

# **Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi**

**30 Haziran 2022 ara hesap d6nemine ait 6zet  
finansal tablolar, bunlara ilişkin aēıklama ve  
dipnotlar ile baēımsız sınırlı denetim raporu**

## Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi

<b>İçindekiler</b>	<b>Sayfa</b>
Ara dönem özet finansal tablolara ilişkin sınırlı denetim 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 - 28

## Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

### Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na;

#### Giriş

Emlak Varlık Kiralama A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2022 tarihli ilişikteki ara dönem özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait özet kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standardı 34, Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı'na (TMS 34) uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal tablolara ilişkin bir sonuç bildirmektir.

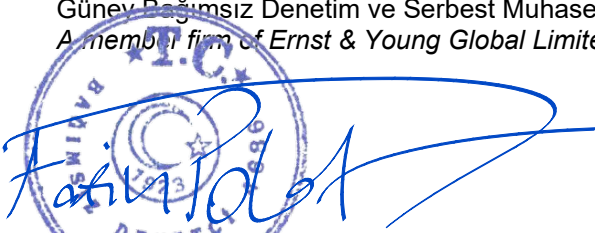
#### Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

#### Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet finansal tabloların, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

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



Fatih Polat, SMMM  
Sorumlu Denetçi

8 Ağustos 2022  
İstanbul, Türkiye

**Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi****30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla  
finansal durum tablosu (Bilanço)  
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))**

		<b>Cari dönem</b>	<b>Önceki dönem</b>
		<b>Bağımsız sınırlı</b>	<b>Bağımsız</b>
		<b>denetimden</b>	<b>denetimden</b>
		<b>geçmiş</b>	<b>geçmiş</b>
	<b>Dipnotlar</b>	<b>30 Haziran 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
<b>Varlıklar</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>			
		<b>1.274.671.547</b>	<b>648.163.503</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	2.600.184	340.516
Ticari alacaklar	5	1.271.729.286	647.315.690
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar		-	-
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		1.271.729.286	647.315.690
Diğer dönen varlıklar		342.077	507.297
<b>Duran varlıklar</b>			
		<b>1.180.000.000</b>	<b>600.319.842</b>
Ticari alacaklar		1.180.000.000	600.000.000
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		1.180.000.000	600.000.000
Ertelenmiş vergi varlığı		-	319.842
<b>Toplam varlıklar</b>			
		<b>2.454.671.547</b>	<b>1.248.483.345</b>
<b>Kaynaklar</b>			
		<b>2.452.081.489</b>	<b>1.248.136.065</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>			
		<b>1.272.081.489</b>	<b>648.136.065</b>
Kısa vadeli borçlanmalar		1.246.432.751	644.784.183
-İlişkili olmayan taraflara borçlanmalar		1.246.432.751	644.784.183
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		25.296.535	2.531.507
-İlişkili olmayan taraflara borçlanmalar			
Ticari borçlar	6	40.688	74.462
-İlişkili taraflara ticari borçlar		-	-
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		40.688	74.462
Diğer borçlar	7	97.455	301.478
Dönem kârı vergi yükümlülüğü		214.060	444.435
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>			
		<b>1.180.000.000</b>	<b>600.000.000</b>
<b>Özkaynaklar</b>			
		<b>2.590.058</b>	<b>347.280</b>
Ödenmiş sermaye	8	50.000	50.000
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	8	10.000	-
Geçmiş yıllar kârları	8	287.280	-
Net dönem kârı	8	2.242.778	297.280
<b>Toplam kaynaklar</b>			
		<b>2.454.671.547</b>	<b>1.248.483.345</b>

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi**

**30 Haziran 2022 tarihinde sona eren yıla ilişkin  
kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu  
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))**

