

EMİR VARLIK YÖNETİM A.Ş.

Uzun Vadeli Ulusal Kredi Derecelendirme Notu: **TR BBB+**
Kısa Vadeli Ulusal Kredi Derecelendirme Notu: **TR A2**
Görünüm: **Pozitif**

İstanbul, 17 Eylül 2021- Emir Varlık Yönetim A.Ş.'nin (Kısaca Emir Varlık veya Şirket) Uzun Vadeli Ulusal Kredi Derecelendirme Notu TR BBB+ Kısa Vadeli Ulusal Kredi Derecelendirme Notu TR A2 olarak belirlenmiştir. Şirketin güçlü özkaynak yapısı, artan tahsilat performansı ve her yıl yeni yatırımlarla büyüyen TGA portföyü notu destekleyen ana unsurlardır. Şirketin orta ölçekli olması, büyüme stratejisi doğrultusunda artan kısa vadeli borçlanması ve yapılanmasının devam etmesi sonucu artan operasyonel maliyetler notu baskılayan ana unsurlardır. Şirketin mevcut performansını artarak devam edeceği beklentisi ile görünüm Pozitif olarak belirlenmiştir.

Büyüme Potansiyeli Yüksek Bir Varlık Yönetim Şirketi: Emir Varlık, Mart 2017 döneminde kurulmuş olup, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından 19 Temmuz 2017 tarihinde faaliyet izni almıştır. Emir Varlık'ın ortaklık yapısı içerisinde üç gerçek kişi yer almaktadır. Şirket özkaynak artışı ve banka kredileri ile yeni yatırımlarını finanse etmektedir. Yatırım iştahı yüksek olan Emir Varlık, mevcut büyüme strateji ile önümüzdeki dönemlerde henüz düşük olan sektör pazar payını %10'lara kadar çıkarmayı planlamaktadır. Şirketin yatırımları olgunlaşma aşamasında olup, yaşanacak büyüme ile birlikte özellikle 2021-2022 döneminde finansal yapı değişiklik gösterebilecektir. Şirket Haziran 2021 itibarıyla toplamda 219.632 borçlu dosyasını yönetmekte olup, 2017 yılından bu yana 21.376 adedini çözümlenmiştir.

Büyüyen TGA Portföyü: Emir Varlık, kurulduğu yıldan itibaren her yıl portföyüne yeni TGA portföyü katmıştır. Şirketin toplam TGA portföyü 2020 yıl sonunda 1,6 milyar TL'ye yükselmiştir. Emir Varlık, 2020 yılında ana para tutarı 312,4 milyon TL olan portföy alımı gerçekleştirmiştir. Şirketin 2021 yılı ilk yarısında satın almış olduğu TGA tutarı ise 398,6 milyon TL'ye ulaşmıştır. Emir Varlık, şimdiye kadar satın olmuş olduğu 1,9 milyar TL'lik TGA portföyü için 158,5 milyon TL bedel ödemiştir. Şirketin satın alma oranı (satın alma bedeli / Satın alınan TGA portföyü) artış göstermeye devam etmektedir. 2018 ve 2019 yıllarında satın alma oranı ortalama %6 iken 2020 yılında satın alınan bireysel portföyün de artmasıyla bu oran %10,6'ya yükselmiştir. Şirketin toplam TGA portföyünün %52'sini bireysel ve %25'ini işletme ve %23'ünü ticari/kurumsal portföyler oluşturmaktadır.

Rekabetçi İş Modeli Benimsenmekte: Emir Varlık, sektörüne göre orta ölçekli sayılabilecek bir varlık yönetim şirketidir. Orta ölçekli varlık yönetim şirketlerin karakteristik yapısı gereği, Emir Varlık da orta büyüklükteki organizasyon yapısına, sınırlı finansal kaynaklara ve küçük şirketlere nazaran ölçek büyüklüğü sağlayan TGA portföyüne sahiptir. Kaynakların sınırlı olması dolayısıyla, Şirketin ana stratejisi; verimliliği yüksek olduğu düşünülen portföyleri en uygun satın alım bedeli ile almaktır. Bu yaklaşım sektörün genel stratejisi olup, küçük ve orta büyüklükteki şirketlerin varlıklarının korunmasını da sağlamaktadır. Şirket, gelinen dönem itibarıyla 19 kuruluştan 36 adet TGA portföyü satın almıştır.

