



01.01.2025- 31.12.2025

**FAALİYET DÖNEMİNE İLİŞKİN
FAALİYET RAPORU**

YÖNETİM KURULU’NUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Emlak Varlık Kiralama A.Ş. Genel Kurulu’na

1. Görüş

Emlak Varlık Kiralama A.Ş.’nin (“Şirket”) 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, Yönetim Kurulu’nun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu’nun Şirket’in durumu hakkında denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları’na (“BDS’lere”) uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dâhil) (“Etik Kurallar”) ve Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta bağımsız denetimle ilgili olarak yer alan etik ilkelere uygun olarak Şirket’ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket’in 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 25 Şubat 2026 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4. Yönetim Kurulu’nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun (“TTK”) 514. ve 516. Maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) II-14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- a) Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve Genel Kurul'a sunar.
- b) Yıllık faaliyet raporunu; Şirket'in o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtacak şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Şirket'in gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin Yönetim Kurulu'nun değerlendirmesi de raporda yer alır.
- c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:
 - Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Şirket'te meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
 - Şirket'in araştırma ve geliştirme çalışmaları,
 - Yönetim Kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, aynı ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim Kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığı'nın ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5. Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK ve Tebliğ hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin, Şirket'in denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

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

Talar Gül, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 25 Şubat 2026

İçindekiler Tablosu

1. GENEL BİLGİLER	
GİRİŞ	1
YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE ÖZGEÇMİŞLERİ	3
ŞİRKETİN ÜST DÜZEY YÖNETİCİ VE ÇALIŞAN BİLGİLERİ	4
BAĞIMSIZLIK BEYANI	5
2. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN GÖREV YETKİ VE ÜCRETLERİ	6
YÖNETİM KURULUNA SAĞLANAN MALİ HAKLAR	6
3. ARAŞTIRMA GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI	6
4. FAALİYETLER VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER	6
YATIRIM FAALİYETLERİ	6
İŞTİRAKLERİMİZ	6
ŞİRKETİMİZ HAKKINDAKİ DENETİMLER	6
ŞİRKETİMİZ ALEYHİNE AÇILAN DAVALAR	6
UYGULANAN YAPTIRIMLAR	6
01.01.2025-31.12.2025 DÖNEMİNDE YAPILAN OLAĞANÜSTÜ GENEL KURULLAR	6
BAĞIŞ VE YARDIMLAR	6
BAĞLI ŞİRKET KAPSAMINDA AÇIKLAMALAR	6
HEDEFLERE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	6
5. FİNANSAL DURUM	7
YÖNETİM'İN DEĞERLENDİRMESİ	7
KAR DAĞITIMI	7
6. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ	7
7. DİĞER HUSUSLAR	7
DÖNEM İÇERİSİNDE GERÇEKLEŞEN OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI	7
DÖNEM İÇİNDE ESAS SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER	7
RAPOR ONAYI	8
8. SORUMLULUK BEYANI	9
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, **01 Ocak 2025 – 31 Aralık 2025** döneminde yurtiçinde aşağıda detayları verilen kira sertifikası ihraçları gerçekleştirilmiştir.

Kaynak Kuruluş	ISIN Kod	İhraç Tutarı (TL)	Yıllık Basit Getiri Oranı (%)	İhraç Tarihi	İtfa Tarihi	Vade Gün Sayısı
Garanti Filo	TRDEMVK12628	260,000,000	41.00	10/01/2025	12/01/2026	367
Garanti Leasing	TRDEMVK12644	250,000,000	40.50	17/01/2025	30/01/2026	378
Garanti Leasing	TRDEMVK12636	250,000,000	40.50	17/01/2025	30/01/2026	378
Garanti Leasing	TRDEMVK12651	250,000,000	40.50	17/01/2025	30/01/2026	378
TTNET	TRDEMVK32535	350,000,000	42.00	17/01/2025	28/03/2025	70
Alternatif Lease	TRDEMVK72556	60,000,000	39.00	30/01/2025	29/07/2025	180
Smart Güneş	TRDEMVK12669	250,000,000	42.00	31/01/2025	29/01/2026	363
TTNET	TRDEMVK82555	500,000,000	41.00	06/02/2025	05/08/2025	180
TTNET	TRDEMVK82548	500,000,000	41.00	06/02/2025	05/08/2025	180
Filokur	TRDEMVK72564	50,000,000	42.00	06/02/2025	31/07/2025	175
TTNET	TRDEMVK52525	124,000,000	40.00	12/02/2025	14/05/2025	91
Varaka Kağıt	TRDEMVK52517	150,000,000	44.00	12/02/2025	22/05/2025	99
Smart Güneş	TRDEMVK22619	250,000,000	42.00	14/02/2025	20/02/2026	371
Alternatif Lease	TRDEMVK82563	100,000,000	40.50	26/02/2025	25/08/2025	180
TTNET	TRDEMVK62557	500,000,000	44.00	28/03/2025	26/06/2025	90
TTNET	TRDEMVK62565	500,000,000	44.00	28/03/2025	26/06/2025	90
Garanti Filo	TRDEMVK2545	475,000,000	44.00	09/04/2025	06/10/2025	180
Varaka Kağıt	TRDEMVK82571	125,000,000	44.00	02/05/2025	20/08/2025	110
Varaka Kağıt	TRDEMVK92521	125,000,000	44.00	02/05/2025	04/09/2025	125
Varaka Kağıt	TRDEMVK82589	100,000,000	44.00	02/05/2025	08/08/2025	98
Alternatif Lease	TRDEMVKK2539	40,000,000	48.00	07/05/2025	03/11/2025	180
Reis Makina	TRDEMVK22627	100,000,000	47.00	22/05/2025	11/02/2026	265
Garanti Leasing	TRDEMVK62722	250,000,000	TLREFK+150	03/06/2025	01/06/2027	728
Garanti Leasing	TRDEMVK62714	250,000,000	TLREFK+150	03/06/2025	01/06/2027	728
Garanti Leasing	TRDEMVK62730	500,000,000	TLREFK+150	13/06/2025	18/06/2027	735
İş Leasing	TRDEMVK72812	250,000,000	TLREFK+125	08/07/2025	04/07/2028	1092
Alternatif Lease	TRDEMVK72614	100,000,000	41.50	14/07/2025	13/07/2026	364
Reis Makina	TRDEMVK72622	100,000,000	TLREFK+200	30/07/2025	30/07/2026	365
Garanti Leasing	TRDEMVK82712	500,000,000	TLREFK+125	01/08/2025	06/08/2027	735
Varaka Kağıt	TRDEMVKK2547	200,000,000	43.00	07/08/2025	27/11/2025	112
Varaka Kağıt	TRDEMVKK2554	200,000,000	43.00	08/08/2025	13/11/2025	97
Varaka Kağıt	TRDEMVKK2562	150,000,000	43.00	08/08/2025	13/11/2025	97
Varaka Kağıt	TRDEMVK12677	200,000,000	42.50	14/08/2025	29/01/2026	168
Varaka Kağıt	TRDEMVK22635	100,000,000	42.00	20/08/2025	12/02/2026	176
Reis Makina	TRDEMVK92612	100,000,000	40.50	05/09/2025	04/09/2026	364
Alternatif Lease	TRDEMVK92620	100,000,000	37.25	05/09/2025	04/09/2026	364
Varaka Kağıt	TRDEMVK32626	100,000,000	41.50	09/09/2025	06/03/2026	178
Garanti Leasing	TRDEMVK92711	500,000,000	TLREFK+95	15/09/2025	13/09/2027	728
Alternatif Lease	TRDEMVK92638	100,000,000	37.25	22/09/2025	21/09/2026	364
Filokur	TRDEMVK32634	100,000,000	41.00	25/09/2025	17/03/2026	173
Alternatif Lease	TRDEMVK92646	100,000,000	38.00	26/09/2025	25/09/2026	364
Varaka Kağıt	TRDEMVK32642	50,000,000	40.50	30/09/2025	26/03/2026	177
Reis Makina	TRDEMVK2610	100,000,000	39.5	03/10/2025	02/10/2026	364
Alternatif Lease	TRDEMVK32659	100,000,000	39.00	03/10/2025	18/03/2026	166
Alternatif Lease	TRDEMVK42617	100,000,000	39.00	16/10/2025	10/04/2026	176
Filokur	TRDEMVK42625	100,000,000	42.00	17/10/2025	14/04/2026	179
Alternatif Lease	TRDEMVK42633	50,000,000	38.25	03/11/2025	30/04/2026	178
Garanti Filo	TRDEMVK42641	200,000,000	38.25	04/11/2025	30/04/2026	177
Platform Turizm	TRDEMVK32675	100,000,000	39.00	11/11/2025	25/03/2026	134
Platform Turizm	TRDEMVK32683	100,000,000	39.00	11/11/2025	25/03/2026	134
Platform Turizm	TRDEMVK32691	150,000,000	39.00	11/11/2025	25/03/2026	134
Platform Turizm	TRDEMVK32667	150,000,000	39.00	11/11/2025	25/03/2026	134

Anadolu Leasing	TRDEMVK22643	50,000,000	39.00	13/11/2025	12/02/2026	91
Alternatif Lease	TRDEMVK42658	100,000,000	38.25	17/11/2025	21/04/2026	155
Alternatif Lease	TRDEMVK52624	50,000,000	38.00	03/12/2025	22/05/2026	170
Alternatif Lease	TRDEMVKA2614	100,000,000	39.00	18/12/2025	18/12/2026	365
Garanti Filo	TRDEMVKA2648	225,000,000	38.65	19/12/2025	21/12/2026	367
Garanti Filo	TRDEMVKA2630	340,000,000	38.65	19/12/2025	21/12/2026	367
Anadolu Leasing	TRDEMVKA2622	100,000,000	37.00	19/12/2025	18/12/2026	364
TOPLAM		11.374.000.000 TL				

Şirketin Ortaklık Yapısı

Ticaret Unvanı	Hisse Adedi	Bir Hisse Tutarı (TL)	Hisse Oranı (%)	Ödenmiş Sermaye Tutarı (TL)	Enflasyon Düzeltme Etkisi	Endekslenmiş Değer
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	50.000	1	100	50.000	365.509	415.509