		<b>Cari dönem</b>	<b>Cari dönem</b>	<b>Geçmiş Dönem</b>	<b>Geçmiş Dönem</b>
		<b>Bağımsız sınırlı</b>	<b>Bağımsız sınırlı</b>	<b>Bağımsız sınırlı</b>	<b>Bağımsız sınırlı</b>
		<b>denetimden</b>	<b>denetimden</b>	<b>denetimden</b>	<b>denetimden</b>
		<b>geçmiş</b>	<b>geçmemiş</b>	<b>geçmiş</b>	<b>geçmemiş</b>
	<b>Dipnotlar</b>	<b>1 Ocak –</b>	<b>1 Nisan –</b>	<b>1 Ocak-</b>	<b>1 Nisan-</b>
		<b>30 Haziran 2022</b>	<b>30 Haziran 2022</b>	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>30 Haziran 2021</b>
Hasılat	9	174.847.646	108.286.618	3.934.109	3.934.109
Satışların maliyeti	10	(171.834.509)	(105.945.981)	(3.759.109)	(3.759.109)
<b>BRÜT KÂR</b>		<b>3.013.137</b>	<b>2.340.637</b>	<b>175.000</b>	<b>175.000</b>
Genel yönetim giderleri	11	(686.213)	(378.944)	(189.600)	(150.555)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	12	594.023	332.010	190.350	151.305
<b>ESAS FAALİYET KÂRI</b>		<b>2.920.947</b>	<b>2.293.703</b>	<b>175.750</b>	<b>175.750</b>
Vergi gideri	13	(678.169)	(533.903)	(43.937)	(43.937)
- Dönem vergi gideri	13	(358.327)	(214.061)	(43.937)	(43.937)
- Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	13	(319.842)	(319.842)	-	-
<b>DÖNEM KÂRI</b>		<b>2.242.778</b>	<b>1.759.800</b>	<b>131.813</b>	<b>131.813</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>2.242.778</b>	<b>1.759.800</b>	<b>131.813</b>	<b>131.813</b>

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi**

**30 Haziran 2022 tarihinde sona eren yıla ilişkin  
öz kaynak değişim tablosu  
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))**

	Dipnotlar	Ödenmiş sermaye	Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar /kârı	Net dönem kârı	Toplam öz kaynak
<b>1 Ocak 2021</b>		<b>50.000</b>	-	-	-	<b>50.000</b>
Net dönem kârı	8	-	-	-	131.813	131.813
<b>30 Haziran 2021</b>		<b>50.000</b>	-	-	<b>131.813</b>	<b>181.813</b>
<b>1 Ocak 2022</b>		<b>50.000</b>	-	-	<b>297.280</b>	<b>347.280</b>
Transferler	8	-	10.000	287.280	(297.280)	-
Net dönem kârı	8	-	-	-	2.242.778	2.242.778
<b>30 Haziran 2022</b>		<b>50.000</b>	<b>10.000</b>	<b>287.280</b>	<b>2.242.778</b>	<b>2.590.058</b>

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi****30 Haziran 2022 tarihinde sona eren yıla ilişkin  
nakit akış tablosu  
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))**

	Cari dönem	Geçmiş dönem
	Bağımsız sınırlı denetimden geçmiş	Bağımsız sınırlı denetimden geçmiş
	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Ocak - 30 Haziran 2021
	Dipnot referansları	
<b>A. İşletme Faaliyetlerinin Nakit Akışları</b>		
<b>Dönem kârı/(zararı)</b>	<b>2.242.778</b>	<b>131.813</b>
<b>Dönem net kârı/zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:</b>	<b>678.169</b>	<b>-</b>
Vergi gideri/(geliri) ile ilgili düzeltmeler	678.169	-
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>	<b>(517.013)</b>	<b>65.652</b>
Finans sektörü faaliyetlerinden borçlardaki artış/azalış	2.405.550.000	350.000.000
Finans sektörü faaliyetlerinden alacaklardaki artış/azalış	(2.405.885.688)	(350.001.156)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(33.774)	135
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(147.551)	66.673
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>	<b>2.403.934</b>	<b>197.465</b>
Alınan kira sertifikası gelirleri	5.264.269	-
Ödenen kira sertifikası giderleri	(5.264.269)	-
Vergi Ödemeleri/iadeleri	(144.266)	(452)
<b>B. Yatırım faaliyetlerinde kullanılan nakit akışları</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>C. Finansman faaliyetlerinde kullanılan nakit akışları</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki artış/(azalış) (A+B+C+D)</b>	<b>2.259.668</b>	<b>197.013</b>
<b>E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>340.516</b>	<b>49.191</b>
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D+E)</b>	<b>2.600.184</b>	<b>246.204</b>

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi

**30 Haziran 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")'nin bağlı ortaklığı Emlak Varlık Kiralama A.Ş., Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan izin doğrultusunda 5 Ağustos 2019 tarihinde kurulmuş ve ticaret siciline tescil edilmiştir. 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:

