

**EMLAK VARLIK KİRALAMA  
ANONİM ŞİRKETİ**

**30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN  
FİNANSAL TABLOLAR VE 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 2023 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 2023 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.



*Diğer Husus*

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarının tam kapsamlı denetimi başka bir bağımsız denetim şirketi tarafından gerçekleştirilmiş olup, söz konusu bağımsız denetim şirketi 24 Şubat 2023 tarihli tam kapsamlı denetim raporunda olumlu görüş bildirmiştir.

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

Talar Gül, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 9 Ağustos 2023

## **EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ**

---

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>SAYFA</b>
<b>FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO).....</b>	<b>1</b>
<b>KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b>	<b>2</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>	<b>3</b>
<b>NAKİT AKIŞ TABLOSU .....</b>	<b>4</b>
<b>FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR .....</b>	<b>5 - 28</b>

# EMLAK VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

		Cari dönem Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2023	Önceki dönem Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022
<b>Varlıklar</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>1.517.407.138</b>	<b>3.211.462.439</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4,11	2.359.336	1.218.939
Finansal Yatırımlar	5	12.704.837	8.146.917
Ticari alacaklar	6,11	1.501.533.856	3.201.992.990
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	11	1.501.533.856	3.201.992.990
Diğer dönen varlıklar		809.109	103.593
- İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar		809.109	103.593
<b>Duran varlıklar</b>		<b>4.219.542.328</b>	<b>1.651.276.934</b>
Ticari alacaklar	6	4.217.250.000	1.650.000.000
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		4.217.250.000	1.650.000.000
		2.292.3	
Ertelenmiş vergi varlığı	16	28	1.276.934
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>5.736.949.466</b>	<b>4.862.739.373</b>
<b>Kaynaklar</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>1.512.800.820</b>	<b>3.208.546.566</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	7	1.341.811.370	3.151.963.675
- İlişkili olmayan taraflara borçlar		1.341.811.370	3.151.963.675
- İhraç edilmiş kira sertifikaları		1.341.811.370	3.151.963.675
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		159.722.486	50.029.315
- İlişkili olmayan taraflara borçlanmalar		159.722.486	50.029.315
- İhraç edilmiş kira sertifikaları		159.722.486	50.029.315
Ticari borçlar	7	756	104.330
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		756	104.330
Diğer borçlar	8	179.554	259.215
Ertelenmiş gelirler	9	9.169.313	5.107.737
Dönem karı vergi yükümlülüğü	16	1.917.341	1.082.294
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>	7	<b>4.217.250.000</b>	<b>1.650.000.000</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	7	4.217.250.000	1.650.000.000
- İlişkili olmayan taraflara borçlar		4.217.250.000	1.650.000.000
- İhraç edilmiş kira sertifikaları		4.217.250.000	1.650.000.000
<b>Özkaynaklar</b>		<b>6.898.646</b>	<b>4.192.807</b>
Ödenmiş sermaye	10	50.000	50.000
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	10	10.000	10.000
- Yasal yedekler		10.000	10.000
Geçmiş yıllar karları	10	4.132.807	287.280
Net dönem karı	10	2.705.839	3.845.527
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>5.736.949.466</b>	<b>4.862.739.373</b>

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

### 30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”))

	<i>Dipnot referansları</i>	<b>Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2023</b>	<b>Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2022</b>	<b>Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Nisan- 30 Haziran 2023</b>	<b>Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Nisan- 30 Haziran 2022</b>
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>					
Hasılat	12	658.646.340	174.847.646	337.674.303	108.286.618
Satışların maliyeti	11,13	(655.967.826)	171.834.509	(335.335.936)	105.945.981
<b>BRÜT KAR</b>		<b>2.678.514</b>	<b>3.013.137</b>	<b>2.338.367</b>	<b>2.340.637</b>
Genel yönetim giderleri	14	(1.510.161)	(686.213)	(768.971)	(378.944)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	12,15	2.439.433	594.023	1.330.907	332.010
<b>ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)</b>		<b>3.607.786</b>	<b>2.920.947</b>	<b>2.900.303</b>	<b>2.293.703</b>
Vergi gideri	16	(901.947)	(678.169)	(1.119.257)	(214.061)
- Dönem vergi gideri	16	(1.917.341)	(358.327)	(1.119.257)	(214.061)
- Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	16	1.015.394	(319.842)	-	-
<b>DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		<b>2.705.839</b>	<b>2.242.778</b>	<b>1.781.046</b>	<b>2.079.642</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>2.705.839</b>	<b>2.242.778</b>	<b>1.781.046</b>	<b>2.079.642</b>

