



ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

Yatırım Varlık Kiralama A.Ş. Genel Kurulu'na

Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem faaliyet raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 8 Ağustos 2025 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410, "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Ara Dönem Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

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

Gökçe Yaşar Temel, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 8 Ağustos 2025

YATIRIM VARLIK KİRALAMA A.Ş.

FAALİYET RAPORU

RAPORUN İLGİLİ OLDUĞU HESAP DÖNEMİ: 1 OCAK 2025 – 30 HAZİRAN 2025

Şirketin ticari unvanı:	Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.
Ticaret sicil numarası:	209269-5
Tescil Tarihi:	20/09/2019
Merkez adresi:	Ömer Avni Mah. Meclisi Mebusan Cad. No: 81/1 Beyoğlu/İstanbul
Merkez telefon numarası:	(0212) 334 50 92
Merkez faks numarası:	(0212) 334 52 34
İnternet sitesi adresi:	www.yatirimvks.com.tr

Yatırım Varlık Kiralama Anonim Şirketi'nin şubesi bulunmamaktadır.

Yatırım Varlık Kiralama Anonim Şirketi, 150.000 TL tutarındaki sermayesinin tamamı Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş. tarafından ödenmek suretiyle kurulmuştur. Şirket'in ana faaliyet alanı, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili Tebliğ hükümleri gereği münhasıran kira sertifikası ihraç etmektir.

Şirketin Organizasyon, Sermaye ve Ortaklık Yapıları ile Bunlara İlişkin Hesap Dönemi İçerisindeki Değişiklikler

Şirketimizin organizasyon yapısı aşağıdaki gibidir:



Mevcut Sermaye durumu aşağıdaki tabloda gösterilmekte olup şirket'in imtiyazlı pay senedi bulunmamaktadır.

	Hisse adedi	Birim Pay Değeri (*)	Toplam (*)	Hisse Oranı
YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.ř.	150.000	1	150.000	100%
TOPLAM	150.000	1	150.000	100%

(*)Tutarlar Türk Lirası cinsinden hazırlanmış olup, bağımsız denetime tabi tutulmuştur.

YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN GÖREV VE YETKİLERİ

Yönetim kurulu, kira sertifikalarının ihracı ve ihraç edilen sertifikalarla ilgili ödemelerin yapılması ve sertifikaların itfası için ilgili mevzuat hükümleri uyarınca yapılması gerekli bütün iş ve işlemleri yürütür.

Yönetim kurulu, kira sertifikası ihraç etme kararı almaya yetkilidir. Yönetim kurulu, kira sertifikası ihracı çerçevesinde kaynak kuruluş, fon kullanıcıları, yetkili kuruluşlar ve üçüncü kişiler ile gerekli tüm sözleşmeleri imzalar.

Yönetim kurulu, her bir tertip kira sertifikası ihracından elde edilen gelirlerin kira sertifikası sahiplerine ödenmesinden sorumludur.

şirket, yalnızca kira sertifikası ihracı, ihraca dayanak işlemlerin gerçekleştirilmesi ve mevzuat uyarınca faaliyetinin devamı kapsamında katlanılması gereken harcamaları yapabilir. Bu kapsamda şirket tarafından emsallerine uygun olmayan harcamalar yapılamaz.

Her bir tertip kira sertifikası ihracına ilişkin varlık ve haklar gerektiğinde satılmak suretiyle ilgili kira sertifikası sahiplerine ödenmeden, şirket isteğe bağlı olarak tasfiye edilemez. Bu hükmün uygulanmasından Yönetim kurulu sorumludur.

Kira sertifikası sahiplerine yapılacak ödemelerin vadeleri Yönetim kurulu tarafından belirlenir ve buna ilişkin bilgilere izahnamede veya ihraç belgesinde veya diğer ihraç dokümanlarında yer verilir. Ödemeler şirket'in devraldığı, vekaleten yönetim sözleşmesine konu ettiği, yönettiği veya alıp sattığı, varlık ve haklardan kaynaklanan gelirlerden ve kar paylarından karşılanır.

Yönetim kurulu, her bir tertip kira sertifikası ihracı öncesinde fon kullanıcıları veya üçüncü kişilerin şirkete karşı olan ödeme yükümlölüklerinin yerine getirilmemesi durumunda, dayanak varlık veya hakkın satılarak kira sertifikası sahiplerinin olası zararlarının tazmin edilmesi dahil olmak üzere, yatırımcıların menfaatlerinin korunmasına yönelik sözleşmelerin düzenlenmesi suretiyle gerekli tedbirleri almaya yetkilidir.

