

EMİR VARLIK YÖNETİM A.Ş.

Uzun Vadeli Ulusal Kredi Derecelendirme Notu: **TR A**
Kısa Vadeli Ulusal Kredi Derecelendirme Notu: **TR A2**
Görünüm: **Durağan**

Önceki Not:
UVUKD Notu: **TR A-** KVUKD Notu: **TR A2** Görünüm: **Pozitif** Tarih: 16.09.2022

İstanbul, 15 Eylül 2023- Emir Varlık Yönetim A.Ş.'nin (Kısaca Emir Varlık veya Şirket) Uzun Vadeli Ulusal Kredi Derecelendirme Notu TRA-'den TR A'ya yükseltilmiş, Kısa Vadeli Ulusal Kredi Derecelendirme Notu TR A2 olarak teyit edilmiştir. Şirketin yüksek tahsilat performansı, her yıl yeni yatırımlarla büyüyen TGA (Tahsili Gecikmiş Alacak) portföyü, düşük kaldıraçlı yapısı, artan pazar payı ve deneyimli yönetim kadrosu notları destekleyen ana faktörlerdir. Ölçek büyümesinde dış kaynağa olan yüksek bağımlılık, piyasa koşulları nedeniyle artan finansman ve operasyonel maliyetler notları baskılayan temel unsurlardır. Şirketin mevcut performansını koruyacağı beklentisi ile görünüm durağan olarak belirlenmiştir.

Yatırımlarla Büyüyen TGA Portföyü: Şirket her yıl yeni TGA portföy yatırımı yapmaktadır. 2022 yılında Emir Varlık 119,1 milyon TL satın alım bedeli ile 549,6 milyon TL'lik TGA portföyü devralmıştır. Şirketin büyüme stratejisi doğrultusunda, 2023 yılında da satın alımlar devam etmiş, ilk altı ayda 134,8 milyon TL alım bedeli ile toplam 631,8 milyon TL'lik TGA portföyü satın alınmıştır. Böylelikle, Emir Varlık'ın toplam TGA portföyü büyüklüğü Haziran 2023 itibarıyla 4,1 milyar TL'ye yükselmiştir. Şirket, stratejisi doğrultusunda 2023 yılında toplamda 250 milyon TL yatırım bedeli ile 1,0 milyar TL'lik TGA portföyü satın almayı hedeflemektedir. Haziran 2023 itibarıyla Emir Varlık'ın toplam TGA portföyünün %58,7'sini bireysel, %23,0'ünü ticari ve %18,3'ünü kobi portföyleri oluşturmaktadır. Şirketten alınan bilgiye göre, 2022 yılında satışa çıkan TGA portföylerinin %7,9'u Emir VYŞ tarafından satın alınmıştır. Şirket, 2017 ile Haziran 2023 arasında sektöre satışı yapılan toplam 41,7 milyar TL'lik TGA portföyünün %9,7'sini satın almıştır. Uzun vadede Şirket aktif ve portföy Pazar payını %10'a çıkarmayı hedeflemektedir. 2022 yıl sonu itibarıyla Emir Varlık'ın toplam aktifleri %85,4 büyüyerek, 504,5 milyon TL'ye ulaşmıştır.

Tahsilat Performansı Artmaya Devam Ediyor: Şirket tahsilat performansını 2022 yılında da artırmıştır. Emir Varlık'ın tahsilatları 2022 yılında %113,3 artarak, 332,8 milyon TL'ye yükselmiştir. Şirketin henüz genç bir şirket olmasının yanı sıra, her yıl yapılan yeni portföy yatırımları genel portföy verimliliğini yüksek tutmakta ve yüksek tahsilat performansı sağlamaktadır. Ayrıca, Emir Varlık'ın geliştirmiş olduğu etkili tahsilat yöntemleri bu performans artışında kilit rol oynamaktadır. Tahsilatlarının büyük bölümünü sulh ile yapan Şirket, ayrıca, hukuki süreçlerle desteklenen tahsilat yönetimini de etkin kullanmaktadır. Emir Varlık, 2022 yıl sonu itibarıyla toplam TGA portföyünün %17,4'ünü tahsil etmiş, 85.237 borçlu dosyasını çözümlemiştir. Şirketin 2022 yılında yapmış olduğu tahsilat net borcunun 2,7 kadar gerçekleşmiştir. 2023 yılının ilk altı ayında da Şirket, 229,2 milyon TL tahsilat sağlamıştır. 2023 yılında yapılan toplam tahsilatın %39,3'ü icra ve takip süreçleri neticesine gerçekleştirilmiştir. Emir Varlık, Haziran 2023 itibarıyla kurulduğundan bu güne 826 milyon TL tahsilat sağlamıştır. Şirket 2022 yıl sonu itibarıyla mevcut portföylerinden, önümüzdeki 10 yıllık süreçte toplamda 1,2 milyar TL'lik tahsilat yapmayı hedeflemektedir.

