

Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi

**31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan
finansal tablolar, bunlara ilişkin açıklama ve
dipnotlar ile bağımsız denetim raporu**

Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi

İçindekiler	Sayfa
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 - 32

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 2022 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 2022 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 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, 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) Türk Ticaret Kanunu'nun 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2) Türk Ticaret Kanunu'nun 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

24 Şubat 2023
İstanbul, Türkiye

Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi**31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla
finansal durum tablosu (Bilanço)
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))**

		Cari dönem	Önceki dönem
		Bağımsız	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmiş	geçmiş
	Dipnotlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Varlıklar			
Dönen varlıklar		3.211.462.439	648.163.503
Nakit ve nakit benzerleri	4, 10	1.218.939	340.516
Finansal yatırımlar	5	8.146.917	-
Ticari alacaklar	6, 10	3.201.992.990	647.315.690
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar		-	-
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	10	3.201.992.990	647.315.690
Diğer dönen varlıklar		103.593	507.297
Duran varlıklar		1.651.276.934	600.319.842
Ticari alacaklar	6	1.650.000.000	600.000.000
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		1.650.000.000	600.000.000
Ertelenmiş vergi varlığı	15	1.276.934	319.842
Toplam varlıklar		4.862.739.373	1.248.483.345
Kaynaklar		4.858.546.566	1.248.136.065
Kısa vadeli yükümlülükler		3.208.546.566	648.136.065
Kısa vadeli borçlanmalar	7	3.151.963.675	643.296.546
-İlişkili olmayan taraflara borçlanmalar		3.151.963.675	643.296.546
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		50.029.315	2.531.507
Ticari borçlar	7	104.330	74.462
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		104.330	74.462
Diğer borçlar	8	259.215	301.478
Ertelenmiş gelirler		5.107.737	1.487.637
Dönem kârı vergi yükümlülüğü	15	1.082.294	444.435
Uzun vadeli yükümlülükler		1.650.000.000	600.000.000
Uzun vadeli borçlanmalar	7	1.650.000.000	600.000.000
-İlişkili olmayan taraflara borçlanmalar		1.650.000.000	600.000.000
Özkaynaklar		4.192.807	347.280
Ödenmiş sermaye	9	50.000	50.000
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	9	10.000	-
Geçmiş yıllar kârı/(zararı)	9	287.280	-
Net dönem kârı/(zararı)	9	3.845.527	297.280
Toplam kaynaklar		4.862.739.373	1.248.483.345

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi

**31 Aralık 2022 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	Bağımsız
		denetimden geçmiş	denetimden geçmiş
	Dipnotlar	1 Ocak -	1 Ocak -
		31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Hasılat	11	607.647.020	42.403.468
Satışların maliyeti	12	(602.692.557)	(41.899.530)
BRÜT KÂR		4.954.463	503.938
Genel yönetim giderleri	13	(2.293.459)	(718.764)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	10,14	2.396.942	680.678
ESAS FAALİYET KÂRI		5.057.946	465.852
Vergi gideri	15	(1.212.419)	(168.572)
- Dönem vergi gideri		(2.169.511)	(488.414)
- Ertelenmiş vergi (gideri) /geliri		957.092	319.842
DÖNEM KÂRI		3.845.527	297.280
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		3.845.527	297.280

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 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 kârı	Net dönem kârı	Toplam öz kaynak
1 Ocak 2021		50.000	-	-	-	50.000
Transferler	9	-	-	-	-	-
Net dönem kârı	9	-	-	-	297.280	297.280
31 Aralık 2021	9	50.000	-	-	297.280	347.280

Cari dönem	Dipnotlar	Ödenmiş sermaye	Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar /kârı	Net dönem kârı	Toplam öz kaynak
1 Ocak 2022		50.000	-	-	297.280	347.280
Transferler	9	-	10.000	287.280	(297.280)	-
Net dönem kârı	9	-	-	-	3.845.527	3.845.527
31 Aralık 2022	9	50.000	10.000	287.280	3.845.527	4.192.807

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi**31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin
nakit akış tablosu
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))**

