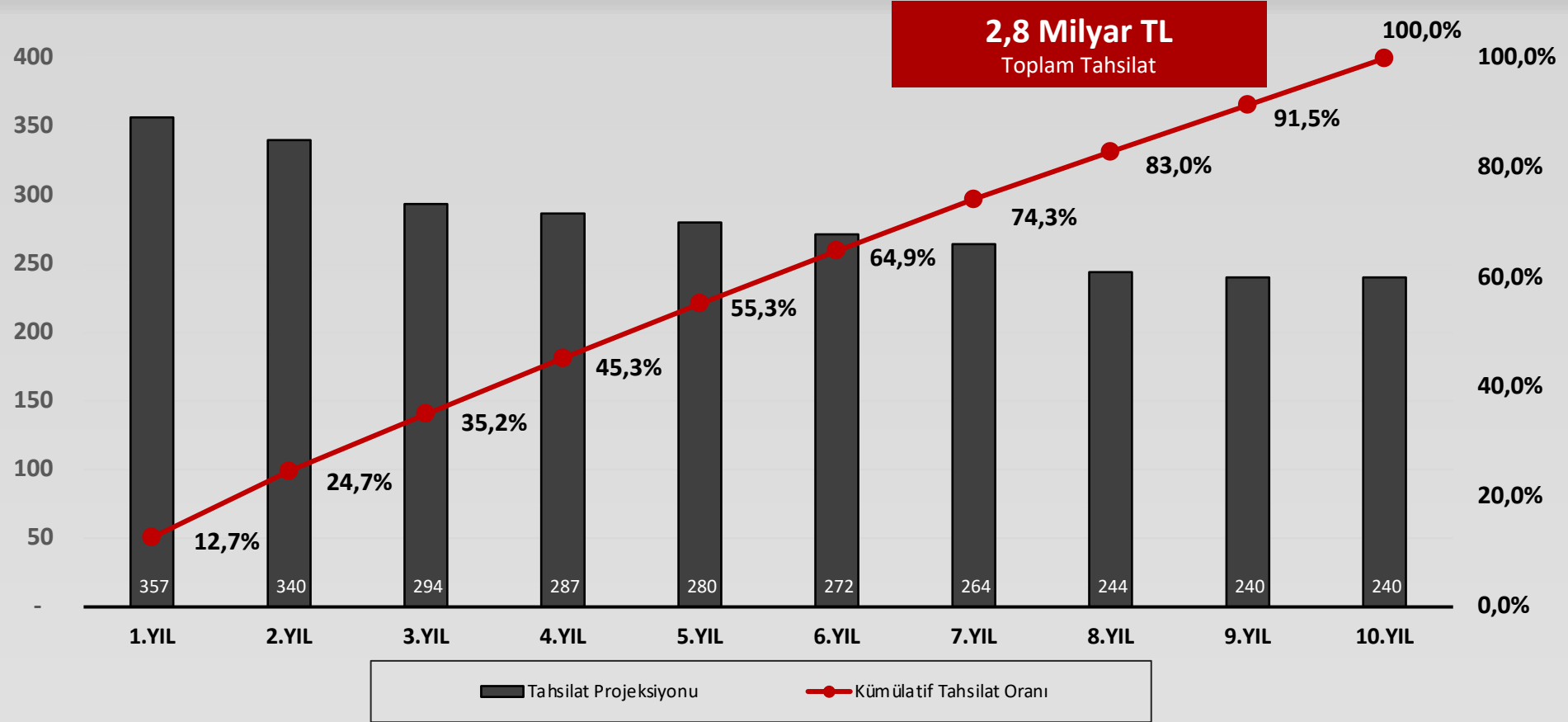


#Dosya Sayısı



Finansal Sonuçlar ve Mali Bünyeye İlişkin Özet Bilgiler

Tahsilat Projeksiyonu



📌 Tahsilatın **%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	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Nakit ve Nakit Benzerleri	89.051	1.188	35.946
Krediler (Net)	28.786	298.931	674.398
Maddi Duran Varlıklar(Net)	5.553	28.420	28.222
Maddi Olmayan Duran Varlıklar(Net)	57	13	69
Satış Amaçlı Tutulan Faaliyetlere İlişkin Varlıklar (Net)	323	323	323
Diğer Aktifler	2.651	3.466	5.546
Aktif Toplamı	126.421	332.341	744.504

Yükümlülükler	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Alınan Krediler	2.735	49.090	67.489
Para Piyasalarına Borçlar	0	0	109.147
İhraç Edilen Menkul Kıymetler	0	0	46.115
Kiralama İşlemlerinden Borçlar (Net)	1.275	18.893	16.489
Karşılıklar	979	1.752	2.924
Cari Vergi Borcu	3.546	17.417	6.503
Ertelenmiş Vergi Borcu	2.557	39.287	93.089
Diğer Yükümlülükler	607	8.386	64.629
Özkaynaklar	114.722	197.516	338.119
Pasif Toplamı	126.421	332.341	744.504

