

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025
HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR, BUNLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR İLE SINIRLI DENETİM RAPORU



ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Emlak Varlık Kiralama A.Ş. Genel Kurulu'na

Giriş

Emlak Varlık Kiralama A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2025 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynaklar değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, Emlak Varlık Kiralama A.Ş.'nin 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin finansal performansının ve nakit akışlarının TMS 34'e uygun olarak, doğru ve gerçeğe uygun bir görünümünü sağlamadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

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

Talar Gül, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 11 Ağustos 2025

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)	1
KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU	4
FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	5-30
DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	5-6
DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	6-16
DİPNOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	17
DİPNOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	17
DİPNOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR	17
DİPNOT 6 TİCARİ ALACAKLAR	17-19
DİPNOT 7 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	19
DİPNOT 8 BORÇLANMALAR	19-21
DİPNOT 9 TİCARİ BORÇLAR	22
DİPNOT 10 DİĞER BORÇLAR	22
DİPNOT 11 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	22
DİPNOT 12 ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	23
DİPNOT 13 ÖZKAYNAKLAR	23-24
DİPNOT 14 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	24
DİPNOT 15 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	25
DİPNOT 16 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	25
DİPNOT 17 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER	26
DİPNOT 18 FİNANSMAN GELİRLERİ	26
DİPNOT 19 NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/KAYIPLARI	26
DİPNOT 20 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	27-29
DİPNOT 21 FİNANSAL ARAÇLARIN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI	29-30
DİPNOT 22 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	30
DİPNOT 23 DİĞER HUSUSLAR	30
DİPNOT 24 TAAHHÜTLER	30
DİPNOT 25 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	30

EMLAK VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024
	Dipnot		
Varlıklar		10.249.711.910	9.339.980.043
Dönen varlıklar		8.941.180.843	7.984.607.042
Nakit ve nakit benzerleri	4,15	7.849.069	23.421.786
Finansal Yatırımlar	5	96.289.467	59.061.603
Ticari alacaklar	6	8.837.038.064	7.902.123.653
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		8.837.038.064	7.902.123.653
Peşin Ödenmiş Giderler	7	4.243	-
Duran varlıklar		1.308.531.067	1.355.373.001
Ticari alacaklar	6	1.300.000.000	1.341.751.000
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		1.300.000.000	1.341.751.000
Ertelenmiş vergi varlığı	11	8.531.067	13.622.001
Toplam varlıklar		10.249.711.910	9.339.980.043
Kaynaklar		10.249.711.910	9.339.980.043
Kısa vadeli yükümlülükler		8.876.757.557	7.948.895.633
Kısa vadeli borçlanmalar	8	3.369.635.068	2.266.945.773
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	8	5.460.830.245	5.634.649.633
Ticari borçlar	9	-	238.422
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		-	238.422
Diğer borçlar	10	2.002.840	952.464
Ertelenmiş gelirler	12	37.503.438	42.333.126
Dönem kârı vergi yükümlülüğü	11	6.785.966	3.776.215
Uzun vadeli yükümlülükler		1.300.000.000	1.341.751.000
Uzun vadeli borçlanmalar	8	1.300.000.000	1.341.751.000
Özkaynaklar		72.954.353	49.333.410
Ödenmiş sermaye	13	50.000	50.000
Sermaye düzeltme farkları	13	320.375	320.375
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	13	41.038	41.038
Geçmiş yıllar kârları	13	48.921.997	27.092.691
Net dönem kârı	13	23.620.943	21.829.306
Toplam kaynaklar		10.249.711.910	9.339.980.043

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.01.2025 30.06.2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.01.2024 30.06.2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.04.2025 30.06.2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.04.2024 30.06.2024
Hasılat	15	2.291.424.443	1.939.869.009	992.578.080	954.494.295
Satışların Maliyeti(-)	15	(2.242.002.087)	(1.921.294.056)	(969.138.997)	(945.980.288)
BRÜT KAR/ZARAR		49.422.356	18.574.953	23.439.083	8.514.007
Genel Yönetim Giderleri(-)	16	(9.746.205)	(4.990.703)	(3.002.328)	(1.208.279)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	17	8.959.323	4.648.921	2.826.894	991.736
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		48.635.474	18.233.171	23.263.649	8.297.464
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		48.635.474	18.233.171	23.263.649	8.297.464
Finansman Gelirleri	18	9.314.565	4.562.836	2.435.936	3.458.777
Net Parasal Pozisyon Kayıp Kazançları		(13.102.787)	(7.456.158)	(5.756.319)	(8.161.046)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI/ZARARI		44.847.252	15.339.849	19.943.266	3.595.195
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		(21.226.309)	(7.440.056)	(7.276.624)	(2.125.810)
- Dönem Vergi Gideri/Geliri	10	(16.135.375)	(4.451.472)	(6.224.347)	309.622
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	10	(5.090.934)	(2.988.584)	(1.052.277)	(2.435.432)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI/ZARARI		23.620.943	7.899.793	12.666.642	1.469.385
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		-	-	-	-
DÖNEM KARI/ZARARI		23.620.943	7.899.793	12.666.642	1.469.385
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER		-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		23.620.943	7.899.793	12.666.642	1.469.385

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Önceki Dönem	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/ Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	Toplam Özkaynaklar
01 Ocak 2024		50.000	320.375	41.038	7.200.096	19.892.694	27.504.203
Transferler	13	-	-	-	19.892.694	(19.892.694)	-
Toplam Kapsamlı Gelir	13	-	-	-	-	7.899.793	7.899.793
30 Haziran 2024		50.000	320.375	41.038	27.092.790	7.899.793	35.403.996