Fon kullanıcısı ile şirket kurucusunun aynı olduğu kira sertifikası ihraçlarında, varlık ve hakların satılması veya kira sertifikası sahipleri lehine rehnedilen varlık ve hakların paraya çevrilmesi dahil

ihraca dayanak oluşturan önemli işlemlerin gerçekleştirilmesine ilişkin alınacak kararlarda sorumluluk Yönetim kurulu'na aittir.

Kira sertifikası ihraçlarında ihraca dayanak varlıklardan ve haklara ilişkin tahakkuk eden gelirler, bu varlık ve haklardan yapılan tahsilatlar ve kira sertifikası sahiplerine yapılan ödemeleri içeren yatırım raporu, söz konusu kira sertifikası itfa edilene kadar üçer aylık hesap dönemleri itibariyle Yönetim kurulu tarafından düzenlenir.

Yönetim kurulu görev ve sorumluluklarını sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesini teminen, ilgili mevzuatın gerekli gördüğü ve kendisinin uygun bulduğu komite ve birimler oluşturabilir.

Yönetim kurulu başkanı ve üyeleri şirkete ait sırları ve gizli kalması gereken konuları ifşa edemez ve kendilerinin veya üçüncü şahısların menfaatine kullanamazlar.

şİRKETİN YÖNETİM ORGANI, ÜST DÜZEY YÖNETİCİ VE PERSONEL BİLGİLERİ

şirketin Yönetim Organı: 7 adet üyeden oluşan Yönetim Kurulu'dur.

şirketin Yönetim Kurulu ana sözleşme ile belirlenmiştir.

Yönetim Kurulu Üyeleri

Yönetim Kurulu Başkanı: Meral Murathan

Yönetim Kurulu Üyesi: Levent Durusoy

Yönetim Kurulu Üyesi: Sercan Zengin

Yönetim Kurulu Üyesi: Demet Özdemir

Yönetim Kurulu Üyesi: Öjen Arslanyan

Yönetim Kurulu Üyesi: Duygu Yapıcıoğlu

Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi: Ali Hepşen

PERSONEL SAYISI

30.06.2025 tarihi itibariyle şirket'in çalışan personeli bulunmamaktadır.

YÖNETİM KURULUNA SAğLANAN MALİ HAKLAR

30.06.2025 tarihi itibariyle şirket'in Bağımsız Yönetim Kurulu üyesine toplam 84.483 TL huzur hakkı ödemesi yapılmıştır.

şİRKET'İN ARAşTIRMA GELİşTİRME ALIşMALARI

şirket'in 30.06.2025 tarihi itibariyle araştırma geliştirme çalışmaları bulunmamaktadır.

ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

1 OCAK 2025 – 30 HAZİRAN 2025 FAALİYETLERİ

Kuruluşundan itibaren 4.402.240.000 TL büyüklüğünde 24 kira sertifikası ihracı gerçekleştiren Yatırım Varlık Kiralama A.Ş. ilerleyen dönemlerde de kira sertifikası pazarının büyümesine katkı sağlamayı ve yeni ürün yapıları ile farklı yatırım ürünlerini değerlendirmek isteyen yatırımcılara ulaşmayı hedeflemektedir.

01.01.2025 - 30.06.2025 dönemine konu ihraç edilen menkullere ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

ISIN Kodu	Fon Kullanıcı	İhraç Türü	İhraç Tutarı (TL)	İhraç Tarihi	İtfa Tarihi
TRDYVKS62511	MLP Sağlık Hizmetleri A.Ş.	Yurt içi-Nitelikli Yatırımcıya Satış	1.000.000.000	12/12/2023	12/06/2025
TRDYVKS32514	MLP Sağlık Hizmetleri A.Ş.	Yurt içi-Nitelikli Yatırımcıya Satış	1.000.000.000	01/10/2024	28/03/2025

YATIRIM FAALİYETLERİ

Şirketin 30.06.2025 tarihi itibarıyla bağlı ortaklık ve kontrol gücü olmayan payların edinimi olmamakla birlikte yapılmakta olan bir yatırımı da bulunmamaktadır.

ŞİRKET'İN İÇ KONTROL SİSTEMİ VE İÇ DENETİM FAALİYETLERİ

Şirket'in 30.06.2025 tarihi itibarıyla iç denetim bölümü bulunmamaktadır.