	Cari dönem	Önceki dönem
	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
Dipnot referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
İşletme Faaliyetlerinin Nakit Akışları	878.423	291.325
Dönem kârı/(zararı)	3.845.527	297.280
Dönem net kârı/zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:	1.212.419	168.572
Vergi gideri/(geliri) ile ilgili düzeltmeler	1.212.419	168.572
Kâr payı tahakkuku ile ilgili düzeltmeler	-	-
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	-	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	(3.092.306)	(174.527)
Finans sektörü faaliyetlerinden borçlardaki artış/azalış	4.696.650.000	1.233.150.000
Finans sektörü faaliyetlerinden alacaklardaki artış/azalış	(4.704.824.677)	(1.233.657.297)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	29.868	74.327
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	5.052.503	258.443
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	1.965.640	291.325
Alınan kira sertifikası gelirleri	602.692.558	27.733.840
Ödenen kira sertifikası giderleri	(602.692.558)	(27.733.840)
Vergi (ödemeleri)/iadeleri	(1.087.217)	-
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları	-	-
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları	-	-
Pay ve diğer öz kaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri	-	-
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi	-	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki artış/(azalış)	878.423	291.325
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	340.516	49.191
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	1.218.939	340.516

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 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 Kurulda Üstlendiği Görevler
İlker SIRTKAYA	Yönetim Kurulu Başkanı	-	-	3 yıl	Genel Müdür
Ali Kemal KÜÇÜKCAN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	-	-	3 yıl	Genel Müdür Yardımcısı
Esmâ KARABULUT	Yönetim Kurulu Üyesi	-	10/03/2022	3 yıl	Yatırım Bankacılığı Müdürü
Murat YİĞİT	Yönetim Kurulu Üyesi	-	10/03/2022	3 yıl	Yatırım Bankacılığı Yönetmeni
Zehra Zeynep GÜMRÜKÇÜOĞLU	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	3 yıl	Yatırım Bankacılığı Yönetmen Yrd.

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 2022 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 kiralayarak 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 katlanması 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 2022 tarihi itibarıyla çalışanı bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

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

Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi

**31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))**

2. Finansal tabloların sunumuna ilkin 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 ("KGGK") 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 2022 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal durum tablosu ve 1 Ocak tarihinde başlayıp 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, nakit akış tablosu ve özkaynak değişim tablosu 24 Şubat 2023 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul finansal tabloların yayımı sonrası finansal tabloları değiştirme gücüne sahiptir.

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 KGGK 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.

TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler finansal tablolarını raporlama dönemi sonundaki paranın satın alma gücüne göre raporlar. TMS 29, bir ekonominin yüksek enflasyonlu bir ekonomi olduğuna işaret edebilecek özellikleri tanımlamaktadır. Aynı zamanda, TMS 29'a göre bir yüksek enflasyonlu ekonominin para biriminde raporlama yapan tüm işletmelerin bu Standardı aynı tarihten itibaren uygulaması gerekmektedir. Bu nedenle, TMS 29'da belirtildiği üzere Ülke genelinde uygulamada tutarlılığı sağlamak amacıyla Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yapılacak açıklamayla tüm işletmelerin aynı anda TMS 29'u uygulamaya başlayacağı beklenmektedir. Ancak, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarda TMS 29 kapsamında bir düzeltme yapıp yapılmayacağına yönelik KGGK bir açıklamada bulunmamıştır. Bu nedenle, 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarda TMS 29 uygulanmamış ve enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi

**31 Aralık 2022 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 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 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 2022 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 3 Değişiklikleri – Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara ilişkin 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, ileriye yönelik olarak uygulanmaktadır.

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

TMS 16 Değişiklikleri - Kullanım amacına uygun hale getirme

1 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 muhasebeleştirirler. 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 uygulanabilmektedir.

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

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 bu 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 ileriye yönelik olarak uygulanmaktadır.

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

Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

i) 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar (devamı)

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 hükmü kaldırmıştır.*

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.

IFRS 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 IFRS 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.