Tahsilatlara Paralel Artan Karlılık: Emir Varlık'ın karlılık performansı tahsilat performansına bağlı olarak artış göstermeye devam etmiştir. Şirketin EBITDA'sı (Tahsilatlar-Toplam Op. Gid.) 2022 yılında %112,3 artarak, 223,9 milyon TL'ye yükselmiştir. Şirket 2022 yılında net borcunun 1,8 katı kadar EBITDA yaratmıştır. Diğer yandan, piyasa koşulları gereği artan operasyonel ve finansman giderleri Şirketin net karlılığı üzerinde baskı yaratmıştır. Ancak, Şirketin yüksek tahsilatlar sağlaması neticesinde, net karı 2022 yılında 55,8 milyon TL'den 118,5 milyon TL'ye yükselmiştir. Artan net kar performansı ile birlikte Şirketin ortalama aktif ve özkaynak karlılığı sırasıyla %30,5

ve %118,5'e yükselmiştir. Emir Varlık'ın ortalama karlılık oranları peer grup¹ ortalamasının üzerindedir. Şirketin gelir gücü de (Tahsilat/ Ortalama Aktifler) artmaya devam etmiş, 2022 yılında %85,7'ye ulaşmıştır.

Net Kar İle Artan Özkaynaklar: Emir Varlık'ın özkaynakları, 2022 yılında, %113,9 artarak, 230,6 milyon TL'ye yükselmiştir. Artan tahsilat performansı ile oluşan 118,5 milyon TL'lik net karın etkisiyle özkaynaklar artış göstermiştir. Böylelikle, Şirketin özkaynak oranı 2022 yılında %45,7'ye yükselmiştir. Emir Varlık'ın özkaynak oranı sektör ortalamasının altında yer almaktadır. Emir Varlık, düzenli olarak temettü dağıtmaktadır. Şirket 2022 yılında toplam 33,3 milyon TL temettü dağıtmıştır. Şirketin kaldıraç oranı (Toplam Fonlama/Özkaynaklar) 2022 yılında gerileyerek, 0,9 kat olmuştur.

Artan Finansal Borçlanma: Şirketin, yapmış olduğu portföy yatırımları dolayısıyla yabancı kaynak kullanımı artış göstermektedir. 2022 yılında Emir Varlık'ın toplam finansal borçlanması %39,2 artarak, 205,1 milyon TL'ye yükselmiştir. Söz konusu toplam borçlanmanın 164,3 milyon TL'sini TL cinsi banka kredileri, 40,8 milyon TL'sini ise ihraç edilmiş sermaye piyasası borçlanma araçları oluşturmaktadır. Şirketin banka kredilerinin yalnızca 19,4 milyon TL'si uzun vadeli olup, piyasa şartları gereği ağırlıklı olarak kısa vadeli borçlanmaktadır. Şirketin borçlanmasının artması ve faiz oranlarındaki artış dolayısıyla finansman gideri artış göstermiştir. Emir Varlık'ın toplam finansman gideri 2022 yılında 1,4 kat artarak, 45,5 milyon TL'ye yükselmiştir.

Artan Operasyonel Maliyetler: Emir Varlık yapmış olduğu yatırımlara paralel olarak organizasyon yapısını da güçlendirmekte, her yıl çalışan sayısını artırmaktadır. Şirketin personel sayısı 2022 yıl sonu itibarıyla 232'ye yükselmiştir (2020; 189). Enflasyonist ortam nedeniyle 2022 yılında Şirketin toplam operasyonel giderleri 40,7 milyon TL'den 84,0 milyon TL'ye yükselmiştir. Faaliyetlerinin doğası gereği yüksek sayıda personel istihdam eden Şirketin, personel giderleri yaşanan maaş artışlarıyla birlikte %116,8 artış göstermiştir. Ancak, Şirketin toplam operasyonel giderlerinin tahsilat içerisindeki payı her yıl azalmaktadır. 2022 yılında operasyonel giderler tahsilatın %25,2'sini oluşturmaktadır (2021; %26,1).

Emir Varlık Seçilmiş Finansal Göstergeler

(1000 TL)	2018	2019	2020	2021	2022
Aktif Toplamı	37.503	80.659	125.662	272.148	504.543
<i>Aktif Büyüme Oranı (%)</i>	<i>21,5</i>	<i>115,1</i>	<i>55,8</i>	<i>116,6</i>	<i>85,4</i>
Takipteki Krediler (Net)	35.198	63.181	89.360	208.140	313.021
Toplam Borçlanma	14.688	50.222	60.699	147.282	205.111
Özkaynak	21.808	27.185	57.149	107.819	230.615
<i>Özkaynak / Aktif Toplamı (%)</i>	<i>58,2</i>	<i>33,7</i>	<i>45,5</i>	<i>39,6</i>	<i>45,7</i>
Toplam Faiz Gelirleri	27.273	51.355	57.263	143.409	320.710
Faaliyet Karı/Zararı	23.632	43.550	49.508	121.476	262.481
Operasyonel+Komisyon Giderleri	7.162	12.723	22.837	47.750	102.775
Beklenen Zarar Karşılıkları (-)	15.006	26.514	2.452	5.929	17.588
Net Kar/Zarar	1.343	4.280	21.192	55.797	118.531
Satın Alınan Ana Para (Kümülatif)	741.130	1.243.835	1.556.201	2.878.564	3.428.167
Satın Alım Bedeli	14.010	32.236	33.253	134.049	119.077
Tahsilat	13.994	28.775	63.872	156.039	332.766

¹ Şirketin, aktif ve takipteki alacaklar toplamı, satın alınan anapara tutarı gibi kriterler ele alınarak VYŞ'ler arasında mukayese edebileceğimiz benzer şirketler olarak Birikim VYŞ ve İstanbul VYŞ öne çıkmaktadır.