İŞTİRAKLER

Şirket'in doğrudan veya dolaylı iştiraki bulunmamaktadır.

ŞİRKET'İN HAKKINDAKİ DENETİMLER

Şirket'in, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanan finansalları, PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından uygunluk kapsamında denetlenmiştir. 01.01.2025-30.06.2025 yılında Şirket'te kamu denetimi yapılmamıştır.

ŞİRKET'İN ALEYHİNE AÇILAN DAVALAR

30.06.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in aleyhine açılan ve Şirket'in mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte olan herhangi bir dava bulunmamaktadır.

UYGULANAN YAPTIRIMLAR

30.06.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in veya yönetim kurulu üyelerimiz hakkında adli veya idari yaptırım uygulanmamıştır.

01.01.2025-30.06.2025 DÖNEMİNDE YAPILAN OLAĞANÜSTÜ GENEL KURULLAR

Yatırım Varlık Kiralama Anonim Şirketi'nde olağanüstü genel kurul yapılmamıştır.

BAGIŞ VE YARDIMLAR

30.06.2025 itibariyle dönem içinde yapılan bağış, yardım ve sosyal sorumluluk projeleri kapsamında yapılan harcama bulunmamaktadır.

FAALİYET DÖNEMİNİN SONRASINDA MEYDANA GELEN ÖNEMLİ GELİŞMELER

30.06.2025 itibariyle, Şirket'te meydana gelen ve ortakların, alacaklıların ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların haklarını etkileyebilecek nitelikte özel önem taşıyan durumlar meydana gelmemiştir.

DÖNEM İÇİNDE ESAS SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

01.01.2025-30.06.2025 dönemi içerisinde esas sözleşme değişikliği yapılmamıştır.

DİĞER HUSUSLAR

Rapor dönemine ilişkin olarak Şirketimizin,

- ❖ Şirket Genel Kurulunca verilen izin çerçevesinde yönetim organı üyelerinin şirketle kendisi veya başkası adına yaptığı işlemler ile rekabet yasağı kapsamında faaliyeti bulunmamaktadır.
- ❖ Şirket'in sermayesinin karşılıksız kalma veya borca batık olma durumu bulunmamaktadır.
- ❖ Aleyhine açılan ve Şirket'imizin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte davası bulunmamaktadır.
- ❖ Şirket'in finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler bulunmamaktadır.
- ❖ Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve Yönetim Organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır.
- ❖ Geçmiş yıllarla karşılaştırmalı olarak şirketin yıl içindeki satışları, verimliliği, gelir oluşturma kapasitesi, karlılığı ve borç/öz kaynak oranı ile şirket faaliyetlerinin sonuçları hakkında fikir verecek diğer hususlara ilişkin bilgiler ve ileriye dönük beklentileri bulunmamaktadır.
- ❖ Hakim şirket ya da hakim şirkete bağlı bir şirket yönlendirmesiyle yararlarına yapılan hukuki işlemi ya da alınan önlemleri bulunmamaktadır.

MALİ TABLOLAR

Yatırım Varlık Kiralama Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

	Cari Dönem Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2025	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024
Varlıklar		
Dönen varlıklar	1.823.647	2.503.884.646
Nakit ve nakit benzerleri	1.823.401	3.261.007
Ticari alacaklar	-	2.500.623.199
Diğer alacaklar	246	440
Duran varlıklar	192.796	-
Ticari alacaklar	-	-
Cari vergi varlığı	192.796	-
Toplam varlıklar	2.016.443	2.503.884.646
Kaynaklar		
Kısa vadeli yükümlülükler	8.548	2.501.432.061
İhraç edilen menkuller	-	2.500.623.199
Ticari borçlar	8.548	180.720
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8.548	180.720
-İlişkili taraflara ticari borçlar	-	-
Ödenecek vergi ve diğer yükümlülükler	-	628.142
Uzun vadeli yükümlülükler	-	-
İhraç edilen menkuller	-	-
Özkaynaklar	2.007.895	2.452.585
Ödenmiş sermaye	150.000	150.000
Sermaye Düzeltme Farkları	916.573	916.573
Kar Yedekleri	1.589.907	393.170
Geçmiş yıllar karı/(zararı)	(203.895)	(324.320)
Net dönem karı/(zararı)	(444.690)	1.317.162
Toplam kaynaklar	2.016.443	2.503.884.646