IFRS 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 IFRS 17'yi yayımlamıştır. IFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de kârın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir IFRS 17, 1 Ocak 2023 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi

**31 Aralık 2022 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 (devamı)

TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

Ocak 2021 ve Ocak 2023'de KGK, yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli sınıflandırılmasına yönelik esasları belirlemek üzere TMS 1'de değişiklikler yapmıştır. Ocak 2023'de yapılan değişikliklere göre, işletmenin bir yükümlülüğü ödemeyi erteleme hakkı, raporlama döneminden sonraki bir tarihte kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlıysa, raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu yükümlülüğü erteleme hakkı bulunmamaktadır (raporlama dönemi sonunda ilgili şartlara uygunluk sağlamıyor olsa bile). Kredi sözleşmesinden doğan bir yükümlülük uzun vadeli olarak sınıflandırıldığında ve işletmenin ödemeyi erteleme hakkı 12 ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlı olduğunda, Ocak 2023 değişiklikleri işletmelerin çeşitli açıklamalar yapmasını istemektedir. Bu açıklamalar kredi sözleşme şartları ve ilgili yükümlülükler hakkındaki bilgileri içermelidir. Ayrıca, söz konusu değişiklikler, sözleşme şartlarına uyumun raporlama tarihinde ya da sonraki bir tarihte test edilecek olmasına bakılmaksızın, uzun vadeli sınıflama için ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur. Değişikliklerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki en az on iki ay sonraya erteleme hakkını işletmenin kullanmama ihtimalinin yükümlülüğün sınıflandırılmasını etkilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Yapılan değişiklikler TMS 8'e göre geriye dönük olarak uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak değişikliklerden herhangi birini erken uygulayan işletmenin diğer değişikliği de erken uygulaması zorunludur.

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

TMS 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.

Genel anlamda, Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

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.

Genel anlamda, Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 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 (devamı)

TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin Ertilenmiş Vergi

Ağustos 2021'de KGG, 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, kiralamalar 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 değişiklik Şirket'in için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

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 2022 tarihi itibarıyla bilançosunu 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilançosu ile 1 Ocak – 31 Aralık 2022 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 2022 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 2022 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 Finansal araçlar (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 2022 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 Finansal araçlar (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 2022 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 2022 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 Finansal araçlar (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 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.

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

Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2.9 Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Dönemin vergi karşılığı, cari dönem kurumlar vergisi ve ertelenmiş verginin değişim farkını içermektedir. Cari dönem vergi yükümlülüğü, dönem 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 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.

2.2.10 Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatı

İlişikteki finansal tablolarda, Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla personeli bulunmadığı için kıdem tazminatı yükümlülüğü bulunmamaktadır.

2.2.11 Nakit akış tablosu

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

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme 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.

2.2.12 Bölümlere göre raporlama

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

Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 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, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınmaktadır.

2022 yılının Ocak ayından itibaren Rusya ile Ukrayna arasında yaşanan gerginlik, rapor tarihi itibarıyla krize ve sıcak çatışmaya dönüşmüştür. Krize konu olan iki ülkede Şirket'e ait bir faaliyet yürütülmektedir. Şirket'in faaliyetlerini yürüttüğü coğrafyalar göz önünde bulundurulduğunda kriz Şirket operasyonları üzerinde 31 Aralık 2022 itibarıyla direkt bir etki oluşturmamıştır. Ancak, rapor tarihi itibarıyla krizin seyrinin halen belirsiz olması sebebiyle, küresel ölçekte yaşanabilecek gelişmeler ile, bu gelişmelerin küresel ve bölgesel ekonomiye olası yansımalarının, Şirket operasyonlarındaki etkileri yakinen takip edilmektedir.

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 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı) (Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

4. Nakit ve nakit benzerleri

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Şirket'in nakit ve nakit benzeri varlıkları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Bankalar	1.218.939	340.516
- Cari hesap (*)	1.218.939	340.516
Toplam	1.218.939	340.516

(*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'de 1.218.939 TL tutarında cari hesap bakiyesi bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 340.516 TL). Söz konusu bakiyeler içerisinde bloke tutar bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

5. Finansal Yatırımlar

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıkları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kira Sertifikaları	8.146.917	-
Toplam	8.146.917	-

6. Ticari alacaklar

6.1 Kısa vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli ticari alacaklar (*)	3.201.992.990	647.315.690
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>3.201.992.990</i>	<i>647.315.690</i>
Toplam	3.201.992.990	647.315.690

(*) 22 Mart 2022 tarihinde ihraç edilen 140.000.000 TL tutarlı, Garanti Finansal Kiralama AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 546 gün vadeli, 19 Eylül 2023 itfa tarihli ve TRDEMVK92315 ISIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %25,00 olarak belirlenmiştir.