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

Onur GÖK Yönetim Kurulu Başkanı

Mesleki kariyerine 2011 yılında Vergi Müfettiş Yardımcısı olarak başlamış ve yapılan yeterlik sınavında başarı göstererek 01.07.2015 tarih ve 29403 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan üçlü Kararname ile Vergi Müfettişliğine atanmıştır. Eylül 2017-Nisan 2018 tarihleri arasında Vergi Denetim Kurulu Merkezi Rapor Değerlendirme Komisyonu raportörlüğü yapmış ve ayrıca Kurul Başkanlığının “Mevzuat Birimi”nde görev almıştır. Nisan 2018 tarihinde Bakanlık Makamı Oluru ile Hazine ve Maliye Bakanlığı Vergi Konseyi Genel Sekreter Yardımcısı olarak atanmış olup, Mart 2019 tarihine kadar bu görevde bulunmuştur. Vergi Konseyi bünyesinde başta Gelir ve Kurumlar Vergisi Reformu Çalışmaları olmak üzere İstanbul Finans Merkezi Çalışmaları ve vergi reformu çalışmalarına, çalışma grubu üyesi olarak iştirak etmiştir. Nisan 2019 - Haziran 2021 tarihinde Vergi Denetim Kurulu Başkanlığı Kurul Başkan Yardımcısı olarak görev yapmıştır. Bu süre zarfında Merkezi Rapor Değerlendirme Komisyonu Başkanlığı ve Merkez Disiplin Kurulu Başkan Vekilliği görevlerini yürütmüştür. Kurul Başkan Yardımcılığı görevi ile birlikte Ocak 2020 - Temmuz 2021 tarihleri arasında Hazine ve Maliye Bakanlığı Vergi Konseyi Genel Sekreteri ve İcra Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapmıştır. Aralık 2021 – Haziran 2023 tarihleri arasında Hazine ve Maliye Bakan Danışmanı olarak görev yapmıştır. Haziran 2022 – Temmuz 2023 tarihleri arasında Hazine ve Maliye Bakanlığı Finansal Piyasalar ve Kambiyo Genel Müdürü olarak görev yapmıştır. İller Bankası AŞ Denetim Kurulu, Kalkınma ve Yatırım Bankası Yönetim Kurulu, Kredi Garanti Fonu Yönetim Kurulu, Avrupa Yatırım Fonu Türkiye Büyüme ve Girişimcilik Fonu Yönetim Kurulu Üyeliklerinde bulunmuştur. TÜRMOB tarafından yapılan Yeminli Mali Müşavirlik Sınavını başarı ile tamamlayarak Yeminli Mali Müşavir olmaya hak kazanmıştır. Vergi mevzuatı ve uygulamasına ilişkin olarak kaleme aldığı “Kurumlar Vergisi Revizyonu” ve “Gelir Vergisi Matrahının Tespiti ve Beyanı: Açıklama ve Örneklerle” başlıklı 2 adet kitabı bulunmaktadır. Bununla birlikte ulusal ve uluslararası kongrelerde yayımlanmış çalışmaları ile mali hukuk ve ekonomi alanlarında altmışın üzerinde makale ve yazısı bulunmaktadır. Onur GÖK, 14 Temmuz 2023 tarihi itibarıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Ali Kemal KÜÇÜKCAN Yönetim Kurulu Başkan Vekili

1975 yılında doğdu. 1992 yılında Ankara Fen Lisesi, 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.

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 Yatırımcı İlişkileri ve İhraçlar Müdürü olarak görevine devam etmekte olup, SPL Düzey 3 Lisansına sahiptir.

Mehmet KURŞUN Yönetim Kurulu Üyesi

1997 yılında İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi Maliye bölümünden mezun oldu. 1998 yılında Özel bir Yeminli Mali Müşavirlik şirketinde denetçi olarak iş hayatına başlayan KURŞUN bankacılık kariyerine 1999 yılında Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. Mali İşler’de başladı. 2020 yılına kadar Finans iş ailesi içerisinde çeşitli servislerde görev alarak Mali Kontrol, Kar Dağıtım Sistemi, Finansal Muhasebe ve Genel Muhasebe servislerinde servis yöneticiliği yaptı. 2020 yılında Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.’de Mali İşler ve Kontrol Müdürlüğü’nde kurucu müdür olarak göreve başladı. 01.05.2023 tarihinden itibaren Muhasebe ve Vergi Müdürü olarak görev yapmaktadır. SMMM, SPL Düzey 3 ve Türev lisanslarına sahip olup, evli ve 5 çocuk babasıdır.

Önder ÖZAKYILDIZ
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Ondokuz Mayıs Üniversitesi Muhasebe Bölümü 'nden 2009 yılında, Anadolu Üniversitesi İşletme Bölümü'nden 2011 yılında mezun olan Önder ÖZAKYILDIZ, İstanbul Medeniyet Üniversitesi Kamu Yönetimi yüksek lisans programını 2020 yılında tamamladı. İş hayatına, 2011 yılında Bilgi Teknolojileri ve Destek Operasyonları Grubunda (İletişim merkezi) başlayan ÖZAKYILDIZ, Merkezi Operasyonlar Grubu (Tarım Kredileri ve Yeşil Damla Operasyonları) Uzman Yardımcısı, 2013-2014 yılları arasında KKTC/Lefkoşa 'da EuroDeniz IBU Ltd. Operasyon Uzmanı, 2014-2018 Mali İşler Grubu Ödemeler ve Kontrol Bölümü Yetkilisi olarak DenizBank Finansal Hizmetler Grubu A.Ş. tamamladığı görevinin ardından, 2018-2021 yılları arasında Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. Finans ve Strateji Grubu Muhasebe ve Sabit Kıymetler Yönetici Yardımcısı olarak görev yaptı. ÖZAKYILDIZ, 01 Temmuz 2021 itibarıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. Finans Genel Müdür Yardımcılığı ve Mali İşler Direktörlüğü 'ne bağlı Muhasebe ve Vergi Müdürlüğü TDHP Uygulamaları ve Ödemeler Servisi Servis Yönetmeni olarak görev yapmaktadır.

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 hisimlarım 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.

Önder ÖZAKYILDIZ
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

12.03.2025 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

01.01.2025-31.12.2025 dönemine araştırma geliştirme faaliyetleri bulunmamaktadır.

4- Faaliyetler ve Faaliyetlere İlişkin Önemli Gelişmeler

Şirket 01 Ocak – 31 Aralık 2025 Döneminde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya toplam 11.374.000.000 TL tutarında kira sertifikası ihracı gerçekleştirmiştir.

Yatırım Faaliyetleri

Şirket ilgili hesap döneminde yatırım faaliyeti gerçekleştirmemiştir.

Şirketin İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri

Şirket bünyesinde iç kontrol ve 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.

01.01.2025- 31.12.2025 Döneminde Yapılan Olağanüstü Genel Kurullar

01.01.2025- 31.12.2025 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.

Hedeflere İlişkin Değerlendirmeler

Genel Kurul kararları yerine getirilmiştir.

Şirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler

Bulunmamaktadır.

5- Finansal Durum

Yönetimin Değerlendirmesi

Şirket 31.12.2025 dönemini 57.148.616 TL kâr ile kapatmıştır. Şirketin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ödenmiş sermaye tutarı 50.000 TL, aktif büyüklüğü ise 8.934.832.708 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

2024 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 12.03.2025 tarihinde, aşağıdaki gündem maddeleri görüşülerek yapılmıştır.

12.03.2025 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 2024 yılı hesap dönemine ait yıllık faaliyet raporunun okunması ve müzakeresi,
- 4-) 2024 yılı Bağımsız denetçi görüşünün, 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-) 2025 yılında şirketin denetimini yapacak olan bağımsız denetim firmasının seçimi,
- 8-) Dilekler ve kapanış.

Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler

01.01.2025- 31.12.2025 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 25/02/2026 tarihinde imzalanarak onaylanmıştır.

Önder ÖZAKYILDIZ
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Murat YİĞİT
Yönetim Kurulu Üyesi

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 01/01/2025 – 31/12/2025 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.

Mehmet KURŞUN
Yönetim Kurulu Üyesi

Murat YİĞİT
Yönetim Kurulu Üyesi

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

**1 OCAK - 31 ARALIK 2025
HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Emlak Varlık Kiralama A.Ş. Genel Kurulu'na

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Emlak Varlık Kiralama A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2025 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan ve kamu yararını ilgilendiren kuruluşların finansal tablolarının bağımsız denetimleri için geçerli olan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta ve kamu yararını ilgilendiren kuruluşların finansal tablolarının bağımsız denetimleriyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Kilit Denetim Konuları

Tarafımızca raporumuzda bildirilecek bir kilit denetim konusu olmadığına karar verilmiştir.

4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.

- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.



B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

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

Talar Gül, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 25 Şubat 2026

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)	1
KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOS	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU	4
FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	5-36
DİPNOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU 5-6
DİPNOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR 6-19
DİPNOT 3	BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA 20
DİPNOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ 20
DİPNOT 5	FİNANSAL YATIRIMLAR 20
DİPNOT 6	TİCARİ ALACAKLAR 20-23
DİPNOT 7	BORÇLANMALAR 24-26
DİPNOT 8	TİCARİ BORÇLAR 26
DİPNOT 9	DİĞER BORÇLAR 27
DİPNOT 10	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ 27-29
DİPNOT 11	ERTELENMİŞ GELİRLER 29
DİPNOT 12	ÖZKAYNAKLAR 29-30
DİPNOT 13	İLİŞKİLİ TARAFLAR 30
DİPNOT 14	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ 31
DİPNOT 15	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ 31
DİPNOT 16	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER 32
DİPNOT 17	FİNANSMAN GELİRLER 32
DİPNOT 18	NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/KAYIPLARI 32
DİPNOT 19	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ 33-35
DİPNOT 20	FİNANSAL ARAÇLARIN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI 35
DİPNOT 21	KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER 36
DİPNOT 22	DİĞER HUSUSLAR 36
DİPNOT 23	TAAHHÜTLER 36
DİPNOT 24	BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR 36

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Varlıklar		8.934.832.708	10.478.158.525
Dönen varlıklar		6.471.255.235	8.957.618.535
Nakit ve nakit benzerleri	4,13	6.563.254	26.275.987
Finansal Yatırımlar	5	145.872.926	66.258.903
Ticari alacaklar	6	6.318.819.055	8.865.083.645
<i>-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		6.318.819.055	8.865.083.645
Duran varlıklar		2.463.577.473	1.520.539.990
Ticari alacaklar	6	2.450.000.000	1.505.258.000
<i>-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		2.450.000.000	1.505.258.000
Ertelenmiş vergi varlığı	10	13.577.473	15.281.990
Toplam varlıklar		8.934.832.708	10.478.158.525
Kaynaklar		8.934.832.708	10.478.158.525
Kısa vadeli yükümlülükler		6.372.338.869	8.917.555.302
Kısa vadeli borçlanmalar	7	3.265.605.332	2.543.197.851
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	3.052.617.021	6.321.293.173
Ticari borçlar	8	-	267.476
<i>-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		-	267.476
Diğer borçlar	9	869.001	1.068.535
Ertelenmiş gelirler	11	45.258.242	47.491.879
Dönem kârı vergi yükümlülüğü	10	7.989.273	4.236.388
Uzun vadeli yükümlülükler		2.450.000.000	1.505.258.000
Uzun vadeli borçlanmalar	7	2.450.000.000	1.505.258.000
Özkaynaklar		112.493.839	55.345.223
Ödenmiş sermaye	12	50.000	50.000
Sermaye düzeltme farkları	12	365.509	365.509
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	12	46.040	46.040
Geçmiş yıllar kârları	12	54.883.674	30.394.228
Net dönem kârı	12	57.148.616	24.489.446
Toplam kaynaklar		8.934.832.708	10.478.158.525