Kar/Zarar Tablosu	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Net Faiz Geliri/Gideri	106.808	205.607	303.737
Net Ücret/Komisyon Gelirleri/Giderleri	(569)	(1.141)	(4.488)
Personel Giderleri	(21.156)	(38.317)	(72.845)
Ticari Kar/Zarar	19.966	2.481	(4.153)
Diğer Faaliyet Gelirleri	94	369	517
Brüt Faaliyet Karı/Zararı	105.143	168.999	222.768
Beklenen Kredi Zarar Karşılık Giderleri	(11.171)	44.002	(4.385)
Diğer Faaliyet Giderleri	(34.688)	(44.261)	(81.469)
Net Faaliyet Kar/Zararı	59.284	168.739	136.914
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Karşılığı (±)	(6.872)	(55.945)	(53.804)
Dönem Net Karı /Zararı	52.412	112.794	83.109

Toplam Tahsilat Tutarı:

Yıllık

%78

büyüme

ile 213 milyon TL



Toplam Portföy Büyüklüğü:

Yıllık

%64

büyüme

ile 2,3 milyar TL



Toplam Aktifler:

Yıllık

%124

büyüme

ile 744,5 milyon TL



Özkaynaklar:

Yıllık

%71

büyüme

ile 338,2 milyon TL



Aktif Karlılığı (ROA):

%15,4



Özkaynak Karlılığı (ROE):

%31,0



Finansal Yapı - Notlar

Varlıklar	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Nakit ve Nakit Benzerleri	89.051	1.188	35.946
Krediler (Net)	28.786	298.931	674.398
Maddi Duran Varlıklar(Net)	5.553	28.420	28.222
Maddi Olmayan Duran Varlıklar(Net)	57	13	69
Satış Amaçlı Tutulan Faaliyetlere İlişkin Varlıklar (Net)	323	323	323
Diğer Aktifler	2.651	3.466	5.546
Aktif Toplamı	126.421	332.341	744.504
Yükümlülükler	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Alınan Krediler	2.735	49.090	67.489
Para Piyasalarına Borçlar	0	0	109.147
İhraç Edilen Menkul Kıymetler	0	0	46.115
Kiralama İşlemlerinden Borçlar (Net)	1.275	18.893	16.489
Karşılıklar	979	1.752	2.924
Cari Vergi Borcu	3.546	17.417	6.503
Ertelenmiş Vergi Borcu	2.557	39.287	93.089
Diğer Yükümlülükler	607	8.386	64.629
Özkaynaklar	114.722	197.516	338.119
Pasif Toplamı	126.421	332.341	744.504
Kar/Zarar Tablosu	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Net Faiz Geliri/Gideri	106.808	205.607	303.737
Net Ücret/Komisyon Gelirleri/Giderleri	(569)	(1.141)	(4.488)
Personel Giderleri	(21.156)	(38.317)	(72.845)
Ticari Kar/Zarar	19.966	2.481	(4.153)
Diğer Faaliyet Gelirleri	94	369	517
Brüt Faaliyet Karı/Zararı	105.143	168.999	222.768
Beklenen Kredi Zarar Karşılık Giderleri	(11.171)	44.002	(4.385)
Diğer Faaliyet Giderleri	(34.688)	(44.261)	(81.469)
Net Faaliyet Kar/Zararı	59.284	168.739	136.914
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Karşılığı (±)	(6.872)	(55.945)	(53.804)
Dönem Net Karı /Zararı	52.412	112.794	83.109

📌 Personel giderlerindeki artış (**%91**) maaş zamları, personel sayısındaki büyüme ve artan tahsilat paralelinde ödenen primler ile alakalı.

📌 Diğer Faaliyet Giderlerindeki artış (**%84**) büyüme paralelinde yükselen portföy maliyetleri (noter, avukatlık, harç vb.) ile taşınma masraflarından ileri geliyor.

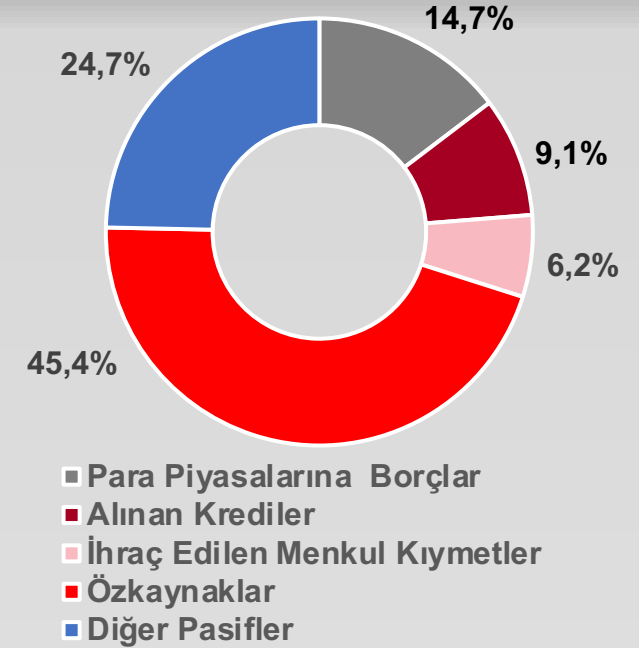
📌 Operasyonel Giderlerdeki (Personel Giderleri ile Diğer Faaliyet Giderleri) yüksek artışa karşın bu giderlerin tahsilat içerisindeki payı cüzi miktarda bir artışla 2025'te **%72**'ye yükseliyor (2024: %69, **Artış: 3 yüzde puan**).