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

	Dipnotlar	Ödenmiş sermaye	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar /karı	Net dönem karı	Toplam öz kaynak
<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)	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	2.242.778	2.242.778
-Net dönem karı	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>
<b>1 Ocak 2023</b>		<b>50.000</b>	<b>10.000</b>	<b>287.280</b>	<b>3.845.527</b>	<b>4.192.807</b>
Transferler	10	-	-	3.845.527	(3.845.527)	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	2.705.839	2.705.839
-Net dönem karı	10	-	-	-	2.705.839	2.705.839
<b>30 Haziran 2023</b>		<b>50.000</b>	<b>10.000</b>	<b>4.132.807</b>	<b>2.705.839</b>	<b>6.898.646</b>

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

	Cari dönem	Geçmiş dönem
	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2023	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2022
Dipnot referansları		
<b>A. İşletme Faaliyetlerinin Nakit Akışları</b>	<b>1.140.397</b>	<b>2.259.668</b>
<b>Dönem karı/(zararı)</b>	<b>2.705.839</b>	<b>2.242.778</b>
<b><i>Dönem net karı/zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:</i></b>	<b>901.947</b>	<b>678.169</b>
Vergi gideri/(geliri) ile ilgili düzeltmeler	901.947	678.169
<b><i>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</i></b>	<b>(1.669.305)</b>	<b>(517.013)</b>
Finans sektörü faaliyetlerinden borçlardaki artış/azalış	5.507.250.000	2.405.550.000
Finans sektörü faaliyetlerinden alacaklardaki artış/azalış	(5.519.545.931)	(2.405.885.688)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(103.574)	(33.774)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	10.730.200	(147.551)
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>	<b>1.938.481</b>	<b>2.403.934</b>
Alınan kira sertifikası gelirleri	662.707.916	5.264.269
Ödenen kira sertifikası giderleri	(662.707.916)	(5.264.269)
Vergi Ödemeleri/iadeleri	(798.084)	(144.266)
<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>1.140.397</b>	<b>2.259.668</b>
<b>E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>1.218.939</b>	<b>340.516</b>
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D+E)</b>	<b>2.359.336</b>	<b>2.600.184</b>

İlişkideki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



# EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

### 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
İlker SIRT KAYA	Yönetim Kurulu Başkanı	10/03/2022
Ali Kemal KÜÇÜKCAN	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	14/03/2023
Esmâ KARABULUT	Yönetim Kurulu Üyesi	10/03/2022
Murat YİĞİT	Yönetim Kurulu Üyesi	10/03/2022
Zehra Zeynep GÜMRÜKÇÜOĞLU	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	10/03/2022

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.

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

# EMLAK VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

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

- g) 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,
- h) Doğmuş veya doğabilecek her türlü hak ve alacaklarını veya risklerini teminatlandırmak için veya Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda alabileceği düzenlenen her türlü ipotek, rehin ve teminatı alabilir; bu amaçla sair bilcümle hukuki münasebetlerde bulunabilir,
- i) Kira sertifikası ihracı, ihraca dayanak işlemlerin gerçekleştirilmesi ve mevzuat uyarınca faaliyetinin Devamı kapsamında katlanması gereken ve emsallerine uygun olan harcamaları yapabilir,
- j) 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 2023 tarihi itibarıyla çalışanı bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: 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.

İlişikteki finansal tablolar, TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı ("TMS 34") hükümlerini de içerecek şekilde, TFRS'ye 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, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda hasılat ve satışların maliyeti hesap kalemlerinde brüt olarak gösterilmiştir.

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla düzenlenmiş ara dönem konsolide finansal tablolar, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 9 Ağustos 2023 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

# EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

---

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

#### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

##### 2.1.2 Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları, SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlar ile KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru'ya 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'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 gösterilmiştir.

Kamu Gözetimi Kurumu, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartları, Büyük ve Orta Boy İşletmeler için Finansal Raporlama Standardı Kapsamında Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlamanın Uygulanması ile ilgili açıklamada bulunmuştur. Buna göre, TFRS'yi uygulayan işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunulmadığı belirtilmiştir. Bu konsolide finansal tabloların hazırlanmış olduğu 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla KGK tarafından TMS 29 kapsamında yeni bir açıklama yapılmamış olup, 30 Haziran 2023 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.

# EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

---

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

#### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

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

###### a. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.
- **TMS 12, Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmelerini gerektirmektedir.
- **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.

Bununla birlikte, Kamu Gözetimi Kurumu'nun (KGK) Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği'ne gönderdiği 06.04.2023 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17'nin 1/1/2024 tarihinden itibaren uygulanmasının yerinde olacağı kanaatine ulaşıldığı bildirilmiştir.

- **TMS 12 'de değişiklik, Uluslararası vergi reformu – Sütun iki model kuralları;** Ertelenmiş vergi istisnası ve istisna uygulandığının açıklanması yürürlüğe girmiştir. Diğer açıklama gereklilikleri 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Bu değişiklikler şirketlere Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü tarafından uluslararası vergi reformundan kaynaklanan ertelenmiş vergilerin muhasebeleştirilmesinden geçici olarak muafiyet sağlamaktadır. Değişiklikler ayrıca etkilenen şirketler için hedeflenen açıklama gerekliliklerini de içermektedir.

# EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

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

#### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

##### 2.1.6 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

#### b. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- **TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir.
- **TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemi işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirildiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.
- **TMS 7 ve TFRS 7 'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun , yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıtıdır.
- **TSRS 1, "Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler";** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu, standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.
- **TSRS 2, "İklimle ilgili açıklamalar";** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu, standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

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

#### 2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

Finansal durum ve performans eğilimlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla bilançosunu 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilançosu ile 1 Ocak – 30 Haziran 2023 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, nakit akış tablosu ve özkaynak değişim tablosu ise Şirket'in 1 Ocak – 30 Haziran 2022 hesap dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

# EMLAK VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

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

#### 2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

##### 2.2.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

###### Kar payı gelir/giderleri

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

##### 2.2.2 Finansal araçlar

Finansal bir varlık veya finansal bir yükümlülük, sadece finansal araca ilişkin sözleşme hükümlerine taraf olduğunda finansal durum tablosuna alınmaktadır. Finansal araçların normal yoldan alımı veya satımı, işlem tarihinde ya da teslim tarihinde muhasebeleştirme yöntemlerinden biri kullanılarak finansal tablolara alınır veya finansal tablo dışı bırakılır. Menkul değerlerin alım ve satım işlemleri teslim tarihinde muhasebeleştirilmektedir. Finansal araçların ilk muhasebeleştirilmesinde, sınıflandırması, sözleşmeye bağlı şartlara ve ilgili iş modeline bağlıdır. TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat kapsamında değerlendirilen varlıklar dışındaki bir finansal varlık veya finansal yükümlülük ilk defa finansal tablolara alınırken gerçeğe uygun değerinden ölçülmektedir. Gerçeğe uygun değer değişimleri kar 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 Kar/Zarar'a Yansıtılan Finansal Varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar, piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlardaki dalgalanmalardan kar sağlamak amacıyla elde edilen, veya elde edilme nedeninden bağımsız olarak, kısa dönemde kar 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.

#### 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 değerlendirilmesi 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 kar payı 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.

# EMLAK VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

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

#### 2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

##### 2.2.2 Finansal araçlar (Devamı)

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

#### d) Maliyetle değerlendirilecek finansal varlıklar

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

#### k) 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 kar payı oranı yöntemi" kullanılarak iskonto edilmiş bedellerinden varsa şüpheli ticari alacak karşılıkları düşüldükten sonra kayıtlara net değerleri ile yansıtılmaktadır.

#### l) Satım ve geri alım anlaşmaları

Geri almak kaydıyla satılan menkul kıymetler ("repo") finansal tablolara yansıtılır ve karşı tarafa olan yükümlülük müşterilere borçlar hesabına kaydedilir. Geri satmak kaydıyla alınan menkul kıymetler ("ters repo"), satış ve geri alış fiyatı arasındaki farkın iç iskonto oranı yöntemine göre döneme isabet eden kısmının ters repoların maliyetine eklenmesi suretiyle nakit ve nakit benzerleri hesabına ters repo işlemlerinden alacaklar olarak kaydedilir.

#### m) 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 2023 tarihi itibarıyla şirketin beklenen zarar karşılığı bulunmamaktadır.

# EMLAK VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

---

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

#### 2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

##### 2.2.2 Finansal araçlar (Devamı)

###### n) 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 kar payı oranı kullanılarak iskonto edilmiş değerleri üzerinden izlenmektedir.

###### Etkin kar payı yöntemi

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

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

###### i) *Finansal yükümlülükler*

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

###### ii) *Ticari ve diğer borçlar*

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

###### **Sermaye**

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

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

##### 2.2.3 Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, finansal durum tablosu net değerleri ile gösterilir.



# EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

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

#### 2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

##### 2.2.4 Kur değişiminin etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, raporlama dönemi sonunda geçerli kur üzerinden dönem sonunda TL'ye çevrilmiştir. Bu tip işlemlerden kaynaklanan kur farkları, gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

##### 2.2.5 Pay başına kazanç

Pay Başına Kazanca İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı – TMS 33'e göre pay senetleri borsada işlem görmeyen işletmeler pay başına kazanç açıklamak zorunda değildirler. Şirket'in payları borsada işlem görmediğinden, ilişikteki finansal tablolarda pay başına kazanç hesaplanmamıştır

##### 2.2.6 Raporlama döneminden sonraki olaylar

Raporlama dönemi sonu ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama döneminden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- Raporlama dönemi sonu itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektiren olaylar); ve ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

##### 2.2.7 Karşılıklar, koşullu yükümlülükler ve koşullu varlıklar

"Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı" ("TMS 37") uyarınca, herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımnî 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 oluşmıyorsa, 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 dahildir. İlişkili kuruluş işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

## EMLAK VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

### 30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

---

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

##### 2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### 2.2.9 Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

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

###### 2.2.10 Çalışanlara sağlanan faydalar

###### *Kıdem tazminatı*

İlişikteki finansal tablolarda, Şirket'in 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla personeli bulunmadığı için kıdem tazminatı yükümlülüğü bulunmamaktadır.