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	01 Ocak 2025- 31 Aralık 2025	01 Ocak 2024- 31 Aralık 2024
KÂR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	14	4.427.591.591	4.298.617.972
Satışların maliyeti	14	(4.336.399.376)	(4.246.421.242)
BRÜT KÂR		91.192.215	52.196.730
Genel yönetim giderleri	15	(19.275.676)	(11.542.379)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	16	17.253.777	10.159.871
ESAS FAALİYET KÂRI (ZARARI)		89.170.316	50.814.222
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		89.170.316	50.814.222
Finansman Gelirleri	17	34.410.138	11.922.260
Net Parasal Pozisyon Kayıp Kazançları	18	(30.485.530)	(22.993.808)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI/ZARARI		93.094.924	39.742.674
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri		(35.946.308)	(15.253.228)
- Dönem Vergi (Gideri) Geliri	10	(34.241.791)	(15.507.329)
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	10	(1.704.517)	254.101
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI/ZARARI		57.148.616	24.489.446
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		-	-
DÖNEM KÂRI/(ZARARI)		57.148.616	24.489.446
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		57.148.616	24.489.446

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/ Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	Toplam Özkaynaklar
01 Ocak 2024		50.000	365.509	46.040	8.077.503	22.316.725	30.855.777
Transferler	12	-	-	-	22.316.725	(22.316.725)	-
Toplam Kapsamlı Gelir	12	-	-	-	-	24.489.446	24.489.446
31 Aralık 2024		50.000	365.509	46.040	30.394.228	24.489.446	55.345.223

	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/ Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	Toplam Özkaynaklar
01 Ocak 2025		50.000	365.509	46.040	30.394.228	24.489.446	55.345.223
Transferler	12	-	-	-	24.489.446	(24.489.446)	-
Toplam Kapsamlı Gelir	12	-	-	-	-	57.148.616	57.148.616
31 Aralık 2025		50.000	365.509	46.040	54.883.674	57.148.616	112.493.839

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	01 Ocak 2025- 31 Aralık 2025	01 Ocak 2024- 31 Aralık 2024
A. İşletme Faaliyetlerinin Nakit Akışları		(13.511.301)	2.817.532
Dönem kârı/(zararı)		57.148.616	24.489.446
Dönem net kârı/zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:		45.401.687	32.985.797
Vergi gideri/(geliri) ile ilgili düzeltmeler		35.946.308	15.253.228
Kâr payı (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(34.410.138)	(11.922.260)
-Kâr payı gelirleri ile ilgili düzeltmeler		(34.410.138)	(11.922.260)
Parasal Kazanç / (Kayıp)		43.865.517	29.654.829
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(86.572.534)	(36.763.454)
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)	5	(95.251.877)	(41.087.126)
Ticari alacaklardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	6	(845.995.930)	(966.709.649)
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki artış/(azalış)		(845.995.930)	(966.709.649)
Finans sektörü faaliyetlerinden borçlardaki azalış/(artış)	7	845.851.984	966.392.626
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	8	(204.349)	(222.562)
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(204.349)	(222.562)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalışla) ilgili düzeltmeler	9	52.652	(743.392)
-İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		52.652	(743.392)
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)	11	8.974.986	5.606.649
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		15.977.769	20.711.789
Diğer karşılıklara ilişkin ödemeler	12	-	(170)
Vergi iadeleri (ödemeleri)	10	(29.489.070)	(17.894.087)
B. Yatırım faaliyetlerinde kullanılan nakit akışları		-	-
C. Finansman faaliyetlerinde kullanılan nakit akışları		-	-
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		(13.511.301)	2.817.532
D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		-	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki artış/(azalış) (A+B+C+D)		(13.511.301)	2.817.532
E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		26.275.987	33.869.082
Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Enflasyon Etkisi		(6.201.432)	(10.410.627)
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D+E)	4	6.563.254	26.275.987

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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
Onur GÖK	Yönetim Kurulu Başkanı	12/03/2025
Ali Kemal KÜÇÜKCAN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	12/03/2025
Mehmet KURŞUN(*)	Yönetim Kurulu Üyesi	05/09/2025
Murat YİĞİT	Yönetim Kurulu Üyesi	12/03/2025
Önder ÖZAKYILDIZ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	12/03/2025

(*) İlk Genel Kurul onayına sunulmak üzere 05.09.2025 itibarıyla seçilmiştir.

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 kuruluşa 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.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

1. Şirketin organizasyonu ve faaliyet konusu (Devamı)

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

- 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.
- 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.
- Kira sertifikası ihracı, ihraca dayanak işlemlerin gerçekleştirilmesi ve mevzuat uyarınca faaliyetinin Devamı kapsamında katlanılması gereken ve emsallerine uygun olan harcamaları yapabilir.
- Sermaye Piyasası Mevzuatı ve diğer mevzuatın verdiği imkanlar dahilinde her türlü işlemleri gerçekleştirebilir ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenecek diğer faaliyetlerde bulunabilir.

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla çalışanı bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin 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 Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") 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, kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda hasılat ve satışların maliyeti hesap kalemlerinde brüt olarak gösterilmiştir.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla düzenlenmiş olan finansal tablolar, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 25 Şubat 2026 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları KGK tarafından 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin ("KHK") 9 uncu maddesinin (b) bendine dayanılarak geliştirilen 3 Temmuz 2024 tarihli ve 30 sayılı Kurul kararıyla onaylanan 2016 TMS Taksonomisi'ne uygun olarak hazırlanmıştır.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.2 Geçerli ve raporlama para birimi

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

2.1.3 İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkelerine göre hazırlamıştır.

2.1.4 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.

Finansal durum ve performans eğilimlerinin tespitine imkan vermek üzere Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla bilançosunu 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilançosu ile 1 Ocak – 31 Aralık 2025 hesap dönemine ait kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, nakit akış tablosu ve özkaynak değişim tablosu ise Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2024 hesap dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

Uygulanan değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Önceki raporlama dönemine ait ilgili tutarlar, karşılaştırmalı mali tabloların raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulması amacıyla genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir. Daha önceki dönemlere ilişkin olarak açıklanan bilgiler de raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir.

Kamu Gözetimi Kurumu, 23 Kasım 2023 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile Büyük ve Orta Boy İşletmeler İçin Finansal Raporlama Standardı (BOBİ FRS) uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2024 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının "Türkiye Muhasebe Standardı 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" ile "BOBİ FRS Bölüm 25 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama"da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğine; ancak kendi alanlarında düzenleme ve denetleme yapmakla yetkili olan kurum ya da kuruluşlar TMS 29 ya da BOBİ FRS'deki hükümlerin uygulanmasına yönelik olarak yukarıdaki öngörülenden farklı geçiş tarihleri belirleyebileceğine ilişkin duyuru yayınlamıştır.

Bu duyuruya istinaden SPK 28 Aralık 2023 tarihli 81/1820 sayılı kararı uyarınca finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar vermiştir. Bu çerçevede Şirket 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren TMS 29'u uygulamıştır. Tüm parasal olmayan varlıkların, parasal olmayan yükümlülüklerin ve gelir tablosunun endekslenmesi TÜİK tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi kullanılarak yapılmıştır. TMS 29 endekslemesinin 31 Aralık 2021 tarihine kadar etkisi özkaynaklar altında muhasebeleştirilmiştir. Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2024 ve 2025 dönemlerine ait TMS 29 endekslemesinin etkisi kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.5 Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ekte sunulan mali tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeks ve katsayılar aşağıda belirtilmiştir:

Tarihler	Endeks	Katsayı
31 Aralık 2023	1.859,38	1,88981
31 Aralık 2024	2.684,55	1.30892
31 Aralık 2025	3.513,87	1,00000

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

- Parasal varlık ve borçlar, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir.
- Parasal olmayan varlık ve kaynaklar ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları (aylık, yıllık ortalama, yıl sonu) kullanılarak düzeltilmiştir. Peşin ödenmiş giderler, Piyasa değerlerini geçmeyecek şekilde alım değerleri üzerinden endekslemiştir. Özkaynak kalemleri, ilgili tarihleri baz alınarak tüketici fiyat endekslerinin uygulanması neticesinden yeniden belirlenmiştir.
- Önceki raporlama dönemlerine ait mali tablolar paranın en son bilanço tarihindeki cari satın alma gücü esas alınarak düzeltilmiştir. Cari dönem düzeltme katsayısı önceki dönem finansal tablolarına uygulanmıştır.
- Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu tablosunda yer alan tüm kalemler, ilgili aylık düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Nakit akış tablosunda sunulan tüm kalemler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimine göre ifade edilerek enflasyona göre düzeltilmiştir.
- Net parasal pozisyon üzerinden genel enflasyon neticesinde oluşan kazanç veya kayıp; parasal olmayan aktiflere, özkaynak kalemlerine ve gelir tablosu hesaplarına yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan bu kazanç veya kayıp net kara dahil edilmiştir.

Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 dönemlerine ait TMS 29 endekslemesinin etkisi kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

2.1.6 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Yeni bir TFRS'nin ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu TFRS'nin şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.7 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a) **31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:**

- **TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği;** 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde bir etkisi bulunmamaktadır.

b) **31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:**

- **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.

SEDDK tarafından 15.12.2025 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan tebliğ ile değiştirilen Sigorta ve Reasürans ile Emeklilik Şirketlerinin Finansal Tablolarının Sunumu Hakkında Tebliğ uyarınca TFRS 17'nin uygulamasına ilişkin yürürlük tarihinin 01.01.2027 tarihine ertelenmesi nedeniyle KGK'nın Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği Başkanlığı'na gönderdiği 07.01.2026 tarihli E-64088382-045.01-39032 sayılı yazısında sigorta, reasürans veya emeklilik şirketi bağlı ortaklığı/iştiraki bulunan bankalar ve holding şirketlerinin bireysel ve konsolide finansal tablolarında TFRS 17'nin uygulama tarihinin 1 Ocak 2027 tarihine ertelendiği belirtilmiştir.

- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki finansal Araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:

- elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
- bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
- nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni dipnot açıklamaları eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
- gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin dipnot açıklamalarında güncellemeler yapılmasıdır.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilkin esaslar (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.7 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

- **TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelteren değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:
 - TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
 - TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın ilişkiindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
 - TFRS 9 Finansal Araçlar;
 - TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
 - TMS 7 Nakit Akış Tablosu.
- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmelere ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir, ancak gerektiği durumlarda yerel onaya tabi olarak erken uygulanabilir. Bu değişiklikler, TFRS 9'un 'işletmenin kendi kullanımı' ve korunma muhasebesi hükümlerini değiştirir ve TFRS 7'de hedeflenen açıklama hükümlerini getirir. Bu değişiklikler yalnızca, elektrik üretiminin kaynağının kontrol edilemeyen doğal koşullarına (hava durumu gibi) bağlı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, "doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.
- **TMS 21'e İlişkin Değişiklikler – Yüksek enflasyonlu bir sunum para birimine kur çevrimi;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu dar kapsamlı değişiklikler, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler için uygulanacak çevrim prosedürlerini düzenlemektedir. İşletme bu değişiklikleri aşağıdaki durumlarda uygular:
 - Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimine çevirmesi durumunda; veya
 - Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yabancı işletmenin, finansal durumunun ve faaliyet sonuçlarının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimine çevrilmesi durumunda.

Söz konusu değişiklikler, ortaya çıkan bilginin faydalılığını maliyet etkin bir şekilde iyileştirmeyi amaçlamaktadır. Paydaşlardan alınan geri bildirimler doğrultusunda geliştirilen bu değişikliklerin, uygulamadaki çeşitliliği azaltması ve yüksek enflasyonlu bir para biriminde raporlama için daha açık bir temel sağlaması beklenmektedir.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilkin esaslar (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.7 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

- **TFRS 7, TFRS 18, TMS 1, TMS 8, TMS 36 ve TMS 37'ye ilişkin örnek uygulamalarda yapılan değişiklikler – Finansal Tablolardaki Belirsizliklere İlişkin Açıklamalar;** Bu değişiklikler, bir işletmenin finansal tablolarındaki belirsizliklerin etkilerini açıklarken TFRS Muhasebe Standartları uyarınca belirsizliklerin açıklanmasına ilişkin örnekler içerir. Söz konusu örnekler, iklimle ilgili senaryolar kapsamında ortaya çıkan belirsizliklerin etkilerinin nasıl açıklanacağını göstermektedir; ancak bu örneklerde yer alan ilke ve hükümler, diğer belirsizliklerin açıklanmasına da uygulanabilir niteliktedir. Örnek uygulamalar, TFRS Muhasebe Standartlarında yer alan yükümlülüklerle ilave getirmemekte veya bu yükümlülükleri değiştirmemektedir. Bu nedenle, söz konusu değişiklikler için herhangi bir geçiş hükmü bulunmamaktadır. Bunun yerine, bu örnek uygulamalar ilişkili oldukları TFRS Muhasebe Standartlarına eşlik edecek şekilde yayımlanacaktır. Örnek uygulamalar için belirlenmiş bir yürürlük tarihi bulunmamakla birlikte, işletmeler 31 Aralık 2025 raporlama dönemi sonu itibarıyla bu örneklerin uygulanmasını değerlendirebilir.
- **TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu standart, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:
 - kar veya zarar tablosunun yapısı
 - işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için finansal tablolarda yapılması gereken açıklamalar; ve genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplulaştırma ve ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

Aralık 2025 tarihinde sona eren raporlama dönemi için yapılacak açıklamalar aşağıdakileri içermelidir:

- değişikliklerin niteliği,
- TFRS 18'in, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için uygulanmasının zorunlu olduğu hususu,
- planlanan ilk uygulama tarihi ve
- aşağıdakilerden biri:
 - TFRS 18'in ilk uygulandığı dönemde, söz konusu standardın uygulanmasının işletmenin finansal tabloları üzerindeki olası etkilerinin değerlendirilmesine yardımcı olacak bilinen veya makul ölçüde tahmin edilebilir bilgiler; veya
 - bu etkilerin bilinmediği veya makul ölçüde tahmin edilebilir olmadığı durumlarda, bu durumu ifade eden bir açıklama.

TMS 8'in 30–31'inci paragraflarına uyum sağlamak amacıyla, işletmeler TFRS 18'in benimsenmesine ilişkin açıklamaları hazırlarken aşağıdaki ilkeleri dikkate almalıdır:

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilkin esaslar (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.7 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

a. Açıklamaların, işletmelerin uygulama sürecinin 2027 yılına doğru ilerlemesine paralel olarak giderek daha ayrıntılı hâle gelmesi beklenmektedir.

Bir işletmenin açıklamalarında yer vereceği ayrıntı düzeyi, iç kontrol süreçlerine ilişkin çalışmalar dâhil olmak üzere, ilk kez uygulamaya yönelik faaliyetlerindeki ilerleme seviyesine bağlı olacaktır. 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla, uygulama sürecinde henüz önemli bir ilerleme kaydetmemiş olan işletmeler, TFRS 18'in olası etkilerini aktif olarak değerlendirdiklerini ve daha kapsamlı açıklamaların makul olarak sağlanmadığını belirtmekle yetinebilir.

b. Uygun ve güvenilir olması hâlinde nicel bilgilerin sunulmasının değerlendirilmesi.

İşletmenin bu tür açıklamaları yapabilmesi için uygun ve güvenilir bir dayanağa sahip olması ve söz konusu bilgilerin geçici nitelikte olduğuna ilişkin açık açıklamalar sunması kaydıyla, ön taslak tutarların açıklanması uygun olabilir. Örneğin, bir işletme kâr veya zarar tablosundaki ara toplamlar üzerindeki etkileri nicel olarak ifade edebilir. Nicel etkilerin makul ölçüde tahmin edilebilir olmaması durumunda, bu hususa ilişkin bir açıklama yapılmalıdır. İşletmeler, bilinen ve makul ölçüde nicel olarak ifade edilebilen etkileri açıklayabilir; ancak uygulama tarihinden önce, Yönetim Performans Ölçütleri (MPM) mutabakatı gibi TFRS 18 kapsamındaki açıklamaların erken sunulması beklenmemektedir.

c. Diğer kamuya açık iletişimlerle uyumun değerlendirilmesi.

Yönetimin, örneğin bir yatırımcı sunumunda, öngörülen etkilere ilişkin kamuya açık açıklamalarda bulunmuş olması hâlinde, TMS 8 kapsamında finansal tablolarda yer verilen açıklamaların bu iletişimlerle tutarlı olması gerekmektedir.

d. Açıklamalar, yalnızca raporlama dönemi sonu itibarıyla mevcut olan bilgilere değil, finansal tabloların yayımlanma tarihine kadar mevcut olan bilgilere dayanmalıdır.

- **TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar ve Değişiklikler;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Yeni standart diğer TFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine TFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. TFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların finansal tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile finansal tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarrufları arasında denge kurar. TFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve
- TFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilkin esaslar (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.7 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

- **TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;** Bu değişikliklerle birlikte TFRS 19, TFRS 19'un uygulanacağı tarih olan 1 Ocak 2027'ye kadar yürürlüğe girecek olan TFRS Muhasebe Standartlarındaki değişiklikleri yansıtmaktadır. Söz konusu değişiklikler, Şubat 2021 ile Mayıs 2024 tarihleri arasında yayımlanan standartlar ve değişiklikler kapsamında, uygun bağlı ortaklıklar için açıklama yükümlülüklerini azaltarak kolaylık sağlamaktadır; özellikle:
 - TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar;
 - Tedarikçi Finansman Anlaşmalarına İlişkin Düzenlemeler (TMS 7 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler);
 - Uluslararası Vergi Reformu — İkinci Sütun Model Kuralları (TMS 12'de yapılan değişiklikler);
 - Değiştirilebilirliğin Eksikliği (TMS 21'de yapılan değişiklikler); ve
 - Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin Değişiklikler (TFRS 9 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler).

2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.2.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

Kâr payı gelir/giderleri

Kâr 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 kâr 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:

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. *Finansal tabloların sunumuna ilkin esaslar (Devamı)*

2.2 *Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)*

2.2.2 *Finansal araçlar (Devamı)*

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

Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlardaki dalgalanmalardan kâr sağlamak amacıyla elde edilen veya elde edilme nedeninden bağımsız olarak kısa dönemde kâr 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 kâr/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 kâr 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 kâr payı yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyeti ile gerçeğe uygun değeri arasındaki farkı ifade eden gerçekleşmemiş kâr 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 kâr/zararına yansıtılmaktadır.

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 kâr payı ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumunda finansal varlık itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlık olarak sınıflandırılmaktadır. Etkin kâr 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 kâr payı gelirleri dönem kâr/zararında kâr payı geliri olarak muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in nakit ve nakit benzerleri dışındaki finansal varlıkları olan ticari alacaklar itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklardır.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. *Finansal tabloların sunumuna ilkin esaslar (Devamı)*

2.2 *Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)*

2.2.2 *Finansal araçlar (Devamı)*

d) **Maliyetle değeriyecek finansal varlıklar**

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

e) **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 kâr payı oranı yöntemi" kullanılarak iskonto edilmiş bedellerinden varsa şüpheli ticari alacak karşılıkları düşüldükten sonra kayıtlara net değeri ile yansıtılmaktadır.

f) **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.

g) **Finansal varlıklarda değeri düşüklüğü / beklenen zarar karşılığı**

Her raporlama tarihinde, değeri düşüklüğü kapsamındaki finansal aracın kredi riskinde ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli bir artış olup olmadığı değeriendirilir. Bu değeriendirme yapılırken, finansal aracın temerrüt riskinde meydana gelen değerişim 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 değeri düşüklüğüne uğradığına ilişkin ortada tarafsız göstergelerin bulunup bulunmadığı hususunu değeriendirir. Anılan türden bir göstergenin mevcut olması durumunda Şirket, ilgili değeri 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 değeri düşüklüğü muhasebesine tabi olan tüm finansal araçlara uygulanabilen tek bir model kurulmuştur.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla şirketin beklenen zarar karşılığı bulunmamaktadır.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilkin esaslar (Devamı)

2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.2.2 Finansal araçlar (Devamı)

h) 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 kâr payı oranı kullanılarak iskonto edilmiş değerleri üzerinden izlenmektedir.

Etkin kâr payı yöntemi

Etkin kâr payı yöntemi, borçlanma aracının itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili kâr payı gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin kâr 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 kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin kâr 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

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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 değildirler. 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 oluşmamışsa, 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.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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.

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 kârının 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 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla personeli bulunmadığı için kıdem tazminatı yükümlülüğü bulunmamaktadır.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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.