Cari Dönem	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/ Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2025		50.000	320.375	41.038	27.092.691	21.829.306	49.333.410
Transferler	13	-	-	-	21.829.306	(21.829.306)	-
Toplam Kapsamlı Gelir	13	-	-	-	-	23.620.943	23.620.943
30 Haziran 2025		50.000	320.375	41.038	48.921.997	23.620.943	72.954.353

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak 2025 30 Haziran 2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak 2024 30 Haziran 2024
	Dipn.		
A. İşletme Faaliyetlerinin Nakit Akışları		(21.540.051)	14.791.084
Dönem kârı/(zararı)		23.620.943	7.899.794
Dönem net kârı/zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:		23.065.169	23.630.087
Vergi gideri/(geliri) ile ilgili düzeltmeler		21.226.309	7.440.055
Kâr payı (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	18	(9.314.565)	(4.562.836)
Kâr payı gelirleri ile ilgili düzeltmeler	18	(9.314.565)	(4.562.836)
Parasal Kazanç / (Kayıp)		11.153.425	20.752.868
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(55.640.202)	(5.513.206)
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)	5	(45.668.418)	298.393
Ticari alacaklardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	6	(2.214.214.939)	464.465.654
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki artış/(azalış)		(2.214.214.939)	464.465.654
Finans sektörü faaliyetlerinden alacaklardaki artış/(azalış)		2.208.094.943	(465.585.395)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	7	(4.243)	-
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	9	(204.349)	(427.313)
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(204.349)	(427.313)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalışla) ilgili düzeltmeler	10	1.186.492	(1.587.677)
-İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		1.186.492	(1.587.677)
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)	12	(4.829.688)	(2.676.868)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(8.954.090)	26.016.675
Diğer karşılıklara ilişkin ödemeler	12	-	(151)
Vergi iadeleri (ödemeleri)	10	(12.585.961)	(11.225.440)
B. Yatırım faaliyetlerinde kullanılan nakit akışları		9.314.565	-
C. Finansman faaliyetlerinde kullanılan nakit akışları		-	-
D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		-	-
Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Enflasyon Etkisi		(3.347.231)	(5.986.729)
Nakit ve nakit benzerlerindeki artış/(azalış)		(15.572.717)	8.804.355
(A+B+C+D)		(15.572.717)	8.804.355
E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		23.421.786	24.203.472
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri		7.849.069	33.007.827
(A+B+C+D+E)	4	7.849.069	33.007.827

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

EMLAK VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

1. Şirketin Organizasyonu ve Faaliyet Konusu

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

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

Ad soyad/Ticaret unvanı	Pay tutarları	Pay oranları	Ödenmiş paylar	Ödenmemiş paylar
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	50.000	%100.00	50.000	-

Şirket'in yönetim kurulu yapısı aşağıdaki gibidir:

Adı-Soyadı	Görevi	Göreve Atanma Tarihi
Onur GÖK	Yönetim Kurulu Başkanı	12/03/2025
Ali Kemal KÜÇÜKCAN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	12/03/2025
Esmâ KARABULUT	Yönetim Kurulu Üyesi	12/03/2025
Murat YİĞİT	Yönetim Kurulu Üyesi	12/03/2025
Önder ÖZAKYILDIZ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	12/03/2025

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

Şirket'in ana sözleşmesinde belirtilen faaliyet alanları aşağıdaki gibidir:

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

EMLAK VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

1. Şirketin Organizasyonu ve Faaliyet Konusu (Devamı)

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

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

Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla çalışanı bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

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

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin 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 II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standardı 34 ("TMS 34") Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı ve Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"ler) uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS'ler; KGK tarafından Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS"), Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TMS Yorumları ve TFRS Yorumları adlarıyla yayımlanan Standart ve Yorumları içermektedir.

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

EMLAK VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.1.2. Finansal tabloların hazırlanış şekli

Ara dönem finansal tablolar, SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlar ile KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru'ya uygun olarak sunulmuştur. Şirket'in ilişikteki finansal tabloları KGK tarafından 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin ("KHK") 9 uncu maddesinin (b) bendine dayanılarak geliştirilen 6 Haziran 2016 tarihli ve 30 sayılı Kurul kararıyla onaylanan 2016 TMS Taksonomisi'ne uygun olarak hazırlanmıştır. SPK'nin 7 Haziran 2013 tarih ve 28670 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, 61.1 nolu "Kira Sertifikaları Tebliği" hükümleri uyarınca her bir tertip kira sertifikası ihracına konu varlık, haklar ve yükümlülükler ile bunlardan elde edilecek gelirler ile katlanılacak giderlerin ilgili kira sertifikası bazında muhasebe kayıtlarında ayrı ayrı izlenmekte olup ilgili varlık ve yükümlülükler ile elde edilecek gelirler ve katlanılacak giderler ilişikteki finansal durum tablosunda ticari alacaklar ve borçlanmalar, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda hasılat ve satışların maliyeti hesap kalemlerinde brüt olarak gösterilmiştir.

