



01.01.2023 - 30.06.2023

**FAALİYET DÖNEMİNE İLİŞKİN
FAALİYET RAPORU**



ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

Emlak Varlık Kiralama A.Ş. Genel Kurulu'na

Emlak Varlık Kiralama A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem faaliyet raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 9 Ağustos 2023 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Talar Gül, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 9 Ağustos 2023

İçindekiler Tablosu

1. GENEL BİLGİLER	
GİRİŞ	1
YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE ÖZGEÇMİŞLERİ	4
ŞİRKETİN ÜST DÜZEY YÖNETİCİ VE ÇALIŞAN BİLGİLERİ	5
BAĞIMSIZLIK BEYANI	6
2. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN GÖREV YETKİ VE ÜCRETLERİ	7
YÖNETİM KURULUNA SAĞLANAN MALİ HAKLAR	7
3. ARAŞTIRMA GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI	7
4. FAALİYETLER VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER	7
YATIRIM FAALİYETLERİ	7
İŞTİRAKLERİMİZ	7
ŞİRKETİMİZ HAKKINDAKİ DENETİMLER	7
ŞİRKETİMİZ ALEYHİNE AÇILAN DAVALAR	7
UYGULANAN YAPTIRIMLAR	7
01.01.2023-3.06.2023 DÖNEMİNDE YAPILAN OLAĞANÜSTÜ GENEL KURULLAR	7
BAĞIŞ VE YARDIMLAR	7
BAĞLI ŞİRKET KAPSAMINDA AÇIKLAMALAR	7
5. FİNANSAL DURUM	8
YÖNETİM'İN DEĞERLENDİRMESİ	8
KAR DAĞITIMI	8
6. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ	8
7. DİĞER HUSUSLAR	8
DÖNEM İÇERİSİNDE GERÇEKLEŞEN OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI	8
DÖNEM İÇİNDE ESAS SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER	8
RAPOR ONAYI	9
8. SORUMLULUK BEYANI	10
9. ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU	11

1- GENEL BİLGİLER

Giriş

Emlak Varlık Kiralama A.Ş. (Şirket), 06.12.2012 tarih ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve 7 Haziran 2013 tarihli ve 28670 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan III-61.1 sayılı Kira Sertifikaları Tebliği (III-61.1 sayılı Tebliğ) ile 13.01.2011 tarih ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre "münhasıran kira sertifikası ihraç etmek üzere" kurulmuş olup, 5 Ağustos 2019 tarihinde ticaret siciline tescil edilmiştir

Şirket, ana sözleşmesinde belirtildiği üzere, Kira Sertifikası ihracı ile fon topladığı yatırımcıların vekili sıfatıyla, amacı doğrultusunda başlıca aşağıdaki faaliyetleri yürütür:

a. Kendi nam ve kira sertifikası sahipleri hesabına her türlü varlık ve hakları kaynak kuruluştan devralmak ve bunları kaynak kuruluşa veya üçüncü kişilere kiralamak,

b. Kaynak kuruluşa ait varlık veya hakları mülkiyet devri olmaksızın, vade boyunca kiralamak da dâhil olmak üzere kendi lehine yönetilmesini konu alan sözleşmeler düzenlemek,

c. İhraca dayanak varlıklardan ve haklardan elde edilen gelirleri ve fon kullanıcısından yapılan tahsilatları payları oranında kira sertifikası sahiplerine ödemek veya aktarmak,

d. Kira sertifikası ihracının gerektirmesi durumunda vade sonunda başlangıçta anlaşılan koşullarda sözleşmeye konu varlık ve hakları kaynak kuruluşa veya üçüncü kişilere devretmek ve satış bedelini kira sertifikası sahiplerine payları oranında ödemek,

e. Sahip olduğu varlıkları veya mülkiyeti devralmaksızın üçüncü kişilerin sahip oldukları varlıkları, yatırımcıların menfaatlerine ve kuruluş amacına uygun olarak yukarıda anılan faaliyetleri icra edebilmek ve bu faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla yürütmek, kendi adına yönetilmesini sağlamak, işletmek ve bu varlıklar üzerinde hukuki tasarruflarda bulunmak, varlıklar üzerinde kaynak kuruluş veya üçüncü kişiler lehine Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerinin izin verdiği aynı hakları tesis etmek,

f. Varlık veya hakları satın alarak Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde ve ilgili Tebliğ'de belirtilen nitelikteki şirketlere vadeli olarak satmak yoluyla varlık veya hak alımının finansmanı sağlanmak,

g. Münhasıran veya diğer ortaklarla birlikte kar zarar ortaklığı esasına dayalı olarak yeni ortak girişim kurmak, bir ortak girişime ortak olmak ve ortaklık paylarını satmak,

h. Kendi adına ve kira sertifikası sahipleri hesabına iş sahibi sıfatıyla eser sözleşmesine taraf olmak, eseri kiralamak ve satmak, eser sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihracını gerçekleştirmek ve eserin finansmanını sağlamak için hizmet, kat veya arsa karşılığı inşaat veya ortaklık gibi sair sözleşmeler düzenlemek,

i. Yukarıda anılan faaliyetleri gerçekleştirmek amacıyla fon kullanıcıları, kaynak kuruluşlar, yetkili/aracı kuruluşlar ve 3. kişilerle sözleşmeler akdetmek,

j. Kira sertifikası sahiplerinin temsilcisi veya güvenilir kişi olarak tayin edilmek suretiyle kira sertifikası sahipleri yararına kendi lehine, doğmuş veya doğabilecek her türlü hak ve alacaklarını güvence altına alma veya maruz kalacağı risklerden korunma amacıyla, teminat olarak her türlü menkul ve gayrimenkul rehni (ipotek) ve sair ayni ve şahsi teminatları almak, doğmuş ve doğacak alacakları temlik almak, üçüncü kişilerce verilen garantileri almak, bu amaçla gereken her türlü hukuki muamelelerde bulunmak,

k. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kararları çerçevesinde kira sertifikası ihracına yönelik sair işlemleri gerçekleştirmek, sözleşmeleri yapmak ve faaliyetlerde bulunmak, Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenecek diğer faaliyetlerde bulunmak.

Yukarıda gösterilen konulardan başka ileride Şirket'in amaç ve konusuna uygun olarak, sermaye piyasası mevzuatının izin verdiği faydalı ve lüzumlu görülebilecek her türlü tasarruflar ve faaliyetler, Sermaye Piyasası Kurulu'ndan gerekli izinler alınmak suretiyle işbu Esas Sözleşme'nin Şirketin Amaç ve Konusu başlıklı maddesinin, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve mevzuat dairesinde değiştirilmesi suretiyle yapılabilecektir.

Şirket, Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.' nin (Emlak Katılım) bağlı ortaklığı olarak 50.000 TL sermaye ile kurulmuş olup, **1 Ocak 2023 – 30 Haziran 2023** döneminde yurtiçinde aşağıda detayları verilen kira sertifikası ihraçları gerçekleştirilmiştir.

Fon Kullanıcısı	ISIN KOD	İhraç Tutarı	Getiri Oranı	İhraç Tarihi	İtfa Tarihi	Vade
Garanti Leasing	TRDEMVK22437	50,000,000	28.50	17/01/2023	13/02/2024	392
Garanti Leasing	TRDEMVKK2331	100,000,000	28.00	01/02/2023	03/11/2023	275
Garanti Leasing	TRDEMVKA2341	50,000,000	28.00	24/02/2023	15/12/2023	294
Garanti Leasing	TRDEMVK42419	138,000,000	30.75	07/04/2023	19/04/2024	378
Garanti Leasing	TRDEMVKE2388	150,000,000	30.00	26/04/2023	20/10/2023	177
Garanti Filo	TRDEMVK22429	100,000,000	28.00	06/01/2023	02/02/2024	392
Garanti Filo	TRDEMVK22445	65,000,000	29,75	01/02/2023	07/02/2024	371
Garanti Filo	TRDEMVKK2349	100,000,000	28.00	23/02/2023	30/11/2023	280
Garanti Filo	TRDEMVKA2358	100,000,000	29.50	15/03/2023	14/12/2023	274
Garanti Filo	TRDEMVKE2370	100,000,000	26.75	13/04/2023	10/10/2023	180
Garanti Filo	TRDEMVK82340	50,000,000	35.00	26/05/2023	29/08/2023	95
Ekovar	TRDEMVK32436	50,000,000	33.00	10/03/2023	08/03/2024	364
Ekovar	TRDEMVK92331	50,000,000	30.00	05/04/2023	29/09/2023	177
Ak Lease	TRDEMVKE2362	180,000,000	26.75%	12/04/2023	05/10/2023	176
Ak Lease	TRDEMVK72325	180,000,000	27.00%	28/04/2023	27/07/2023	90
Ak Lease	TRDEMVK92349	180,000,000	36.00%	16/06/2023	14/09/2023	90
TOPLAM		1,643,000,000 TL				

Şirketin Ortaklık Yapısı

Ticaret Unvanı	Hisse Adedi	Bir Hisse Tutarı (TL)	Sermaye Tutarı (TL)	Hisse Oranı (%)
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	50.000	1	50.000	100

Şirket'in Merkez Adres, Ticaret Sicili, İnternet Sitesi ve İletişim Bilgileri

Firma Ticari Unvan	EMLAK VARLIK KİRALAMA A.Ş.		
Firmanın Faaliyet Alanı	Varlık Yönetim Şirketlerinin Faaliyetleri		
Resmi Adres	Barbaros mah. Begonya sk. No:9 A/1 Ataşehir / İSTANBUL		
Web Adresi	http://www.emlakvks.com.tr/		
Kurumsal e-posta	info@emlakvks.com.tr		
Telefon	(0216) 266 26 26	Faks	(0216) 275 25 25
Vergi Dairesi	Kozyatağı	Vergi Numarası	3340959710
Bağlı Olduğu Oda	İSTANBUL TİC. ODASI	Sicil no	202976-5

Yönetim Kurulu Üyeleri ve Özgeçmişleri

İlker SIRT KAYA

Yönetim Kurulu Başkanı

Bilkent Üniversitesi Endüstri Mühendisliği Bölümü'nden 2006 yılında mezun olan İlker SIRT KAYA, Warwick Üniversitesi Finans yüksek lisans programını 2009 yılında tamamladı. İş hayatına, 2006 yılında İç Denetçi olarak Garanti Bankası'nda başlayan SIRT KAYA, burada tamamladığı görevinin ardından, 2010-2012 yılları arasında Ünlü&Co'da Kurumsal Finansman Yöneticiliği, 2012-2019 yılları arasında Odeabank'ta Proje ve Yapılandırılmış Finansmanı Kıdemli Müdürü görevlerinde bulundu. 2019-2021 yılları arasında Emlak Konut GYO'da İcra Kurulu Finans Danışmanlığı görevini yürüten SIRT KAYA, takip eden yıllarda Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.' de kurucu Genel Müdür olarak görev yaptı. SIRT KAYA, 16 Eylül 2022 itibarıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası Genel Müdürü, Yönetim Kurulu Üyesi, İcra Komitesi, Ücretlendirme Komitesi, Kredi Komitesi ve Aktif Pasif Komitesi üyesi olarak görev yapmaktadır. Bu görevlerinin yanı sıra 24 Mayıs 2023 tarihinden itibaren TKBB Yönetim Kurulu Başkanlığını da yürütmektedir.