Adı – Soyadı	Görevi/ Unvanı	Esas Sözleşme ile Seçilme Tarihi	Seçildiği GK Tarihi	VKŞ'deki Planlanan Görev Süresi	Son 5 Yılda Kaynak Kuruluşta Üstlendiği Görevler
Nevzat BAYRAKTAR	Yönetim Kurulu Başkanı	27/09/2019	10/03/2022	3 yıl	-
Nihat BULUT	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	27/09/2019	10/03/2022	3 yıl	-
Esmâ KARABULUT	Yönetim Kurulu Üyesi	-	10/03/2022	3 yıl	-
Murat YİĞİT	Yönetim Kurulu Üyesi	-	10/03/2022	3 yıl	-
Sinan RENÇBER	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	20/04/2022*	3 yıl	-

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

Şirket'in ana sözleşmesinde belirtilen faaliyet alanları aşağıdaki gibidir:

- Mevzuatla belirlenen türlerde kira sertifikası ihraç etmek,
- Kira sertifikası ihraç edebilmek için, Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda tanımlanan her türlü varlıkları ve hakları; devralmak, satın almak, kiralamak, yönetmek, yine ortak girişim kurmak, ortak girişime ortak olmak, eser sözleşmesi kapsamında eser meydana getirilmesini sağlamak başta olmak üzere Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın izin verdiği her türlü tasarruflarda ve faaliyetlerde bulunmak,
- Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda tanımlanan her türlü varlıkları ve hakları kaynak kuruluşu veya üçüncü kişilere satmak, devretmek, kiralamak, ihraca dayanak gayrimenkul üzerinde kaynak kuruluş lehine tapu siciline geri alım hakkı tesis etmek, varlık veya hakkı Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirlenen nitelikteki şirketlere vadeli olarak satmak, meydana getirilecek eseri önce kiralayarak veya kiralamaksızın doğrudan satmak başta olmak üzere Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın izin verdiği her türlü tasarruflarda ve faaliyetlerde bulunmak,
- Varlıklardan ve haklardan elde edilen gelirlerden, Sermaye Piyasası Mevzuatı'na uygun olarak ve payları oranında kira sertifikası sahiplerine ödemeler yapmak.



## Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi

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

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

- 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 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla çalışanı bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

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

#### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

##### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

###### 2.1.1 Uygunluk beyanı

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

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal durum tablosu ve 1 Ocak tarihinde başlayıp 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, nakit akış tablosu ve özkaynak değişim tablosu 8 Ağustos 2022 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 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**

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

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

#### **2.1.2 Finansal tabloların hazırlanış şekli (devamı)**

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'da, bir ekonominin yüksek enflasyonlu bir ekonomi olduğuna işaret edebilecek özellikler tanımlanmakta ve işletmelerin Standardı uygulamaya aynı anda başlamaları önerilmektedir. Kamu Gözetimi Muhasebe ve Standartları Kurumu (KGK) tarafından 20 Ocak 2022 tarihinde yapılan açıklamada işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı ifade edilmiştir. Bununla birlikte, 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarda TMS 29 kapsamında finansal tablolarda düzeltme yapıp yapılmayacağına yönelik bir açıklamada bulunulmamıştır. Bu kapsamda enflasyon muhasebesinin uygulanması konusunda ülke genelinde görüş birliği oluşmadığından ve KGK'nın TMS 29 uygulamasını ertelemesi beklendiğinden, karşılaştırılabilirliğin sağlanması adına 30 Haziran 2022 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

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

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

#### **2.1.4 İşletmenin sürekliliği**

Şirket, finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkelerine göre hazırlamıştır.

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

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

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

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS 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 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, ileriye yönelik olarak uygulanmaktadır.

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

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

## Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi

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

### **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.

### **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 kavuşturur. 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.*

## **Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi**

**30 Haziran 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**

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 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 kârın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. TFRS 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.

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

12 Mart 2020'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 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.