30 Mart 2022 tarihinde ihraç edilen 200.000.000 TL tutarlı, Garanti Finansal Kiralama AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 490 gün vadeli, 2 Ağustos 2023 itfa tarihli ve TRDEMVK82316 ISIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %25,00 olarak belirlenmiştir.

27 Nisan 2022 tarihinde ihraç edilen 70.000.000 TL tutarlı, Garanti Finansal Kiralama AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 547 gün vadeli, 26 Ekim 2023 itfa tarihli ve TRDEMVK2313 ISIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %23,00 olarak belirlenmiştir.

13 Mayıs 2022 tarihinde ihraç edilen 61.400.000 TL tutarlı, Garanti Finansal Kiralama AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 368 gün vadeli, 16 Mayıs 2023 itfa tarihli ve TRDEMVK52319 ISIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %23,50 olarak belirlenmiştir.

17 Haziran 2022 tarihinde ihraç edilen 21.000.000 TL tutarlı, Garanti Finansal Kiralama AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 208 gün vadeli, 11 Ocak 2023 itfa tarihli ve TRDEMVK12321 ISIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %28,00 olarak belirlenmiştir.

30 Haziran 2022 tarihinde ihraç edilen 200.000.000 TL tutarlı, Garanti Finansal Kiralama AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 252 gün vadeli, 9 Mart 2023 itfa tarihli ve TRDEMVK32311 ISIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %30,50 olarak belirlenmiştir.

Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı) (Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

6. Ticari alacaklar (devamı)

6.1 Kısa vadeli ticari alacaklar (devamı)

17 Ağustos 2022 tarihinde ihraç edilen 200.000.000 TL tutarlı, Garanti Finansal Kiralama AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 371 gün vadeli, 23 Ağustos 2023 itfa tarihli ve TRDEMVK82332 ISIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %32,00 olarak belirlenmiştir.

16 Eylül 2022 tarihinde ihraç edilen 123.700.000 TL tutarlı, Garanti Finansal Kiralama AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 385 gün vadeli, 6 Ekim 2023 itfa tarihli ve TRDEMVKE2321 ISIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %27,50 olarak belirlenmiştir.

12 Ekim 2022 tarihinde ihraç edilen 125.550.000 TL tutarlı, Garanti Finansal Kiralama AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 379 gün vadeli, 26 Ekim 2023 itfa tarihli ve TRDEMVKE2354 ISIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %26,50 olarak belirlenmiştir.

1 Aralık 2022 tarihinde ihraç edilen 200.000.000 TL tutarlı, Garanti Finansal Kiralama AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 371 gün vadeli, 7 Aralık 2023 itfa tarihli ve TRDEMVKA2325 ISIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %28,00 olarak belirlenmiştir.

17 Şubat 2022 tarihinde ihraç edilen 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Filo Yönetim Hizmetleri AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 420 gün vadeli, 13 Nisan 2023 itfa tarihli ve TRDEMVK42310 ISIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %20,50 olarak belirlenmiştir.

15 Nisan 2022 tarihinde ihraç edilen 70.000.000 TL tutarlı, Garanti Filo Yönetim Hizmetleri AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 452 gün vadeli, 11 Temmuz 2023 itfa tarihli ve TRDEMVK72317 ISIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %22,50 olarak belirlenmiştir.

27 Nisan 2022 tarihinde ihraç edilen 50.000.000 TL tutarlı, Garanti Filo Yönetim Hizmetleri AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 553 gün vadeli, 1 Kasım 2023 itfa tarihli ve TRDEMVKK2315 ISIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %23 olarak belirlenmiştir.