###### 2.2.11 Nakit akış tablosu

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

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

# EMLAK VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

---

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

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

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

#### 2.4 Muhasebe hataları

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

#### 2.5 Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

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

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

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

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

### 3. Bölümlere göre raporlama

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

## EMLAK VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

### 30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

#### 4. Nakit ve nakit benzerleri

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket'in nakit ve nakit benzeri varlıkları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Bankalar - Cari hesap (*)	2.359.336	1.218.939
<b>Toplam</b>	<b>2.359.336</b>	<b>1.218.939</b>

(\*) 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. 'de 2.359.336 TL tutarında cari hesap bakiyesi bulunmaktadır.(31 Aralık 2022: 1.218.939 TL). Söz konusu bakiyeler içerisinde bloke tutar bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

#### 5. Finansal Yatırımlar

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıkları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Kira Sertifikaları	12.704.837	8.146.917
<b>Toplam</b>	<b>12.704.837</b>	<b>8.146.917</b>

#### 6. Ticari alacaklar

##### 6.1 Kısa vadeli ticari alacaklar

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli ticari alacaklar(*) İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	1.501.533.856 1.501.533.856	3.201.992.990 3.201.992.990
<b>Toplam</b>	<b>1.501.533.856</b>	<b>3.201.992.990</b>

(\*) 10 Mart 2023 100.000.000 TL tutarlı, Ekovar Çevre Grup Geri Dönüşüm Atık Depolama İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 364 gün vadeli, 8 Mart 2024 ,itfa tarihli ve TRDEMVK32436 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %33 olarak belirlenmiştir.

(\*) 24 Şubat 2023 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Finansal Kiralama AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 294 gün vadeli, 15 Aralık 2023 ,itfa tarihli ve TRDEMVKA2341 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %28 olarak belirlenmiştir.

(\*) 15 Mart 2023 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Filo Yönetim Hizmetleri AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 274 gün vadeli, 14 Aralık 2023 ,itfa tarihli ve TRDEMVKA2358 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %29.5 olarak belirlenmiştir.

(\*) 1 Şubat 2023 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Finansal Kiralama AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 275 gün vadeli, 3 Kasım 2023 ,itfa tarihli ve TRDEMVKK2331 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %28 olarak belirlenmiştir.

# EMLAK VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

### 6. Ticari alacaklar (Devamı)

#### 6.1 Kısa vadeli ticari alacaklar (Devamı)

- (\*) 23 Şubat 2023 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Filo Yönetim Hizmetleri AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 280 gün vadeli, 30 Kasım 2023 ,itfa tarihli ve TRDEMVKK2349 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %28 olarak belirlenmiştir.
- (\*) 28 Nisan 2023 100.000.000 TL tutarlı, Ak Finansal Kiralama AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 90 gün vadeli, 27 Temmuz 2023 ,itfa tarihli ve TRDEMVK72325 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %27 olarak belirlenmiştir.
- (\*) 26 Mayıs 2023 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Filo Yönetim Hizmetleri AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 95 gün vadeli, 29 Ağustos 2023 ,itfa tarihli ve TRDEMVK82340 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %35 olarak belirlenmiştir.
- (\*) 5 Nisan 2023 100.000.000 TL tutarlı, Ekovar Çevre Grup Geri Dönüşüm Atık Depolama İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 177 gün vadeli, 29 Eylül 2023 ,itfa tarihli ve TRDEMVK92331 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %30 olarak belirlenmiştir.
- (\*) 16 Haziran 2023 100.000.000 TL tutarlı, Ak Finansal Kiralama AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 90 gün vadeli, 14 Eylül 2023 ,itfa tarihli ve TRDEMVK92349 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %36 olarak belirlenmiştir.
- (\*) 12 Nisan 2023 100.000.000 TL tutarlı, Ak Finansal Kiralama AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 176 gün vadeli, 5 Ekim 2023 ,itfa tarihli ve TRDEMVK2362 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %26.75 olarak belirlenmiştir.
- (\*) 13 Nisan 2023 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Filo Yönetim Hizmetleri AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 180 gün vadeli, 10 Ekim 2023 ,itfa tarihli ve TRDEMVK2370 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %26.75 olarak belirlenmiştir.
- (\*) 26 Nisan 2023 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Finansal Kiralama AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 177 gün vadeli, 20 Ekim 2023 ,itfa tarihli ve TRDEMVK2388 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %30 olarak belirlenmiştir.