Ali Kemal KÜÇÜKCAN

Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

1992 yılında Ankara Fen Lisesi'nden mezun olan Ali Kemal KÜÇÜKCAN, 1998 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi Çevre Mühendisliği, 2003 yılında Yeditepe Üniversitesi MBA yüksek lisansını tamamladı. 2000 yılında Garanti Bankası Finansal Kurumlar biriminde göreve başlayan KÜÇÜKCAN; Finansal Kurumlar Birimi Kıdemli Bölge Yöneticiliği, Finansal Kurumlar Birimi Müdür Yardımcılığı görevlerini üstlenmiştir. 2013-2019 yılları arasında Şekerbank Finansal Kurumlar-Uluslararası Bankacılık Birim Müdürlüğü görevi yapmıştır. Bankamızda 2019 yılı Mart ayından itibaren Finansal Kurumlar Birim Müdürü olarak görev yapmış ve 19.10.2022 tarihinden itibaren Bankamızın Hazine ve Uluslararası Bankacılık Genel Müdür Yardımcılığı görevini üstlenmektedir.

Esmâ KARABULUT

Yönetim Kurulu Üyesi

Marmara Üniversitesi Sermaye Piyasası Bölümü'nden 2011 yılında mezun oldu. Yüksek lisans eğitimini 2013 yılında İstanbul Bilgi Üniversitesi'nde MBA üzerine tamamladı. Bankacılık kariyerine 2011 yılında Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.' de başlayan ve Aktif-Pasif Yönetimi Müdürlüğü'nde Sukuk ve Sendikasyon Servisinin yöneticisi olarak görevini yerine getiren Karabulut, Temmuz 2019 itibarıyla Emlak Katılım Bankası A.Ş.' de Yatırım Bankacılığı Biriminde müdür olarak görev almış olup, 2023 yılından itibaren de Yatırım Bankacılığı ve Yatırımcı İlişkileri Direktörlüğü'nde direktör olarak görevine devam etmektedir.

Murat YİĞİT

Yönetim Kurulu Üyesi

İstanbul Kültür Üniversitesi İşletme Bölümü'nden (tam burslu) olarak 2011 yılında mezun oldu. Bankacılık kariyerine 2013 yılında Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. Mali İşler' de başlayan ve sonrasında Özel Bankacılık ve Varlık Yönetimi Müdürlüğü departmanlarında toplamda 7 yıl üzerinde görev yapan Yiğit, Ağustos 2020 itibarıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.' de Yatırım Bankacılığı ve Yatırımcı İlişkileri Yönetmeni olarak görevine devam etmekte olup, SPL Düzey 3 Lisansına sahiptir.

Zehra Zeynep GÜMRÜKÇÜOĞLU

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

İstanbul Doğu Üniversitesi İ.İ.B.F. Ekonomi ve Finans Bölümü'nden (İngilizce) 2010 yılında, Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü Sermaye Piyasası ve Borsa Bölümü'nden (Tezli Yüksek Lisans) 2018 mezun oldu. 2010 yılı itibarıyla Emlak Konut GYO A.Ş.' de Yatırımcı İlişkileri Departmanı ve sonrasında Satış, Pazarlama ve Kiralama Direktörlüğü'nde olmak üzere yaklaşık 10 yıl görev almıştır. Aralık 2020 itibarıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.' de Yatırım Bankacılığı Yönetmen Yardımcısı görevine devam etmekte olup, "SPL Düzey 3 ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme" Lisanslarına sahiptir. Saygılarımızla,

Şirketin Üst Düzey Yönetici ve Çalışan Bilgileri

Şirkette Yönetim Kurulu Üyeleri dışında üst düzey yönetici bulunmamaktadır.
Şirkette personel çalışmamaktadır.

Bağımsızlık Beyanı

EMLAK VARLIK KİRALAMA A.Ş. Yönetim Kurulu'na,

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğim nedeni ile Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri gereği;

- a) Emlak Varlık Kiralama A.Ş.'nin ilişkili taraflarından biri veya Emlak Varlık Kiralama A.Ş. sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %5 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmadığını;
- b) Son beş yıl içerisinde, başta Emlak Varlık Kiralama A.Ş.'nin denetimini derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Emlak Varlık Kiralama A.Ş.'nin faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmadığımı ve Yönetim Kurulu üyesi olarak görev almadığımı;
- c) Son beş yıl içerisinde, Emlak Varlık Kiralama A.Ş.'ye önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı;
- d) Yönetim Kurulu üyeliği dolayısı ile Emlak Varlık Kiralama A.Ş.'nin sermayesinde sahip olacağım hisse oranının %1'den fazla ve imtiyazlı olmayacağını;
- e) Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu;
- f) Kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı görev almadığımı;
- g) Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı;
- h) Emlak Varlık Kiralama A.Ş.'nin faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, ortaklar arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu;
- i) Emlak Varlık Kiralama A.Ş. faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Emlak Varlık Kiralama A.Ş.'nin işlerine zaman ayırabileceğimi;
- j) Emlak Varlık Kiralama A.Ş.'nin Yönetim Kurulu'nda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla Yönetim Kurulu üyeliği yapmadığımı;
- k) Emlak Varlık Kiralama A.Ş.'nin ilişkili taraflarının üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı;
- l) Yukarıda belirtilen hususlar ile ilgili bilgilerin gerçeği yansıtmadığının tespiti halinde tüm sorumluluğun tarafıma ait olacağını; bağımsızlığımı ortadan kaldıran bir durum ortaya çıktığı takdirde bu durumu gerekçesi ile birlikte Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda açıklanmak üzere derhal Yönetim Kurulu'na ileteceğimi; ayrıca eşanlı olarak bu durumu ve gerekçesini Sermaye Piyasası Kurulu'na da yazılı olarak ileteceğimi; bağımsızlığımı kaybettiğim durumda Yönetim Kurulu Üyeliği'nden istifa edeceğimi; Yönetim Kurulu'nun, ortaklarınızın ve ilgili bütün tarafların bilgisine beyan ederim.

Zehra Zeynep GÜMRÜKÇÜOĞLU
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

2- Yönetim Kurulu Üyelerinin Görev Yetki ve Ücretleri

Yönetim kurulu, kira sertifikalarının ihracı ve ihraç edilen sertifikalarla ilgili ödemelerin yapılması ve sertifikaların itfası için ilgili mevzuat hükümleri uyarınca yapılması gerekli bütün iş ve işlemleri yürütür.

Yönetim kurulu, kira sertifikası ihracı çerçevesinde gerekli tüm sözleşmeleri imzalar.

Yönetim kurulu, her bir tertip kira sertifikası ihracından elde edilen gelirlerin kira sertifikası sahiplerine ödenmesinden sorumludur.

Şirket tarafından emsallerine uygun olmayan harcamalar yapılamaz. Yapılacak bu harcamalarda sorumluluk yönetim kuruluna aittir.

Kira sertifikası sahiplerine yapılacak ödemelerin vadeleri yönetim kurulu tarafından belirlenir ve buna ilişkin bilgilere izahnamede veya nitelikli yatırımcılara yapılacak duyurularda yer verilir. Ödemeler Şirket'in devraldığı, yönettiği veya alıp-sattığı, varlık ve haklardan kaynaklanan gelirlerden ve kar paylarından karşılanır.

Yönetim kurulu, fon kullanıcıları veya üçüncü kişilerin Şirket'e karşı olan ödeme yükümlülüklerinin yerine getirilmemesi durumunda, dayanak varlık veya hakkın satılarak kira sertifikası sahiplerinin olası zararlarının tazmin edilmesi dahil olmak üzere, yatırımcıların menfaatlerinin korunmasına yönelik tedbirlerin alınmasından sorumludur.

Şirket yönetim kurulu ayrıca Türk Ticaret Kanunu, III-61.1 sayılı Tebliğ ve ilgili mevzuatın kendisine verdiği sair görevleri ifa eder.

Yönetim kurulu başkan ve üyelerine yapacakları hizmetler için aylık belirli bir ücret veya katılacakları her toplantı için bir huzur hakkı ödenebilir. Ödemenin miktar ve şekli Ortaklar Genel Kurulu'nca kararlaştırılır.

Yönetim Kuruluna Sağlanan Mali Haklar

14.03.2023 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu Kararı ile Şirketin Yönetim Kurulu Üyelerine ücret ve huzur hakkı ödenmemesine oy birliği ile karar verilmiştir.

3- Araştırma ve Geliştirme Çalışmaları

1 Ocak – 30 Haziran 2023 dönemine araştırma geliştirme faaliyetleri bulunmamaktadır.

4- Faaliyetler ve Faaliyetlere İlişkin Önemli Gelişmeler

Şirket 01 Ocak – 30 Haziran 2023 Döneminde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya toplam 1,643,000,000 TL tutarında kira sertifikası ihracı gerçekleştirmiştir.

