

# **Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi**

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan  
finansal tablolar, bunlara ilişkin açıklama ve  
dipnotlar ile bağımsız denetim raporu**

## Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi

<b>İçindekiler</b>	<b>Sayfa</b>
Bağımsız denetçi raporu .....	1
Finansal durum tablosu (Bilanço) .....	4
Kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu.....	5
Özkaynak değişim tablosu .....	6
Nakit akış tablosu.....	7
Finansal tablolara ait açıklayıcı dipnotlar .....	8 - 31

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

**Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi Genel Kurulu'na;**

### **A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi**

#### **1) Görüş**

Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi'nin (Şirket) 31 Aralık 2021 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak 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 2021 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### **2) Görüşün Dayanağı**

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (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 Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle 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 bildirecek bir kilit denetim konusunun 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 Şirketi 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. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve 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.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki 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 tahminlerinin ve 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, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtmayı 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, ilgili 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 aşacağıın makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

**B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

- 1) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Emre Çelik'tir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi  
A member firm of Ernst & Young Global Limited

Emre Çelik, SMMM  
Sorumlu Denetçi

31 Ocak 2022  
İstanbul, Türkiye

**Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi****31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla  
finansal durum tablosu (Bilanço)  
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))**

		<b>Cari dönem</b>	<b>Önceki dönem</b>
		<b>Bağımsız</b>	<b>Bağımsız</b>
		<b>denetimden</b>	<b>denetimden</b>
		<b>geçmiş</b>	<b>geçmiş</b>
	<b>Dipnotlar</b>	<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>Varlıklar</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>648.163.503</b>	<b>50.587</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4, 9	340.516	49.191
Ticari alacaklar	5	647.315.690	1.396
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	9	-	1.396
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		647.315.690	-
Ticari alacaklar	5	647.315.690	1.396
Diğer dönen varlıklar		507.297	-
<b>Duran varlıklar</b>		<b>600.319.842</b>	<b>-</b>
Ticari alacaklar	5	600.000.000	-
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		600.000.000	-
Ertelenmiş vergi varlığı	14	319.842	-
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>1.248.483.345</b>	<b>50.587</b>
<b>Kaynaklar</b>			
		<b>1.248.136.065</b>	<b>587</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>648.136.065</b>	<b>587</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	6	644.784.183	-
-İlişkili olmayan taraflara borçlanmalar		644.784.183	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		2.531.507	-
Ticari borçlar	6	74.462	135
-İlişkili taraflara ticari borçlar		-	135
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		74.462	-
Diğer borçlar	7	301.478	-
Dönem kârı vergi yükümlülüğü	14	444.435	452
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>600.000.000</b>	<b>-</b>
Uzun vadeli borçlanmalar		600.000.000	-
-İlişkili olmayan taraflara borçlanmalar		600.000.000	-
<b>Özkaynaklar</b>		<b>347.280</b>	<b>50.000</b>
Ödenmiş sermaye	8	50.000	50.000
Geçmiş yıllar kârı/(zararı)	8	-	-
Net dönem kârı/(zararı)	8	297.280	-
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>1.248.483.345</b>	<b>50.587</b>

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin  
kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu  
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”))

		Cari dönem	Önceki dönem
		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnotlar	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Hasılat	10	42.403.468	-
Satışların maliyeti	11	(41.899.530)	-
<b>BRÜT KÂR</b>		<b>503.938</b>	-
Genel yönetim giderleri	12	(718.764)	(76.650)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	9,13	680.678	76.650
<b>ESAS FAALİYET KÂRI/ZARARI</b>		<b>465.852</b>	-
Vergi gideri		(168.572)	-
- Dönem vergi gideri	14	(488.414)	-
- Ertelenmiş vergi (gideri) /geliri		319.842	-
<b>DÖNEM KÂRI</b>		<b>297.280</b>	-
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		-	-
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>297.280</b>	-

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin  
öz kaynak değişim tablosu  
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”))

Önceki dönem	Dipnotlar	Ödenmiş sermaye	Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar (zararı)/kârı	Net dönem (zararı)/kârı	Toplam öz kaynak
<b>1 Ocak 2020</b>		<b>50.000</b>	-	-	-	<b>50.000</b>
Geçmiş yıllar kârlarına transferler	8	-	-	-	-	-
Net dönem kârı/(zararı)	8	-	-	-	-	-
<b>31 Aralık 2020</b>	<b>8</b>	<b>50.000</b>	-	-	-	<b>50.000</b>

Cari dönem	Dipnotlar	Ödenmiş sermaye	Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar (zararı)/kârı	Net dönem (zararı)/kârı	Toplam öz kaynak
<b>1 Ocak 2021</b>		<b>50.000</b>	-	-	-	<b>50.000</b>
Geçmiş yıllar kârlarına transferler	8	-	-	-	-	-
Net dönem kârı/(zararı)	8	-	-	-	297.280	297.280
<b>31 Aralık 2021</b>	<b>8</b>	<b>50.000</b>	-	-	<b>297.280</b>	<b>347.280</b>

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



**Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi****31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin  
nakit akış tablosu  
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))**