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, güncelleme 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.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

3. Bölümlere göre raporlama

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

4. Nakit ve nakit benzerleri

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in nakit ve nakit benzeri varlıkları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Bankalar	6.563.254	26.275.987
- Vadesiz hesaplar (*)	6.563.254	26.275.987
Toplam	6.563.254	26.275.987

(*) Vadesiz hesaplar Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. nezdindenki özel cari hesaplardan oluşmaktadır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla nakit ve nakit benzerleri tutarı 6.563.254 TL olup tamamı Türk Lirası'ndan oluşmaktadır. (31 Aralık 2024: 26.275.987 TL). Söz konusu bakiyeler içerisinde bloke tutar bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

5. Finansal Yatırımlar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in gerçeğe uygun değer farkı kâr zarara yansıtılan finansal varlıkları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Finansal yatırımlar	145.872.926	66.258.903
- Kira Sertifikaları	99.833.957	66.258.903
- Yatırım Fonu	46.038.969	-
Toplam	145.872.926	66.258.903

6. Ticari alacaklar

6.1 Kısa vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli ticari alacaklar	6.318.819.055	8.865.083.645
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6.318.819.055	8.865.083.645
Toplam	6.318.819.055	8.865.083.645

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

6. Ticari alacaklar (Devamı)

6.1 Kısa vadeli ticari alacaklar (Devamı)

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in ihraç ettiği ve bilanço tarihi itibarıyla henüz itfa olmamış, kira sertifikalarının detayı aşağıdadır:

İhraç tarihi	İhraç tutarı	ISIN kodu	Kar payı Tahakkukları	Para cinsi	Vadesi	Kar payı oranı %	Vade kalan gün
20.03.2024	150.000.000,00	TRDEMVK32618	7.304.110	TL	25.03.2026	47,50	84
15.05.2024	200.000.000,00	TRDEMVK52616	1.561.644	TL	13.05.2026	46,00	133
19.07.2024	500.000.000,00	TRDEMVK12610	12.602.740	TL	19.01.2026	43,00	19
13.08.2024	100.000.000,00	TRDEMVK82613	44.767.123	TL	11.08.2026	43,00	223
10.01.2025	260.000.000,00	TRDEMVK12628	6.008.219	TL	12.01.2026	41,00	12
17.01.2025	250.000.000,00	TRDEMVK12644	24.240.548	TL	30.01.2026	40,50	30
17.01.2025	250.000.000,00	TRDEMVK12636	21.082.192	TL	30.01.2026	40,50	30
17.01.2025	250.000.000,00	TRDEMVK12651	21.082.192	TL	30.01.2026	40,50	30
31.01.2025	250.000.000,00	TRDEMVK12669	21.082.192	TL	29.01.2026	42,00	29
14.02.2025	250.000.000,00	TRDEMVK22619	17.835.616	TL	20.02.2026	42,00	51
22.05.2025	100.000.000,00	TRDEMVK22627	11.794.521	TL	11.02.2026	47,00	42
14.07.2025	100.000.000,00	TRDEMVK72614	6.309.589	TL	13.07.2026	41,50	194
30.07.2025	100.000.000,00	TRDEMVK72622	8.498.850	TL	30.07.2026	45,16	211
14.08.2025	200.000.000,00	TRDEMVK12677	8.498.850	TL	29.01.2026	42,50	29
20.08.2025	100.000.000,00	TRDEMVK22635	11.329.515	TL	12.02.2026	42,00	43
05.09.2025	100.000.000,00	TRDEMVK92612	24.979.654	TL	04.09.2026	40,50	247
05.09.2025	100.000.000,00	TRDEMVK92620	9.095.890	TL	04.09.2026	37,25	247
09.09.2025	100.000.000,00	TRDEMVK32626	7.336.497	TL	06.03.2026	41,50	65
22.09.2025	100.000.000,00	TRDEMVK92638	35.450.411	TL	21.09.2026	37,25	264
25.09.2025	100.000.000,00	TRDEMVK32634	32.602.740	TL	17.03.2026	41,00	76
26.09.2025	100.000.000,00	TRDEMVK92646	15.419.178	TL	25.09.2026	38,00	268
30.09.2025	50.000.000,00	TRDEMVK32642	2.995.890	TL	26.03.2026	40,50	85
03.10.2025	100.000.000,00	TRDEMVK2610	2.755.479	TL	02.10.2026	39,50	275
03.10.2025	100.000.000,00	TRDEMVK32659	12.961.644	TL	18.03.2026	39,00	77
16.10.2025	100.000.000,00	TRDEMVK42617	9.556.611	TL	10.04.2026	39,00	100
17.10.2025	100.000.000,00	TRDEMVK42625	1.020.548	TL	14.04.2026	42,00	104
03.11.2025	50.000.000,00	TRDEMVK42633	11.008.219	TL	30.04.2026	38,25	120
04.11.2025	200.000.000,00	TRDEMVK42641	624.658	TL	30.04.2026	38,25	120
11.11.2025	100.000.000,00	TRDEMVK32675	5.159.589	TL	25.03.2026	39,00	84
11.11.2025	100.000.000,00	TRDEMVK32683	9.739.726	TL	25.03.2026	39,00	84
11.11.2025	150.000.000,00	TRDEMVK32691	9.616.438	TL	25.03.2026	39,00	84
11.11.2025	150.000.000,00	TRDEMVK32667	8.227.397	TL	25.03.2026	39,00	84
13.11.2025	50.000.000,00	TRDEMVK22643	8.745.205	TL	12.02.2026	39,00	43
17.11.2025	100.000.000,00	TRDEMVK42658	3.091.438	TL	21.04.2026	38,25	111
03.12.2025	50.000.000,00	TRDEMVK52624	12.156.164	TL	22.05.2026	38,00	142
18.12.2025	100.000.000,00	TRDEMVK42614	5.449.315	TL	18.12.2026	39,00	352
19.12.2025	225.000.000,00	TRDEMVK42648	5.449.315	TL	21.12.2026	38,65	355
19.12.2025	340.000.000,00	TRDEMVK42630	8.173.973	TL	21.12.2026	38,65	355
19.12.2025	100.000.000,00	TRDEMVK42622	8.173.973	TL	18.12.2026	37,00	352

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

6. Ticari alacaklar (Devamı)

6.1 Kısa vadeli ticari alacaklar (Devamı)

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in ihraç ettiği ve bilanço tarihi itibarıyla henüz itfa olmamış, kira sertifikalarının detayı aşağıdadır:

İhraç tarihi	İhraç tutarı	ISIN kodu	Kar payı Tahakkukları	Para cinsi	Vadesi	Kar payı oranı %	Vade kalan gün
02.08.2023	212.045.040	TRDEMVK12511	35.338.904	TL	29.01.2025	39,50	29
24.08.2023	242.150.200	TRDEMVK82514	10.744.171	TL	27.08.2025	39,50	239
11.10.2023	261.784.000	TRDEMVK22510	21.575.664	TL	05.02.2025	47,75	36
20.10.2023	261.784.000	TRDEMVKE2511	25.012.923	TL	17.10.2025	46,50	290
24.10.2023	261.784.000	TRDEMVKK2513	19.009.822	TL	11.11.2025	46,50	315
03.11.2023	261.784.000	TRDEMVKE2529	20.343.844	TL	31.10.2025	46,50	304
13.12.2023	1.047.136.000	TRDEMVK62516	26.207.089	TL	25.06.2025	43,50	176
22.12.2023	654.460.000	TRDEMVK72515	9.682.422	TL	04.07.2025	45,00	185
03.01.2024	523.568.000	TRDEMVK72523	54.221.563	TL	09.07.2025	45,00	190
03.01.2024	392.676.000	TRDEMVK72531	40.666.172	TL	09.07.2025	45,00	190
30.01.2024	392.676.000	TRDEMVK22528	27.288.292	TL	04.02.2025	44,50	35
07.02.2024	65.446.000	TRDEMVK22536	5.221.336	TL	12.02.2025	52,00	43
15.03.2024	65.446.000	TRDEMVK32519	1.771.525	TL	14.03.2025	52,00	73
15.03.2024	65.446.000	TRDEMVK32527	1.204.924	TL	28.03.2025	56,00	87
30.04.2024	130.892.000	TRDEMVK42518	12.895.552	TL	29.04.2025	58,00	119
11.07.2024	327.230.000	TRDEMVK72549	33.485.042	TL	17.07.2025	45,00	198
26.07.2024	65.446.000	TRDEMVK82522	5.791.523	TL	01.08.2025	47,50	213
08.08.2024	189.793.400	TRDEMVK82530	12.869.552	TL	07.08.2025	45,00	219
03.10.2024	261.784.000	TRDEMVK12529	29.370.013	TL	03.01.2025	45,50	3
03.10.2024	458.122.000	TRDEMVK92513	49.703.099	TL	30.09.2025	44,00	273
14.10.2024	340.319.200	TRDEMVK62524	32.409.576	TL	11.06.2025	44,00	162
15.10.2024	130.892.000	TRDEMVKE2537	12.866.863	TL	14.10.2025	46,00	287
05.11.2024	327.230.000	TRDEMVK22544	22.995.752	TL	06.02.2025	45,00	37
19.11.2024	366.497.600	TRDEMVKK2521	18.134.100	TL	20.11.2025	42,00	324

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

6. Ticari alacaklar (Devamı)

6.2 Uzun vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari alacakları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli ticari alacaklar	2.450.000.000	1.505.258.000
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	2.450.000.000	1.505.258.000
Toplam	2.450.000.000	1.505.258.000

31 Aralık 2025

İhraç tarihi	İhraç tutarı	ISIN kodu	Kar payı Tahakkukları	Para cinsi	Vadesi	Kar payı oranı %	Vade kalan gün
04.03.2024	200.000.000	TRDEMVK32717	7.304.110	TL	01.03.2027	43,00	425
03.06.2025	250.000.000	TRDEMVK62722	8.498.850	TL	01.06.2027	43,36	517
03.06.2025	250.000.000	TRDEMVK62714	8.498.850	TL	01.06.2027	43,36	517
13.06.2025	500.000.000	TRDEMVK62730	11.329.515	TL	18.06.2027	42,92	534
01.08.2025	500.000.000	TRDEMVK82712	35.450.411	TL	06.08.2027	44,33	583
08.07.2025	250.000.000	TRDEMVK72812	24.979.654	TL	04.07.2028	41,95	916
15.09.2025	500.000.000	TRDEMVK92711	9.556.611	TL	13.09.2027	42,30	621

31 Aralık 2024

İhraç tarihi	İhraç tutarı	ISIN kodu	Kar payı Tahakkukları	Para cinsi	Vadesi	Kar payı oranı %	Vade kalan gün
04.03.2024	261.784.000	TRDEMVK32717	9.252.092	TL	01.03.2027	43,00	790
20.03.2024	196.338.000	TRDEMVK32618	1.788.558	TL	25.03.2026	47,50	449
15.05.2024	261.784.000	TRDEMVK52616	16.166.059	TL	13.05.2026	46,00	498
19.07.2024	654.460.000	TRDEMVK12610	57.825.575	TL	19.01.2026	43,00	384
13.08.2024	130.892.000	TRDEMVK82613	7.710.077	TL	11.08.2026	43,00	588

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

7. Borçlanmalar

7.1 Kısa Vadeli Borçlanmalar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kısa vadeli ticari borçlanmaları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli ticari borçlanmalar	3.265.605.332	2.543.197.851
- İhraç edilmiş kira sertifikaları (*)	3.265.605.332	2.543.197.851
Toplam	3.265.605.332	2.543.197.851

(*) Şirket'in, kısa vadeli borçlanmalarının 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, 3.050.000.000 TL anapara ve 215.605.332 TL kar payı giderlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2024: 2.362.600.600 TL anapara ve 180.597.251 TL kar payı).