26 Haziran 2022 tarihinde ihraç edilen 50.000.000 TL tutarlı, Garanti Filo Yönetim Hizmetleri AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 244 gün vadeli, 23 Şubat 2023 itfa tarihli ve TRDEMVK22312 ISIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %30 olarak belirlenmiştir.

20 Temmuz 2022 tarihinde ihraç edilen 50.000.000 TL tutarlı, Garanti Filo Yönetim Hizmetleri AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 170 gün vadeli, 6 Ocak 2023 itfa tarihli ve TRDEMVK12339 ISIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %29,50 olarak belirlenmiştir.

2 Ağustos 2022 tarihinde ihraç edilen 50.000.000 TL tutarlı, Garanti Filo Yönetim Hizmetleri AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 367 gün vadeli, 4 Ağustos 2023 itfa tarihli ve TRDEMVK82324 ISIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %30,80 olarak belirlenmiştir.

31 Ağustos 2022 tarihinde ihraç edilen 60.000.000 TL tutarlı, Garanti Filo Yönetim Hizmetleri AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 371 gün vadeli, 6 Eylül 2023 itfa tarihli ve TRDEMVK92323 ISIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %30,00 olarak belirlenmiştir.

28 Eylül 2022 tarihinde ihraç edilen 60.000.000 TL tutarlı, Garanti Filo Yönetim Hizmetleri AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 391 gün vadeli, 24 Ekim 2023 itfa tarihli ve TRDEMVKE2347 ISIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %26,50 olarak belirlenmiştir.

24 Aralık 2021 tarihinde ihraç edilen 600.000.000 TL tutarlı, TVF IFM AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Eser Sözleşmesine Dayalı 728 gün vadeli, 22 Aralık 2023 itfa tarihli ve TRDEMVKA2317 ISIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %22,00 olarak belirlenmiştir.

7 Aralık 2022 tarihinde ihraç edilen 100.000.000 TL tutarlı, TVF IFM AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Eser Sözleşmesine Dayalı 371 gün vadeli, 13 Aralık 2023 itfa tarihli ve TRDEMVKA2333 ISIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %27,00 olarak belirlenmiştir.

26 Temmuz 2022 tarihinde ihraç edilen 100.000.000 TL tutarlı, Eksun Gıda Tarım San. ve Tic. AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 168 gün vadeli, 10 Ocak 2023 itfa tarihli ve TRDEMVK12347 ISIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %30,00 olarak belirlenmiştir.

12 Ağustos 2022 tarihinde ihraç edilen 200.000.000 TL tutarlı, Eksun Gıda Tarım San. ve Tic. AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 168 gün vadeli, 27 Ocak 2023 itfa tarihli ve TRDEMVK12354 ISIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %29,00 olarak belirlenmiştir.

14 Eylül 2022 tarihinde ihraç edilen 50.000.000 TL tutarlı, Ekovar Çevre Grup Geri Dönüşüm Atık Depolama İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 177 gün vadeli, 10 Mart 2023 itfa tarihli ve TRDEMVK32329 ISIN Kodlu Yeşil Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %27,00 olarak belirlenmiştir.

Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı) (Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

6. Ticari alacaklar (devamı)

6.1 Kısa vadeli ticari alacaklar (devamı)

27 Eylül 2022 tarihinde ihraç edilen 65.000.000 TL tutarlı, Ak Finansal Kiralama AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 371 gün vadeli, 3 Ekim 2023 itfa tarihli ve TRDEMVK2339 ISIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %26,25 olarak belirlenmiştir.

19 Ekim 2022 tarihinde ihraç edilen 100.000.000 TL tutarlı, Ak Finansal Kiralama AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 385 gün vadeli, 8 Kasım 2023 itfa tarihli ve TRDEMVKK2323 ISIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %27,00 olarak belirlenmiştir.

6.2 Uzun vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari alacakları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli ticari alacaklar (**)	1.650.000.000	600.000.000
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>1.650.000.000</i>	<i>600.000.000</i>
Toplam	1.650.000.000	600.000.000

(*) 14 Kasım 2022 tarihinde ihraç edilen 200.000.000 TL tutarlı, Garanti Finansal Kiralama AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 430 gün vadeli, 18 Ocak 2024 itfa tarihli ve TRDEMVK12420 ISIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %28,00 olarak belirlenmiştir.