	Cari dönem	Önceki dönem
	Bağımsız	Bağımsız
	denetimden geçmiş	denetimden geçmiş
Dipnot referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
<b>İşletme Faaliyetlerinin Nakit Akışları</b>		
<b>Dönem kârı/(zararı)</b>	<b>297.280</b>	<b>-</b>
<b>Dönem net kârı/zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:</b>	<b>168.572</b>	<b>-</b>
Vergi gideri/(geliri) ile ilgili düzeltmeler	168.572	-
Kâr payı tahakkuku ile ilgili düzeltmeler	-	-
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	-	-
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>	<b>(174.527)</b>	<b>2.526</b>
Finans sektörü faaliyetlerinden borçlardaki artış/azalış	1.233.150.000	-
Finans sektörü faaliyetlerinden alacaklardaki artış/azalış	(1.233.657.297)	2.101
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	-	2.066
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	74.327	-
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	258.443	(1.641)
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>	<b>291.325</b>	<b>2.526</b>
Alınan kira sertifikası gelirleri	27.733.840	-
Ödenen kira sertifikası giderleri	(27.733.840)	-
Vergi (ödemeleri)/iadeleri	-	-
<b>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Pay ve diğer özkaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri	-	-
<b>Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki artış/(azalış)</b>	<b>291.325</b>	<b>2.526</b>
<b>Dönem başı nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>49.191</b>	<b>46.665</b>
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>340.516</b>	<b>49.191</b>

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**  
**(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))**

### 1. Şirketin organizasyonu ve faaliyet konusu

Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. ("Banka")'nın %100 bağlı ortaklığı olan 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. SPK'nın 7 Haziran 2013 tarihli ve 28760 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Kira Sertifikaları Tebliği (III-61.1) çerçevesinde münhasıran kira sertifikası ihraç etmek amacıyla, 5 Ağustos 2019 tarihinde tamamı Banka tarafından ödenmiş 50.000 TL sermaye ile Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi kurulmuş ve faaliyetine başlamıştır.

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:

### Yönetim Kurulu Üyeleri

Adı – Soyadı	Görevi/ Unvanı	Esas Sözleşme ile Seçilme Tarihi	Seçildiği GK Tarihi	VKŞ'deki Planlanan Görev Süresi	Kaynak Kuruluşta Üstlendiği Görevler
Nevzat BAYRAKTAR	Yönetim Kurulu Başkanı	27/09/2019	19/03/2021	3 yıl	Genel Müdür
Nihat BULUT	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	27/09/2019	19/03/2021	3 yıl	Genel Müdür Yardımcısı
Esmâ KARABULUT	Yönetim Kurulu Üyesi	-	19/03/2021	3 yıl	Yatırım Bankacılığı Müdürü
Mustafa BEDİR	Yönetim Kurulu Üyesi	-	19/03/2021	3 yıl	Finansal Raporlama Yönetmeni
Necip DÜZENER	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	27/09/2019	19/03/2021	3 yıl	Hazine Kontrol Yönetmeni

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

## Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

#### 1. Şirketin organizasyonu ve faaliyet konusu (devamı)

Şirket'in ana sözleşmesinde belirtilen faaliyet alanları aşağıdaki gibidir:

- a) Mevzuatla belirlenen türlerde kira sertifikası ihraç etmek,
- b) 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,
- c) Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda tanımlanan her türlü varlıkları ve hakları kaynak kuruluşu veya üçüncü kişilere satmak, devretmek, kiralamak, ihraca dayanak gayrimenkul üzerinde kaynak kuruluş lehine tapu sicilinde 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,
- d) Varlıklardan ve haklardan elde edilen gelirlerden, Sermaye Piyasası Mevzuatı'na uygun olarak ve payları oranında kira sertifikası sahiplerine ödemeler yapmak.
- e) 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,
- f) Yukarıda sayılanlarla sınırlı olmamak üzere Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın izin verdiği her türlü faaliyetlerde bulunmak.

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

- a) 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,
- b) 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 biçimle hukuki münasebetlerde bulunabilir,
- c) Kira sertifikası ihracı, ihraca dayanak işlemlerin gerçekleştirilmesi ve mevzuat uyarınca faaliyetinin devamı kapsamında katlanılması gereken ve emsallerine uygun olan harcamaları yapabilir,
- d) 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 2021 tarihi itibarıyla çalışanı bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

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

## **Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi**

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar  
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))**

### **2. Finansal tabloların sunumuna ilikin esaslar**

#### **2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar**

##### **2.1.1 Uygunluk beyanı**

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

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal durum tablosu ve 1 Ocak tarihinde başlayıp 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, nakit akış tablosu ve özkaynak değişim tablosu 31 Ocak 2022 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul finansal tabloların yayımı sonrası finansal tabloları değiştirme gücüne sahiptir.

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından 20 Ocak 2022 tarihinde yapılan açıklamada, Tüketici Fiyat Endeksi'ne (TÜFE) göre son üç yılın genel satın alım gücündeki kümülatif değişiklik %74,41 olduğundan, 2021 yılına ait finansal tablolarda TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı kapsamında herhangi bir düzeltme yapılmasına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Bu itibarla, 31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmamıştır.