## **Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi**

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

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

#### **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.

#### **TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin Ertilenmiş 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 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 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla bilançosunu 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilançosu ile 1 Ocak – 30 Haziran 2022 hesap dönemine ait kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, nakit akış tablosu ve özkaynak değişim tablosu ise Şirket'in 1 Ocak – 30 Haziran 2021 hesap dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

#### **2.2.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi**

##### **Kâr payı gelir/giderleri**

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

**30 Haziran 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**

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

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

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

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

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

Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan ve buna ek olarak finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan kâr payı ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumlarında finansal varlık, gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan olarak sınıflandırılmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire finansal varlıkların müteakip değerlemesi gerçeğe uygun değerleri üzerinden yapılmaktadır. Ancak, gerçeğe uygun değerleri güvenilir bir şekilde tespit edilemiyorsa, sabit bir vadesi olanlar için iç verim oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedel üzerinden; sabit bir vadesi olmayanlar için gerçeğe uygun değer fiyatlandırma modelleri veya iskonto edilmiş nakit akış teknikleri kullanılarak değerlendirilmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerindeki değişikliklerden kaynaklanan ve menkul kıymetlerin etkin kâr payı yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyeti ile gerçeğe uygun değeri arasındaki farkı ifade eden gerçekleşmemiş kâr veya zararlar özkaynak kalemleri içerisinde "Finansal Varlıklar Değer Artış / Azalış Fonu" hesabı altında gösterilmektedir. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire finansal varlıklar elden çıkarılmaları durumunda gerçeğe uygun değer uygulaması sonucunda özkaynak hesaplarında oluşan değer, dönem kâr/zararına yansıtılmaktadır.

**c) İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar**

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

## Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi

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

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

#### 2.2.1 Finansal araçlar (devamı)

##### 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.

##### 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 alım 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. 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla şirketin 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.

## **Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi**

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

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

#### **2.2.1 Finansal araçlar (devamı)**

#### **Türev olmayan finansal yükümlülükler**

##### **i) Finansal yükümlülükler**

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

##### **ii) Ticari ve diğer borçlar**

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

#### **Sermaye**

##### **i) Adi hisse senetleri**

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

#### **2.2.2 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.

#### **2.2.3 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.

#### **2.2.4 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.

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

#### **2.2.6 Karşılıklar, koşullu yükümlülükler ve koşullu varlıklar**



## **Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi**

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

"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.

#### **2.2.7 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.

#### **2.2.8 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.

#### **2.2.9 Çalışanlara sağlanan faydalar**

##### ***Kıdem tazminatı***

İlişikteki finansal tablolarda, Şirket'in 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla personeli bulunmadığı için kıdem tazminatı yükümlülüğü bulunmamaktadır.

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

#### **2.2.10 Nakit akış tablosu**

## **Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi**

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

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.

#### **2.2.11 Bölümlere göre raporlama**

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

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

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

Son dönemde 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 30 Haziran 2022 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.

## **Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi**

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

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

#### **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

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

#### 4. Nakit ve nakit benzerleri

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

Hesap adı	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Bankalar - Cari hesap (*)	2.600.184	340.516
<b>Toplam</b>	<b>2.600.184</b>	<b>340.516</b>

(\*) 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'de 2.600.184 TL tutarında cari hesap bakiyesi bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 340.516 TL). Söz konusu bakiyeler içerisinde bloke tutar bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

#### 5. Ticari alacaklar

##### 5.1 Kısa vadeli ticari alacaklar

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

Hesap adı	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli ticari alacaklar <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	1.271.729.286 1.271.729.286	647.315.690 647.315.690
<b>Toplam</b>	<b>1.271.729.286</b>	<b>647.315.690</b>

##### 5.2 Uzun vadeli ticari alacaklar

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

Hesap adı	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli ticari alacaklar <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	1.180.000.000 1.180.000.000	600.000.000 600.000.000
<b>Toplam</b>	<b>1.180.000.000</b>	<b>600.000.000</b>

#### 6. Borçlanmalar

##### 6.1 Borçlanmalar

###### 6.1.1 Kısa vadeli borçlanmalar

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

Hesap adı	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli ticari borçlar <i>Kira sertifikaları ihraçlarına ilişkin borçlar</i>	1.246.432.751 1.246.432.751	644.784.183 644.784.183
<b>Toplam</b>	<b>1.246.432.751</b>	<b>644.784.183</b>

## Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi

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

### 6.1.2 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları

Hesap adı	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli ticari borçların kısa vadeli kısımları	25.296.535	2.531.507
<i>Kira sertifikaları ihraçlarına ilişkin borçlar</i>	25.296.535	2.531.507
<b>Toplam</b>	<b>25.296.535</b>	<b>2.531.507</b>

### 6.1.3 Uzun vadeli borçlanmalar

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

Hesap adı	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli ticari borçlar	1.180.000.000	600.000.000
<i>Kira sertifikaları ihraçlarına ilişkin borçlar</i>	1.180.000.000	600.000.000
<b>Toplam</b>	<b>1.180.000.000</b>	<b>600.000.000</b>