Yatırım Faaliyetleri

Şirket ilgili hesap döneminde yatırım faaliyeti gerçekleştirilmemiştir.

Şirketin İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri

Şirket bünyesinde iç denetim faaliyetleri gerçekleştirilmektedir.

İştiraklerimiz

Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri bulunmamaktadır.

Şirketimiz Hakkındaki Denetimler

Bağımsız denetim faaliyetleri kapsamında bağımsız denetim firması ve ana ortak banka iç kontrol ve teftiş birimleri tarafından finansal tablolar ve işlemler incelenmektedir.

Şirketimiz Aleyhine Açılan Davalar

Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki dava bulunmamaktadır.

Uygulanan Yaptırımlar

Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır.

01.01.2023 - 30.06.2023 Döneminde Yapılan Olağanüstü Genel Kurullar

01.01.2023-30.06.2023 döneminde Şirket'te olağanüstü genel kurul yapılmamıştır.

Bağış ve Yardımlar

Bağış ve yardım kapsamında harcama yapılmamıştır.

Bağlı Şirket Kapsamında Açıklamalar

Şirket Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olup, bağlı şirket kapsamında, hakim şirketin yararına alınan ve alınmasından kaçınılan işlem ve önlem bulunmamaktadır.

5- Finansal Durum

Yönetimin Değerlendirmesi

Şirket 30.06.2023 dönemini 2.705.839 TL kar ile kapatmıştır. Şirketin 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla ödenmiş sermaye tutarı 50.000 TL, aktif büyüklüğü ise 5.736.949.466 TL'dir. Şirketin sabit kıymetleri bulunmadığından amortisman ayrılmamıştır.

Kar Dağıtımı

Şirket'in bir hesap dönemi içinde elde ettiği gelirlerden, her türlü gider, karşılıklar, amortismanlar, vergiler ve sair yasal ve mali yükümlülükler tutarı indirildikten sonra kalan miktar net dönem karı teşkil eder. Bu suretle tespit olunan net dönem karı aşağıda yazılı şekil ve oranlarda sırasıyla tefrik ve tevzi olunur.

- Karın %5'i ödenmiş sermayenin yüzde yirmisine ulaşıncaya kadar genel kanuni yedek akçeye ayrılır.
- Bakiyeden ödenmiş sermayenin %5'i oranında birinci temettü ayrılarak tüm pay sahiplerine, dağıtılır.
- Karın geriye kalan kısmı, Genel Kurul'un tespit edeceği şekil ve suretle tefrik ve tevzi edilir.
- Pay sahiplerine %5 oranında kar payı ödendikten sonra, kalan kar Genel Kurul kararına göre kısmen veya tamamen ikinci kar payı olarak dağıtılabileceği gibi, dağıtılmayarak Türk Ticaret Kanunu'nun 521. Maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak da saklanabilir.
- Pay sahiplerine kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması olan kısımdan, sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın %10'u Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.
- Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.
- Dağıtılmasına karar verilen karın dağıtım şekli ve zamanı, Yönetim Kurulu'nun bu konudaki teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır.
- Bu Esas Sözleşme hükümlerine göre Genel Kurul tarafından verilen kar dağıtım kararı geri alınamaz.

6- Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmesi

Risk Yönetimi

Riskin erken saptanması ve yönetimi komitesi halka açık olmadığından bulunmamaktadır.

Şirketi yönetimi, Kredi Riski, Likidite Riski, Piyasa Riski, yabancı para kur riskini kaynak kuruluşla birlikte yönetmektedir.

7- Diğer Hususlar

Dönem İçerisinde Gerçekleşen Olağan Genel Kurul Toplantısı

2022 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 14.03.2023 tarihinde, aşağıdaki gündem maddeleri görüşülerek yapılmıştır.

14.03.2023 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantı Gündemi aşağıdaki gibidir:

- 1-) Açılış ve Genel Kurul Toplantı Başkanlığının oluşumu,
- 2-) Toplantı tutanağının imzalanması konusunda toplantı başkanlığına yetki verilmesi,
- 3-) Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan 2022 yılı hesap dönemine ait yıllık faaliyet raporunun okunması ve müzakeresi,
- 4-) 2022 yılı Bağımsız Denetim Kuruluşu raporunun, finansal tabloların ve finansal tablo dipnotlarının okunması ve müzakeresi,
- 5-) Yönetim Kurulu üyelerinin ibrası,
- 6-) Yönetim Kurulu üyelerinin seçimi ve görev sürelerinin tespiti ile Yönetim Kurulu üyelerine yapılacak ödemelerin belirlenmesi,
- 7-) 2023 yılında şirketin denetimini yapacak olan bağımsız denetim firmasının seçimi,
- 8-) Dilekler ve kapanış.

Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler

1 Ocak – 30 Haziran 2023 faaliyet dönemi içerisinde esas sözleşme değişikliği yapılmamıştır.

Rapor Onayı

Bu rapor; Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından 28 Ağustos 2012 tarih ve 28395 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup aşağıda isimleri yazılı şirketin yönetim kurulu üyeleri tarafından 09/08/2023 tarihinde imzalanarak onaylanmıştır.

Zehra Zeynep GÜMRÜKÇÜOĞLU
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Esmâ KARABULUT
Yönetim Kurulu Üyesi

FİNANSAL TABLOLARIN VE FAALİYET RAPORUNUN KABULÜNE İLİŞKİN YÖNETİM KURULU'NUN
KARAR TARİHİ: 09/08/2023
KARAR SAYISI: 61

SERMAYE PİYASASI KURULU'NUN SERMAYE PİYASASINDA FİNANSAL RAPORLAMAYA İLİŞKİN ESASLAR
TEBLİĞİ (II-14.1) İKİNCİ BÖLÜMÜNÜN 9. MADDESİ GEREĞİNCE SORUMLULUK BEYANI

Emlak Varlık Kiralama A.Ş.' nin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1) uyarınca düzenlenmiş olan 01/01/2023 – 30/06/2023 dönemine ait Finansal Tabloları, Finansal Tablo Dipnotları ve Faaliyet Raporu tarafımızca incelenmiş olup;

Şirketimizdeki görev ve sorumluluk alanımızda sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde Finansal Tabloların ve Faaliyet Raporunun önemli konularda gerçeğe aykırı açıklama veya açıklamanın yapıldığı tarih itibarıyla yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediğini,

Şirketimizdeki görev ve sorumluluk alanımızda sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde yürürlükteki finansal raporlama standartlarına göre hazırlanmış finansal tabloların şirketin aktifleri pasifleri, finansal durumu ve kâr zararı ile ilgili gerçeği dürüst bir biçimde yansıttığını ve faaliyet raporunun işin gelişimi ve performansını şirketin finansal durumunu karşı karşıya olduğu önemli riskler ve belirsizliklerle birlikte dürüstçe yansıttığını beyan ederiz.

Saygılarımızla,

EMLAK VARLIK KİRALAMA A.Ş.



Murat YİĞİT
Yönetim Kurulu Üyesi



Esma KARABULUT
Yönetim Kurulu Üyesi



ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Emlak Varlık Kiralama A.Ş. Genel Kurulu'na

Giriş

Emlak Varlık Kiralama A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2023 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynaklar değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, Emlak Varlık Kiralama A.Ş.'nin 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin finansal performansının ve nakit akışlarının TMS 34'e uygun olarak, doğru ve gerçeğe uygun bir görünümünü sağlamadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.



Diğer Husus

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarının tam kapsamlı denetimi başka bir bağımsız denetim şirketi tarafından gerçekleştirilmiş olup, söz konusu bağımsız denetim şirketi 24 Şubat 2023 tarihli tam kapsamlı denetim raporunda olumlu görüş bildirmiştir.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Talar Gül, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 9 Ağustos 2023

**EMLAK VARLIK KİRALAMA
ANONİM ŞİRKETİ**

**30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN
FİNANSAL TABLOLAR VE SINIRLI DENETİM RAPORU**

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO).....	1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU	4
FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	5 - 28

EMLAK VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

		Cari dönem Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2023	Önceki dönem Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022
	Dipnotlar		
Varlıklar			
Dönen varlıklar		1.517.407.138	3.211.462.439
Nakit ve nakit benzerleri	4,11	2.359.336	1.218.939
Finansal Yatırımlar	5	12.704.837	8.146.917
Ticari alacaklar	6,11	1.501.533.856	3.201.992.990
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	11	1.501.533.856	3.201.992.990
Diğer dönen varlıklar		809.109	103.593
-İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar		809.109	103.593
Duran varlıklar		4.219.542.328	1.651.276.934
Ticari alacaklar	6	4.217.250.000	1.650.000.000
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		4.217.250.000	1.650.000.000
		2.292.3	
Ertelenmiş vergi varlığı	16	28	1.276.934
Toplam varlıklar		5.736.949.466	4.862.739.373
Kaynaklar			
Kısa vadeli yükümlülükler		1.512.800.820	3.208.546.566
Kısa vadeli borçlanmalar	7	1.341.811.370	3.151.963.675
-İlişkili olmayan taraflara borçlar		1.341.811.370	3.151.963.675
-İhraç edilmiş kira sertifikaları		1.341.811.370	3.151.963.675
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		159.722.486	50.029.315
-İlişkili olmayan taraflara borçlanmalar		159.722.486	50.029.315
-İhraç edilmiş kira sertifikaları		159.722.486	50.029.315
Ticari borçlar	7	756	104.330
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		756	104.330
Diğer borçlar	8	179.554	259.215
Ertelenmiş gelirler	9	9.169.313	5.107.737
Dönem karı vergi yükümlülüğü	16	1.917.341	1.082.294
Uzun vadeli yükümlülükler	7	4.217.250.000	1.650.000.000
Uzun vadeli borçlanmalar	7	4.217.250.000	1.650.000.000
-İlişkili olmayan taraflara borçlar		4.217.250.000	1.650.000.000
-İhraç edilmiş kira sertifikaları		4.217.250.000	1.650.000.000
Özkaynaklar		6.898.646	4.192.807
Ödenmiş sermaye	10	50.000	50.000
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	10	10.000	10.000
-Yasal yedekler		10.000	10.000
Geçmiş yıllar karları	10	4.132.807	287.280
Net dönem karı	10	2.705.839	3.845.527
Toplam kaynaklar		5.736.949.466	4.862.739.373