##### **2.1.2 Finansal tabloların hazırlanış şekli**

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları SPK'nın 7 Haziran 2013 tarihli "Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyurusu"na uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları KGK tarafından 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin ("KHK") 9 uncu maddesinin (b) bendine dayanılarak geliştirilen 6 Haziran 2016 tarihli ve 30 sayılı Kurul kararıyla onaylanan 2016 TMS Taksonomisi'ne uygun olarak hazırlanmıştır. SPK'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 gösterilmiştir.

## **Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi**

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**  
**(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))**

### **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

#### **2.1.3 Geçerli ve raporlama para birimi**

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

#### **2.1.4 İşletmenin sürekliliği**

Şirket, finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkelerine göre hazırlamıştır.

#### **2.1.5 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi**

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

#### **2.1.6 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar**

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

#### **i) 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar**

##### **Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama - TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16'da Yapılan Değişiklikler**

Aralık 2020'de KGK, gösterge faiz oranının (IBOR) alternatif referans faiz oranı ile değiştirilmesinin Finansal raporlamaya olan etkilerini gidermek adına geçici muafiyetleri ortaya koyan Gösterge Faiz Oranı Reformu – Faz 2- TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 Değişikliklerini yayınlamıştır. İşletmeler bu değişiklikleri 1 Ocak 2021'de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklikler aşağıdaki konuları kapsamaktadır:

##### **IBOR reformunun bir sonucu olarak sözleşmeye dayalı nakit akışlarını belirleme esasındaki değişiklikler için kolaylaştırıcı uygulama**

Değişiklikler, sözleşmeye bağlı değişikliklerin veya reformun doğrudan gerektirdiği nakit akışlarındaki değişikliklerin, piyasa faiz oranındaki bir harekete eşdeğer değişken faiz oranındaki değişiklikler olarak değerlendirilmesi için kolaylaştırıcı bir uygulama içerir. Bu kolaylaştırıcı uygulama kapsamında finansal araçlar için geçerli olan faiz oranlarının, faiz oranı reformu sonucunda değişmesi halinde söz konusu durumun bir finansal tablo dışı bırakma ya da sözleşme değişikliği olarak kabul edilmemesi; bunun yerine nakit akışlarının finansal aracın orijinal faiz oranları kullanılarak belirlenmeye devam edilmesi öngörülmektedir.

Kolaylaştırıcı uygulama, TFRS 9 Finansal Araçlar (ve bu nedenle TMS 39 Finansal Araçlar: Sınıflandırma ve Ölçme) standardından muafiyet sağlayarak TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri Standardını uygulayan şirketler ve IBOR Reformu kaynaklı kiralama değişiklikleri için TFRS 16 Kiralamalar standardı uygulaması için zorunludur.

## Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**  
**(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))**

### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

#### Riskten korunma Muhasebesi ilişkisinin sonlandırılmasına ilişkin imtiyazlar

- Değişiklikler, IBOR reformu nedeniyle gerekli duyulan riskten korunma muhasebesi kurgusu ve dokümantasyonundaki revizyonların, riskten korunma ilişkisini sonlandırılmadan yapılmasına izin vermektedir.
- Nakit akış riskinden korunma fonundaki birikmiş tutarın alternatif referans faiz oranına dayandığı varsayılır.
- Şirketler, alternatif faiz oranı geçiş sürecinde, TMS 39 uyarınca geriye dönük etkinlik testlerinin değerlendirmesini yaparken, her bir riskten korunma ilişkisi nezdinde birikmiş gerçeğe uygun değer değişimlerini sıfırlama yoluna gidebilir.
- Değişiklikler, grüplama yaklaşımına konu olarak belirlenmiş kalemlerin (örneğin makro riskten korunma stratejisinin parçası olanlar) IBOR reformunun gerektirdiği revizeler nedeniyle değiştirilmesine ilişkin muafiyet sağlamaktadır. İlgili muafiyet, riskten korunma stratejisinin korunmasına ve sonlandırılmadan devam etmesine olanak sağlamaktadır.
- Alternatif referans faiz oranı geçişinde, riskten korunma ilişkisi birden fazla revize edilebilir. IBOR reformu kaynaklı riskten korunma ilişkisinde yapılan tüm revizeler için faz 2 muafiyetleri uygulanır.

#### Risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması

Değişiklikler, şirketlere, riskten korunma ilişkisinde alternatif referans faiz oranının bir risk bileşeni olarak belirlendiği durumlarda, risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması gerekliliği kriterini sağlayacağına dair geçici muafiyet getirmektedir.

#### İlave Açıklamalar

Değişiklikler TFRS 7 Finansal Araçlara İlişkin Açıklamalar standardı kapsamında; işletmenin alternatif referans faiz oranlarına geçiş süreci ve geçişten kaynaklanan riskleri nasıl yönettiği, henüz geçiş gerçekleşirse de IBOR geçişinden etkilenecek finansal araçlar hakkında nicel bilgiler ve IBOR reformu risk yönetimi stratejisinde herhangi bir değişikliğe yol açmış ise, bu değişikliğin açıklanması gibi ek dipnot yükümlülükleri gerektirmektedir.