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

Bu duyuruya istinaden SPK 28 Aralık 2023 tarihli 81/1820 sayılı kararı uyarınca finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar vermiştir. Bu çerçevede Şirket 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren TMS 29'u uygulamıştır. Tüm parasal olmayan varlıkların, parasal olmayan yükümlülüklerin ve gelir tablosunun endekslenmesi TÜİK tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi kullanılarak yapılmıştır. "TMS 29 endekslemesinin 31 Aralık 2021 tarihine kadar etkisi özkaynaklar altında muhasebeleştirilmiştir. Şirket'in 1 Ocak – 30 Haziran 2025 ve 2024 dönemlerine ait TMS 29 endekslemesinin etkisi kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmiştir

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla ekte sunulan mali tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeks ve katsayılar aşağıda belirtilmiştir:

Tarihler	Endeks	Katsayı
31 Aralık 2023	1.859,38	1,68452
30 Haziran 2024	2.319,29	1,35049
31 Aralık 2024	2.684,55	1,16674
30 Haziran 2025	3.132,17	1,00000

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

- Parasal varlık ve borçlar, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

2.1.2. Finansal tabloların hazırlanış şekli (devamı)

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

2.1.3. Geçerli ve raporlama para birimi

Finansal tablolar, Şirket'in faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. İşletmenin finansal durumu ve faaliyet sonucu, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablo için sunum para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiş 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.

Finansal durum ve performans eğilimlerinin tespitine imkân vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla bilançosunu 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilançosu ile 1 Ocak – 30 Haziran 2025 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, nakit akış tablosu ve özkaynaklar değişim tablosunu ise 1 Ocak – 30 Haziran 2024 hesap dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

EMLAK VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.1.6. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

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

b. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu tarafından yeni yayımlanan ancak Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından henüz mevzuata kazandırılmayan standartlarda UFRS kodifikasyonu korunmuştur.

- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki finansal araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:
 - elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
 - bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
 - nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni dipnot açıklamaları eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
 - gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin dipnot açıklamalarında güncellemeler yapılmasıdır.
- **UFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelteren değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:
 - UFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
 - UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın ilişkisindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
 - UFRS 9 Finansal Araçlar;
 - UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
 - UMS 7 Nakit Akış Tablosu.

EMLAK VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

2.1.6. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki doğaya bağımlı elektrige atıfta bulunan sözleşmelere ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (lokal onaylara tabi olarak erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler, TFRS 9'un 'işletmenin kendi kullanımı' ve korunma muhasebesi hükümlerini değiştirir ve TFRS 7'de hedeflenen açıklama hükümlerini getirir. Bu değişiklikler yalnızca, elektrik üretiminin kaynağının kontrol edilemeyen doğal koşullarına (hava durumu gibi) bağlı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, "doğaya bağımlı elektrige atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.
- **TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu standart, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:
 - kar veya zarar tablosunun yapısı
 - işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için mali tablolarda gerekli açıklamalar; ve
 - genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.
- **TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Yeni standart diğer TFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine TFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. TFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. TFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.
 - kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve
 - TFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.
- **TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri';** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

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

EMLAK VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.2. Önemli muhasebe politikalarının özeti

2.2.1. Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

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 2025 tarihi itibarıyla bilançosunu 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilançosu ile 1 Ocak – 30 Haziran 2025 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, nakit akış tablosu ve özkaynaklar değişim tablosunu ise 1 Ocak – 30 Haziran 2024 hesap dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

Ücret, komisyon ve kar payı gelirleri ve giderleri

Ücret ve komisyon gelirleri ve giderleri

Ücret ve komisyonlar genel olarak tahsil edildikleri veya ödendikleri tarihte kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır. Bununla birlikte, ihraç hizmet komisyonları tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Kar payı gelir ve gideri

Kar payı gelir ve giderleri ilgili dönemdeki kar veya zarar tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

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 kar/zarar hesaplarına dahil edilmektedir.

EMLAK VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.2. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.2.2. Finansal araçlar (devamı)

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

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

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire finansal varlıkların müteakip değerlemesi gerçeğe uygun değerleri üzerinden yapılmaktadır. Ancak, gerçeğe uygun değerleri güvenilir bir şekilde tespit edilemiyorsa, sabit bir vadesi olanlar için iç verim oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedel üzerinden; sabit bir vadesi olmayanlar için gerçeğe uygun değer fiyatlandırma modelleri veya iskonto edilmiş nakit akış teknikleri kullanılarak değerlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerindeki değişikliklerden kaynaklanan ve menkul kıymetlerin etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyeti ile gerçeğe uygun değeri arasındaki farkı ifade eden gerçekleşmemiş kar veya zararlar özkaynak kalemleri içerisinde "Finansal Varlıklar Değer Artış / Azalış Fonu" hesabı altında gösterilmektedir. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire finansal varlıklar elden çıkarılmaları durumunda gerçeğe uygun değer uygulaması sonucunda özkaynak hesaplarında oluşan değer, dönem kar/zararına yansıtılmaktadır.

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 faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumunda finansal varlık itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlık olarak sınıflandırılmaktadır. Etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti ile değerlemeye tabi tutulmakta ve varsa değer azalışı için karşılık ayrılmaktadır.

Vadeye kadar elde tutulacak menkul değerlerden kazanılan faiz gelirleri dönem kar/zararında faiz geliri olarak muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in nakit ve nakit benzerleri dışındaki finansal varlıkları olan ticari alacaklar itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklardır.

d) 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.

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.2. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.2.2. Finansal araçlar (devamı)

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 zararı' modeli ile değer düşüklüğü muhasebesine tabi olan tüm finansal araçlara uygulanabilen tek bir model kurulmuştur.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla şirketin beklenen zarar karşılığı bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

e) Nakit ve nakit benzerleri:

Nakit ve nakit benzerleri, kasadaki nakit varlıkları, bankalardaki nakit para ve vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatları 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 faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş değerleri üzerinden izlenmektedir.

Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, borçlanma aracının itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz 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 faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

Türev olmayan finansal yükümlülükler

i) Finansal yükümlülükler

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

ii) Ticari ve diğer borçlar

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

Sermaye

i) Adi hisse senetleri

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

EMLAK VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.2. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.2.2. Finansal araçlar (devamı)

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
- İlgili 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.

"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.

EMLAK VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.2. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.2.7. Karşılıklar, koşullu yükümlülükler ve koşullu varlıklar

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.

2.2.9. Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

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

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

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

Ertelenmiş vergi alacağı, gelecek dönemlerde vergi avantajının sağlanması olası durumlarda kaydedilir. Bu 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.

Kıdem tazminatı

İlişikteki finansal tablolarda, Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla personeli bulunmadığı için kıdem tazminatı yükümlülüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır)

EMLAK VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.2. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.2.11. Nakit akış tablosu

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

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

2.2.12. Bölümlere göre raporlama

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

2.3. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların TFRS'ye uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir.

Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınmaktadır.

2.4. Muhasebe hataları

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

2.5. Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

- 1'inci seviye: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;
- 2'nci seviye: 1'inci sırada yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler.
- 3'üncü seviye : Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

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

EMLAK VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

3. Bölümlere Göre Raporlama

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

4. Nakit ve Nakit Benzerleri

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

Hesap adı	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Bankalar	7.849.069	23.421.786
- Vadesiz hesaplar (*)	7.849.069	23.421.786
Toplam	7.849.069	23.421.786

(*) Vadesiz hesaplar Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. nezdindenki özel cari hesaplardan oluşmaktadır. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla nakit ve nakit benzerleri tutarı 7.849.069 TL olup tamamı Türk Lirası'ndan oluşmaktadır. (31 Aralık 2024: 23.421.786 TL). Söz konusu bakiyeler içerisinde bloke tutar bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

5. Finansal Yatırımlar

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

Hesap adı	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Finansal yatırımlar	96.289.467	59.061.603
- Kira Sertifikaları	96.289.467	59.061.603
Toplam	96.289.467	59.061.603

6. Ticari Alacaklar

6.1. Kısa vadeli ticari alacaklar

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

Hesap adı	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli ticari alacaklar	8.837.038.064	7.902.123.653
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	8.837.038.064	7.902.123.653
Toplam	8.837.038.064	7.902.123.653

EMLAK VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

6. Ticari Alacaklar (Devamı)

6.1. Kısa vadeli ticari alacaklar (devamı)

İhraç tarihi	İhraç tutarı	ISIN kodu	Kar payı Tahakkukları	Para cinsi	Vadesi	Kar payı oranı %	Vade kalan gün
24.08.2023	185.000.000	TRDEMVK82514	8.008.219	TL	27.08.2025	39,5	58
20.10.2023	200.000.000	TRDEMVKE2511	18.854.795	TL	17.10.2025	46,5	109
24.10.2023	200.000.000	TRDEMVKK2513	14.268.493	TL	11.11.2025	46,5	134
03.11.2023	200.000.000	TRDEMVKE2529	15.287.671	TL	31.10.2025	46,5	123
22.12.2023	500.000.000	TRDEMVK72515	58.561.644	TL	04.07.2025	45	4
03.01.2024	400.000.000	TRDEMVK72523	40.931.507	TL	09.07.2025	45	9
03.01.2024	300.000.000	TRDEMVK72531	30.698.630	TL	09.07.2025	45	9
04.03.2024	150.000.000	TRDEMVK32618	1.171.233	TL	25.03.2026	47,5	268
20.03.2024	200.000.000	TRDEMVK52616	12.098.630	TL	13.05.2026	46	317
15.05.2024	250.000.000	TRDEMVK72549	25.273.973	TL	17.07.2025	45	17
11.07.2024	500.000.000	TRDEMVK12610	43.589.041	TL	19.01.2026	43	203
19.07.2024	50.000.000	TRDEMVK82522	4.359.589	TL	01.08.2025	47,5	32
26.07.2024	145.000.000	TRDEMVK82530	9.653.425	TL	07.08.2025	45	38
08.08.2024	350.000.000	TRDEMVK92513	37.550.685	TL	30.09.2025	44	92
13.08.2024	100.000.000	TRDEMVKE2537	9.452.055	TL	14.10.2025	46	106
03.10.2024	280.000.000	TRDEMVKK2521	13.532.055	TL	20.11.2025	42	143
15.10.2024	250.000.000	TRDEMVKA2515	8.739.726	TL	04.12.2025	44	157
19.11.2024	100.000.000	TRDEMVKA2523	786.630	TL	30.12.2025	41	183
28.11.2024	260.000.000	TRDEMVK12628	23.656.438	TL	12.01.2026	41	196
24.12.2024	250.000.000	TRDEMVK12651	20.527.397	TL	30.01.2026	40,5	214
10.01.2025	250.000.000	TRDEMVK12636	20.527.397	TL	30.01.2026	40,5	214
17.01.2025	250.000.000	TRDEMVK12644	20.527.397	TL	30.01.2026	40,5	214
17.01.2025	60.000.000	TRDEMVK72556	9.744.658	TL	29.07.2025	39	29
17.01.2025	250.000.000	TRDEMVK12669	17.260.274	TL	29.01.2026	42	213
30.01.2025	50.000.000	TRDEMVK72564	8.342.466	TL	31.07.2025	42	31
31.01.2025	500.000.000	TRDEMVK82555	81.438.356	TL	05.08.2025	41	36
06.02.2025	500.000.000	TRDEMVK82548	81.438.356	TL	05.08.2025	41	36
06.02.2025	250.000.000	TRDEMVK22619	11.219.178	TL	20.02.2026	42	235
06.02.2025	100.000.000	TRDEMVK82563	13.869.863	TL	25.08.2025	40,5	56
14.02.2025	475.000.000	TRDEMVKE2545	47.526.027	TL	06.10.2025	44	98
26.02.2025	125.000.000	TRDEMVK92521	9.041.096	TL	04.09.2025	48	66
09.04.2025	100.000.000	TRDEMVK82589	7.232.877	TL	08.08.2025	48	39
02.05.2025	125.000.000	TRDEMVK82571	9.041.096	TL	20.08.2025	48	51
02.05.2025	40.000.000	TRDEMVKK2539	2.893.151	TL	03.11.2025	48	126
02.05.2025	100.000.000	TRDEMVK22627	5.150.685	TL	11.02.2026	47	226