📌 Net Faaliyet Karındaki gerileme, 2024'te çözülen 44 mio TL'lik karşılıktan kaynaklanıyor (one-off). Karşılık çözülmeseydi, 2025 yılındaki kadar karşılık ayrıldığı varsayımıyla Net Faaliyet Karındaki yıllık büyüme **%14** seviyesinde gerçekleşecekti.

Kaynak Yapısı

	31.12.2025	Pay
Para Piyasalarına Borçlar	109.147	14,7%
Alınan Krediler	67.489	9,1%
İhraç Edilen Menkul Kıymetler	46.115	6,2%
Özkaynaklar	338.119	45,4%
Diğer Pasifler	183.634	24,7%
Toplam	744.504	100,0%

Diğer Pasifler ağırlıklı olarak ertelenmiş vergi yükümlülükleri (%51), ortaklara/grup firmalarına olan borçlar (%26) ve TFRS 16 kapsamında hesaplanan yükümlülükler (%9) ile kıdem, izin, ihbar vb. karşılıklardan ileri gelmektedir.



📌 Aktifin finansmanındaki **%45,4**'lük yüksek özkaynak kullanımı sağlam finansal bünyeye işaret ediyor

📌 Finansal kaldıraç **%120** ile sektör ortalamasının gerisinde (2025/09 Sektör Ortalaması %144)

Derecelendirme Notları



Bilgi için: Sanem Kabaklıç
sanem@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: 25.09.2024

İstanbul, 25 Eylül 2025- Doğru Varlık Yönetim A.Ş.'nin (Kısaca Doğru Varlık veya Şirket) Uzun Vadeli Ulusal Kredi Derecelendirme Notu TR BBB, Kısa Vadeli Ulusal Kredi Derecelendirme Notu ise TR A3 olarak teyit edilmiştir. Şirketin yeni yatırımlarla büyüyen TGA portföyü, istikrarlı artan tahsilatları ve karlılığı, güçlü özkaynakları notu destekleyen ana faktörlerdir. Şirketin sınırlı ölçeği, yükselen operasyonel maliyetleri, kaldıraçlı bir yapıya geçilmesi nedeniyle artan finansman giderleri ve bu iki giderin tahsilatlar içerisinde oldukça önemli bir yer tutması notu baskılayan temel unsurlardır. Şirketin mevcut performansını koruyacağı beklentisi ile görünüm durağan olarak teyit edilmiştir.

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

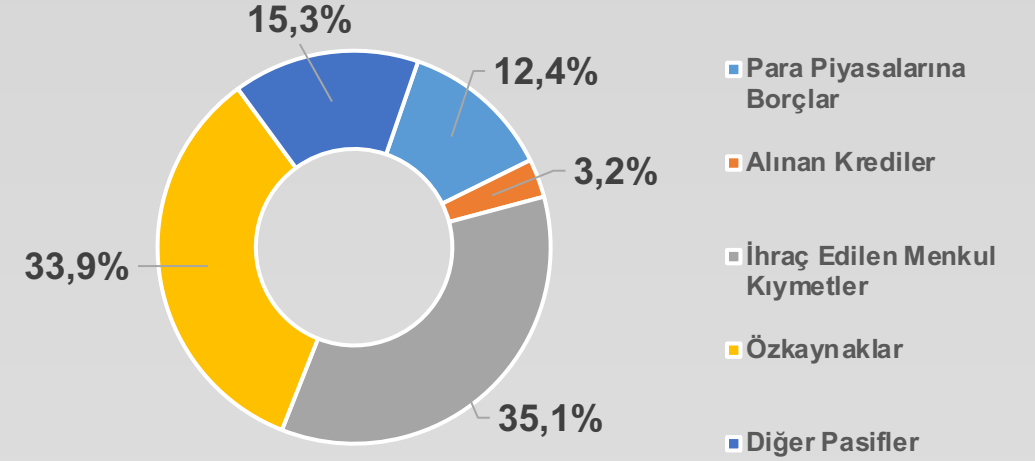
Mali Bünge

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	421.336	35%

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.