Bu değişiklikler zorunlu olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Uygulama geriye dönük olmakla birlikte, şirketlerin geçmiş dönemleri yeniden düzenlemesi gerekli değildir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

#### TFRS 16 Değişiklikleri- Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlardaki Değişiklik

Haziran 2020 tarihinde KGK, TFRS 16 Kiralamalar standardında, COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara tanınan kira imtiyazlarının, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmeleri konusunda muafiyet tanınması amacıyla değişiklik yapmıştır. 7 Nisan 2021 tarihinde KGK, muafiyetin, vadesi 30 Haziran 2022 tarihinde veya öncesinde dolan kira ödemelerinde azalışa sebep olan imtiyazları da kapsayacak şekilde uzatılmasına ilişkin değişiklik yapmıştır.

Kiracılar, yapılan bu değişikliği 1 Nisan 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaklardır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

## **Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi**

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)  
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))**

### **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

#### **ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar**

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

#### **TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları**

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

#### **TFRS 3 Değişiklikleri – Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklik**

KGK, Temmuz 2020'de TFRS İşletme Birleşmeleri standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklik, TFRS 3'ün gerekliliklerini önemli şekilde değiştirmeden, Kavramsal Çerçevenin eski versiyonuna (1989 Çerçeve) yapılan atfı Mart 2018'de yayımlanan güncel versiyona (Kavramsal Çerçeve) yapılan atıfla değiştirmek niyetiyle yapılmıştır. Bununla birlikte, iktisap tarihinde kayda alma kriterlerini karşılamayan koşullu varlıkları tanımlamak için TFRS 3'e yeni bir paragraf eklemiştir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Eğer işletme, aynı zamanda veya daha erken bir tarihte, TFRS standartlarında Kavramsal Çerçeve (Mart 2018)'ye atıfta bulunan değişikliklerin tümüne ait değişiklikleri uygular ise erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

#### **TMS 16 Değişiklikleri - Kullanım amacına uygun hale getirme**

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklikle birlikte, şirketlerin bir maddi duran varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde ettikleri gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Şirketler bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zararda muhasebeleştirecektir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Değişiklikler geriye dönük olarak, yalnızca işletmenin değişikliği ilk uyguladığı hesap dönemi ile karşılaştırmalı sunulan en erken dönemin başlangıcında veya sonrasında kullanıma sunulan maddi duran varlık kalemleri için uygulanabilir. İlk defa TFRS uygulayacaklar için muafiyet tanınmamıştır.

Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

#### **TMS 37 Değişiklikleri - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri**

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. TMS 37'de yapılan ve 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacak olan değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan "dezavantajlı" mı yoksa "zarar eden" mi olup olmadığının değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için yapılmıştır ve 'direkt ilgili maliyetlerin' dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını içermektedir. Değişiklikler, değişikliklerin ilk kez uygulanacağı yıllık raporlama döneminin başında (ilk uygulama tarihi) işletmenin tüm yükümlülüklerini yerine getirmediği sözleşmeler için geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

## **Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi**

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)  
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))**

### **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

#### **TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı**

KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltilmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girecek olup bu tarihte veya öncesinde TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılatı uygulayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

#### **TMS 1 Değişiklikleri - Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması**

15 Ocak 2021'de KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

#### **UMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı**

Ağustos 2021'de KGK, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. TMS 8 için yayınlanan değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrıma açıklık getirmektedir. Ayrıca, değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir. Tanımın bu yönü KGK tarafından korunmuştur. Değişiklikler yürürlük tarihinde veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahmini veya muhasebe politikası değişikliklerine uygulayacak olup erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

#### **TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması**

Ağustos 2021'de KGK, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. TMS 1'de yayınlanan değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGK, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGK'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerini önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.



## **Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi**

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)  
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))**

### **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

#### **TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin Ertelenmiş Vergi**

Ağustos 2021'de KGK, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. TMS 12'ye yapılan değişiklikler 1 Ocak 2023'te veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülüğe (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşenine (ve faiz giderine) vergi amacıyla ilişkilendirilebilir olup olmadığının (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığının belirlenmesinde önemlidir. Değişiklikler karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında ya da sonrasında gerçekleşen işlemlere uygulanır. Ayrıca, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında, kiralama ile hizmetten çekme, restorasyon ve benzeri yükümlülüklerle ilgili tüm indirilebilir ve vergilendirilebilir geçici farklar için ertelenmiş vergi varlığı (yeterli düzeyde vergiye tabi gelir olması koşuluyla) ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü muhasebeleştirilir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

#### **Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi**

KGK tarafından, Temmuz 2020'de "IFRS standartlarına ilişkin Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerecek şekilde yayınlanmıştır:

- IFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – İlk Uygulayan olarak İştirak: Değişiklik, bir bağlı ortaklığın, ana ortaklık tarafından raporlanan tutarları kullanarak birikmiş yabancı para çevrim farklarını ölçmesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, iştirak veya iş ortaklığına da uygulanır.
- IFRS 9 Finansal Araçlar- Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için '%10 testinde dikkate alınan ücretler: Değişiklik, bir işletmenin yeni veya değiştirilmiş finansal yükümlülük şartlarının, orijinal finansal yükümlülük şartlarından önemli ölçüde farklı olup olmadığını değerlendirirken dikkate aldığı ücretleri açıklığa kavuşturmaktadır. Bu ücretler, tarafların birbirleri adına ödedikleri ücretler de dahil olmak üzere yalnızca borçlu ile borç veren arasında, ödenen veya alınan ücretleri içerir.
- TMS 41 Tarımsal Faaliyetler – Gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilemeler: Yapılan değişiklik ile, TMS 41 paragraf 22'deki, şirketlerin TMS 41 kapsamındaki varlıklarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde vergilemeler için yapılan nakit akışlarının dikkate alınmamasına yönelik hüküm kaldırılmıştır.

Yapılan iyileştirmelerin tamamı, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

## **Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi**

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)  
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))**

### **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

#### **2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti**

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

Finansal durum ve performans eğilimlerinin tespitine imkân vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bilançosunu 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilançosu ile 1 Ocak – 31 Aralık 2021 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 2020 hesap dönemi ile karşılaştırmalı olarak sunulmuştur.

##### **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.

## **Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi**

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)  
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))**

### **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

Şirket'in TFRS 9 kapsamında finansal varlıkları ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

#### **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.

#### **d) Maliyetle değerlendirilecek finansal varlıklar**

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

#### **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 değerleri ile yansıtılmaktadır.

## **Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi**

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**  
**(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))**

### **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

#### **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 değer düşüklüğü / beklenen zarar karşılığı**

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

Şirket her raporlama tarihinde, bir finansal varlık veya finansal varlık grubunun değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin ortada tarafsız göstergelerin bulunup bulunmadığı hususunu değerlendirir. Anılan türden bir göstergenin mevcut olması durumunda Şirket, ilgili değer düşüklüğü tutarını tespit eder.

TFRS 9 finansal varlıkların içinde yönetildikleri iş modelini ve nakit akım özelliklerini yansıtan akılcı, tek bir sınıflama ve ölçüm yaklaşımına dayanmaktadır. Bunun üzerine, kredi kayıplarının daha zamanlı muhasebeleştirilebilmesini sağlayacak ileriye yönelik bir 'beklenen kredi kaybı' modeli ile değer düşüklüğü muhasebesine tabi olan tüm finansal araçlara uygulanabilen tek bir model kurulmuştur. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in beklenen zarar karşılığı bulunmamaktadır.

#### **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.

## **Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi**

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)  
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))**

### **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

#### **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.

##### **2.2.4 Kur değişiminin etkileri**

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile TL'ye çevrilmektedir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, raporlama dönemi sonunda geçerli kur üzerinden dönem sonunda TL'ye çevrilmektedirler. 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 oluşmamişsa, Şirket söz konusu hususları ilgili finansal dipnotlarda açıklamaktadır.

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

##### **2.2.1 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 dâhildir. İlişkili kuruluş işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

## **Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi**

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**  
**(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))**

### **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

#### **2.2.2 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.

20 Ocak 2022 tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisi gündeminde kabul edilen "Vergi Usul Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile enflasyon muhasebesi uygulaması 31 Aralık 2023 tarihli bilançodan başlamak üzere ertelenmiştir.

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 alacaktan 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.

#### **2.2.3 Çalışanlara sağlanan faydalar**

##### *Kıdem tazminatı*

İlişikteki finansal tablolarda, Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla personeli bulunmadığı için kıdem tazminatı yükümlülüğü bulunmamaktadır.

#### **2.2.4 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 faaliyetlerden 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.

#### **2.2.5 Bölümlere göre raporlama**

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

## **Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi**

### **31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı) (Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))**

#### **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

##### **2.3 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları**

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

Çin'de ortaya çıkan, Dünya'da çeşitli ülkelere yayılan, potansiyel olarak ölümcül solunum yolu enfeksiyonlarına neden olan COVID-19 salgını, özellikle salgına aşırı maruz kalan ülkelerde operasyonlarda aksaklıklara yol açtığı gibi hem bölgesel hem de küresel olarak ekonomik koşulları olumsuz yönde etkilemektedir. COVID-19'un Dünya geneline yayılması sonucunda, virüsün bulaşmasını önlemek amacıyla dünyada olduğu gibi ülkemizde de çeşitli tedbirler alınmış ve hala alınmaya devam edilmektedir. Bu tedbirlerin yanı sıra, ülkemizde ve Dünya genelinde virüs salgınının bireyler ve işletmeler üzerindeki ekonomik etkilerinin asgari seviyeye indirilebilmesi için ekonomik tedbirler de alınmaktadır. Şirket Yönetimi, mevcut durumun etkilerinin 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda önemli seviyelerde olmayacağını öngörmektedir. Ayrıca ilerleyen dönemlerde kullanılan tahmin ve varsayımlar tekrar gözden geçirilecektir.