Artan Tahsilat Performansı: Şirketin tahsilat performansı artmaktadır. Bu performans artışında, Şirketin satın almış olduğu TGA portföyünün henüz genç olması ve tahsilat kanallarının verimli kullanılması etkili olmaktadır. Şirketin 2020 yılında yapmış olduğu tahsilat bir önceki yıla göre ciddi şekilde artarak 28,7 milyon TL'den 63,9 milyon TL'ye yükselmiştir.

2020 yılında yaşanan tahsilat artışında özellikle 2019 yılında devralınan TGA portföylerinden yapılan tahsilat etkili olmuştur. 2021 yılının ilk yarısında yapılan tahsilatlar, 2020 yılının toplam performansını da geride bırakarak 65,9 milyon TL'ye yükselmiştir. Şirket, Haziran 2021 itibarıyla toplamda 173,9 milyon TL'lik tahsilat gerçekleştirmiştir. Tahsilat performansının artmaya devam etmesi, Şirket için hem finansal sürdürülebilirlik hem de hedeflere ulaşılması açısından önemlidir.

Tahsilat Performansına Bağlı Artan Karlılık: Şirketin genel karlılık performansı, diğer sektör şirketlerinde olduğu gibi tahsilat performansına göre değişim göstermektedir. Şirketin faiz gelirleri 2019-2020 döneminde ortalama 1,1 kat artış göstermiş ve 123,0 milyon TL'ye yükselmiştir. Şirketin büyümesiyle birlikte operasyonel giderleri artış göstermekte ve bu durum karlılığı baskılayan unsurlardan biri haline gelmektedir. Şirketin ölçek büyüklüğü yaratan bir iş modeli benimsemesi nedeniyle kaldıraç oranının artması, böylelikle henüz düşük olan finansman giderlerinin yükselmesi ve karlılık üzerinde etkili bir unsur olmaya başlaması beklenmektedir. Şirket yıllar itibarıyla net karını arttırmaktadır. Net kardaki artışla birlikte ortalama aktif ve özkaynak karlılığı sırasıyla %20,5 ve %72,0'ye yükselmiştir.

Artan Özkaynaklar: Emir Varlık, güçlü özkaynaklar ile faaliyet göstermektedir. Şirketin toplam özkaynakları 2020 yıl sonu itibarıyla 57,1 milyon TL'dir. Şirketin özkaynakları 2020 yılında net kar ve ödenmiş sermaye artışı etkisiyle 1,1 kat büyümüştür. Şirketin özkaynak oranı 2020 yıl sonu itibarıyla %45,5'e yükselmiş olup, peer grup ortalamasının üzerinde yer almaktadır. Şirket ödenmiş sermayesini 50 milyon TL'ye çıkarmayı hedeflemektedir. Kaldıraç oranı oldukça düşük bir seviyede olan Emir Varlık'ın, 2020 yıl sonu itibarıyla toplam borçlanması özkaynaklarının yalnızca 1,1 katıdır.

Artan Borçlanma: Şirketin fonlama yapısı içerisinde 2020 yıl sonu itibarıyla sadece banka kredileri yer almaktadır. Emir Varlık, portföy yatırımlarının önemli bir bölümünü özkaynakları ile finanse etmiştir. Şirketin büyüme hedefleri doğrultusunda her yıl yeni TGA portföylerinin satın alınması nedeniyle dış kaynak kullanımını arttırmaktadır. 2020 yıl sonu itibarıyla Emir Varlık'ın toplam fonlaması %20,9 artarak 60,7 milyon TL'ye yükselmiştir. Şirketin önümüzdeki dönemlerde de dış kaynak kullanımının artarak devam etmesi beklenmektedir. Emir Varlık'ın bankalardan kullanmış olduğu kredilerin %82,5'i kısa vadeli olup, TL cinsindedir. Şirketin borçlanma hacminin 2020 yılında artmasına rağmen toplam finansman gideri benzer seviyede kalmış ve 6,6 milyon TL olarak gerçekleştirmiştir.

