



01.01.2023 - 30.06.2023

**FAALİYET DÖNEMİNE İLİŞKİN
FAALİYET RAPORU**

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA A.Ş.
Barbaros Mahallesi Begonya Sokak No:9/A 34746, Ataşehir / İstanbul
Mersis No: 0334097870300001
Ticaret Sicil No: 229857-5
Tel: +90 (216) 266 26 26
Fax: +90 (216) 275 25 25
<http://www.emlakkatilimvks.com.tr>



ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş. Genel Kurulu'na

Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem 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 9 Ağustos 2023 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem 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 Yıllık 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 vâkıf 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 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.

Talar Gül, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 9 Ağustos 2023

İçindekiler Tablosu

1. GENEL BİLGİLER	
GİRİŞ	1
YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE ÖZGEÇMİŞLERİ	5
ŞİRKETİN ÜST DÜZEY YÖNETİCİ VE ÇALIŞAN BİLGİLERİ	5
BAĞIMSIZLIK BEYANI	7
2. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN GÖREV YETKİ VE ÜCRETLERİ	8
YÖNETİM KURULUNA SAĞLANAN MALİ HAKLAR	8
3. ARAŞTIRMA GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI	8
4. FAALİYETLER VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER	8
YATIRIM FAALİYETLERİ	
ŞİRKETİN İÇ KONTROL SİSTEMİ VE İÇ DENETİM FAALİYETLERİ	9
İŞTİRAKLERİMİZ	9
ŞİRKETİMİZ HAKKINDAKİ DENETİMLER	9
ŞİRKETİMİZ ALEYHİNE AÇILAN DAVALAR	9
UYGULANAN YAPTIRIMLAR	9
01.01.2022-31.12.2022 DÖNEMİNDE YAPILAN OLAĞANÜSTÜ GENEL KURULLAR	9
BAĞIŞ VE YARDIMLAR	9
BAĞLI ŞİRKET KAPSAMINDA AÇIKLAMALAR	9
5. FİNANSAL DURUM	9
YÖNETİMİN DEĞERLENDİRMESİ	9
KAR DAĞITIMI	9
6. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ	9
7. DİĞER HUSUSLAR	9
DÖNEM İÇERİSİNDE GERÇEKLEŞEN OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI	9
DÖNEM İÇİNDE ESAS SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER	9
RAPOR ONAYI	10
8. SORUMLULUK BEYANI	11
9. ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU	12

1- GENEL BİLGİLER

Giriş

Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş. (Şirket), 06.12.2012 tarih ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve 7 Haziran 2013 tarihli ve 28670 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan III-61.1 sayılı Kira Sertifikaları Tebliği (III-61.1 sayılı Tebliğ) ile 13.01.2011 tarih ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre "münhasıran kira sertifikası ihraç etmek üzere" kurulmuş olup, 20 Ocak 2020 tarihinde ticaret siciline tescil edilmiştir.

Şirket, ana sözleşmesinde belirtildiği üzere, Kira Sertifikası ihracı ile fon topladığı yatırımcıların vekili sıfatıyla, amacı doğrultusunda başlıca aşağıdaki faaliyetleri yürütür:

a. Kendi nam ve kira sertifikası sahipleri hesabına her türlü varlık ve hakları kaynak kuruluştan devralmak ve bunları kaynak kuruluşa veya üçüncü kişilere kiralamak,

b. Kaynak kuruluşa ait varlık veya hakları mülkiyet devri olmaksızın, vade boyunca kiralamak da dâhil olmak üzere kendi lehine yönetilmesini konu alan sözleşmeler düzenlemek,

c. İhraca dayanak varlıklardan ve haklardan elde edilen gelirleri ve fon kullanıcısından yapılan tahsilatları payları oranında kira sertifikası sahiplerine ödemek veya aktarmak,

d. Kira sertifikası ihracının gerektirmesi durumunda vade sonunda başlangıçta anlaşılan koşullarda sözleşmeye konu varlık ve hakları kaynak kuruluşa veya üçüncü kişilere devretmek ve satış bedelini kira sertifikası sahiplerine payları oranında ödemek,

e. Sahip olduğu varlıkları veya mülkiyeti devralmaksızın üçüncü kişilerin sahip oldukları varlıkları, yatırımcıların menfaatlerine ve kuruluş amacına uygun olarak yukarıda anılan faaliyetleri icra edebilmek ve bu faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla yürütmek, kendi adına yönetilmesini sağlamak, işletmek ve bu varlıklar üzerinde hukuki tasarruflarda bulunmak, varlıklar üzerinde kaynak kuruluş veya üçüncü kişiler lehine Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerinin izin verdiği aynı hakları tesis etmek,

f. Varlık veya hakları satın alarak Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde ve ilgili Tebliğ'de belirtilen nitelikteki şirketlere vadeli olarak satmak yoluyla varlık veya hak alımının finansmanı sağlanmak,