##### **2.4 Muhasebe hataları**

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

##### **2.5 Gerçeğe uygun değer ölçümü**

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

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

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

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

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

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

#### **3. Bölümlere göre raporlama**

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

## Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı) (Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

#### 4. Nakit ve nakit benzerleri

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket'in nakit ve nakit benzeri varlıkları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Bankalar	340.516	49.191
- Cari hesap (*)	340.516	49.191
<b>Toplam</b>	<b>340.516</b>	<b>49.191</b>

(\*) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'de 340.516 TL tutarında cari hesap bakiyesi bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 49.191 TL). Söz konusu bakiyeler içerisinde bloke tutar bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

#### 5. Ticari alacaklar

##### 5.1 Kısa vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli ticari alacaklar	647.315.690	1.396
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	1.396
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (*)	647.315.690	-
<b>Toplam</b>	<b>647.315.690</b>	<b>1.396</b>

(\*) Garanti Finansal Kiralama A.Ş.'nin fon kullancısı olduğu, ihraççı Emlak Varlık Kiralama A.Ş. tarafından halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcıya satış yöntemiyle satılan 100.000.000 TL nominal değerli kira sertifikası ihracı kapsamında, TRDEMVKKE2214 ISIN kodlu, 370 gün vadeli, beklenen basit brüt getiri oranı %18,10 ihracı 20/10/2021 tarihinde, 100.000.000 TL nominal değerli kira sertifikası ihracı kapsamında, TRDEMVK62219 ISIN kodlu, 179 gün vadeli, beklenen basit brüt getiri oranı %16,90 ihracı 10/12/2021 tarihinde, 100.000.000 TL nominal değerli kira sertifikası ihracı kapsamında, TRDEMVKK2216 ISIN kodlu, 371 gün vadeli, beklenen basit brüt getiri oranı %17,60, ihracı 5/11/2021 tarihinde, 83.150.000 TL nominal değerli kira sertifikası ihracı kapsamında, TRDEMVKA2218 ISIN kodlu, 370 gün vadeli, beklenen basit brüt getiri oranı %17,50, ihracı 26/11/2021 tarihinde, 250.000.000 TL nominal değerli kira sertifikası ihracı kapsamında, TRDEMVKA2226 ISIN kodlu, 370 gün vadeli, beklenen basit brüt getiri oranı %19,05, ihracı 10/12/2021 tarihinde gerçekleşmiş olan tutarlardan ve 14.165.690 TL gelir tahakkukundan oluşmaktadır. Şirketin ihraçlara ilişkin herhangi bir garantörlüğü bulunmamakla beraber dayanak varlıklar finansal kiralama alacaklarıdır.

##### 5.2 Uzun vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari alacakları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli ticari alacaklar (*)	600.000.000	-
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	600.000.000	-
<b>Toplam</b>	<b>600.000.000</b>	<b>-</b>

(\*) Emlak Varlık Kiralama A.Ş. tarafından TVF İFM Gayrimenkul ve İnşaat Yönetim A.Ş.'nin kaynak kuruluş ve/veya fon kullancısı olarak yer aldığı nitelikli yatırımcılara satış yöntemiyle 600.000.000-TL nominal değerli Eser Sözleşmesine Dayalı yeşil kira sertifikası 728 gün vadeli %22 Yıllık Basit Getiri oranı ile 24 Aralık 2021 tarihinde ihraç edilmiştir.



## Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)  
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

### 6. Ticari borçlar & Kısa vadeli borçlanmalar

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ticari borçları ve kısa vadeli borçlanmaları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli ticari borçlar	74.462	135
<i>İlişkili olan taraflara ticari borçlar</i>	-	135
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	74.462	-
<b>Toplam</b>	<b>74.462</b>	<b>135</b>

Hesap adı	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli borçlanmalar	644.784.183	-
<i>Kira sertifikaları ihraçlarına ilişkin borçlar</i>	644.784.183	-
<b>Toplam</b>	<b>644.784.183</b>	<b>-</b>

### 7. Diğer borçlar

Hesap adı	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ödenecek katma değer vergisi	301.475	-
Alınan avans	13	-
<b>Toplam</b>	<b>301.478</b>	<b>-</b>

## Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**  
**(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))**

### 8. Özkaynaklar

#### 8.1 Ana ortaklık dışı paylar/Ana ortaklık dışı kâr zarar

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ana ortaklık dışı payları ve ana ortaklık dışı kâr-zararı bulunmamaktadır.

#### 8.2 Ödenmiş sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ödenmiş sermaye tutarı 50.000 TL olup her biri 1 TL tutarında 50.000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2020: 50.000 TL).

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in sermaye ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ad soyad/Ticari ünvanı	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Pay tutarları (nominal)	Pay oranları (%)	Pay tutarları (nominal)	Pay oranları (%)
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	50.000	100.00	50.000	100.00
<b>Toplam ödenmiş sermaye</b>	<b>50.000</b>	<b>100.00</b>	<b>50.000</b>	<b>100.00</b>

#### 8.3 Sermaye yedekleri

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermaye yedekleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

#### 8.4 Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

#### 8.5 Geçmiş yıl kârları/(zararları)

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket'in geçmiş yıllar kârları/(zararları) bulunmamaktadır.