EMLAK VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

6.2. Uzun vadeli ticari alacaklar

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

Hesap adı	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli ticari alacaklar	1.300.000.000	1.341.751.000
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar(*)	1.300.000.000	1.341.751.000
Toplam	1.300.000.000	1.341.751.000

İhraç tarihi	İhraç tutarı	ISIN kodu	Kar payı Tahakkukları	Para cinsi	Vadesi	Kar payı oranı %	Vade kalan gün
04.03.2024	200.000.000	TRDEMVK32717	6.832.877	TL	01.03.2027	43	609
13.08.2024	100.000.000	TRDEMVK82613	5.772.603	TL	11.08.2026	43	407
03.06.2025	250.000.000	TRDEMVK62714	9.399.525	TL	01.06.2027	TLREFK+150	701
03.06.2025	250.000.000	TRDEMVK62722	11.806.400	TL	01.06.2027	TLREFK+150	701
13.06.2025	500.000.000	TRDEMVK62730	9.399.525	TL	18.06.2027	TLREFK+150	718

7. Peşin Ödenmiş Giderler

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in peşin ödenmiş giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Peşin ödenmiş giderler	4.243	-
- Gelecek aylara ait giderler	4.243	-
Toplam	4.243	-

8. Borçlanmalar

8.1. Kısa vadeli borçlanmalar

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

Hesap adı	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli ticari borçlanmalar	3.369.635.068	2.266.945.773
- İhraç edilmiş kira sertifikaları (*)	3.369.635.068	2.266.945.773
Toplam	3.369.635.068	2.266.945.773

(*) Şirket'in, kısa vadeli borçlanmalarının 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, 3.020.000.000 TL anapara ve 349.635.068 TL kar payı giderlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2024: 2.105.965.700 TL anapara ve 160.980.073 TL kar payı).

EMLAK VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

8. Borçlanmalar (Devamı)

8.2. Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları

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

Hesap adı	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli ticari borçların kısa vadeli kısımları	5.460.830.245	5.634.649.633
- <i>İhraç edilmiş kira sertifikaları (*)</i>	5.460.830.245	5.634.649.633
Toplam	5.460.830.245	5.634.649.633

(*) Şirket'in, uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, 5.025.000.000 TL anapara ve 435.830.245 TL kar payı giderlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2024: 5.223.494.980 TL anapara ve 411.154.653 TL kar payı).

8.3. Uzun vadeli borçlanmalar

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

Hesap adı	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli ticari borçlar	1.300.000.000	1.341.751.000
- <i>Kira sertifikaları ihraçlarına ilişkin borçlar(*)</i>	1.300.000.000	1.341.751.000
Toplam	1.300.000.000	1.341.751.000

(*) Şirket'in, uzun vadeli borçlanmaları 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, 1.300.000.000 TL anapara tutarından oluşmaktadır (31 Aralık 2024: 1.341.751.000 TL anapara).