15 Aralık 2022 tarihinde ihraç edilen 300.000.000 TL tutarlı, Garanti Finansal Kiralama AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 385 gün vadeli, 4 Ocak 2024 itfa tarihli ve TRDEMVK12446 ISIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %28,00 olarak belirlenmiştir.

28 Aralık 2022 tarihinde ihraç edilen 250.000.000 TL tutarlı, Garanti Finansal Kiralama AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 378 gün vadeli, 10 Ocak 2024 itfa tarihli ve TRDEMVK12461 ISIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %28,00 olarak belirlenmiştir.

24 Şubat 2022 tarihinde ihraç edilen 50.000.000 TL tutarlı, Garanti Filo Yönetim Hizmetleri AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 728 gün vadeli, 22 Şubat 2024 itfa tarihli ve TRDEMVK22411 ISIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %21,30 olarak belirlenmiştir.

22 Aralık 2022 tarihinde ihraç edilen 50.000.000 TL tutarlı, Garanti Filo Yönetim Hizmetleri AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 385 gün vadeli, 11 Ocak 2024 itfa tarihli ve TRDEMVK12453 ISIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %28,00 olarak belirlenmiştir.

5 Ekim 2022 tarihinde ihraç edilen 300.000.000 TL tutarlı, TVF IFM AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Eser Sözleşmesine Dayalı 455 gün vadeli, 3 Ocak 2024 itfa tarihli ve TRDEMVK12412 ISIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %25,00 olarak belirlenmiştir.

14 Kasım 2022 tarihinde ihraç edilen 500.000.000 TL tutarlı, TVF IFM AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Eser Sözleşmesine Dayalı 430 gün vadeli, 18 Ocak 2024 itfa tarihli ve TRDEMVK12438 ISIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %28,00 olarak belirlenmiştir.

Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

7. Borçlanmalar

7.1 Borçlanmalar

7.1.1 Kısa vadeli borçlanmalar

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ticari borçları ve kısa vadeli borçlanmaları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli borçlanmalar	3.151.963.675	643.296.546
<i>Kira sertifikaları ihraçlarına ilişkin borçlar</i>	<i>3.151.963.675</i>	<i>643.296.546</i>
Toplam	3.151.963.675	643.296.546

7.1.2 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları

Hesap adı	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli ticari borçların kısa vadeli kısımları	50.029.315	2.531.507
<i>Kira sertifikaları ihraçlarına ilişkin borçlar</i>	<i>50.029.315</i>	<i>2.531.507</i>
Toplam	50.029.315	2.531.507

7.1.3 Uzun vadeli borçlanmalar

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari borçlanmaları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli ticari borçlar	1.650.000.000	600.000.000
<i>Kira sertifikaları ihraçlarına ilişkin borçlar</i>	<i>1.650.000.000</i>	<i>600.000.000</i>
Toplam	1.650.000.000	600.000.000

7.2 Borçlar

7.2.1 Kısa vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kısa vadeli ticari borçları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli ticari borçlar	104.330	74.462
<i>İlişkili olan taraflara ticari borçlar</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	<i>104.330</i>	<i>74.462</i>
Toplam	104.330	74.462

8. Diğer borçlar ve ertelenmiş gelirler

Diğer borçlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ödenecek katma değer vergisi	259.201	301.465
Alınan avans	13	13
Toplam	259.214	301.478

Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

8. Diğer borçlar ve ertelenmiş gelirler (devamı)

Ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ertelenmiş komisyon gelirleri	5.107.737	1.487.637
Toplam	5.107.737	1.487.637

9. Özkaynaklar

9.1 Ana ortaklık dışı paylar/Ana ortaklık dışı kâr zarar

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ana ortaklık dışı payları ve ana ortaklık dışı kâr-zararı bulunmamaktadır.

9.2 Ödenmiş sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ödenmiş sermaye tutarı 50.000 TL olup her biri 1 TL tutarında 50.000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2021: 50.000 TL).