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket'in özkaynak kalemleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Sermaye	50.000	50.000
Geçmiş yıllar kârları/(zararları)	-	-
Net dönem kârı/(zararı)	297.280	-
<b>Toplam</b>	<b>347.280</b>	<b>50.000</b>

## Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)  
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

### 9. İlişkili taraf açıklamaları

#### 9.1 İlişkili taraflarla borç ve alacak bakiyeleri:

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

#### Nakit ve nakit benzerleri

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
<b>Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.</b>		
Cari hesap (Not 4)	340.516	49.191
<b>Toplam</b>	<b>340.516</b>	<b>49.191</b>

#### Ticari alacaklar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli ticari alacaklar (Not 5)		
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	1.396
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	647.315.690	-
<b>Toplam</b>	<b>647.315.690</b>	<b>1.396</b>

Hesap adı	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
<b>Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.</b>		
Hizmet gelirleri (*) (Not 13)	680.678	76.650
<b>Toplam faaliyet gelirleri</b>	<b>680.678</b>	<b>76.650</b>

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

#### Üst düzey yönetime sağlanan faydalar

31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait Şirket'in Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yönetim personeline yapılan ödeme bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

### 10. Hasılat

Hesap adı	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Kar payı gelirleri	41.899.530	-
Hizmet gelirleri	503.938	-
<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>	<b>42.403.468</b>	<b>-</b>

## Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)  
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

### 11. Satışlar ve satışların maliyeti

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

Hesap adı	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Kar payı giderleri	(41.899.530)	-
<b>Toplam</b>	<b>(41.899.530)</b>	<b>-</b>

### 12. Genel yönetim giderleri

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 döneminde sona eren hesap dönemine ait genel yönetim giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Genel yönetim giderleri	(718.764)	(76.650)
<b>Toplam faaliyet giderleri</b>	<b>(718.764)</b>	<b>(76.650)</b>

### Genel yönetim giderlerinin niteliklerine göre gider detayları

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait genel yönetim giderlerinin niteliklerine göre detayı aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
İhraç aracılık giderleri	(640.284)	-
Mali müşavirlik ve danışmanlık giderleri	(62.776)	(54.440)
Ticaret odası giderleri	(5.464)	(6.835)
Noter giderleri	(3.688)	(3.753)
Kira giderleri	(3.900)	(3.901)
Vergi ve diğer harçlar	(1.952)	(2.274)
Diğer	(700)	(5.447)
<b>Toplam faaliyet giderleri</b>	<b>(718.764)</b>	<b>(76.650)</b>

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bağımsız denetim ücretleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	(54.000)	(49.000)
<b>Toplam</b>	<b>(54.000)</b>	<b>(49.000)</b>

## Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı) (Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

#### 13. Esas faaliyetlerden diğer gelirler

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Hizmet gelirleri (*)	680.678	76.650
<b>Toplam faaliyet gelirleri</b>	<b>680.678</b>	<b>76.650</b>

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

#### 14. Vergi varlık ve yükümlülükleri

##### 14.1 Kurumlar vergisi

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

5520 sayılı Kanuna 7061 sayılı Kanunun 91 inci maddesiyle eklenen geçici 10 uncu madde hükmüne göre 5520 Sayılı Kanuna 7316 sayılı Kanunun 11 inci maddesiyle eklenen geçici 13 uncu madde hükmüne göre Bu Kanunun 32'nci maddesinin birinci fıkrasında yer alan %20 oranı, kurumların 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak uygulanır. Bu oranlar özel hesap dönemi tayin edilen kurumlar için ilgili yıl içinde başlayan hesap dönemlerine ait kazançlarına uygulanır." Bu kapsamda, kurumlar vergisi mükelleflerinin 2021 ve 2022 yılı hesap dönemlerine ait kurum kazançları üzerinden sırayla %25 ve %23 oranında kurumlar vergisi alınacaktır. Ayrıca, söz konusu dönemlerde kurumlar vergisi mükelleflerince, anılan vergilendirme dönemlerinin kurumlar vergisine mahsup edilmek üzere Gelir Vergisi Kanunu'nda belirtilen esaslara göre sırayla %25 ve %23 oranında geçici vergi ödenecektir.

1 Ocak 2006 tarihinden geçerli olmak üzere kurumlar vergisi oranı %20'dir. Ancak 2021 ve 2022 yılları için Kurumlar vergisi oranı %25 ve %23 olarak uygulanacaktır. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu hesap döneminin sonunu takip eden dördüncü ayın yirmi beşinci günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar tek taksitte ödenmektedir.

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.

20 Ocak 2022 tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisi gündeminde kabul edilen "Vergi Usul Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile enflasyon muhasebesi uygulaması 31 Aralık 2023 tarihli bilançodan başlamak üzere ertelenmiştir.

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 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.