EMLAK VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

8. Borçlanmalar (Devamı)

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

İhraç tarihi	İhraç tutarı	ISIN kodu	Kar payı Tahakkukları	Para cinsi	Vadesi	Kar payı oranı %	Vade kalan gün
24.08.2023	185.000.000	TRDEMVK82514	8.008.219	TL	27.08.2025	39,5	58
20.10.2023	200.000.000	TRDEMVKE2511	18.854.795	TL	17.10.2025	46,5	109
24.10.2023	200.000.000	TRDEMVKK2513	14.268.493	TL	11.11.2025	46,5	134
03.11.2023	200.000.000	TRDEMVKE2529	15.287.671	TL	31.10.2025	46,5	123
22.12.2023	500.000.000	TRDEMVK72515	58.561.644	TL	04.07.2025	45	4
03.01.2024	400.000.000	TRDEMVK72523	40.931.507	TL	09.07.2025	45	9
03.01.2024	300.000.000	TRDEMVK72531	30.698.630	TL	09.07.2025	45	9
04.03.2024	200.000.000	TRDEMVK32717	6.832.877	TL	01.03.2027	43	609
20.03.2024	150.000.000	TRDEMVK32618	1.171.233	TL	25.03.2026	47,5	268
15.05.2024	200.000.000	TRDEMVK52616	12.098.630	TL	13.05.2026	46	317
11.07.2024	250.000.000	TRDEMVK72549	25.273.973	TL	17.07.2025	45	17
19.07.2024	500.000.000	TRDEMVK12610	43.589.041	TL	19.01.2026	43	203
26.07.2024	50.000.000	TRDEMVK82522	4.359.589	TL	01.08.2025	47,5	32
08.08.2024	145.000.000	TRDEMVK82530	9.653.425	TL	07.08.2025	45	38
13.08.2024	100.000.000	TRDEMVK82613	5.772.603	TL	11.08.2026	43	407
03.10.2024	350.000.000	TRDEMVK92513	37.550.685	TL	30.09.2025	44	92
15.10.2024	100.000.000	TRDEMVKE2537	9.452.055	TL	14.10.2025	46	106
19.11.2024	280.000.000	TRDEMVKK2521	13.532.055	TL	20.11.2025	42	143
28.11.2024	250.000.000	TRDEMVKA2515	8.739.726	TL	04.12.2025	44	157
24.12.2024	100.000.000	TRDEMVKA2523	786.630	TL	30.12.2025	41	183
10.01.2025	260.000.000	TRDEMVK12628	23.656.438	TL	12.01.2026	41	196
17.01.2025	250.000.000	TRDEMVK12644	20.527.397	TL	30.01.2026	40,5	214
17.01.2025	250.000.000	TRDEMVK12636	20.527.397	TL	30.01.2026	40,5	214
17.01.2025	250.000.000	TRDEMVK12651	20.527.397	TL	30.01.2026	40,5	214
30.01.2025	60.000.000	TRDEMVK72556	9.744.658	TL	29.07.2025	39	29
31.01.2025	250.000.000	TRDEMVK12669	17.260.274	TL	29.01.2026	42	213
06.02.2025	500.000.000	TRDEMVK82548	81.438.356	TL	05.08.2025	41	36
06.02.2025	50.000.000	TRDEMVK72564	8.342.466	TL	31.07.2025	42	31
06.02.2025	500.000.000	TRDEMVK82555	81.438.356	TL	05.08.2025	41	36
14.02.2025	250.000.000	TRDEMVK22619	11.219.178	TL	20.02.2026	42	235
26.02.2025	100.000.000	TRDEMVK82563	13.869.863	TL	25.08.2025	40,5	56
09.04.2025	475.000.000	TRDEMVKE2545	47.526.027	TL	06.10.2025	44	98
02.05.2025	100.000.000	TRDEMVK82589	7.232.877	TL	08.08.2025	48	39
02.05.2025	125.000.000	TRDEMVK82571	9.041.096	TL	20.08.2025	48	51
02.05.2025	125.000.000	TRDEMVK92521	9.041.096	TL	04.09.2025	48	66
06.05.2025	40.000.000	TRDEMVKK2539	2.893.151	TL	03.11.2025	48	126
22.05.2025	100.000.000	TRDEMVK22627	5.150.685	TL	11.02.2026	47	226
03.06.2025	250.000.000	TRDEMVK62714	9.399.525	TL	01.06.2027	TLREFK+150	701
03.06.2025	250.000.000	TRDEMVK62722	11.806.400	TL	01.06.2027	TLREFK+150	701
13.06.2025	500.000.000	TRDEMVK62730	9.399.525	TL	18.06.2027	TLREKF+150	718

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

9. Ticari Borçlar

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

Hesap adı	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	-	238.422
- <i>Satıcılar</i>	-	238.422
Toplam	-	238.422

10. Diğer Borçlar

Hesap adı	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek Vergiler	2.002.827	951.571
Alınan Avanslar	13	893
Toplam	2.002.840	952.464

11. Vergi Varlık ve Yükümlülükleri

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

Vergi Usul Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanununda değişiklik yapılmasına dair kanun 20 Ocak 2022 tarihinde Kanun No. 7532 sayılı yasalama olup, geçici hesap dönemleri de dahil olmak üzere 2021 ve 2022 hesap dönemleri ile 2023 hesap dönemi geçici vergi dönemlerinde Mükerrer 298 inci madde kapsamındaki enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacağı karara bağlanmıştır. 7532 Sayılı Kanun doğrultusunda enflasyon düzeltmesi 31 Aralık 2023 tarihli mali tablolara uygulanacak olup, yapılan enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan kar/zarar farkı geçmiş yıllar kar/zarar hesabında gösterilecek olup, vergiye tabi tutulmayacaktır.

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.

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

Hesap adı	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Dönem Karı Vergi ve Yasal Yükümlülükler Karşılığı	16.135.375	13.822.862
Dönem Karı Peşin Ödenen Vergiler	(9.349.409)	(10.046.647)
Vergi Yükümlülüğü	6.785.966	3.776.215

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

EMLAK VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

12. Ertelenmiş Vergi Varlık ve Yükümlülükleri

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

Hesap adı	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Dönem başı	13.622.001	13.395.502
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	(5.090.934)	226.499
Toplam	8.531.067	13.622.001

Birikmiş geçici farklar	Birikmiş geçici farklar	Ertelenmiş vergi varlığı/(yükümlülüğü)
	30 Haziran 2025	30 Haziran 2025
Ertelenmiş gelirler	37.503.438	8.531.067
Toplam	37.503.438	8.531.067

Birikmiş geçici farklar	Birikmiş geçici farklar	Ertelenmiş vergi varlığı/(yükümlülüğü)
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2024
Ertelenmiş gelirler	42.333.126	13.622.001
Toplam	42.333.126	13.622.001

Şirketin 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla peşin tahsil edilmiş hizmet gelirlerinden kaynaklanan ertelenmiş gelirleri aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Hesap adı	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Ertelenmiş gelirler	37.503.438	42.333.126
Toplam	37.503.438	42.333.126

13. Özkaynaklar

13.1. Ödenmiş sermaye

Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'nin %100 bağlı ortaklığı olan Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla ödenmiş sermaye tutarı 50.000 TL olup her biri 1 TL tutarında 50.000 adet hissedenden oluşmaktadır (31 Aralık 2024: 50.000 TL).

Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla imtiyazlı hisse senetleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

30.06.2025 (TFRS)	Tarihi Değer	Enflasyon Düzeltme Etkisi	Endekslenmiş DeğerB
Ödenmiş Sermaye	50.000	320.375	370.375
Yasal Yedekler	10.000	31.038	41.038

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

13. Özkaynaklar (Devamı)

13.2. Sermaye yedekleri

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

13.3. Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekleri aşağıda sunulmaktadır. (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

Hesap adı	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	41.038	41.038
Toplam	41.038	41.038

13.4. Geçmiş yıl kârları/(zararları)

Şirket'in 48.921.997 TL geçmiş yıllar kârı bulunmaktadır. (31 Aralık 2024: 27.092.691 TL)

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

Hesap adı	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Sermaye	50.000	50.000
Sermaye düzeltme farkları	320.375	320.375
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	41.038	41.038
Geçmiş yıllar kârları/(zararları)	48.921.997	27.092.691
Net dönem kârı/(zararı)	23.620.943	21.829.306
Toplam	72.954.353	49.333.410

14. İlişkili Taraf Açıklamaları

Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş., Emlak Varlık Kiralama A.Ş.'nin ilişkili tarafıdır. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, ilişkili taraf Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi'nden alacak ve borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Nakit ve nakit benzerleri

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	7.849.069	23.421.786
- Vadesiz hesaplar (Not 4)	7.849.069	23.421.786
Toplam nakit ve nakit benzerleri	7.849.069	23.421.786

Üst düzey yönetime sağlanan faydalar

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

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Genel yönetim giderleri

	30 Haziran 2025	30 Haziran 2024
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	2.520	3.137
- Kira giderleri	2.520	3.137
Toplam nakit ve nakit benzerleri	2.520	3.137

15. Hasılat ve Satışların Maliyeti

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 30 Haziran 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	1 Ocak 2025 30 Haziran 2025	1 Ocak 2024 30 Haziran 2024
Kar payı gelirleri (*)	2.291.424.443	1.939.869.009
Kar payı giderleri	(2.242.002.087)	(1.921.294.056)
Brüt kar	49.422.356	18.574.953

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

16. Genel Yönetim Giderleri

Hesap adı	1 Ocak 2025 30 Haziran 2025	1 Ocak 2024 30 Haziran 2024
Genel yönetim giderleri	(9.746.205)	(4.990.703)
Toplam faaliyet giderleri	(9.746.205)	(4.990.703)

Genel yönetim giderlerinin niteliklerine göre gider detayları

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 30 Haziran 2024 tarihinde sona eren hesap dönemine ait genel yönetim giderlerinin niteliklerine göre detayı aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	1 Ocak 2025 30 Haziran 2025	1 Ocak 2024 30 Haziran 2024
İhraç aracılık giderleri	8.858.348	4.487.817
Mali Müşavirlik ve Danışmanlık Giderleri	492.473	438.773
Ticaret Odası Genel Kurul Tescil ve Komiserlik Ücretleri	252.634	5.991
Noter Giderleri	18.267	11.417
Damga Vergisi Giderleri	12.939	26.625
Kira Giderleri	2.520	3.137
Diğer	109.024	16.943
Toplam faaliyet giderleri	9.746.205	4.990.703

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

17. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 30 Haziran 2024 tarihinde sona eren hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	1 Ocak 2025 30 Haziran 2025	1 Ocak 2024 30 Haziran 2024
Hizmet gelirleri (*)	8.959.323	4.648.921
Toplam faaliyet gelirleri	8.959.323	4.648.921

18. Finansman Gelirleri

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 30 Haziran 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait finansman gelirleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	1 Ocak 2025 30 Haziran 2025	1 Ocak 2024 30 Haziran 2024
Menkul kıymet satış karları	9.314.565	4.562.836
Brüt kar	9.314.565	4.562.836

19. Net Parasal Pozisyon Kazançları/Kayıpları

Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait net parasal pozisyon kazançları/kayıpları aşağıda açıklanmıştır:

	1 Ocak 2025 30 Haziran 2025	1 Ocak 2024 30 Haziran 2024
Parasal olmayan kalemler		
Finansal durum tablosu kalemleri		
Gelecek aylara ait giderler	423	-
Ertelenmiş vergi varlığı	1.704.132	2.609.028
Gelecek aylara ait gelirler	(5.625.974)	(6.529.853)
Ödenmiş sermaye	(52.931)	(73.446)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(5.865)	(8.138)
Geçmiş yıllar kar/zararı	(6.991.492)	(2.034.801)
Kar veya zarar tablosu kalemleri		
Satış gelirleri	(114.541.772)	(129.057.258)
Satışların maliyeti	112.744.190	127.754.112
Genel yönetim giderleri	(1.170.709)	463.959
Diğer gelir ve karlar	242.602	(579.761)
Toplam	(13.102.787)	(7.456.158)

EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

20. 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.