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in sermaye ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ad soyad/Ticari ünvanı	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Pay tutarları (nominal)	Pay oranları (%)	Pay tutarları (nominal)	Pay oranları (%)
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	50.000	100.00	50.000	100.00
Toplam ödenmiş sermaye	50.000	100.00	50.000	100.00

9.3 Sermaye yedekleri

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermaye yedekleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

9.4 Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekleri aşağıda sunulmaktadır. (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

Hesap adı	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	10.000	-
Toplam	10.000	-

Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı) (Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL")) 9.5 Geçmiş yıl kârları/(zararları)

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Şirket'in geçmiş yıllar kârları/(zararları) aşağıda sunulmaktadır. (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

Hesap adı	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Geçmiş yıllar kârları/(zararları)	287.280	-
Toplam	287.280	-

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Şirket'in özkaynak kalemleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Sermaye	50.000	50.000
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	10.000	-
Geçmiş yıllar kârları/(zararları)	287.280	-
Net dönem kârı/(zararı)	3.845.527	297.280
Toplam	4.192.807	347.280

10. İlişkili taraf açıklamaları

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

Nakit ve nakit benzerleri

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.		
Cari hesap (Not 4)	1.218.939	340.516
Toplam	1.218.939	340.516

Finansal varlıklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.		
Kira sertifikaları (*)	8.146.917	-
Toplam	4.851.992.990	1.247.315.690

(*) Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş. tarafından ihraç edilen kira sertifikalarından oluşmaktadır.

Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

10. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Hesap adı	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. Hizmet gelirleri (*) (Not 14)	2.396.942	680.678
Toplam faaliyet gelirleri	2.396.942	680.678

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

Üst düzey yönetime sağlanan faydalar

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait Şirket'in Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yönetim personeline yapılan ödeme bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

11. Hasılat

Hesap adı	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Kâr payı gelirleri	602.692.557	41.889.530
Hizmet gelirleri	4.954.463	513.938
Toplam faaliyet gelirleri	607.647.020	42.403.468

12. Satışlar ve satışların maliyeti

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

Hesap adı	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Kar payı giderleri	(602.692.557)	(41.899.530)
Toplam	(602.692.557)	(41.899.530)

13. Genel yönetim giderleri

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 döneminde sona eren hesap dönemine ait genel yönetim giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Genel yönetim giderleri	(2.293.459)	(718.764)
Toplam faaliyet gelirleri	(2.293.459)	(718.764)

Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

13. Genel yönetim giderleri (devamı)

Genel yönetim giderlerinin niteliklerine göre gider detayları

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait genel yönetim giderlerinin niteliklerine göre detayı aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
İhraç aracılık giderleri	(2.153.154)	(640.284)
Mali müşavirlik ve danışmanlık giderleri	(97.597)	(62.776)
Ticaret odası giderleri	(26.801)	(5.464)
Noter giderleri	(7.347)	(3.688)
Kira gideri	(3.900)	(3.900)
Vergi ve diğer harçlar	(3.446)	(1.952)
Diğer	(1.214)	(700)
Toplam faaliyet giderleri	(2.293.459)	(718.764)

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait bağımsız denetim ücretleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	60.500	54.000
Toplam	60.500	54.000

Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

14. Esas faaliyetlerden diğer gelirler

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Hizmet gelirleri (*)	2.396.942	680.678
Toplam faaliyet gelirleri	2.396.942	680.678

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

15. Vergi varlık ve yükümlülükleri

15.1 Kurumlar vergisi

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

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

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

Hesap adı	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Peşin ödenen vergiler	1.087.216	43.979
Cari dönem vergi gideri	(2.169.510)	(488.414)
Toplam vergi (yükümlülüğü) / varlığı	(1.082.294)	(444.435)

15.2 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. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TMS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır.

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

Hesap adı	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Peşin tahsil edilen kârın ertelenmiş vergi etkisi	1.276.934	319.842
Toplam ertelenmiş vergi (yükümlülüğü) / varlığı	1.276.934	319.842

Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı) (Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

16. 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.