Hesap adı	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Önceki dönemden devir	(452)	-
Peşin ödenen vergiler	44.431	-
Cari dönem vergi gideri	(488.414)	(452)
<b>Toplam vergi (yükümlülüğü) / varlığı</b>	<b>(444.435)</b>	<b>(452)</b>

## Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı) (Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

#### 14.2 Ertelenmiş vergi

Şirket vergiye esas yasal finansal tabloları ile Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığını ve yükümlülüğünü muhasebeleştirilmektedir.

Hesap adı	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Peşin tahsil edilen kârın ertelenmiş vergi etkisi	319.842	-
<b>Toplam ertelenmiş vergi (yükümlülüğü) / varlığı</b>	<b>319.842</b>	<b>-</b>

#### 15. 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.

##### 15.1 Kredi riski

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

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2021	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B)</b>	-	1.247.315.690	-	-	340.516
- Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	1.247.315.690	-	-	340.516
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-

  

31 Aralık 2020	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B)</b>	1.396	-	-	-	49.191
- Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.396	-	-	-	49.191
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-

## Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı) (Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

#### 15. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi düzeyi (devamı)

##### 15.2 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.

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 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				1 yıl – 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
		akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası			
Borçlanmalar	1.247.315.690	1.594.484.025	-	731.101.425	863.382.600	-	
Diğer Borçlar	301.478	301.478	301.478	-	-	-	
Ticari Borçlar	74.462	74.462	74.462	-	-	-	
<b>Toplam</b>	<b>1.247.691.630</b>	<b>1.594.859.965</b>	<b>375.940</b>	<b>731.101.425</b>	<b>863.382.600</b>	<b>-</b>	

Önceki dönem Türev olmayan finansal yükümlülükler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit				1 yıl – 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
		akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası			
Ticari borçlar	135	135	135	-	-	-	
<b>Toplam</b>	<b>135</b>	<b>135</b>	<b>135</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket'in türev olmayan finansal varlıkların ve yükümlülüklerinin beklenen vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2021	Vadesiz	1 aya kadar	1 ay - 1 yıl arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl- ve üzeri	Dağıtılamayan ( <sup>1</sup> )	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	340.516	-	-	-	-	-	340.516
Ticari alacaklar	-	-	647.315.690	600.000.000	-	-	1.247.315.690
Diğer alacaklar	827.139	-	-	-	-	-	827.139
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>1.167.655</b>	<b>-</b>	<b>647.315.690</b>	<b>600.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.248.483.345</b>
Ticari borçlar	-	-	647.315.690	600.000.000	-	-	1.247.315.690
Diğer yükümlülükler	301.478	-	518.897	-	-	347.280	1.167.655
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>301.478</b>	<b>-</b>	<b>647.834.587</b>	<b>600.000.000</b>	<b>-</b>	<b>347.280</b>	<b>1.248.483.345</b>
<b>Likidite riski</b>	<b>866.177</b>	<b>-</b>	<b>(518.897)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(347.280)</b>	<b>-</b>

(<sup>1</sup>) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla özkaynak hesapları dağıtılamayan olarak gösterilmiştir.

## Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi

### 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı) (Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

#### 15. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi düzeyi (devamı)

31 Aralık 2020	Vadesiz	1 aya Kadar	1 ay - 1 yıl arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl - ve üzeri	Dağıtılamayan <sup>(*)</sup>	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	49.191	-	-	-	-	-	49.191
Ticari alacaklar	-	1.396	-	-	-	-	1.396
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>49.191</b>	<b>1.396</b>	-	-	-	-	<b>50.587</b>
Ticari borçlar	-	135	-	-	-	-	135
Diğer yükümlülükler	-	452	-	-	-	50.000	50.452
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>-</b>	<b>587</b>	-	-	-	<b>50.000</b>	<b>50.587</b>
<b>Likidite riski</b>	<b>49.191</b>	<b>809</b>	-	-	-	<b>(50.000)</b>	-

(\*) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla özkaynak hesapları dağıtılamayan olarak gösterilmiştir.

#### 15.3 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 2021 itibarıyla kur riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

#### 16. Finansal araçlar

##### 16.1 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 hâlihazırda 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 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket'in finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerleri ve kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

		31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri Gerçeğe uygun değeri
<b>Finansal varlıklar</b>			
Nakit ve nakit benzerleri	340.516	340.516	49.191 49.191
Ticari alacaklar	1.247.315.690	1.246.777.891	1.396 1.396
Diğer alacaklar	507.297	507.297	- -
<b>Toplam</b>	<b>1.248.163.503</b>	<b>1.247.625.704</b>	<b>50.587 50.587</b>
<b>Finansal yükümlülükler</b>			
Borçlanmalar	1.247.315.690	1.246.777.891	- -
Ticari borçlar	74.462	74.462	135 135
Diğer borçlar	301.478	301.478	- -
<b>Toplam</b>	<b>1.247.691.630</b>	<b>1.247.153.831</b>	<b>135 135</b>



**Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi**

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)  
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))**

**17. Karşılıklar, şarta bağlı varlık ve yükümlülükler**

Bulunmamaktadır.

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

Bulunmamaktadır.

**19. Taahhütler**

Bulunmamaktadır.

**20. Bilanço tarihinden sonraki olaylar**

Bulunmamaktadır.