#### 6.2 Uzun vadeli ticari alacaklar

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari alacakları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli ticari alacaklar (*)	4.217.250.000	1.650.000.000
<i>İhraç edilmiş kira sertifikaları</i>	4.217.250.000	1.650.000.000
<b>Toplam</b>	<b>4.217.250.000</b>	<b>1.650.000.000</b>

- (\*) 25 Ekim 2022 100.000.000 TL tutarlı, TVF IFM AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 455 gün vadeli, 3 Ocak 2024 ,itfa tarihli ve TRDEMVK12412 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %25 olarak belirlenmiştir.
- (\*) 14 Kasım 2022 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Finansal Kiralama AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 430 gün vadeli, 18 Ocak 2024 ,itfa tarihli ve TRDEMVK12420 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %28 olarak belirlenmiştir.
- (\*) 14 Kasım 2022 100.000.000 TL tutarlı, TVF IFM AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 430 gün vadeli, 18 Ocak 2024 ,itfa tarihli ve TRDEMVK12438 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %28 olarak belirlenmiştir.
- (\*) 15 Aralık 2022 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Finansal Kiralama AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 385 gün vadeli, 4 Ocak 2024 ,itfa tarihli ve TRDEMVK12446 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %28 olarak belirlenmiştir.
- (\*) 22 Aralık 2022 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Filo Yönetim Hizmetleri AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 385 gün vadeli, 11 Ocak 2024 ,itfa tarihli ve TRDEMVK12453 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %28 olarak belirlenmiştir.

# EMLAK VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

### 6. Ticari alacaklar (Devamı)

#### 6.2 Uzun vadeli ticari alacaklar (Devamı)

- (\*) 28 Aralık 2022 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Finansal Kiralama AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 378 gün vadeli, 10 Ocak 2024 ,itfa tarihli ve TRDEMVK12461 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %28 olarak belirlenmiştir.
- (\*) 24 Şubat 2022 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Filo Yönetim Hizmetleri AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 728 gün vadeli, 22 Şubat 2024 ,itfa tarihli ve TRDEMVK22411 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %21.3 olarak belirlenmiştir.
- (\*) 6 Ocak 2023 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Filo Yönetim Hizmetleri AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 392 gün vadeli, 2 Şubat 2024 ,itfa tarihli ve TRDEMVK22429 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %28 olarak belirlenmiştir.
- (\*) 17 Ocak 2023 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Finansal Kiralama AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 392 gün vadeli, 13 Şubat 2024 ,itfa tarihli ve TRDEMVK22437 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %28.5 olarak belirlenmiştir.
- (\*) 1 Şubat 2023 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Filo Yönetim Hizmetleri AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 371 gün vadeli, 7 Şubat 2024 ,itfa tarihli ve TRDEMVK22445 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %29.75 olarak belirlenmiştir.
- (\*) 15 Nisan 2022 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Filo Yönetim Hizmetleri AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 452 gün vadeli, 11 Temmuz 2023 ,itfa tarihli ve TRDEMVK72317 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %22.5 olarak belirlenmiştir.
- (\*) 30 Mart 2022 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Finansal Kiralama AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 490 gün vadeli, 2 Ağustos 2023 ,itfa tarihli ve TRDEMVK82316 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %25 olarak belirlenmiştir.
- (\*) 2 Ağustos 2022 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Filo Yönetim Hizmetleri AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 367 gün vadeli, 4 Ağustos 2023 ,itfa tarihli ve TRDEMVK82324 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %30.8 olarak belirlenmiştir.
- (\*) 17 Ağustos 2022 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Finansal Kiralama AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 371 gün vadeli, 23 Ağustos 2023 ,itfa tarihli ve TRDEMVK82332 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %32 olarak belirlenmiştir.
- (\*) 22 Mart 2022 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Finansal Kiralama AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 546 gün vadeli, 19 Eylül 2023 ,itfa tarihli ve TRDEMVK92315 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %25 olarak belirlenmiştir.
- (\*) 31 Ağustos 2022 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Filo Yönetim Hizmetleri AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 371 gün vadeli, 6 Eylül 2023 ,itfa tarihli ve TRDEMVK92323 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %30 olarak belirlenmiştir.
- (\*) 24 Aralık 2021 100.000.000 TL tutarlı, TVF IFM AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 728 gün vadeli, 22 Aralık 2023 ,itfa tarihli ve TRDEMVKA2317 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %22 olarak belirlenmiştir.
- (\*) 1 Aralık 2022 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Finansal Kiralama AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 371 gün vadeli, 7 Aralık 2023 ,itfa tarihli ve TRDEMVKA2325 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %28 olarak belirlenmiştir.
- (\*) 7 Aralık 2022 100.000.000 TL tutarlı, TVF IFM AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 371 gün vadeli, 13 Aralık 2023 ,itfa tarihli ve TRDEMVKA2333 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %27 olarak belirlenmiştir.
- (\*) 27 Nisan 2022 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Finansal Kiralama AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 547 gün vadeli, 26 Ekim 2023 ,itfa tarihli ve TRDEMVKE2313 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %23 olarak belirlenmiştir.
- (\*) 16 Eylül 2022 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Finansal Kiralama AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 385 gün vadeli, 6 Ekim 2023 ,itfa tarihli ve TRDEMVKE2321 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %27.5 olarak belirlenmiştir.
- (\*) 27 Eylül 2022 100.000.000 TL tutarlı, Ak Finansal Kiralama AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 371 gün vadeli, 3 Ekim 2023 ,itfa tarihli ve TRDEMVKE2339 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %26.25 olarak belirlenmiştir.

# EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

### 6. Ticari alacaklar (Devamı)

#### 6.2 Uzun vadeli ticari alacaklar (Devamı)

- (\*) 28 Eylül 2022 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Filo Yönetim Hizmetleri AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 391 gün vadeli, 24 Ekim 2023 ,itfa tarihli ve TRDEMVKKE2347 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %26.5 olarak belirlenmiştir.
- (\*) 12 Ekim 2022 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Finansal Kiralama AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 379 gün vadeli, 26 Ekim 2023 ,itfa tarihli ve TRDEMVKKE2354 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %26.5 olarak belirlenmiştir.
- (\*) 27 Nisan 2022 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Filo Yönetim Hizmetleri AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 553 gün vadeli, 1 Kasım 2023 ,itfa tarihli ve TRDEMVKK2315 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %23 olarak belirlenmiştir.
- (\*) 19 Ekim 2022 100.000.000 TL tutarlı, Ak Finansal Kiralama AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 385 gün vadeli, 8 Kasım 2023 ,itfa tarihli ve TRDEMVKK2323 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %27 olarak belirlenmiştir.
- (\*) 7 Nisan 2023 100.000.000 TL tutarlı, Garanti Finansal Kiralama AŞ'nin fon kullanıcısı olduğu Yönetim Sözleşmesine Dayalı 378 gün vadeli, 19 Nisan 2024 ,itfa tarihli ve TRDEMVK42419 SIN Kodlu Kira Sertifikasıdır. Kira Sertifikasına ilişkin yıllık kar payı oranı %30.75 olarak belirlenmiştir.

### 7. Borçlanmalar

#### 7.1 Borçlanmalar

##### 7.1.1 Kısa vadeli borçlanmalar

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kısa vadeli ticari borçlanmaları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli ticari borçlar	1.341.811.370	3.151.963.675
<i>İhraç edilmiş kira sertifikaları</i>	1.341.811.370	3.151.963.675
<b>Toplam</b>	<b>1.341.811.370</b>	<b>3.151.963.675</b>

##### 7.1.2 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları

Hesap adı	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli ticari borçların kısa vadeli kısımları	159.722.486	50.029.315
<i>İhraç edilmiş kira sertifikaları</i>	159.722.486	50.029.315
<b>Toplam</b>	<b>159.722.486</b>	<b>50.029.315</b>

##### 7.1.3 Uzun vadeli borçlanmalar

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari borçlanmaları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli ticari borçlar	4.217.250.000	1.650.000.000
<i>İhraç edilmiş kira sertifikaları</i>	4.217.250.000	1.650.000.000
<b>Toplam</b>	<b>4.217.250.000</b>	<b>1.650.000.000</b>

## EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

### 30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

#### 7. Borçlanmalar (Devamı)

##### 7.2 Borçlar

###### 7.2.1 Kısa vadeli ticari borçlar

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kısa vadeli ticari borçları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli ticari borçlar	756	104.330
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	<i>756</i>	<i>104.330</i>
<b>Toplam</b>	<b>756</b>	<b>104.330</b>

#### 8. Diğer borçlar

Hesap adı	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek katma değer vergisi	179.541	259.202
Alınan avans	13	13
<b>Toplam</b>	<b>179.554</b>	<b>259.215</b>

#### 9. Ertelenmiş gelirler

Şirketin 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla peşin tahsil edilmiş hizmet gelirlerinden kaynaklanan ertelenmiş gelirleri aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Hesap adı	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Ertelenmiş gelirler	9.169.313	5.107.737
<b>Toplam</b>	<b>9.169.313</b>	<b>5.107.737</b>

#### 10. Özkaynaklar

##### 10.1 Ana ortaklık dışı paylar/Ana ortaklık dışı kar zarar

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ana ortaklık dışı payları ve ana ortaklık dışı kar-zararı bulunmamaktadır.



# EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

### 10. Özkaynaklar (Devamı)

#### 10.2 Ödenmiş sermaye

Şirket'in 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla ödenmiş sermaye tutarı 50.000 TL olup her biri 1 TL tutarında 50.000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2022: 50.000 TL).

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in sermaye ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ad soyad/Ticari ünvanı	30 Haziran 2023		31 Aralık 2022	
	Pay tutarları (nominal)	Pay oranları (%)	Pay tutarları (nominal)	Pay oranları (%)
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	50.000	100,00	50.000	100,00
<b>Toplam ödenmiş sermaye</b>	<b>50.000</b>	<b>100,00</b>	<b>50.000</b>	<b>100,00</b>

#### 10.3 Sermaye yedekleri

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermaye yedekleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

#### 10.4 Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in kardan ayrılan kısıtlanmış yedekleri aşağıda sunulmaktadır. (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

Hesap adı	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	10.000	10.000
<b>Toplam</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>

#### 10.5 Geçmiş yıl karları/(zararları)

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in geçmiş yıllar karları/(zararları) aşağıda sunulmaktadır. (31 Aralık 2022: 287.280).