16.1 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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
31 Aralık 2022					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B)	- 4.851.992.990	-	-	-	1.218.939
- Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	- 4.851.992.990	-	-	-	1.218.939
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
31 Aralık 2021					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+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	-	-	-	-	-

Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı) (Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

16. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi düzeyi (devamı)

16.2 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 2022 ve 31 Aralık 2021 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	1 yıl – 5 yıl ve üzeri			
			3 aydan kısa	3-12 ay arası	5 yıl arası	
Borçlanmalar	4.851.992.990	5.027.853.287	725.164.734	2.614.841.387	1.687.847.166	-
Diğer Borçlar	259.215	259.215	259.215	-	-	-
Ticari Borçlar	104.330	104.330	104.330	-	-	-
Toplam	4.852.356.535	5.028.216.832	725.528.279	2.614.841.387	1.687.847.166	-

Önceki dönem Türev olmayan finansal yükümlülükler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	1 yıl – 5 yıl ve üzeri			
			3 aydan kısa	3-12 ay arası	5 yıl arası	
Borçlanmalar	1.245.828.053	1.594.484.025	-	731.101.424	861.894.963	-
Diğer borçlar	301.478	301.478	301.478	-	-	-
Ticari borçlar	74.462	74.462	74.462	-	-	-
Toplam	1.246.203.993	1.594.859.965	375.940	731.101.424	861.894.963	-

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Şirket'in türev olmayan finansal varlıkların ve yükümlülüklerinin beklenen vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

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

(*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla özkaynak hesapları dağıtılamayan olarak gösterilmiştir.

Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı) (Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

16. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi düzeyi (devamı)

31 Aralık 2021	Vadesiz	1 aya kadar	1 ay - 1 yıl arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl- ve üzeri	Dağıtılamayan ^(*)	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
Toplam varlıklar	1.167.655	-	647.315.690	600.000.000	-	-	1.248.483.345
Ticari borçlar	-	-	644.340.416	600.000.000	-	-	1.244.340.416
Diğer yükümlülükler	12	-	2.308.000	1.487.637	-	347.280	4.142.929
Toplam yükümlülükler	12	-	646.648.416	601.487.637	-	347.280	1.248.483.345
Likidite riski	1.167.643	-	667.274	(1.487.637)	-	(347.280)	-

(*) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla özkaynak hesapları dağıtılamayan olarak gösterilmiştir.

16.3 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 2022 itibarıyla kur riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

17. Finansal araçlar

17.1 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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Şirket'in finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerleri ve kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	1.218.939	1.218.939	340.516	340.516
Finansal yatırımlar	8.146.917	8.154.784	-	-
Ticari alacaklar	4.851.992.990	5.135.857.085	1.247.315.690	1.246.777.891
Diğer alacaklar	103.593	103.593	507.297	507.297
Toplam	4.861.462.439	5.145.334.401	1.248.163.503	1.247.625.704
Finansal yükümlülükler				
Borçlanmalar	4.851.992.990	5.135.857.085	1.245.828.053	1.245.290.254
Ticari borçlar	104.330	104.330	74.462	74.462
Ertelenmiş gelirler	5.107.737	5.107.737	1.487.637	1.487.637
Diğer borçlar	259.215	259.215	301.478	301.478
Toplam	4.857.464.272	5.141.328.367	1.247.691.630	1.247.153.831

Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi

**31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))**

18. Karşılıklar, şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

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

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

20. Taahhütler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

21. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Şirket, 6 Ocak 2023 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 392 gün vadeli, 100.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

Şirket, 17 Ocak 2023 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 392 gün vadeli, 50.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

Şirket, 1 Şubat 2023 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 371 gün vadeli, 65.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

Şirket, 1 Şubat 2023 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 275 gün vadeli, 100.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

Kahramanmaraş merkezli yaşanan, pek çok ilimizi etkileyen ve tüm ülkemizi sarsan depremlerin yarattığı olumsuzluklar nedeniyle bölgedeki 10 ilimizi içeren olağanüstü hal ilan edilmiştir. Söz konusu doğal afete ilişkin gelişmeler yakından izlenmekte olup, durum tespitine yönelik çalışmalar sürmektedir.