7.2 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları detayı aşağıdaki gibidir:

Hesap adı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli ticari borçların kısa vadeli kısımları	3.052.617.021	6.321.293.173
- İhraç edilmiş kira sertifikaları (*)	3.052.617.021	6.321.293.173
Toplam	3.052.617.021	6.321.293.173

(*) Şirket'in, uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, 2.775.000.000 TL anapara ve 277.617.021 TL kar payı giderlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2024: 5.860.034.840 TL anapara ve 461.258.333 TL kar payı).

7.3 Uzun vadeli borçlanmalar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari borçlanmaları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli ticari borçlar	2.450.000.000	1.505.258.000
- Kira sertifikaları ihraçlarına ilişkin borçlar(*)	2.450.000.000	1.505.258.000
Toplam	2.450.000.000	1.505.258.000

(*) Şirket'in, uzun vadeli borçlanmaları 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, 2.450.000.000 TL anapara tutarından oluşmaktadır (31 Aralık 2024: 1.505.258.000 TL anapara).

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

7. Borçlanmalar (Devamı)

7.3 Uzun vadeli borçlanmalar (Devamı)

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in ihraç ettiği ve bilanço tarihi itibarıyla henüz itfa olmamış, kira sertifikalarının detayı aşağıdadır:

İhraç tarihi	İhraç tutarı	ISIN kodu	Kar payı Tahakkukları	Para cinsi	Vadesi	Kar payı oranı %	Vade kalan gün
04.03.2024	200.000.000	TRDEMVK32717	7.304.110	TL	01.03.2027	43,00	425
20.03.2024	150.000.000	TRDEMVK32618	1.561.644	TL	25.03.2026	47,50	84
15.05.2024	200.000.000	TRDEMVK52616	12.602.740	TL	13.05.2026	46,00	133
19.07.2024	500.000.000	TRDEMVK12610	44.767.123	TL	19.01.2026	43,00	19
13.08.2024	100.000.000	TRDEMVK82613	6.008.219	TL	11.08.2026	43,00	223
10.01.2025	260.000.000	TRDEMVK12628	24.240.548	TL	12.01.2026	41,00	12
17.01.2025	250.000.000	TRDEMVK12644	21.082.192	TL	30.01.2026	40,50	30
17.01.2025	250.000.000	TRDEMVK12636	21.082.192	TL	30.01.2026	40,50	30
17.01.2025	250.000.000	TRDEMVK12651	21.082.192	TL	30.01.2026	40,50	30
31.01.2025	250.000.000	TRDEMVK12669	17.835.616	TL	29.01.2026	42,00	29
14.02.2025	250.000.000	TRDEMVK22619	11.794.521	TL	20.02.2026	42,00	51
22.05.2025	100.000.000	TRDEMVK22627	6.309.589	TL	11.02.2026	47,00	42
03.06.2025	250.000.000	TRDEMVK62722	8.498.850	TL	01.06.2027	43,36	517
03.06.2025	250.000.000	TRDEMVK62714	8.498.850	TL	01.06.2027	43,36	517
13.06.2025	500.000.000	TRDEMVK62730	11.329.515	TL	18.06.2027	42,92	534
08.07.2025	250.000.000	TRDEMVK72812	24.979.654	TL	04.07.2028	41,95	916
14.07.2025	100.000.000	TRDEMVK72614	9.095.890	TL	13.07.2026	41,50	194
30.07.2025	100.000.000	TRDEMVK72622	7.336.497	TL	30.07.2026	45,16	211
01.08.2025	500.000.000	TRDEMVK82712	35.450.411	TL	06.08.2027	44,33	583
14.08.2025	200.000.000	TRDEMVK12677	32.602.740	TL	29.01.2026	42,50	29
20.08.2025	100.000.000	TRDEMVK22635	15.419.178	TL	12.02.2026	42,00	43
05.09.2025	100.000.000	TRDEMVK92612	2.995.890	TL	04.09.2026	40,50	247
05.09.2025	100.000.000	TRDEMVK92620	2.755.479	TL	04.09.2026	37,25	247
09.09.2025	100.000.000	TRDEMVK32626	12.961.644	TL	06.03.2026	41,50	65
15.09.2025	500.000.000	TRDEMVK92711	9.556.611	TL	13.09.2027	42,30	621
22.09.2025	100.000.000	TRDEMVK92638	1.020.548	TL	21.09.2026	37,25	264
25.09.2025	100.000.000	TRDEMVK32634	11.008.219	TL	17.03.2026	41,00	76
26.09.2025	100.000.000	TRDEMVK92646	624.658	TL	25.09.2026	38,00	268
30.09.2025	50.000.000	TRDEMVK32642	5.159.589	TL	26.03.2026	40,50	85
03.10.2025	100.000.000	TRDEMVK2610	9.739.726	TL	02.10.2026	39,50	275
03.10.2025	100.000.000	TRDEMVK32659	9.616.438	TL	18.03.2026	39,00	77
16.10.2025	100.000.000	TRDEMVK42617	8.227.397	TL	10.04.2026	39,00	100
17.10.2025	100.000.000	TRDEMVK42625	8.745.205	TL	14.04.2026	42,00	104
03.11.2025	50.000.000	TRDEMVK42633	3.091.438	TL	30.04.2026	38,25	120
04.11.2025	200.000.000	TRDEMVK42641	12.156.164	TL	30.04.2026	38,25	120
11.11.2025	100.000.000	TRDEMVK32675	5.449.315	TL	25.03.2026	39,00	84
11.11.2025	100.000.000	TRDEMVK32683	5.449.315	TL	25.03.2026	39,00	84
11.11.2025	150.000.000	TRDEMVK32691	8.173.973	TL	25.03.2026	39,00	84
11.11.2025	150.000.000	TRDEMVK32667	8.173.973	TL	25.03.2026	39,00	84
13.11.2025	50.000.000	TRDEMVK22643	2.617.808	TL	12.02.2026	39,00	43
17.11.2025	100.000.000	TRDEMVK42658	4.715.753	TL	21.04.2026	38,25	111
03.12.2025	50.000.000	TRDEMVK52624	1.509.589	TL	22.05.2026	38,00	142
18.12.2025	100.000.000	TRDEMVKA2614	1.495.890	TL	18.12.2026	39,00	352
19.12.2025	225.000.000	TRDEMVKA2648	3.097.295	TL	21.12.2026	38,65	355
19.12.2025	340.000.000	TRDEMVKA2630	4.680.356	TL	21.12.2026	38,65	355
19.12.2025	100.000.000	TRDEMVKA2622	1.317.808	TL	18.12.2026	37,00	352

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

7. Borçlanmalar (Devamı)

7.3 Uzun vadeli borçlanmalar (Devamı)

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in ihraç ettiği ve bilanço tarihi itibarıyla henüz itfa olmamış, kira sertifikalarının detayı aşağıdadır:

İhraç tarihi	İhraç tutarı	ISIN kodu	Kar payı Tahakkukları	Para cinsi	Vadesi	Kar payı oranı %	Vade kalan gün
02.08.2023	212.045.040	TRDEMVK12511	35.338.904	TL	29.01.2025	39,50	29
24.08.2023	242.150.200	TRDEMVK82514	10.744.171	TL	27.08.2025	39,50	239
11.10.2023	261.784.000	TRDEMVK22510	21.575.664	TL	05.02.2025	47,75	36
20.10.2023	261.784.000	TRDEMVK2511	25.012.923	TL	17.10.2025	46,50	290
24.10.2023	261.784.000	TRDEMVK2513	19.009.822	TL	11.11.2025	46,50	315
03.11.2023	261.784.000	TRDEMVK2529	20.343.844	TL	31.10.2025	46,50	304
13.12.2023	1.047.136.000	TRDEMVK62516	26.207.089	TL	25.06.2025	43,50	176
22.12.2023	654.460.000	TRDEMVK72515	9.682.422	TL	04.07.2025	45,00	185
03.01.2024	523.568.000	TRDEMVK72523	54.221.563	TL	09.07.2025	45,00	190
03.01.2024	392.676.000	TRDEMVK72531	40.666.172	TL	09.07.2025	45,00	190
30.01.2024	392.676.000	TRDEMVK22528	27.288.292	TL	04.02.2025	44,50	35
07.02.2024	65.446.000	TRDEMVK22536	5.221.336	TL	12.02.2025	52,00	43
04.03.2024	261.784.000	TRDEMVK32717	9.252.092	TL	01.03.2027	43,00	790
15.03.2024	65.446.000	TRDEMVK32519	1.771.525	TL	14.03.2025	52,00	73
15.03.2024	65.446.000	TRDEMVK32527	1.204.924	TL	28.03.2025	56,00	87
20.03.2024	196.338.000	TRDEMVK32618	1.788.558	TL	25.03.2026	47,50	449
30.04.2024	130.892.000	TRDEMVK42518	12.895.552	TL	29.04.2025	58,00	119
15.05.2024	261.784.000	TRDEMVK52616	16.166.059	TL	13.05.2026	46,00	498
11.07.2024	327.230.000	TRDEMVK72549	33.485.042	TL	17.07.2025	45,00	198
19.07.2024	654.460.000	TRDEMVK12610	57.825.575	TL	19.01.2026	43,00	384
26.07.2024	65.446.000	TRDEMVK82522	5.791.523	TL	01.08.2025	47,50	213
08.08.2024	189.793.400	TRDEMVK82530	12.869.552	TL	07.08.2025	45,00	219
13.08.2024	130.892.000	TRDEMVK82613	7.710.077	TL	11.08.2026	43,00	588
03.10.2024	261.784.000	TRDEMVK12529	29.370.013	TL	03.01.2025	45,50	3
03.10.2024	458.122.000	TRDEMVK92513	49.703.099	TL	30.09.2025	44,00	273
14.10.2024	340.319.200	TRDEMVK62524	32.409.576	TL	11.06.2025	44,00	162
15.10.2024	130.892.000	TRDEMVK2537	12.866.863	TL	14.10.2025	46,00	287
05.11.2024	327.230.000	TRDEMVK22544	22.995.752	TL	06.02.2025	45,00	37
19.11.2024	366.497.600	TRDEMVK2521	18.134.100	TL	20.11.2025	42,00	324
28.11.2024	327.230.000	TRDEMVK2515	13.411.947	TL	04.12.2025	44,00	338
19.12.2024	327.230.000	TRDEMVK62532	4.953.276	TL	27.06.2025	42,50	178
24.12.2024	130.892.000	TRDEMVK2523	1.176.235	TL	30.12.2025	41,00	364
27.12.2024	130.892.000	TRDEMVK62540	762.042	TL	13.06.2025	42,50	164

8. Ticari borçlar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ticari borçları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	-	267.476
- Satıcılar	-	267.476
Toplam	-	267.476

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

9. Diğer borçlar

Hesap adı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Alınan Avanslar	-	1.001
Ödenecek Vergiler	869.001	1.067.534
Toplam	869.001	1.068.535

10. Vergi varlık ve yükümlülükleri

Şirket, Türkiye’de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir. Kurumlar vergisi oranı, 21 Haziran 2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ile 1 Ocak 2006 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere %20 olarak belirlenmiştir.