Hesap adı	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Geçmiş yıllar karları/(zararları)	4.132.807	287.280
<b>Toplam</b>	<b>4.132.807</b>	<b>287.280</b>

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket'in özkaynak kalemleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Sermaye	50.000	50.000
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	10.000	10.000
Geçmiş yıllar karları/(zararları)	4.132.807	287.280
Net dönem karı/(zararı)	2.705.839	3.845.527
<b>Toplam</b>	<b>6.898.646</b>	<b>4.192.807</b>

# EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

### 11. İlişkili taraf açıklamaları

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

#### Nakit ve nakit benzerleri

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
<b>Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.</b>		
Cari hesap (Not 4)	2.359.336	1.218.939
<b>Toplam</b>	<b>2.359.336</b>	<b>1.218.939</b>

#### Üst düzey yönetime sağlanan faydalar

30 Haziran 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait Şirket'in Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yönetim personeline yapılan ödeme bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

### 12. Hasılat

Hesap adı	1 Ocak – 30 Haziran 2023	1 Nisan – 30 Haziran 2023	1 Ocak – 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2022
Kar payı gelirleri	655.967.826	335.335.936	171.834.509	105.945.981
Hizmet gelirleri	2.678.514	2.338.367	3.013.137	2.340.637
<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>	<b>658.646.340</b>	<b>337.674.303</b>	<b>174.847.646</b>	<b>108.286.618</b>

### 13. Satışlar ve satışların maliyeti

Hesap adı	1 Ocak – 30 Haziran 2023	1 Nisan – 30 Haziran 2023	1 Ocak – 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2022
Kar payı giderleri	655.967.826	335.335.936	171.834.509	105.945.981
<b>Toplam</b>	<b>655.967.826</b>	<b>335.335.936</b>	<b>171.834.509</b>	<b>105.945.981</b>

### 14. Genel yönetim giderleri

Hesap adı	1 Ocak – 30 Haziran 2023	1 Nisan – 30 Haziran 2023	1 Ocak – 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2022
Genel yönetim giderleri	(1.510.161)	(768.971)	(686.213)	(378.944)
<b>Toplam faaliyet giderleri</b>	<b>(1.510.161)</b>	<b>(768.971)</b>	<b>(686.213)</b>	<b>(378.944)</b>

# EMLAK VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

### 14. Genel yönetim giderleri (Devamı)

#### Genel yönetim giderlerinin niteliklerine göre gider detayları

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait genel yönetim giderlerinin niteliklerine göre detayı aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	1 Ocak – 30 Haziran 2023	1 Nisan – 30 Haziran 2023	1 Ocak – 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2022
İhraç aracılık giderleri	(1.342.591)	(708.055)	(600.947)	(333.261)
Mali müşavirlik ve danışmanlık giderleri	(46.256)	(7.653)	(60.674)	(30.337)
Ticaret odası giderleri	(47.637)	(46.990)	(16.510)	(12.406)
Noter giderleri	(4.467)	(2.531)	(3.292)	(1.048)
Kira gideri	(1.950)	(975)	(1.950)	(975)
Vergi ve diğer harçlar	(4.261)	(2.767)	(2.356)	(917)
Diğer	(62.999)	-	(484)	-
<b>Toplam faaliyet giderleri</b>	<b>(1.510.161)</b>	<b>(768.971)</b>	<b>(686.213)</b>	<b>(378.944)</b>

### 15. Esas faaliyetlerden diğer gelirler

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	1 Ocak – 30 Haziran 2023	1 Nisan – 30 Haziran 2023	1 Ocak – 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2022
Hizmet gelirleri (*)	2.439.433	1.330.907	594.023	332.010
<b>Toplam faaliyet gelirleri</b>	<b>2.439.433</b>	<b>1.330.907</b>	<b>594.023</b>	<b>332.010</b>

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

### 16. Vergi varlık ve yükümlülükleri

#### 16.1 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.

## EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

### 30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

#### 16. Vergi varlık ve yükümlülükleri (Devamı)

##### 16.1 Kurumlar vergisi (Devamı)

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 2023	31 Aralık 2022
Cari dönem vergi gideri (-)	-	-
Peşin ödenen vergiler	1.917.341	1.082.294
<b>Toplam vergi (yükümlülüğü) / varlığı</b>	<b>(1.917.341)</b>	<b>(1.082.294)</b>

##### 16.2 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 2023	31 Aralık 2022
Peşin tahsil edilen karın ertelenmiş vergi etkisi	2.292.328	1.276.934
<b>Toplam ertelenmiş vergi (yükümlülüğü) / varlığı</b>	<b>2.292.328</b>	<b>1.276.934</b>