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

	<i>Dipnot referansları</i>	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2023	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2022	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Nisan- 30 Haziran 2023	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Nisan- 30 Haziran 2022
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	12	658.646.340	174.847.646	337.674.303	108.286.618
Satışların maliyeti	11,13	(655.967.826)	171.834.509	(335.335.936)	105.945.981
BRÜT KAR		2.678.514	3.013.137	2.338.367	2.340.637
Genel yönetim giderleri	14	(1.510.161)	(686.213)	(768.971)	(378.944)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	12,15	2.439.433	594.023	1.330.907	332.010
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		3.607.786	2.920.947	2.900.303	2.293.703
Vergi gideri	16	(901.947)	(678.169)	(1.119.257)	(214.061)
- Dönem vergi gideri	16	(1.917.341)	(358.327)	(1.119.257)	(214.061)
- Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	16	1.015.394	(319.842)	-	-
DÖNEM KARI (ZARARI)		2.705.839	2.242.778	1.781.046	2.079.642
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		2.705.839	2.242.778	1.781.046	2.079.642

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

	Dipnotlar	Ödenmiş sermaye	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar /karı	Net dönem karı	Toplam özkaynak
1 Ocak 2022		50.000	-	-	297.280	347.280
Transferler	8	-	10.000	287.280	(297.280)	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	2.242.778	2.242.778
-Net dönem karı	8	-	-	-	2.242.778	2.242.778
30 Haziran 2022		50.000	10.000	287.280	2.242.778	2.590.058
1 Ocak 2023		50.000	10.000	287.280	3.845.527	4.192.807
Transferler	10	-	-	3.845.527	(3.845.527)	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	2.705.839	2.705.839
-Net dönem karı	10	-	-	-	2.705.839	2.705.839
30 Haziran 2023		50.000	10.000	4.132.807	2.705.839	6.898.646

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

	Dipnot referansları	Cari dönem Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2023	Geçmiş dönem Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2022
A. İşletme Faaliyetlerinin Nakit Akışları		1.140.397	2.259.668
Dönem karı/(zararı)		2.705.839	2.242.778
<i>Dönem net karı/zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:</i>		901.947	678.169
Vergi gideri/(geliri) ile ilgili düzeltmeler		901.947	678.169
<i>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</i>		(1.669.305)	(517.013)
Finans sektörü faaliyetlerinden borçlardaki artış/azalış		5.507.250.000	2.405.550.000
Finans sektörü faaliyetlerinden alacaklardaki artış/azalış		(5.519.545.931)	(2.405.885.688)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(103.574)	(33.774)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		10.730.200	(147.551)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		1.938.481	2.403.934
Alınan kira sertifikası gelirleri		662.707.916	5.264.269
Ödenen kira sertifikası giderleri		(662.707.916)	(5.264.269)
Vergi Ödemeleri/iadeleri		(798.084)	(144.266)
B. Yatırım faaliyetlerinde kullanılan nakit akışları		-	-
C. Finansman faaliyetlerinde kullanılan nakit akışları		-	-
D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		-	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki artış/(azalış) (A+B+C+D)		1.140.397	2.259.668
E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		1.218.939	340.516
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D+E)	4	2.359.336	2.600.184

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

EMLAK VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

1. Şirketin organizasyonu ve faaliyet konusu

Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı Emlak Varlık Kiralama A.Ş., Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan izin doğrultusunda 5 Ağustos 2019 tarihinde kurulmuş ve ticaret siciline tescil edilmiştir.

Anonim Şirket statüsünde olan Şirket'in 50.000 TL tutarındaki ödenmiş sermayesi aşağıdaki gibidir:

Ad soyad/Ticaret unvanı	Pay tutarları	Pay oranları	Ödenmiş paylar	Ödenmemiş paylar
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	50.000	%100,00	50.000	-

Şirket'in yönetim kurulu yapısı, aşağıdaki gibidir:

Adı-Soyadı	Görevi	Göreve Atanma Tarihi
İlker SIRTKEYA	Yönetim Kurulu Başkanı	10/03/2022
Ali Kemal KÜÇÜKCAN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	14/03/2023
Esmâ KARABULUT	Yönetim Kurulu Üyesi	10/03/2022
Murat YİĞİT	Yönetim Kurulu Üyesi	10/03/2022
Zehra Zeynep GÜMRÜKÇÜOĞLU	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	10/03/2022

Şirket'in ana faaliyet alanı, Sermaye Piyasası Mevzuatı ile belirlenen türler ile usul ve esaslarda kira sertifikası ihraç etmektir.

Şirket'in ana sözleşmesinde belirtilen faaliyet alanları aşağıdaki gibidir:

- Mevzuatla belirlenen türlerde kira sertifikası ihraç etmek,
- Kira sertifikası ihraç edebilmek için, Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda tanımlanan her türlü varlıkları ve hakları; devralmak, satın almak, kiralamak, yönetmek, yine ortak girişim kurmak, ortak girişime ortak olmak, eser sözleşmesi kapsamında eser meydana getirilmesini sağlamak başta olmak üzere Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın izin verdiği her türlü tasarruflarda ve faaliyetlerde bulunmak,
- Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda tanımlanan her türlü varlıkları ve hakları kaynak kuruluşu veya üçüncü kişilere satmak, devretmek, kiralamak, ihraca dayanak gayrimenkul üzerinde kaynak kuruluş lehine tapu siciline geri alım hakkı tesis etmek, varlık veya hakkı Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirlenen nitelikteki şirketlere vadeli olarak satmak, meydana getirilecek eseri önce kiralarak veya kiralamaksızın doğrudan satmak başta olmak üzere Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın izin verdiği her türlü tasarruflarda ve faaliyetlerde bulunmak,
- Varlıklardan ve haklardan elde edilen gelirlerden, Sermaye Piyasası Mevzuatı'na uygun olarak ve payları oranında kira sertifikası sahiplerine ödemeler yapmak.
- Sahip olduğu varlıkları ve hakları, yukarıda anılan faaliyetleri icra edebilmek ve bu faaliyetlerin olağan ifası amacıyla yönetmek, işletmek ve bu varlıklar ve haklar üzerinde hukuki tasarruflarda bulunmak, varlıklar ve haklar üzerinde Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın izin verdiği aynı hakları tesis etmek, yine üçüncü kişilerden aynı haklar kabul etmek,
- Yukarıda sayılanlarla sınırlı olmamak üzere Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın izin verdiği her türlü faaliyetlerde bulunmak.

Şirket, yukarıda sayılan maksat ve mevzuunu gerçekleştirebilmek için aşağıdaki işlemleri gerçekleştirebilir:

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

1. Şirketin organizasyonu ve faaliyet konusu (Devamı)

- g) Şirket maksat ve mevzuunu gerçekleştirmek için gerekli olan veya maksat ve mevzuuna faydalı olabilecek her türlü anlaşmalara, sözleşmelere ve düzenlemelere taraf olabilir, bunlara ilişkin kaynak kuruluş, aracı kuruluşlar, ortak girişimler ve üçüncü kişilerle her türlü sözleşmeler akdedebilir,
- h) Doğmuş veya doğabilecek her türlü hak ve alacaklarını veya risklerini teminatlandırmak için veya Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda alabileceği düzenlenen her türlü ipotek, rehin ve teminatı alabilir; bu amaçla sair bilcümle hukuki münasebetlerde bulunabilir,
- i) Kira sertifikası ihracı, ihraca dayanak işlemlerin gerçekleştirilmesi ve mevzuat uyarınca faaliyetinin Devamı kapsamında katlanılması gereken ve emsallerine uygun olan harcamaları yapabilir,
- j) Sermaye Piyasası Mevzuatı ve diğer mevzuatın verdiği imkanlar dahilinde her türlü işlemleri gerçekleştirebilir ve Sermaye Piyasası Kurulu'na belirlenecek diğer faaliyetlerde bulunabilir.

Şirket'in 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla çalışanı bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

Şirket'in kayıtlı adresi "Barbaros Mah. Begonya Sok. No:9/A" Ataşehir/İstanbul'dur.

2. Finansal tabloların sunumuna ilikin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

İlişikteki finansal tablolar, TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı ("TMS 34") hükümlerini de içerecek şekilde, TFRS'ye uygun olarak hazırlanmıştır.

SPK'nın 7 Haziran 2013 tarih ve 28670 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, 61.1 nolu "Kira Sertifikaları Tebliği" hükümleri uyarınca her bir tertip kira sertifikası ihracına konu varlık, haklar ve yükümlülükler ile bunlardan elde edilecek gelirler ile katlanılacak giderlerin ilgili kira sertifikası bazında muhasebe kayıtlarında ayrı ayrı izlenmekte olup ilgili varlık ve yükümlülükler ile elde edilecek gelirler ve katlanılacak giderler ilişikteki finansal durum tablosunda ticari alacaklar ve borçlanmalar, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda hasılat ve satışların maliyeti hesap kalemlerinde brüt olarak gösterilmiştir.

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla düzenlenmiş ara dönem konsolide finansal tablolar, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 9 Ağustos 2023 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

2. Finansal tabloların sunumuna ilkin esaslar (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.2 Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları, SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlar ile KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru'ya uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları KGK tarafından 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin ("KHK") 9 uncu maddesinin (b) bendine dayanılarak geliştirilen 6 Haziran 2016 tarihli ve 30 sayılı Kurul kararıyla onaylanan 2016 TMS Taksonomisi'ne uygun olarak hazırlanmıştır. SPK'nin 7 Haziran 2013 tarih ve 28670 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, 61.1 nolu "Kira Sertifikaları Tebliği" hükümleri uyarınca her bir tertip kira sertifikası ihracına konu varlık, haklar ve yükümlülükler ile bunlardan elde edilecek gelirler ile katlanılacak giderlerin ilgili kira sertifikası bazında muhasebe kayıtlarında ayrı ayrı izlenmekte olup ilgili varlık ve yükümlülükler ile elde edilecek gelirler ve katlanılacak giderler ilişikteki finansal durum tablosunda ticari alacaklar ve borçlanmalar, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda hasılat ve satışların maliyeti hesap kalemlerinde gösterilmiştir.