Ancak, 15 Nisan 2022 tarih ve 31810 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 7394 sayılı Kanun’un 25. Maddesi uyarınca; bankalar, 6361 sayılı Kanun kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri için Kurumlar vergisi oranı %25 olarak belirlenmiştir. Bu hüküm 2022 yılı vergilendirme dönemi kurum kazançlarına uygulanmak üzere 15 Nisan 2022 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu değişiklik, 1 Temmuz 2022 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren başlayan dönemlere ait kurum kazançlarının vergilendirilmesinde geçerli olacaktır.

15 Temmuz 2023 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan “6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” uyarınca; bankalar, finansal kiralama, faktoring, finansman ve tasarruf finansman şirketleri, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri için geçerli olan %25’lik kurumlar vergisi oranı %30’a, diğer şirketler için geçerli olan %20’lik kurumlar vergisi oranı ise %25’e çıkarılmıştır. Söz konusu vergi oranı değişikliği, şirketlerin 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançları için geçerli olacaktır. Buna göre; 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal tablolarda Kurumlar vergisi oranı %30 olarak uygulanmıştır.

Vergi Usul Kanunu’nun (VUK) mükerrer 298/A maddesi hükmü çerçevesinde, 2021 takvim yılı sonu itibarıyla kurumlar vergisi hesaplamasında enflasyon düzeltmesi için gerekli koşullar gerçekleşmiştir. Ancak 29.01.2022 tarih ve 31734 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 7352 sayılı “Vergi Usul Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”la yapılan düzenleme ile kurumlar vergisi hesaplamasında enflasyon düzeltmesi uygulaması 2023 yılına ertelenmiştir. Buna göre, geçici vergi dönemleri de dahil olmak üzere, 2021 ve 2022 hesap dönemleri ile 2023 hesap dönemi geçici vergi dönemlerinde VUK mali tabloları enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamış, 31.12.2023 tarihli VUK mali tablolar ise enflasyon düzeltmesi koşullarının oluşup oluşmadığına bakılmaksızın enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. VUK Geçici 33. madde uyarınca, 31.12.2023 tarihinde yapılan enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan ve geçmiş yıllar kar/zarar hesaplarında gösterilmesi gereken kar/zarar farkları kurumlar vergisi matrahını etkilememektedir. Bununla birlikte, 7491 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’la yapılan düzenleme ile, Bankalar tarafından geçici vergi dönemleri de dahil olmak üzere 2024 ve 2025 hesap dönemlerinde yapılacak enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan kar/zarar farkının, kazancın tespitinde dikkate alınmayacağı düzenleme altına alınmıştır.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

10. Vergi varlık ve yükümlülükleri (Devamı)

Ancak, 25.12.2025 tarih, 3318 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7571 Sayılı Kanun'un 34. maddesi ile 213 Sayılı Vergi Usul Kanunu'na eklenen geçici 37. maddede 2025 hesap dönemi ile geçici vergi dönemleri de dahil olmak üzere 2026 ve 2027 hesap dönemlerinde (kendilerine özel hesap dönemi tayin edilenlerde 2026, 2027 ve 2028 yılında biten hesap dönemleri itibarıyla) mükerrer 298. madde kapsamındaki enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacağı hüküm altına alınmıştır.

VUK mükerrer 298. maddesinin (Ç) fıkrası ve Geçici 32. maddelerindeki düzenlemeler ile 537 Sayılı VUK Genel Tebliği çerçevesinde tanımlanan kapsamda ihtiyari olarak mükelleflere yeniden değerlendirme imkanı getirilmiştir. Ancak VUK mükerrer 298. Maddesinin (A) fıkrası ve Geçici 33. madde uyarınca, enflasyon düzeltmesinin yapma zorunluluğu bulunduğu dönemlerde, aynı maddenin (Ç) fıkrası kapsamında yeniden değerlendirme yapılamaz. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla VUK 298 mükerrer 298. maddesinin Ç fıkrası kapsamında yeniden değerlendirme yapılmamıştır.

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.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in vergi yükümlülüğü detayları aşağıdaki gibidir.

Hesap adı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönem Karı Vergi ve Yasal Yükümlülükler Karşılığı	34.241.791	15.507.329
Dönem Karı Peşin Ödenen Vergiler	(26.252.518)	(11.270.941)
Vergi Yükümlülüğü	7.989.273	4.236.388

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, kurumlar vergisi karşılığı ile ödenen kurumlar vergisi netleştirildikten sonra kalan tutar "dönem karı vergi yükümlülüğü" hesabı içindeki "ödenen kurumlar vergisi" veya "cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar" hesabına kaydedilmektedir.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in ertelenmiş vergi varlığı aşağıdaki gibidir.

Hesap adı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönem başı	15.281.990	15.017.414
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	(1.704.517)	264.576
Toplam	13.577.473	15.281.990
<i>Birikmiş geçici farklar</i>	Birikmiş geçici farklar	Ertelenmiş vergi varlığı/(yükümlülüğü)
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2025
Ertelenmiş gelirler	45.258.242	13.577.473
Toplam	45.258.242	13.577.473

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

10. Vergi varlık ve yükümlülükleri (Devamı)

<i>Birikmiş geçici farklar</i>	Birikmiş geçici farklar	Ertelenmiş vergi varlığı/(yükümlülüğü)
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2024
Ertelenmiş gelirler	47.491.879	15.281.990
Toplam	47.491.879	15.281.990

Şirketin etkin vergi mutabakatı aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Vergi öncesi kar/(zarar)	93.094.924	39.742.674
Şirketin yasal vergi oranı ile hesaplanan vergi	(27.928.477)	(15.507.329)
Parasal kayıp/kazanç	(6.313.315)	(3.584.527)
Düzeltilme kayıtlarının etkisi(*)	(1.704.517)	254.101
Dönem vergi geliri/(gideri)	(35.946.308)	(15.253.228)

(*) Ertelenmiş gelirlerden kaynaklanan geçici farkların vergi etkisinden oluşmaktadır.

11. Ertelenmiş gelirler

Şirketin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla peşin tahsil edilmiş hizmet gelirlerinden kaynaklanan ertelenmiş gelirleri aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Hesap adı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ertelenmiş gelirler	45.258.242	47.491.879
Toplam	45.258.242	47.491.879

12. Özkaynaklar

12.1 Ödenmiş sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ödenmiş sermaye tutarı 50.000 TL olup her biri 1 TL tutarında 50.000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2024: 50.000 TL).

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla imtiyazlı hisse senetleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

31.12.2025 (TFRS)	Tarihi Değer	Enflasyon Düzeltme Etkisi	Endekslenmiş Değer
Ödenmiş Sermaye	50.000	365.509	415.509
Yasal Yedekler	10.000	36.040	46.040

31.12.2025 (VUK)	Tarihi Değer	Enflasyon Düzeltme Etkisi	Endekslenmiş Değer
Ödenmiş Sermaye	50.000	366.316	416.316
Yasal Yedekler	10.000	23.183	33.183

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

12. Özkaynaklar (Devamı)

12.2 Sermaye yedekleri

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermaye yedekleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

12.3 Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekleri aşağıda sunulmaktadır.

Hesap adı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	46.040	46.040
Toplam	46.040	46.040

12.4 Geçmiş yıl kârları/(zararları)

Şirket'in 54.883.674 TL geçmiş yıllar kârı bulunmaktadır. (31 Aralık 2024: 30.394.228)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in özkaynak kalemleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Sermaye	50.000	50.000
Sermaye düzeltme farkları	365.509	365.509
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	46.040	46.040
Geçmiş yıllar kârları/(zararları)	54.883.674	30.394.228
Net dönem kârı/(zararı)	57.148.616	24.489.446
Toplam	112.493.839	55.345.223

13. İlişkili taraf açıklamaları

Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş., Emlak Varlık Kiralama A.Ş.'nin ilişkili tarafıdır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, ilişkili taraf Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi'nden alacak ve borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Nakit ve nakit benzerleri	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	6.563.254	26.275.987
- Vadesiz hesaplar (Not 4)	6.563.254	26.275.987
Toplam nakit ve nakit benzerleri	6.563.254	26.275.987

Üst düzey yönetime sağlanan faydalar

31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait Şirket'in Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yönetim personeline yapılan ödeme bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

Genel yönetim giderleri	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	5.326	6.829
- Kira giderleri	5.326	6.829
Toplam nakit ve nakit benzerleri	5.326	6.829

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

14. Hasılat ve satışların maliyeti

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	01 Ocak 2025- 31 Aralık 2025	01 Ocak 2024- 31 Aralık 2024
Kira sertifikası ihraç hizmet gelirleri	91.192.215	52.196.730
Kar payı gelirleri (*)	4.336.399.376	4.246.421.242
Kar payı giderleri	(4.336.399.376)	(4.246.421.242)
Brüt kar	91.192.215	52.196.730

(*) Şirketin ihraç etmiş olduğu kira sertifikalarından elde ettiği fonları aynı tutar, vade ve kar payı maliyeti ile kullandırımı sonucu elde edilen kar payı gelirlerini içermektedir.