## 6.2 Borçlar

### 6.2.1 Kısa vadeli ticari borçlar

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

Hesap adı	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli ticari borçlar	40.688	74.462
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	40.688	74.462
<b>Toplam</b>	<b>40.688</b>	<b>74.462</b>

## 7. Diğer borçlar

Hesap adı	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Ödenecek katma değer vergisi	97.442	301.465
Alınan avans	13	13
<b>Toplam</b>	<b>97.455</b>	<b>301.478</b>

## Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi

30 Haziran 2022 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

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

#### 8.2 Ödenmiş sermaye

Şirket'in 30 Haziran 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).

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

Ad soyad/Ticari ünvanı	30 Haziran 2022		31 Aralık 2021	
	Pay tutarları (nominal)	Pay tutarları (nominal)	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

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

#### 8.4 Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler

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

Hesap adı	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	10.000	-
<b>Toplam</b>	<b>10.000</b>	<b>-</b>

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

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

Hesap adı	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Geçmiş yıllar kârları/(zararları)	287.280	-
<b>Toplam</b>	<b>287.280</b>	<b>-</b>

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

Hesap adı	30 Haziran 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)	2.242.778	297.280
<b>Toplam</b>	<b>2.590.058</b>	<b>347.280</b>

## Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi

30 Haziran 2022 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

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
<b>Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.</b>		
Cari hesap (Not 4)	2.600.184	340.516
<b>Toplam</b>	<b>2.600.184</b>	<b>340.516</b>

#### Üst düzey yönetime sağlanan faydalar

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

#### 9.2 Hasılat

Hesap adı	1 Ocak – 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2022	1 Ocak – 30 Haziran 2021	1 Nisan – 30 Haziran 2021
Kar payı gelirleri	171.834.509	105.945.981	3.759.109	3.759.109
Hizmet gelirleri	3.013.137	2.340.637	175.000	175.000
<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>	<b>174.847.646</b>	<b>108.286.618</b>	<b>3.934.109</b>	<b>3.934.109</b>

#### 10. Satışlar ve satışların maliyeti

Hesap adı	1 Ocak – 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2022	1 Ocak – 30 Haziran 2021	1 Nisan – 30 Haziran 2021
Kar payı giderleri	171.834.509	105.945.981	3.759.109	3.759.109
<b>Toplam</b>	<b>171.834.509</b>	<b>105.945.981</b>	<b>3.759.109</b>	<b>3.759.109</b>

## Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi

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

### 11. Genel yönetim giderleri

Hesap adı	1 Ocak – 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2022	1 Ocak – 30 Haziran 2021	1 Nisan – 30 Haziran 2021
Genel yönetim giderleri	(686.213)	(378.944)	(189.600)	(150.555)
<b>Toplam faaliyet giderleri</b>	<b>(686.213)</b>	<b>(378.944)</b>	<b>(189.600)</b>	<b>(150.555)</b>

### Genel yönetim giderlerinin niteliklerine göre gider detayları

Şirket'in 30 Haziran 2022 ve 30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait genel yönetim giderlerinin niteliklerine göre detayı aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	1 Ocak – 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2022	1 Ocak – 30 Haziran 2021	1 Nisan – 30 Haziran 2021
İhraç aracılık giderleri	(600.947)	(333.261)	(147.273)	(139.182)
Mali müşavirlik ve danışmanlık giderleri	(60.674)	(30.337)	(30.849)	(2.463)
Ticaret odası giderleri	(16.510)	(12.406)	(4.691)	(4.691)
Noter giderleri	(3.292)	(1.048)	(2.693)	(1.842)
Kira gideri	(1.950)	(975)	(1.950)	(975)
Vergi ve diğer harçlar	(2.356)	(917)	(1.052)	(719)
Diğer	(484)	-	(1.092)	(682)
<b>Toplam faaliyet giderleri</b>	<b>(686.213)</b>	<b>(378.944)</b>	<b>(189.600)</b>	<b>(150.555)</b>

### 12. Esas faaliyetlerden diğer gelirler

Şirket'in 30 Haziran 2022 ve 30 Haziran 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	1 Ocak – 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2022	1 Ocak – 30 Haziran 2021	1 Nisan – 30 Haziran 2021
Hizmet gelirleri (*)	594.023	332.010	190.350	151.305
<b>Toplam faaliyet gelirleri</b>	<b>594.023</b>	<b>332.010</b>	<b>190.350</b>	<b>151.305</b>