Kamu Gözetimi Kurumu, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartları, Büyük ve Orta Boy İşletmeler için Finansal Raporlama Standardı Kapsamında Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlamanın Uygulanması ile ilgili açıklamada bulunmuştur. Buna göre, TFRS'yi uygulayan işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunulmadığı belirtilmiştir. Bu konsolide finansal tabloların hazırlanmış olduğu 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla KGK tarafından TMS 29 kapsamında yeni bir açıklama yapılmamış olup, 30 Haziran 2023 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

2.1.3 Geçerli ve raporlama para birimi

Şirket'in geçerli ve raporlama para birimi Türk Lirası ("TL") olup, tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

2.1.4 İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkelerine göre hazırlamıştır.

2.1.5 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılır ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılır.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

2. Finansal tabloların sunumuna ilkin esaslar (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.6 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

a. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.
- **TMS 12, Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.
- **TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri';** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

Bununla birlikte, Kamu Gözetimi Kurumu'nun (KGK) Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği'ne gönderdiği 06.04.2023 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17'nin 1/1/2024 tarihinden itibaren uygulanmasının yerinde olacağı kanaatine ulaşıldığı bildirilmiştir.

- **TMS 12 'de değişiklik, Uluslararası vergi reformu – Sütun iki model kuralları;** Ertelenmiş vergi istisnası ve istisna uygulandığının açıklanması yürürlüğe girmiştir. Diğer açıklama gereklilikleri 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Bu değişiklikler şirketlere Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü tarafından uluslararası vergi reformundan kaynaklanan ertelenmiş vergilerin muhasebeleştirilmesinden geçici olarak muafiyet sağlamaktadır. Değişiklikler ayrıca etkilenen şirketler için hedeflenen açıklama gerekliliklerini de içermektedir.

EMLAK VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.6 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

b. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- **TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir.
- **TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.
- **TMS 7 ve TFRS 7 'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun , yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıtıdır.
- **TSRS 1, "Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler";** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu, standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.
- **TSRS 2, "İklimle ilgili açıklamalar";** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu, standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

Söz konusu değişikliklerin/iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

Finansal durum ve performans eğilimlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla bilançosunu 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilançosu ile 1 Ocak – 30 Haziran 2023 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, nakit akış tablosu ve özkaynak değişim tablosu ise Şirket'in 1 Ocak – 30 Haziran 2022 hesap dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

EMLAK VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.2.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

Kar payı gelir/giderleri

Kar payı gelir ve giderleri tahakkuk esasına göre kayıtlara intikal ettirilmektedir.

2.2.2 Finansal araçlar

Finansal bir varlık veya finansal bir yükümlülük, sadece finansal araca ilişkin sözleşme hükümlerine taraf olduğunda finansal durum tablosuna alınmaktadır. Finansal araçların normal yoldan alımı veya satımı, işlem tarihinde ya da teslim tarihinde muhasebeleştirme yöntemlerinden biri kullanılarak finansal tablolara alınır veya finansal tablo dışı bırakılır. Menkul değerlerin alım ve satım işlemleri teslim tarihinde muhasebeleştirilmektedir. Finansal araçların ilk muhasebeleştirilmesinde, sınıflandırması, sözleşmeye bağlı şartlara ve ilgili iş modeline bağlıdır. TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat kapsamında değerlendirilen varlıklar dışındaki bir finansal varlık veya finansal yükümlülük ilk defa finansal tablolara alınırken gerçeğe uygun değerinden ölçülmektedir. Gerçeğe uygun değer değişimleri kar veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlık ve yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilmekte veya gerçeğe uygun değerden düşülmektedir. Finansal araçların ilk muhasebeleştirilme esnasında hangi kategoride sınıflandırılacağı, sözleşmeye bağlı nakit akışların özelliklerine bağlıdır. Şirket'in TFRS 9 kapsamında finansal varlıkları ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

a) Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarar'a Yansıtılan Finansal Varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar, piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlardaki dalgalanmalardan kar sağlamak amacıyla elde edilen, veya elde edilme nedeninden bağımsız olarak, kısa dönemde kar sağlamaya yönelik bir portföyün parçası olan finansal varlıklardır. Finansal durum tablosuna ilk olarak işlem maliyetleri de dahil olmak üzere gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılmakta ve kayda alınmalarını müteakiben gerçeğe uygun değerleri ile değerlemeye tabi tutulmaktadır. Yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar/zarar hesaplarına dahil edilmektedir.

b) Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar

Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan ve buna ek olarak finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan kar payı ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumlarında finansal varlık, gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan olarak sınıflandırılmaktadır. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire finansal varlıkların müteakip değerlemesi gerçeğe uygun değerleri üzerinden yapılmaktadır. Ancak, gerçeğe uygun değerleri güvenilir bir şekilde tespit edilemiyorsa, sabit bir vadesi olanlar için iç verim oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedel üzerinden; sabit bir vadesi olmayanlar için gerçeğe uygun değer fiyatlandırma modelleri veya iskonto edilmiş nakit akış teknikleri kullanılarak değerlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerindeki değişikliklerden kaynaklanan ve menkul kıymetlerin etkin kar payı yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyeti ile gerçeğe uygun değeri arasındaki farkı ifade eden gerçekleşmemiş kar veya zararlar özkaynak kalemleri içerisinde "Finansal Varlıklar Değer Artış / Azalış Fonu" hesabı altında gösterilmektedir. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire finansal varlıklar elden çıkarılmaları durumunda gerçeğe uygun değer uygulaması sonucunda özkaynak hesaplarında oluşan değer, dönem kar/zararına yansıtılmaktadır.

EMLAK VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

2. Finansal tabloların sunumuna ilkin esaslar (Devamı)

2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.2.2 Finansal araçlar (Devamı)

c) İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar

Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan ve finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan kar payı ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumunda finansal varlık itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlık olarak sınıflandırılmaktadır. Etkin kar payı oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti ile değerlemeye tabi tutulmakta ve varsa değer azalışı için karşılık ayrılmaktadır. Vadeye kadar elde tutulacak menkul değerlerden kazanılan kar payı gelirleri dönem kar/zararında kar payı geliri olarak muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in nakit ve nakit benzerleri dışındaki finansal varlıkları olan ticari alacaklar itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklardır.

d) Maliyetle değerlendirilecek finansal varlıklar

Maliyetle değerlendirilecek finansal varlıklar aktif bir piyasası oluşmamış gerçeğe uygun değeri güvenilir bir şekilde hesaplanamayan uzun vadeli finansal varlıklardan oluşmaktadır. Bu varlıklar, ödenen maliyetlerinden değerlendirilir. Borsaya kote olmayan ve değeri makul şekilde ölçülemeyen ve uzun vadede elde tutulması beklenen şirket hisseleri bu kalem altında gösterilir.

k) Ticari ve diğer alacaklar

Ticari ve diğer alacaklar borçluya para veya hizmet sağlama yoluyla yaratılan finansal varlıklardır. Söz konusu ticari ve diğer alacaklar ilk olarak elde etme maliyeti üzerinden kayda alınmakta ve kayda alınmayı müteakiben "etkin kar payı oranı yöntemi" kullanılarak iskonto edilmiş bedellerinden varsa şüpheli ticari alacak karşılıkları düşüldükten sonra kayıtlara net değerleri ile yansıtılmaktadır.

l) Satım ve geri alım anlaşmaları

Geri almak kaydıyla satılan menkul kıymetler ("repo") finansal tablolara yansıtılır ve karşı tarafa olan yükümlülük müşterilere borçlar hesabına kaydedilir. Geri satmak kaydıyla alınan menkul kıymetler ("ters repo"), satış ve geri alış fiyatı arasındaki farkın iç iskonto oranı yöntemine göre döneme isabet eden kısmının ters repoların maliyetine eklenmesi suretiyle nakit ve nakit benzerleri hesabına ters repo işlemlerinden alacaklar olarak kaydedilir.

m) Finansal varlıklarda değer düşüklüğü / beklenen zarar karşılığı

Her raporlama tarihinde, değer düşüklüğü kapsamındaki finansal aracın kredi riskinde ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli bir artış olup olmadığı değerlendirilir. Bu değerlendirme yapılırken, finansal aracın temerrüt riskinde meydana gelen değişim dikkate alınır. Beklenen zarar karşılığı tahmini tarafsız, olasılıklara göre ağırlıklandırılmış ve geçmiş olaylar, mevcut şartlar ve gelecekteki ekonomik şartlara ilişkin tahminler hakkında desteklenebilir bilgiler içermektedir.

Şirket her raporlama tarihinde, bir finansal varlık veya finansal varlık grubunun değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin ortada tarafsız göstergelerin bulunup bulunmadığı hususunu değerlendirir. Anılan türden bir göstergenin mevcut olması durumunda Şirket, ilgili değer düşüklüğü tutarını tespit eder. TFRS 9 finansal varlıkların içinde yönetildikleri iş modelini ve nakit akım özelliklerini yansıtan akılcı, tek bir sınıflama ve ölçüm yaklaşımına dayanmaktadır. Bunun üzerine, kredi kayıplarının daha zamanlı muhasebeleştirilebilmesini sağlayacak ileriye yönelik bir 'beklenen kredi kaybı' modeli ile değer düşüklüğü muhasebesine tabi olan tüm finansal araçlara uygulanabilen tek bir model kurulmuştur. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla şirketin beklenen zarar karşılığı bulunmamaktadır.

EMLAK VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.2.2 Finansal araçlar (Devamı)

n) Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri, kasadaki nakit varlıkları, bankalardaki nakit para ve vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatları ile ters repo işlemlerinden alacaklar ve borsa para piyasasından alacakları içermektedir. Nakit ve nakit benzerleri kolayca nakde dönüştürülebilir, vadesi üç ayı geçmeyen ve değer kaybetme riski bulunmayan kısa vadeli yüksek likiditeye sahip varlıklardır. Bankalardaki vadeli mevduatlar işlem tarihinde elde etme maliyeti ile kayda alınmakta, kayda alınmalarını takiben etkin kar payı oranı kullanılarak iskonto edilmiş değerleri üzerinden izlenmektedir.