15. Genel yönetim giderleri

Hesap adı	01 Ocak 2025- 31 Aralık 2025	01 Ocak 2024- 31 Aralık 2024
Genel yönetim giderleri	(19.275.676)	(11.542.379)
Toplam faaliyet giderleri	(19.275.676)	(11.542.379)

Genel yönetim giderlerinin niteliklerine göre gider detayları

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemine ait genel yönetim giderlerinin niteliklerine göre detayı aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	01 Ocak 2025- 31 Aralık 2025	01 Ocak 2024- 31 Aralık 2024
İhraç aracılık giderleri	(17.182.379)	(10.022.047)
Mali müşavirlik ve danışmanlık giderleri	(1.581.345)	(1.134.763)
Ticaret odası giderleri	(310.420)	(259.222)
Noter giderleri	(35.382)	(19.727)
Kira gideri	(5.326)	(6.829)
Vergi ve diğer harçlar	(21.467)	(38.545)
Diğer	(139.357)	(61.246)
Toplam faaliyet giderleri	(19.275.676)	(11.542.379)

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait bağımsız denetim ücretleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	01 Ocak 2025- 31 Aralık 2025	01 Ocak 2024- 31 Aralık 2024
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	844.653	896.398
Toplam	844.653	896.398

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

16. Esas faaliyetlerden diğer gelirler

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	01 Ocak 2025- 31 Aralık 2025	01 Ocak 2024- 31 Aralık 2024
Hizmet gelirleri (*)	17.253.777	10.159.871
Toplam faaliyet gelirleri	17.253.777	10.159.871

(*) Şirket'in hizmet gelirleri, Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'ye ihraç ile ilgili MKK, Takas Bank, SPK, Borsa İstanbul, Mali Danışmanlık ve diğer ihraç maliyetlerinin yansıtma işlemlerinden oluşmaktadır.

17. Finansman gelirleri

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait finansman gelirleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	01 Ocak 2025- 31 Aralık 2025	01 Ocak 2024- 31 Aralık 2024
Menkul kıymet satış karları	34.410.138	11.922.260
Brüt kar	34.410.138	11.922.260

18. Net parasal pozisyon kazançları/kayıpları

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait net parasal pozisyon kazançları/kayıpları aşağıda açıklanmıştır:

	01 Ocak 2025 31 Aralık 2025	01 Ocak 2024 31 Aralık 2024
Parasal olmayan kalemler		
Finansal durum tablosu kalemleri		
Ertelenmiş vergi varlığı	2.858.571	4.616.029
Gelecek aylara ait gelirler	(10.239.730)	(11.938.679)
Ödenmiş sermaye	(98.065)	(127.719)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(10.866)	(14.152)
Geçmiş yıllar kar/zararı	(12.953.169)	(9.342.533)
Kar veya zarar tablosu kalemleri		
Satış gelirleri	(468.055.067)	(525.911.239)
Satışların maliyeti	459.321.577	520.624.939
Genel yönetim giderleri	2.147.819	1.508.791
Diğer gelir ve karlar	(3.456.600)	(2.409.245)
Toplam	(30.485.530)	(22.993.808)

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

19. 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

19.1 Kredi riski

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

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2025	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B)	-	8.768.819.055	-	-	6.563.254
- Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	8.768.819.055	-	-	6.563.254
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	8.768.819.055	-	-	6.563.254
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-

31 Aralık 2024	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B)	-	10.370.341.645	-	-	26.275.987
- Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	10.370.341.645	-	-	26.275.987
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	10.370.341.645	-	-	26.275.987
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-

19.2 Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in sukuk (kira sertifikası) ihraçlarına ilişkin nitelikli yatırımcıya olan dolaylı yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir ve sığ 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 garantisi almak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

19.2. Likidite riski (Devamı)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in türev olmayan finansal yükümlülüklerinin sözleşmeler uyarınca kalan vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

Cari dönem Türev olmayan finansal yükümlülükler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl – 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Borçlanmalar	8.768.222.353	12.869.891.664	4.796.940.274	3.319.166.048	4.753.785.342	-
Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-
Diğer Borçlar	8.858.274	8.858.274	8.858.274	-	-	-
Toplam	8.777.080.627	12.878.749.938	4.805.798.548	3.319.166.048	4.753.785.342	-

Önceki dönem Türev olmayan finansal yükümlülükler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl – 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Borçlanmalar	10.369.749.024	15.527.465.823	2.294.203.398	10.427.706.263	2.805.556.162	-
Ticari borçlar	267.476	267.476	267.476	-	-	-
Diğer borçlar	5.304.923	5.304.923	5.304.923	-	-	-
Toplam	10.375.321.423	15.533.038.222	2.299.775.797	10.427.706.263	2.805.556.162	-

(*)31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in türev olmayan finansal varlıkların ve yükümlülüklerinin beklenen vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025	Vadesiz	1 aya kadar	1 ay - 1 yıl arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl- ve üzeri	Dağıtılamayan (*)	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	6.563.254	-	-	-	-	-	6.563.254
Finansal Yatırımlar	-	-	145.872.926	-	-	-	145.872.926
Ticari alacaklar	-	-	6.318.819.055	2.450.000.000	-	-	8.768.819.055
Diğer varlıklar	-	-	-	-	-	13.577.473	13.577.473
Toplam varlıklar	6.563.254	-	6.464.691.981	2.450.000.000	-	13.577.473	8.934.832.708
İhraç edilen kira sertifikaları	-	-	(6.318.222.353)	(2.450.000.000)	-	-	(8.768.222.353)
Ticari borçlar	-	-	-	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	(8.858.274)	-	(45.258.242)	-	-	(112.493.839)	(166.610.355)
Toplam yükümlülükler	(8.858.274)	-	(6.363.480.595)	(2.450.000.000)	-	(112.493.839)	(8.934.832.708)
Likidite riski	(2.295.020)	-	101.211.386	-	-	(98.916.366)	-

(*)31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, ertelenmiş vergi ve özkaynak hesapları dağıtılamayan olarak gösterilmiştir.

31 Aralık 2024	Vadesiz	1 aya kadar	1 ay - 1 yıl arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl- ve üzeri	Dağıtılamayan (*)	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	26.275.987	-	-	-	-	-	26.275.987
Finansal Yatırımlar	-	-	66.258.903	-	-	-	66.258.903
Ticari alacaklar	-	-	8.865.083.645	1.505.258.000	-	-	10.370.341.645
Diğer varlıklar	-	-	-	-	-	15.281.990	15.281.990
Toplam varlıklar	26.275.987	-	8.931.342.548	1.505.258.000	-	15.281.990	10.478.158.525
İhraç edilen kira sertifikaları	-	-	(8.864.491.024)	(1.505.258.000)	-	-	(10.369.749.024)
Ticari borçlar	(267.476)	-	-	-	-	-	(267.476)
Diğer yükümlülükler	(5.304.923)	-	(47.491.879)	-	-	(55.345.223)	(108.142.025)
Toplam yükümlülükler	(5.572.399)	-	(8.911.982.903)	(1.505.258.000)	-	(55.345.223)	(10.478.158.525)
Likidite riski	20.703.588	-	19.359.645	-	-	(40.063.233)	-

(*)31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, ertelenmiş vergi ve özkaynak hesapları dağıtılamayan olarak gösterilmiştir.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

19.3 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 31 Aralık 2025 itibarıyla kur riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

20. Finansal araçlar

20.1 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 kâr payı oranı değişimleri göz önünde bulundurularak hesaplanan oranlarla indirgenmesi yoluyla hesaplanmaktadır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerleri ve kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	6.563.254	6.563.254	26.275.987	26.275.987
Finansal Yatırımlar	145.872.926	145.872.926	66.258.903	66.258.903
Ticari alacaklar	8.768.819.055	8.768.819.055	10.370.341.645	10.370.341.645
Toplam	8.921.255.235	8.921.255.235	10.462.876.535	10.462.876.535
Finansal yükümlülükler				
İhraç edilen kira sertifikaları	8.768.222.353	8.768.222.353	10.369.749.024	10.369.749.024
Ticari borçlar	-	-	267.476	267.476
Diğer borçlar	869.001	869.001	1.068.535	1.068.535
Diğer yükümlülükler	53.247.515	53.247.515	51.728.267	51.728.267
Toplam	8.822.338.869	8.822.338.869	10.422.813.302	10.422.813.302

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

21. Karşılıklar şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

Bulunmamaktadır.

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

Bulunmamaktadır.

23. Taahhütler

Bulunmamaktadır.

24. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Şirketin bilanço tarihinden sonraki ihraçları aşağıdaki gibidir.

Sıra	ISIN Kodu	Fon Kullanıcısı	İhraç Tarihi	Vade (İtfa) Tarihi	Vade Gün	Oran%	İhraç Tutarı
1	TRDEMVK12727	Garanti Finansal Kiralama A.Ş.	2.01.2026	7.01.2027	370	38,50	1.000.000.000
2	TRDEMVK12719	Anadolu Finansal Kiralama A.Ş.	2.01.2026	8.01.2027	371	TLREFK+125 bps	200.000.000
3	TRDEMVK12735	Reis Makina Ticaret ve San.A.Ş.	14.01.2026	12.01.2027	363	37,50	100.000.000
4	TRDEMVK12735	Reis Makina Ticaret ve San.A.Ş.	14.01.2026	12.01.2027	363	37,50	100.000.000
5	TRDEMVK12917	İş Finansal Kiralama A.Ş.	15.01.2026	10.01.2029	1.091	TLREFK+80 bps	250.000.000
6	TRDEMVK12925	İş Finansal Kiralama A.Ş.	15.01.2026	10.01.2029	1.091	TLREFK+80 bps	250.000.000
7	TRDEMVK12743	Garanti Filo Yönetim Hizm.A.Ş.	19.01.2026	19.01.2027	365	38,25	265.000.000
8	TRDEMVK12750	Alternatif Finansal Kiralama A.Ş.	27.01.2026	26.01.2027	364	35,50	100.000.000
9	TRDEMVK22916	Garanti Finansal Kiralama A.Ş.	30.01.2026	9.02.2029	1.106	TLREFK+80 bps	1.000.000.000
10	TRDEMVK22718	Reis Makina Ticaret ve Sanayi A.Ş.	4.02.2026	3.02.2027	364	36,50	100.000.000
11	TRDEMVK52640	Efor Gübre Madencilik San.Tic.A.Ş.	5.02.2026	12.05.2026	96	39,50	100.000.000
12	TRDEMVK52632	Efor Gübre Madencilik San.Tic.A.Ş.	5.02.2026	12.05.2026	96	39,50	100.000.000
13	TRDEMVK22726	Garanti Finansal Kiralama A.Ş.	9.02.2026	9.02.2027	365	37,65	500.000.000
14	TRDEMVK22734	Garanti Filo Yönetim Hizm.A.Ş.	11.02.2026	11.02.2027	365	37,75	430.000.000
15	TRDEMVK52657	Anadolu Finansal Kiralama A.Ş.	12.02.2026	14.05.2026	91	36,50	60.000.000
16	TRDEMVK52681	Efor Gübre Madencilik San.Tic.A.Ş.	18.02.2026	21.05.2026	92	38,50	150.000.000
17	TRDEMVK52673	Efor Gübre Madencilik San.Tic.A.Ş.	18.02.2026	21.05.2026	92	38,50	150.000.000
18	TRDEMVK52665	Efor Gübre Madencilik San.Tic.A.Ş.	18.02.2026	21.05.2026	92	38,50	100.000.000

.....