#### 17. 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.

# EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

### 17. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (Devamı)

#### 17.1 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 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

30 Haziran 2023	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>5.718.783.856</b>	-	-	<b>2.359.336</b>
- Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	5.718.783.856	-	-	2.359.336
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-

31 Aralık 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>4.851.992.990</b>	-	-	<b>1.218.939</b>
- Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	4.851.992.990	-	-	1.218.939
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-

#### 17.2 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.

# EMLAK VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

### 17. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (Devamı)

#### 17.2 Likidite riski (Devamı)

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket'in türev olmayan finansal varlıkların ve yükümlülüklerinin beklenen vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2023	Vadesiz	1 aya kadar	1 ay - 1 yıl arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl- ve üzeri	Dağıtılamayan (*)	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	2.359.336	-	-	-	-	-	2.359.336
Finansal Yatırımlar	-	-	12.704.837	-	-	-	12.704.837
Ticari alacaklar	-	262.016.849	5.456.767.007	-	-	-	5.718.783.856
Diğer alacaklar	-	-	-	-	-	-	-
Diğer varlıklar	3.101.437	-	-	-	-	-	3.101.437
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>5.460.773</b>	<b>262.016.849</b>	<b>5.469.471.844</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.736.949.466</b>
Ticari borçlar	-	-	1.501.533.856	4.217.250.000	-	-	5.718.783.856
Diğer yükümlülükler	179.554	-	1.918.097	9.169.313	-	6.898.646	18.165.610
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>179.554</b>	<b>-</b>	<b>1.503.451.953</b>	<b>4.226.419.313</b>	<b>-</b>	<b>6.898.646</b>	<b>5.736.949.466</b>
<b>Likidite riski</b>	<b>5.281.219</b>	<b>262.016.849</b>	<b>3.966.019.891</b>	<b>(4.226.419.313)</b>	<b>-</b>	<b>(6.898.646)</b>	<b>-</b>

(\*) 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla, maddi olmayan duran varlıklar, ertelenmiş vergi ve özkaynak hesapları dağıtılamayan olarak gösterilmiştir.

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

(\*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, maddi olmayan duran varlıklar ve özkaynak hesapları dağıtılamayan olarak gösterilmiştir.

#### 17.3 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 2023 itibarıyla kur riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

# EMLAK VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

## 30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

### 18 Finansal araçlar

#### 18.1 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 kar payı oranı değişimleri göz önünde bulundurularak hesaplanan oranlarla indirgenmesi yoluyla hesaplanmaktadır.

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket'in finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerleri ve kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2023		31 Aralık 2022	
	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri
<b>Finansal varlıklar</b>				
Nakit ve nakit benzerleri	2.359.336	2.359.336	1.218.939	1.218.939
Finansal Yatırımlar	12.704.837	1.627.868	8.146.917	8.154.784
Ticari alacaklar	5.718.783.856	6.430.654.460	4.851.992.990	5.135.857.085
Diğer alacaklar	809.109	809.109	103.593	103.593
<b>Toplam</b>	<b>5.734.657.138</b>	<b>6.435.450.773</b>	<b>4.861.462.439</b>	<b>5.145.334.401</b>
<b>Finansal yükümlülükler</b>				
Borçlanmalar	5.718.783.856	6.430.654.460	4.851.992.990	5.135.857.085
Ticari borçlar	756	756	104.330	104.330
Ertelenmiş gelir	9.169.313	9.169.313	5.107.737	5.107.737
Diğer yükümlülükler	179.554	179.554	259.215	259.215
<b>Toplam</b>	<b>5.728.133.479</b>	<b>6.440.004.083</b>	<b>4.857.464.272</b>	<b>5.141.328.367</b>

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

Bulunmamaktadır.

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

Bulunmamaktadır.

## EMLAK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

### 30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

---

#### 21. Taahhütler

Bulunmamaktadır.

#### 22. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

15 Temmuz 2023 tarih ve 32249 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7456 sayılı Kanun ile bankaların da dahil olduğu finans ve sigorta şirketleri için genel kurumlar vergisi oranı %25'den %30'a yükseltilmiştir. Kurumlar vergisi oranları 1 Ekim 2023 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak ve 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren vergilendirme dönemlerinde elde edecekleri kazançlarına uygulanmak üzere yürürlüğe girmiştir.

Şirket, 7 Temmuz 2023 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 370 gün vadeli, 200.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

Şirket, 14 Temmuz 2023 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 383 gün vadeli, 250.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

Şirket, 18 Temmuz 2023 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 380 gün vadeli, 200.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

Şirket, 25 Temmuz 2023 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 366 gün vadeli, 100.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

Şirket, 2 Ağustos 2023 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 546 gün vadeli, 162.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

Şirket, 4 Ağustos 2023 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 179 gün vadeli, 200.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

.....