Etkin kar payı yöntemi

Etkin kar payı yöntemi, borçlanma aracının itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili kar payı gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin kar payı oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamını, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır. Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin kar payı yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

Türev olmayan finansal yükümlülükler

i) Finansal yükümlülükler

Finansal borçlar elde etme maliyeti ile muhasebeleştirilmekte, iç verim oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilen değerleri üzerinden değerlendirilmektedir.

ii) Ticari ve diğer borçlar

Ticari ve diğer borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile kayda alınmakta ve kayda alınmayı müteakiben "iç verim oranı yöntemi" kullanılarak iskonto edilmiş bedellerinden kayıtlara yansıtılmaktadır.

Sermaye

i) Adi hisse senetleri

Adi hisse senetleri özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır.

2.2.3 Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, finansal durum tablosu net değerleri ile gösterilir.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.2.4 Kur değişiminin etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, raporlama dönemi sonunda geçerli kur üzerinden dönem sonunda TL'ye çevrilmiştir. Bu tip işlemlerden kaynaklanan kur farkları, gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

2.2.5 Pay başına kazanç

Pay Başına Kazanca İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı – TMS 33'e göre pay senetleri borsada işlem görmeyen işletmeler pay başına kazanç açıklamak zorunda değildir. Şirket'in payları borsada işlem görmediğinden, ilişikteki finansal tablolarda pay başına kazanç hesaplanmamıştır.

2.2.6 Raporlama döneminden sonraki olaylar

Raporlama dönemi sonu ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama döneminden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- Raporlama dönemi sonu itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektiren olaylar); ve ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2.2.7 Karşılıklar, koşullu yükümlülükler ve koşullu varlıklar

"Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı" ("TMS 37") uyarınca, herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmıyorsa, Şirket söz konusu hususları ilgili finansal dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, koşullu varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

2.2.8 İlişkili taraflar

Hissedarlık, sözleşmeye dayalı haklar, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili kuruluş olarak tanımlanırlar. İlişkili kuruluşlara aynı zamanda sermayedarlar ve Şirket yönetimi de dahildir. İlişkili kuruluş işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.2.9 Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Dönemin vergi karşılığı, cari dönem kurumlar vergisi ve ertelenmiş verginin değişim farkını içermektedir. Cari dönem vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden ve raporlama dönemi sonunda geçerli olan vergi oranları ile hesaplanan vergi yükümlülüğünü ve geçmiş yıllardaki vergi yükümlülüğü ile ilgili düzeltme kayıtlarını içermektedir.

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya alacağı, varlıkların ve borçların finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin hesaplanmasıyla belirlenmektedir.

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya alacağı, söz konusu geçici farklılıkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranlarında ilişikteki finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Ertelenmiş vergi alacağı, gelecek dönemlerde vergi avantajının sağlanması olası durumlarda kaydedilir. Bu alaktan artık yararlanılamayacağı anlaşıldığı oranda ilgili aktiften silinir. Ertelenmiş verginin hesaplanmasında, söz konusu geçici farklılıkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde geçerli olacağı tahmin edilen vergi oranları kullanılmaktadır.

Hesaplanan ertelenmiş vergi alacakları ile ertelenmiş vergi yükümlülükleri finansal tablolarda netleştirilerek gösterilmektedir.

2.2.10 Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatı

İlişikteki finansal tablolarda, Şirket'in 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla personeli bulunmadığı için kıdem tazminatı yükümlülüğü bulunmamaktadır.

2.2.11 Nakit akış tablosu

Şirket net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akımlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akış tablosunu düzenlemektedir.

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in faaliyet alanına giren konulardan kaynaklanan nakit akışları gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği yatırım faaliyetlerinden nakit akışlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

2.2.12 Bölümlere göre raporlama

Şirket'in faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından finansal performansları ayrı takip edilen bölümleri olmadığından faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır.

EMLAK VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların TFRS'ye uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir. Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncelleminin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınmaktadır.

2.4 Muhasebe hataları

Tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak düzenlenmekte ve önceki dönem finansal tabloları yerinden düzenlenmektedir.

2.5 Gerçeğe uygun değer ölçümü

Şirket'in muhasebe politikaları ve açıklamaları finansal ve finansal olmayan varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değer ile ölçülmesini gerektirmektedir.

Gerçeğe uygun değer, kullanılan değerlendirme tekniklerine göre aşağıdaki seviyeler şeklinde sınıflandırılmıştır:

1'inci seviye: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;

2'nci seviye: 1'inci sırada yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;

3'üncü seviye: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

Sınıflandırma, kullanılabilir olması durumunda gözlemlenebilir nitelikteki piyasa verilerinin kullanılmasını gerektirmektedir.

3. Bölümlere göre raporlama

Şirket, Türkiye'de ve sadece varlık kiralama şirketi olarak faaliyet gösterdiğinden bölümlere göre raporlama açıklaması verilmemiştir.

EMLAK VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

4. Nakit ve nakit benzerleri

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket'in nakit ve nakit benzeri varlıkları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Bankalar - Cari hesap (*)	2.359.336	1.218.939
Toplam	2.359.336	1.218.939

(*) 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. 'de 2.359.336 TL tutarında cari hesap bakiyesi bulunmaktadır.(31 Aralık 2022: 1.218.939 TL). Söz konusu bakiyeler içerisinde bloke tutar bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

5. Finansal Yatırımlar

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıkları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Kira Sertifikaları	12.704.837	8.146.917
Toplam	12.704.837	8.146.917

6. Ticari alacaklar

6.1 Kısa vadeli ticari alacaklar

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli ticari alacaklar(*)	1.501.533.856	3.201.992.990
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	1.501.533.856	3.201.992.990
Toplam	1.501.533.856	3.201.992.990

(*) 10 Mart 2023 100.000.000 TL tutarlı, Ekovar Çevre Grup Geri Dönüşüm Atık Depolama İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 364 gün vadeli, 8 Mart 2024 ,itfa tarihli ve TRDEMVK32436 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %33 olarak belirlenmiştir.

(*) 24 Şubat 2023 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Finansal Kiralama AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 294 gün vadeli, 15 Aralık 2023 ,itfa tarihli ve TRDEMVK2341 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %28 olarak belirlenmiştir.

(*) 15 Mart 2023 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Filo Yönetim Hizmetleri AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 274 gün vadeli, 14 Aralık 2023 ,itfa tarihli ve TRDEMVK2358 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %29.5 olarak belirlenmiştir.

(*) 1 Şubat 2023 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Finansal Kiralama AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 275 gün vadeli, 3 Kasım 2023 ,itfa tarihli ve TRDEMVK2331 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %28 olarak belirlenmiştir.

EMLAK VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

6. Ticari alacaklar (Devamı)

6.1 Kısa vadeli ticari alacaklar (Devamı)

- (*) 23 Şubat 2023 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Filo Yönetim Hizmetleri AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 280 gün vadeli, 30 Kasım 2023 ,itfa tarihli ve TRDEMVKK2349 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %28 olarak belirlenmiştir.
- (*) 28 Nisan 2023 100.000.000 TL tutarlı, Ak Finansal Kiralama AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 90 gün vadeli, 27 Temmuz 2023 ,itfa tarihli ve TRDEMVK72325 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %27 olarak belirlenmiştir.
- (*) 26 Mayıs 2023 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Filo Yönetim Hizmetleri AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 95 gün vadeli, 29 Ağustos 2023 ,itfa tarihli ve TRDEMVK82340 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %35 olarak belirlenmiştir.
- (*) 5 Nisan 2023 100.000.000 TL tutarlı, Ekovar Çevre Grup Geri Dönüşüm Atık Depolama İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 177 gün vadeli, 29 Eylül 2023 ,itfa tarihli ve TRDEMVK92331 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %30 olarak belirlenmiştir.
- (*) 16 Haziran 2023 100.000.000 TL tutarlı, Ak Finansal Kiralama AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 90 gün vadeli, 14 Eylül 2023 ,itfa tarihli ve TRDEMVK92349 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %36 olarak belirlenmiştir.
- (*) 12 Nisan 2023 100.000.000 TL tutarlı, Ak Finansal Kiralama AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 176 gün vadeli, 5 Ekim 2023 ,itfa tarihli ve TRDEMVK2362 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %26.75 olarak belirlenmiştir.
- (*) 13 Nisan 2023 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Filo Yönetim Hizmetleri AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 180 gün vadeli, 10 Ekim 2023 ,itfa tarihli ve TRDEMVK2370 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %26.75 olarak belirlenmiştir.
- (*) 26 Nisan 2023 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Finansal Kiralama AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 177 gün vadeli, 20 Ekim 2023 ,itfa tarihli ve TRDEMVK2388 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %30 olarak belirlenmiştir.

6.2 Uzun vadeli ticari alacaklar

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari alacakları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli ticari alacaklar (*)	4.217.250.000	1.650.000.000
<i>İhraç edilmiş kira sertifikaları</i>	4.217.250.000	1.650.000.000
Toplam	4.217.250.000	1.650.000.000

- (*) 25 Ekim 2022 100.000.000 TL tutarlı, TVF IFM AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 455 gün vadeli, 3 Ocak 2024 ,itfa tarihli ve TRDEMVK12412 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %25 olarak belirlenmiştir.
- (*) 14 Kasım 2022 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Finansal Kiralama AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 430 gün vadeli, 18 Ocak 2024 ,itfa tarihli ve TRDEMVK12420 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %28 olarak belirlenmiştir.
- (*) 14 Kasım 2022 100.000.000 TL tutarlı, TVF IFM AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 430 gün vadeli, 18 Ocak 2024 ,itfa tarihli ve TRDEMVK12438 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %28 olarak belirlenmiştir.
- (*) 15 Aralık 2022 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Finansal Kiralama AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 385 gün vadeli, 4 Ocak 2024 ,itfa tarihli ve TRDEMVK12446 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %28 olarak belirlenmiştir.
- (*) 22 Aralık 2022 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Filo Yönetim Hizmetleri AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 385 gün vadeli, 11 Ocak 2024 ,itfa tarihli ve TRDEMVK12453 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %28 olarak belirlenmiştir.