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



## Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi

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

### 13. Vergi varlık ve yükümlülükleri

#### 13.1 Kurumlar vergisi

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

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

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

Hesap adı	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Cari dönem vergi gideri (-)	(358.327)	(488.414)
Peşin ödenen vergiler	144.266	43.979
<b>Toplam vergi (yükümlülüğü) / varlığı</b>	<b>(214.061)</b>	<b>(444.435)</b>

#### 13.2 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 yasalaşmış vergi oranı olan %25 kullanılmıştır.

Hesap adı	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Peşin tahsil edilen kârın ertelenmiş vergi etkisi	-	319.842
<b>Toplam ertelenmiş vergi (yükümlülüğü) / varlığı</b>	<b>-</b>	<b>319.842</b>

## Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi

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

#### 14. 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.

##### 14.1 Kredi riski

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

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

30 Haziran 2022	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>	-	<b>2.451.729.286</b>	-	-	<b>2.600.184</b>
- Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	2.451.729.286	-	-	2.600.184
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-

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>	-	<b>1.247.315.690</b>	-	-	<b>340.516</b>
- 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

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

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

##### 14.2 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 garantisini almak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

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

30 Haziran 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	2.600.184	-	-	-	-	-	2.600.184
Ticari alacaklar	-	-	1.246.432.751	1.205.296.535	-	-	2.451.729.286
Diğer varlıklar	342.077	-	-	-	-	-	342.077
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>2.942.261</b>	<b>-</b>	<b>1.246.432.751</b>	<b>1.205.296.535</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.454.671.547</b>
Ticari borçlar	-	-	1.271.729.286	1.180.000.000	-	-	2.451.729.286
Diğer yükümlülükler	97.455	-	254.748	-	-	2.590.058	2.942.261
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>97.455</b>	<b>-</b>	<b>1.271.984.034</b>	<b>1.180.000.000</b>	<b>-</b>	<b>2.590.058</b>	<b>2.454.671.547</b>
<b>Likidite riski</b>	<b>2.844.806</b>	<b>-</b>	<b>(25.551.283)</b>	<b>25.296.535</b>	<b>-</b>	<b>(2.590.058)</b>	<b>-</b>

(\*) 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla, maddi olmayan duran varlıklar, ertelenmiş vergi ve özkaynak hesapları dağıtılamayan olarak gösterilmiştir.

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 varlıklar	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>

(\*) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, maddi olmayan duran varlıklar ve özkaynak hesapları dağıtılamayan olarak gösterilmiştir.

##### 14.3 Kur riski

Yabancı para riski herhangi bir finansal aracın değerinin döviz kurundaki değişikliğe bağlı olarak değişmesinden doğan risktir. Şirket, yabancı para cinsinden parasal varlıklarını TL'ye çevirirken kurlardaki değişiklikler nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in 30 Haziran 2022 itibarıyla kur riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

## Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi

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

#### 15 Finansal araçlar

##### 15.1 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.

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

	30 Haziran 2022		31 Aralık 2021	
	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri
<b>Finansal varlıklar</b>				
Nakit ve nakit benzerleri	2.600.184	2.600.184	340.516	340.516
Ticari alacaklar	2.451.729.286	2.588.060.751	1.247.315.690	1.246.777.891
Diğer alacaklar	342.077	342.077	507.297	507.297
<b>Toplam</b>	<b>2.454.671.547</b>	<b>2.591.003.012</b>	<b>1.248.163.503</b>	<b>1.247.625.704</b>
<b>Finansal yükümlülükler</b>				
Borçlanmalar	2.451.729.286	2.588.060.751	1.247.315.690	1.246.777.891
Ticari borçlar	40.688	40.688	74.462	74.462
Diğer yükümlülükler	97.455	97.455	301.478	301.478
<b>Toplam</b>	<b>2.451.867.429</b>	<b>2.588.198.894</b>	<b>1.247.691.630</b>	<b>1.247.153.831</b>

#### 16. Karşılıklar, şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

Bulunmamaktadır.

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

Bulunmamaktadır.

#### 18. Taahhütler

Bulunmamaktadır.

#### 19. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bulunmamaktadır.