20.1. 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 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

30 Haziran 2025	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar		Diğer bankalardaki mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B)	- 10.137.038.064	-	-	7.849.069
- Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	- 10.137.038.064	-	-	7.849.069
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	- 10.137.038.064	-	-	7.849.069
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-

31 Aralık 2024	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar		Diğer Bankalardaki mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B)	- 9.243.874.653	-	-	23.421.786
- Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	- 9.243.874.653	-	-	23.421.786
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	- 9.243.874.653	-	-	23.421.786
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-

20.2. Likidite riski

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

EMLAK VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

20. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (Devamı)

20.2. Likidite riski (devamı)

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

Cari dönem						
Türev olmayan finansal yükümlülükler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl – 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Borçlanmalar	10.130.465.313	14.583.805.342	4.853.961.096	7.116.753.562	2.613.090.684	-
Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-
Diğer Borçlar	8.788.806	8.788.806	8.788.806	-	-	-
Toplam	10.139.254.119	14.592.594.148	4.862.749.902	7.116.753.562	2.613.090.684	-

Önceki dönem						
Türev olmayan finansal yükümlülükler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl – 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Borçlanmalar	9.243.346.406	13.840.811.871	2.044.998.069	9.295.008.102	2.500.805.700	-
Ticari borçlar	238.422	238.422	238.422	-	-	-
Diğer borçlar	4.728.680	4.728.680	4.728.680	-	-	-
Toplam	9.248.313.508	13.845.778.973	2.049.965.171	9.295.008.102	2.500.805.700	-

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

30 Haziran 2025	Vadesiz	1 aya kadar	1 ay - 1 yıl arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl- ve üzeri	Dağıtılamayan (*)	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	7.849.069	-	-	-	-	-	7.849.069
Finansal yatırımlar	-	-	96.289.467	-	-	-	96.289.467
Ticari alacaklar	-	-	8.837.038.064	1.300.000.000	-	-	10.137.038.064
Diğer varlıklar	8.535.310	-	-	-	-	-	8.535.310
Toplam varlıklar	16.384.379	-	8.933.327.531	1.300.000.000	-	-	10.249.711.910
İhraç edilen kira sertifikaları	-	-	(8.830.465.313)	(1.300.000.000)	-	-	(10.130.465.313)
Ticari borçlar	-	-	-	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	(8.788.806)	-	(37.503.438)	-	-	(72.954.353)	(119.246.597)
Toplam yükümlülükler	(8.788.806)	-	(8.867.968.751)	(1.300.000.000)	-	(72.954.353)	(10.249.711.910)
Likidite riski	7.595.573	-	65.358.780	-	-	(72.954.353)	-

(*)30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, maddi olmayan duran varlıklar ertelenmiş vergi ve özkaynak hesapları dağıtılamayan olarak gösterilmiştir.

EMLAK VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

20. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (Devamı)

20.2. Likidite riski (devamı)

31 Aralık 2024	Vadesiz	1 aya kadar	1 ay - 1 yıl arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl- ve üzeri	Dağıtılamayan (*)	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	23.421.786	-	-	-	-	-	23.421.786
Finansal yatırımlar	-	-	59.61.603	-	-	-	59.061.603
Ticari alacaklar	-	-	7.902.123.653	1.341.751.000	-	-	9.243.874.653
Diğer varlıklar	13.622.001	-	-	-	-	-	13.622.001
Toplam varlıklar	37.043.787	-	7.961.185.256	1.341.751.000	-	-	9.339.980.043
İhraç edilen kira sertifikaları	-	-	(7.901.595.406)	(1.341.751.000)	-	-	(9.243.346.406)
Ticari borçlar	(238.422)	-	-	-	-	-	(238.422)
Diğer yükümlülükler	(4.728.679)	-	(42.333.126)	-	-	(49.333.410)	(96.395.215)
Toplam yükümlülükler	(4.967.101)	-	(7.943.928.532)	(1.341.751.000)	-	(49.333.410)	(9.339.980.043)
Likidite riski	32.076.686	-	17.256.724	-	-	(49.333.410)	-

(*) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, maddi olmayan duran varlıklar ve özkaynak hesapları dağıtılamayan olarak gösterilmiştir.

20.3. 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 2025 itibarıyla kur riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

21. Finansal araçların Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları

21.1. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

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

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

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

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

EMLAK VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

21. Finansal Araçlar (Devamı)

21.1. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri (devamı)

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

	30 Haziran 2025		31 Aralık 2024	
	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	7.849.069	7.849.069	23.421.786	23.421.786
Finansal Yatırımlar	96.289.467	96.289.467	59.061.603	59.061.603
Ticari alacaklar	10.137.038.064	12.313.092.515	9.243.874.653	10.976.010.634
Toplam	10.241.176.600	12.247.231.051	9.326.358.042	11.058.494.023
Finansal yükümlülükler				
İhraç edilen kira sertifikaları	10.130.465.313	12.306.519.764	9.243.346.406	10.975.482.386
Ticari borçlar	-	-	238.422	238.422
Diğer borçlar	2.002.840	2.002.840	952.464	952.464
Diğer yükümlülükler	44.289.404	44.289.404	46.109.341	46.109.341
Toplam	10.176.757.557	12.352.812.008	9.290.646.633	11.022.782.613

22. Karşılıklar Şarta Bağlı Varlık ve Yükümlülükler

Bulunmamaktadır.

23. Finansal Tabloların Önemli Ölçüde Etkileyen ya da Finansal Tabloların Açık Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gereken Diğer Hususlar

Bulunmamaktadır.

24. Taahhütler

Bulunmamaktadır.

25. Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Şirket, 8 Temmuz 2025 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 1.092 gün vadeli, 250.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

Şirket, 14 Temmuz 2025 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 364 gün vadeli, 100.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

Şirket, 30 Temmuz 2025 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 365 gün vadeli, 100.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

Şirket, 1 Ağustos 2025 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 735 gün vadeli, 500.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

Şirket, 7 Ağustos 2025 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 112 gün vadeli, 200.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

Şirket, 8 Ağustos 2025 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 97 gün vadeli, 200.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

Şirket, 8 Ağustos 2025 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 97 gün vadeli, 150.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

.....