EMLAK VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

6. Ticari alacaklar (Devamı)

6.2 Uzun vadeli ticari alacaklar (Devamı)

- (*) 28 Aralık 2022 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Finansal Kiralama AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 378 gün vadeli, 10 Ocak 2024 ,itfa tarihli ve TRDEMVK12461 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %28 olarak belirlenmiştir.
- (*) 24 Şubat 2022 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Filo Yönetim Hizmetleri AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 728 gün vadeli, 22 Şubat 2024 ,itfa tarihli ve TRDEMVK22411 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %21.3 olarak belirlenmiştir.
- (*) 6 Ocak 2023 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Filo Yönetim Hizmetleri AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 392 gün vadeli, 2 Şubat 2024 ,itfa tarihli ve TRDEMVK22429 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %28 olarak belirlenmiştir.
- (*) 17 Ocak 2023 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Finansal Kiralama AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 392 gün vadeli, 13 Şubat 2024 ,itfa tarihli ve TRDEMVK22437 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %28.5 olarak belirlenmiştir.
- (*) 1 Şubat 2023 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Filo Yönetim Hizmetleri AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 371 gün vadeli, 7 Şubat 2024 ,itfa tarihli ve TRDEMVK22445 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %29.75 olarak belirlenmiştir.
- (*) 15 Nisan 2022 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Filo Yönetim Hizmetleri AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 452 gün vadeli, 11 Temmuz 2023 ,itfa tarihli ve TRDEMVK72317 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %22.5 olarak belirlenmiştir.
- (*) 30 Mart 2022 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Finansal Kiralama AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 490 gün vadeli, 2 Ağustos 2023 ,itfa tarihli ve TRDEMVK82316 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %25 olarak belirlenmiştir.
- (*) 2 Ağustos 2022 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Filo Yönetim Hizmetleri AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 367 gün vadeli, 4 Ağustos 2023 ,itfa tarihli ve TRDEMVK82324 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %30.8 olarak belirlenmiştir.
- (*) 17 Ağustos 2022 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Finansal Kiralama AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 371 gün vadeli, 23 Ağustos 2023 ,itfa tarihli ve TRDEMVK82332 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %32 olarak belirlenmiştir.
- (*) 22 Mart 2022 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Finansal Kiralama AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 546 gün vadeli, 19 Eylül 2023 ,itfa tarihli ve TRDEMVK92315 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %25 olarak belirlenmiştir.
- (*) 31 Ağustos 2022 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Filo Yönetim Hizmetleri AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 371 gün vadeli, 6 Eylül 2023 ,itfa tarihli ve TRDEMVK92323 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %30 olarak belirlenmiştir.
- (*) 24 Aralık 2021 100.000.000 TL tutarlı, TVF IFM AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 728 gün vadeli, 22 Aralık 2023 ,itfa tarihli ve TRDEMVK2317 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %22 olarak belirlenmiştir.
- (*) 1 Aralık 2022 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Finansal Kiralama AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 371 gün vadeli, 7 Aralık 2023 ,itfa tarihli ve TRDEMVK2325 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %28 olarak belirlenmiştir.
- (*) 7 Aralık 2022 100.000.000 TL tutarlı, TVF IFM AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 371 gün vadeli, 13 Aralık 2023 ,itfa tarihli ve TRDEMVK2333 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %27 olarak belirlenmiştir.
- (*) 27 Nisan 2022 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Finansal Kiralama AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 547 gün vadeli, 26 Ekim 2023 ,itfa tarihli ve TRDEMVK2313 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %23 olarak belirlenmiştir.
- (*) 16 Eylül 2022 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Finansal Kiralama AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 385 gün vadeli, 6 Ekim 2023 ,itfa tarihli ve TRDEMVK2321 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %27.5 olarak belirlenmiştir.
- (*) 27 Eylül 2022 100.000.000 TL tutarlı, Ak Finansal Kiralama AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 371 gün vadeli, 3 Ekim 2023 ,itfa tarihli ve TRDEMVK2339 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %26.25 olarak belirlenmiştir.

EMLAK VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

6. Ticari alacaklar (Devamı)

6.2 Uzun vadeli ticari alacaklar (Devamı)

- (*) 28 Eylül 2022 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Filo Yönetim Hizmetleri AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 391 gün vadeli, 24 Ekim 2023 ,itfa tarihli ve TRDEMVKKE2347 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %26.5 olarak belirlenmiştir.
- (*) 12 Ekim 2022 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Finansal Kiralama AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 379 gün vadeli, 26 Ekim 2023 ,itfa tarihli ve TRDEMVKKE2354 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %26.5 olarak belirlenmiştir.
- (*) 27 Nisan 2022 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Filo Yönetim Hizmetleri AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 553 gün vadeli, 1 Kasım 2023 ,itfa tarihli ve TRDEMVKK2315 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %23 olarak belirlenmiştir.
- (*) 19 Ekim 2022 100.000.000 TL tutarlı, Ak Finansal Kiralama AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 385 gün vadeli, 8 Kasım 2023 ,itfa tarihli ve TRDEMVKK2323 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %27 olarak belirlenmiştir.
- (*) 7 Nisan 2023 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Finansal Kiralama AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 378 gün vadeli, 19 Nisan 2024 ,itfa tarihli ve TRDEMVK42419 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %30.75 olarak belirlenmiştir.

7. Borçlanmalar

7.1 Borçlanmalar

7.1.1 Kısa vadeli borçlanmalar

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kısa vadeli ticari borçlanmaları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli ticari borçlar	1.341.811.370	3.151.963.675
<i>İhraç edilmiş kira sertifikaları</i>	1.341.811.370	3.151.963.675
Toplam	1.341.811.370	3.151.963.675

7.1.2 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları

Hesap adı	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli ticari borçların kısa vadeli kısımları	159.722.486	50.029.315
<i>İhraç edilmiş kira sertifikaları</i>	159.722.486	50.029.315
Toplam	159.722.486	50.029.315

7.1.3 Uzun vadeli borçlanmalar

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari borçlanmaları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli ticari borçlar	4.217.250.000	1.650.000.000
<i>İhraç edilmiş kira sertifikaları</i>	4.217.250.000	1.650.000.000
Toplam	4.217.250.000	1.650.000.000

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

7. Borçlanmalar (Devamı)

7.2 Borçlar

7.2.1 Kısa vadeli ticari borçlar

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kısa vadeli ticari borçları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli ticari borçlar	756	104.330
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	756	104.330
Toplam	756	104.330

8. Diğer borçlar

Hesap adı	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek katma değer vergisi	179.541	259.202
Alınan avans	13	13
Toplam	179.554	259.215

9. Ertelenmiş gelirler

Şirketin 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla peşin tahsil edilmiş hizmet gelirlerinden kaynaklanan ertelenmiş gelirleri aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Hesap adı	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Ertelenmiş gelirler	9.169.313	5.107.737
Toplam	9.169.313	5.107.737

10. Özkaynaklar

10.1 Ana ortaklık dışı paylar/Ana ortaklık dışı kar zarar

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ana ortaklık dışı payları ve ana ortaklık dışı kar-zararı bulunmamaktadır.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

10. Özkaynaklar (Devamı)

10.2 Ödenmiş sermaye

Şirket'in 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla ödenmiş sermaye tutarı 50.000 TL olup her biri 1 TL tutarında 50.000 adet hissedenden oluşmaktadır (31 Aralık 2022: 50.000 TL).

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in sermaye ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ad soyad/Ticari ünvanı	30 Haziran 2023		31 Aralık 2022	
	Pay tutarları (nominal)	Pay oranları (%)	Pay tutarları (nominal)	Pay oranları (%)
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	50.000	100,00	50.000	100,00
Toplam ödenmiş sermaye	50.000	100,00	50.000	100,00

10.3 Sermaye yedekleri

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermaye yedekleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

10.4 Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in kardan ayrılan kısıtlanmış yedekleri aşağıda sunulmaktadır. (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

Hesap adı	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	10.000	10.000
Toplam	10.000	10.000

10.5 Geçmiş yıl karları/(zararları)

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in geçmiş yıllar karları/(zararları) aşağıda sunulmaktadır. (31 Aralık 2022: 287.280).

Hesap adı	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Geçmiş yıllar karları/(zararları)	4.132.807	287.280
Toplam	4.132.807	287.280

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket'in özkaynak kalemleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Sermaye	50.000	50.000
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	10.000	10.000
Geçmiş yıllar karları/(zararları)	4.132.807	287.280
Net dönem karı/(zararı)	2.705.839	3.845.527
Toplam	6.898.646	4.192.807

EMLAK VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

11. İlişkili taraf açıklamaları

Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş., Emlak Varlık Kiralama A.Ş.'nin ilişkili tarafıdır.