Yatırım Varlık Kiralama Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 tarihinde sona eren döneme ait Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

	Cari Dönem Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak 2025- 30 Haziran 2025	Önceki Dönem Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak 2024- 30 Haziran 2024	Cari Dönem Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Nisan 2025- 30 Haziran 2025	Önceki Dönem Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Nisan 2024- 30 Haziran 2024
Hasılat	346.667.128	343.907.187	86.601.246	168.314.428
Satışların maliyeti	(346.667.128)	(343.907.187)	(86.601.246)	(168.314.428)
Faaliyetlerden diğer gelirler	733.273	743.550	205.804	124.967
Brüt kâr/(zarar)	733.273	743.550	205.804	124.967
Genel yönetim giderleri	(653.085)	(654.060)	(470.551)	(153.225)
Esas faaliyet karı/(zararı)	80.188	89.490	(264.747)	(28.258)
Faaliyetlerden diğer giderler (-)	(167.804)	(318.844)	70.087	(10.727)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	(357.074)	(207.996)	(101.154)	52.229
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kârı/(zararı)	(444.690)	(437.350)	(295.814)	13.244
Vergi gideri	-	-	-	-
Dönem karı/(zararı)	(444.690)	(437.350)	(295.814)	13.244
Diğer kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	(444.690)	(437.350)	(295.814)	13.244

Yatırım Varlık Kiralama Anonim Şirketi**30 Haziran 2025 tarihinde sona eren döneme ait Özkaynak Değişim Tablosu**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

Cari Dönem Sınırlı Denetimden Geçmiş	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltilmesi enflasyon farkı	Kar yedekleri	Geçmiş yıllar karı/(zararı)	Net dönem karı/(zararı)	Toplam özkaynak
1 Ocak 2025	150.000	916.573	393.170	(324.320)	1.317.162	2.452.585
Geçmiş yıllar karlarına transferler	-	-	1.196.737	120.425	(1.317.162)	-
Net dönem karı /zararı	-	-	-	-	(444.690)	(444.690)
Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-
30 Haziran 2025	150.000	916.573	1.589.907	(203.895)	(444.690)	2.007.895

Önceki Dönem Sınırlı Denetimden Geçmiş	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltilmesi enflasyon farkı	Kar yedekleri	Geçmiş yıllar kar/zararı	Net dönem kar/zararı	Toplam Özkaynak
1 Ocak 2024	150.000	916.573	288.889	(340.024)	119.985	1.135.423
Geçmiş yıllar karlarına transferler	-	-	104.281	15.704	(119.985)	-
Net dönem karı /zararı	-	-	-	-	(437.350)	(437.350)
Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-
30 Haziran 2024	150.000	916.573	393.170	(324.320)	(437.350)	698.073

Yatırım Varlık Kiralama Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 tarihinde sona eren döneme ait

Nakit Akış Tablosu

Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak belirtilmiştir.)

	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 30 Haziran 2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 30 Haziran 2024
Faaliyetlerden sağlanan nakit akışları		
Dönem karı	(444.690)	(437.350)
Dönem net karı/zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	(390.927)	(135.393)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	-	-
Vergi gideri / geliri ile ilgili düzeltmeler	-	-
Beklenen zarar karşılığı ile ilgili düzeltmeler	(340.199)	(121.969)
Parasal kayıp/kazanç	(50.728)	(13.424)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	(602.183)	505.317
Finans sektörü faaliyetlerinden alacaklardaki artış/azalış	(2.350.486.571)	758.752.611
Finans sektörü faaliyetlerinden borçlardaki artış/azalış	2.350.486.571	(758.752.611)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	144.347	(174.494)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(911.673)	1.006.407
İşletme sermayesi üzerindeki enflasyon etkisi	165.143	(326.596)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	(1.437.800)	(67.426)
Vergi Ödemesi	-	-
Esas faaliyetlerden sağlanan net nakit	(1.437.800)	(67.426)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	-	-
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit	-	-
Sermaye artışı	-	-
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit	-	-
Nakit ve nakit benzeri değerler üzerindeki net artış/(azalış)	(1.437.800)	(67.426)
Nakit akış üzerindeki enflasyon etkisi		
Dönem başı nakit ve nakit benzeri değerler	3.261.447	612.623
Dönem sonu nakit ve nakit benzeri değerler	1.823.647	545.197