Yüksek Verimle Faaliyet Gösterilmekte: Emir Varlık, operasyonel maliyeti yüksek olan bir sektörde faaliyet göstermektedir. Şirket, yapılan işin doğası gereği yüksek sayıda personel istihdam etmektedir. Emir Varlık'ın personel sayısı 2018 yılında 57 iken Haziran 2021 itibarıyla 168'e yükselmiştir. Şirket, tüm tahsilat süreçlerini bünyesinde gerçekleştirmekle birlikte, yasal takip gibi konularda bazı hizmetleri dışarıdan satın almaktadır. Şirketin operasyonel giderleri, büyümenin getirmiş olduğu etkiyle artan bir trend izlemektedir. 2020 yıl sonu itibarıyla Şirketin toplam operasyonel giderleri 11,5 milyon TL'den 19,8 milyon TL'ye yükselmiştir

Deneyimli Yönetim Kadrosu: Şirketin yönetim kadrosu, deneyimli personellerden oluşmaktadır. Şirket kurulduğu 2017 yılından beri Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Başkan Vekili görevlerini yürüten ve aynı zamanda Şirketin hakim ortağı olan Özbey Ergün'ün, finans sektöründe 10 yıllık tecrübesi bulunmaktadır. Üst yönetim kadrosunun büyük çoğunluğu 3 yıl ve üzeri süredir şirkette görev almakta ve finans sektöründe 25 yılı aşkın tecrübeye sahiptir. Şirket, mali işler ve raporlama, finans, operasyon, karar destek ve raporlama, insan kaynakları, yazılım, sistem destek, tahsilat ve hukuk olmak üzere 9 birimde organize edilmiştir. Tahsilat ve hukuk departmanı Şirket genel müdürüne raporlama yapmakta olup, diğer birimler genel müdür yardımcısına raporlama yapmaktadır. Denetim ve iç kontrol birimi ise Yönetim Kuruluna raporlama yapmaktadır.

İstanbul Uluslararası Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.

Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi

Müselles Sokak Onur İş Merkezi No.1 Kat.2

Şişli, İstanbul

Tel : 0212 272 01 44

www.turkrating.com

Emir Seçilmiş Finansal Göstergeler

(1000 TL)	2017	2018	2019	2020
Aktif Toplamı	30.860	37.503	80.659	125.662
<i>Aktif Büyüme Oranı (%)</i>	-	21,5	115,1	55,8
Takipteki Krediler (Net)	23.194	35.198	63.181	89.360
Toplam Borçlanma	9.978	14.688	50.222	60.699
Özkaynak	20.453	21.808	27.185	57.149
<i>Özkaynak / Aktif Toplamı (%)</i>	66,3	58,2	33,7	45,5
Toplam Faiz Gelirleri	2.481	27.273	51.355	124.094
Faaliyet Karı/Zararı	2.444	23.632	43.550	116.339
Operasyonel+Komisyon Giderleri	1.751	7.162	12.723	22.837
Beklenen Zarar Karşılıkları (-)	0	15.006	26.514	69.283
Net Kar/Zarar	453	1.343	4.280	21.192
Satın Alınan Ana Para (Kümülatif)	488.699	741.127	1.243.835	1.556.201
Satın Alım Bedeli	23.436	14.010	32.236	33.253
Tahsilat	1.324	13.985	28.753	63.884

İstanbul Uluslararası Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.

Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi

Müselles Sokak Onur İş Merkezi No.1 Kat.2

Şişli, İstanbul

Tel : 0212 272 01 44

www.turkrating.com