Nakit ve nakit benzerleri

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.		
Cari hesap (Not 4)	2.359.336	1.218.939
Toplam	2.359.336	1.218.939

Üst düzey yönetime sağlanan faydalar

30 Haziran 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait Şirket'in Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yönetim personeline yapılan ödeme bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

12. Hasılat

Hesap adı	1 Ocak – 30 Haziran 2023	1 Nisan – 30 Haziran 2023	1 Ocak – 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2022
Kar payı gelirleri	655.967.826	335.335.936	171.834.509	105.945.981
Hizmet gelirleri	2.678.514	2.338.367	3.013.137	2.340.637
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	658.646.340	337.674.303	174.847.646	108.286.618

13. Satışlar ve satışların maliyeti

Hesap adı	1 Ocak – 30 Haziran 2023	1 Nisan – 30 Haziran 2023	1 Ocak – 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2022
Kar payı giderleri	655.967.826	335.335.936	171.834.509	105.945.981
Toplam	655.967.826	335.335.936	171.834.509	105.945.981

14. Genel yönetim giderleri

Hesap adı	1 Ocak – 30 Haziran 2023	1 Nisan – 30 Haziran 2023	1 Ocak – 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2022
Genel yönetim giderleri	(1.510.161)	(768.971)	(686.213)	(378.944)
Toplam faaliyet giderleri	(1.510.161)	(768.971)	(686.213)	(378.944)

EMLAK VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

14. Genel yönetim giderleri (Devamı)

Genel yönetim giderlerinin niteliklerine göre gider detayları

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait genel yönetim giderlerinin niteliklerine göre detayı aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	1 Ocak – 30 Haziran 2023	1 Nisan – 30 Haziran 2023	1 Ocak – 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2022
İhraç aracılık giderleri	(1.342.591)	(708.055)	(600.947)	(333.261)
Mali müşavirlik ve danışmanlık giderleri	(46.256)	(7.653)	(60.674)	(30.337)
Ticaret odası giderleri	(47.637)	(46.990)	(16.510)	(12.406)
Noter giderleri	(4.467)	(2.531)	(3.292)	(1.048)
Kira gideri	(1.950)	(975)	(1.950)	(975)
Vergi ve diğer harçlar	(4.261)	(2.767)	(2.356)	(917)
Diğer	(62.999)	-	(484)	-
Toplam faaliyet giderleri	(1.510.161)	(768.971)	(686.213)	(378.944)

15. Esas faaliyetlerden diğer gelirler

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	1 Ocak – 30 Haziran 2023	1 Nisan – 30 Haziran 2023	1 Ocak – 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2022
Hizmet gelirleri (*)	2.439.433	1.330.907	594.023	332.010
Toplam faaliyet gelirleri	2.439.433	1.330.907	594.023	332.010

(*) Şirket'in hizmet gelirleri, Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'ye maliyetlerin yansıtma işlemlerinden oluşmaktadır.

16. Vergi varlık ve yükümlülükleri

16.1 Kurumlar vergisi

Şirket, Türkiye'de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir.

15 Nisan 2022 tarihli ve 31810 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7394 Sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 26'ncı maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun geçici 13'üncü maddesine eklenen fıkra ile Kurumlar Vergisi oranı kurum kazançları için %25 olarak uygulanmaktadır.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

16. Vergi varlık ve yükümlülükleri (Devamı)

16.1 Kurumlar vergisi (Devamı)

Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir. Beyanlar ve ilgili muhasebe kayıtları vergi dairesince beş yıl içerisinde incelenebilmekte ve vergi hesapları revize edilebilmektedir.

Hesap adı	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Cari dönem vergi gideri (-)	-	-
Peşin ödenen vergiler	1.917.341	1.082.294
Toplam vergi (yükümlülüğü) / varlığı	(1.917.341)	(1.082.294)

16.2 Ertelenmiş vergi

Şirket vergiye esas yasal finansal tabloları ile Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığını ve yükümlülüğünü muhasebelemektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TMS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır.

Şirket vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığını ve yükümlülüğünü muhasebelemektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır. Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğünün hesaplanmasında raporlama dönemi sonu itibarıyla yasallaşmış vergi oranı olan %25 kullanılmıştır.

Hesap adı	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Peşin tahsil edilen karın ertelenmiş vergi etkisi	2.292.328	1.276.934
Toplam ertelenmiş vergi (yükümlülüğü) / varlığı	2.292.328	1.276.934

17. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Bu not, aşağıda belirtilen her bir risk için Şirket'in maruz kaldığı riskler, Şirket'in bu risklerini yönetmek ve ölçmek için belirlediği politikaları hakkında bilgi vermektedir.

Şirket finansal araçların kullanımından kaynaklanan aşağıdaki risklere maruz kalmaktadır:

- Kredi riski,
- Likidite riski,
- Piyasa riski.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

17. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (Devamı)

17.1 Kredi riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememesi olasılığı olarak tanımlanır.

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

30 Haziran 2023	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B)	-	5.718.783.856	-	-	2.359.336
- Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	5.718.783.856	-	-	2.359.336
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-

31 Aralık 2022	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B)	-	4.851.992.990	-	-	1.218.939
- Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	4.851.992.990	-	-	1.218.939
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-

17.2 Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in sukuk (kira sertifikası) ihraçlarına ilişkin nitelikli yatırımcıya olan dolaylı yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir ve sıkı piyasa yapısı ve piyasada oluşan engeller nedeniyle pozisyonlardan çıkılamaması durumunda ortaya çıkabilecek zarar riski olarak tanımlanmıştır. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, sukukları ihraç eden finansal kurumun ve dolaylı olarak da Şirket'in ilişkili yükümlülükleri yerine getirememesi sonucu likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket yönetimi, finansal kurumlarla garanti sözleşmeleri imzalayarak muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı elde etmek garantisini almak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

17. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (Devamı)

17.2 Likidite riski (Devamı)

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket'in türev olmayan finansal varlıkların ve yükümlülüklerinin beklenen vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2023	Vadesiz	1 aya kadar	1 ay - 1 yıl arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl- ve üzeri	Dağıtılamayan (*)	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	2.359.336	-	-	-	-	-	2.359.336
Finansal Yatırımlar	-	-	12.704.837	-	-	-	12.704.837
Ticari alacaklar	-	262.016.849	5.456.767.007	-	-	-	5.718.783.856
Diğer alacaklar	-	-	-	-	-	-	-
Diğer varlıklar	3.101.437	-	-	-	-	-	3.101.437
Toplam varlıklar	5.460.773	262.016.849	5.469.471.844	-	-	-	5.736.949.466
Ticari borçlar	-	-	1.501.533.856	4.217.250.000	-	-	5.718.783.856
Diğer yükümlülükler	179.554	-	1.918.097	9.169.313	-	6.898.646	18.165.610
Toplam yükümlülükler	179.554	-	1.503.451.953	4.226.419.313	-	6.898.646	5.736.949.466
Likidite riski	5.281.219	262.016.849	3.966.019.891	(4.226.419.313)	-	(6.898.646)	-

(*) 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla, maddi olmayan duran varlıklar, ertelenmiş vergi ve özkaynak hesapları dağıtılamayan olarak gösterilmiştir.

31 Aralık 2022	Vadesiz	1 aya Kadar	1 ay - 1 yıl arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl- ve üzeri	Dağıtılamayan (*)	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	1.218.939	-	-	-	-	-	1.218.939
Finansal Yatırımlar	-	-	8.146.917	-	-	-	8.146.917
Ticari alacaklar	-	396.238.329	2.755.725.346	1.700.029.315	-	-	4.851.992.990
Diğer varlıklar	1.380.527	-	-	-	-	-	1.380.527
Toplam varlıklar	2.599.466	396.238.329	2.763.872.263	1.700.029.315	-	-	4.862.739.373
Ticari Borçlar	-	-	3.201.992.990	1.650.000.000	-	-	4.851.992.990
Diğer yükümlülükler	259.215	-	1.186.624	5.107.737	-	4.192.807	10.746.383
Toplam yükümlülükler	259.215	-	3.203.179.614	1.655.107.737	-	4.192.807	4.862.739.373
Likidite riski	2.340.251	396.238.329	(439.307.351)	44.921.578	-	(4.192.807)	-

(*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, maddi olmayan duran varlıklar ve özkaynak hesapları dağıtılamayan olarak gösterilmiştir.

17.3 Kur riski

Yabancı para riski herhangi bir finansal aracın değerinin döviz kurundaki değişikliğe bağlı olarak değişmesinden doğan risktir. Şirket, yabancı para cinsinden parasal varlıklarını TL'ye çevirirken kurlardaki değişiklikler nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in 30 Haziran 2023 itibarıyla kur riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

EMLAK VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

18 Finansal araçlar

18.1 Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır.

Şirket, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini halihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket'in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Şirket'in finansal tablolarında gerçeğe uygun değeri ile yansıtılan finansal varlık ve yükümlülükleri bulunmamaktadır.

Kısa vadeli borçların (kira sertifikalarının ihracına ilişkin yükümlülükler) gerçeğe uygun değeri, kalan vadelerine göre nakit çıkışlarının, değişen ülke risk primi ve kar payı oranı değişimleri göz önünde bulundurularak hesaplanan oranlarla indirgenmesi yoluyla hesaplanmaktadır.

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket'in finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerleri ve kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2023		31 Aralık 2022	
	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	2.359.336	2.359.336	1.218.939	1.218.939
Finansal Yatırımlar	12.704.837	1.627.868	8.146.917	8.154.784
Ticari alacaklar	5.718.783.856	6.430.654.460	4.851.992.990	5.135.857.085
Diğer alacaklar	809.109	809.109	103.593	103.593
Toplam	5.734.657.138	6.435.450.773	4.861.462.439	5.145.334.401
Finansal yükümlülükler				
Borçlanmalar	5.718.783.856	6.430.654.460	4.851.992.990	5.135.857.085
Ticari borçlar	756	756	104.330	104.330
Ertelenmiş gelir	9.169.313	9.169.313	5.107.737	5.107.737
Diğer yükümlülükler	179.554	179.554	259.215	259.215
Toplam	5.728.133.479	6.440.004.083	4.857.464.272	5.141.328.367

19. Karşılıklar, şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

Bulunmamaktadır.

20. Finansal tabloların önemli ölçüde etkileyen ya da finansal tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gereken diğer hususlar

Bulunmamaktadır.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

21. Taahhütler

Bulunmamaktadır.

22. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

15 Temmuz 2023 tarih ve 32249 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7456 sayılı Kanun ile bankaların da dahil olduğu finans ve sigorta şirketleri için genel kurumlar vergisi oranı %25'den %30'a yükseltilmiştir. Kurumlar vergisi oranları 1 Ekim 2023 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak ve 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren vergilendirme dönemlerinde elde edecekleri kazançlarına uygulanmak üzere yürürlüğe girmiştir.

Şirket, 7 Temmuz 2023 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 370 gün vadeli, 200.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

Şirket, 14 Temmuz 2023 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 383 gün vadeli, 250.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

Şirket, 18 Temmuz 2023 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 380 gün vadeli, 200.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

Şirket, 25 Temmuz 2023 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 366 gün vadeli, 100.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

Şirket, 2 Ağustos 2023 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 546 gün vadeli, 162.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

Şirket, 4 Ağustos 2023 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 179 gün vadeli, 200.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

.....