g. Münhasıran veya diğer ortaklarla birlikte kar zarar ortaklığı esasına dayalı olarak yeni ortak girişim kurmak, bir ortak girişime ortak olmak ve ortaklık paylarını satmak,

h. Kendi adına ve kira sertifikası sahipleri hesabına iş sahibi sıfatıyla eser sözleşmesine taraf olmak, eseri kiralamak ve satmak, eser sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihracını gerçekleştirmek ve eserin finansmanını sağlamak için hizmet, kat veya arsa karşılığı inşaat veya ortaklık gibi sair sözleşmeler düzenlemek,

i. Yukarıda anılan faaliyetleri gerçekleştirmek amacıyla fon kullanıcıları, kaynak kuruluşlar, yetkili/aracı kuruluşlar ve 3. kişilerle sözleşmeler akdetmek,

j. Kira sertifikası sahiplerinin temsilcisi veya güvenilir kişi olarak tayin edilmek suretiyle kira sertifikası sahipleri yararına kendi lehine, doğmuş veya doğabilecek her türlü hak ve alacaklarını güvence altına alma veya maruz kalacağı risklerden korunma amacıyla, teminat olarak her türlü menkul ve gayrimenkul rehni (ipotek) ve sair ayni ve şahsi teminatları almak, doğmuş ve doğacak alacakları temlik almak, üçüncü kişilerce verilen garantileri almak, bu amaçla gereken her türlü hukuki muamelelerde bulunmak,

k. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kararları çerçevesinde kira sertifikası ihracına yönelik sair işlemleri gerçekleştirmek, sözleşmeleri yapmak ve faaliyetlerde bulunmak, Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenecek diğer faaliyetlerde bulunmak.

Yukarıda gösterilen konulardan başka ileride Şirket'in amaç ve konusuna uygun olarak, sermaye piyasası mevzuatının izin verdiği faydalı ve lüzumlu görülebilecek her türlü tasarruflar ve faaliyetler, Sermaye Piyasası Kurulu'ndan gerekli izinler alınmak suretiyle işbu Esas Sözleşme'nin Şirketin Amaç ve Konusu başlıklı maddesinin, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve mevzuat dairesinde değiştirilmesi suretiyle yapılabilecektir.

Şirket, Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.' nin (Emlak Katılım) bağlı ortaklığı olarak 50.000 TL sermaye ile kurulmuş olup, 1 Ocak 2023 – 30 Haziran 2023 döneminde yurtiçinde aşağıda detayları verilen kira sertifikası ihraçları gerçekleştirilmiştir.

Kaynak Kuruluş	ISIN Kod	İhraç Tutarı (TL)	Yıllık Basit Getiri Oranı (%)	İhraç Tarihi	İtfa Tarihi	Vade Gün Sayısı
Emlak Katılım	TRDEVKS52415	100,000,000	21	04/05/2023	08/05/2024	370
Emlak Katılım	TRDEVKS62422	200,000,000	27	12/06/2023	14/06/2024	368
Emlak Katılım	TRDEVKS42317	107,000,000	17.5	03/01/2023	04/04/2023	91
Emlak Katılım	TRDEVKS42325	270,000,000	18.25	04/01/2023	06/04/2023	92
Emlak Katılım	TRDEVKS42333	50,000,000	17.5	04/01/2023	13/04/2023	99
Emlak Katılım	TRDEVKS42341	300,000,000	18.25	04/01/2023	06/04/2023	92
Emlak Katılım	TRDEVKS42358	70,000,000	17.5	05/01/2023	13/04/2023	98
Emlak Katılım	TRDEVKS42366	115,500,000	23	05/01/2023	05/04/2023	90
Emlak Katılım	TRDEVKS42374	400,000,000	21	12/01/2023	12/04/2023	90
Emlak Katılım	TRDEVKS22418	140,000,000	20	01/02/2023	07/02/2024	371
Emlak Katılım	TRDEVKS52332	55,000,000	18	06/02/2023	09/05/2023	92
Emlak Katılım	TRDEVKS52340	270,000,000	18.5	09/02/2023	12/05/2023	92
Emlak Katılım	TRDEVKS52357	110,000,000	21.75	14/02/2023	17/05/2023	92
Emlak Katılım	TRDEVKS52365	750,000,000	19.5	15/02/2023	17/05/2023	91
Emlak Katılım	TRDEVKS52381	250,000,000	21.75	16/02/2023	22/05/2023	95
Emlak Katılım	TRDEVKS32417	94,000,000	21	20/02/2023	05/03/2024	379
Emlak Katılım	TRDEVKS523A2	500,000,000	21	22/02/2023	31/05/2023	98

Emlak Katılım	TRDEVKS62349	163,500,000	20	22/02/2023	01/06/2023	99
Emlak Katılım	TRDEVKS32425	300,000,000	22	03/03/2023	07/03/2024	370
Emlak Katılım	TRDEVKS62356	100,000,000	21	10/03/2023	15/06/2023	97
Emlak Katılım	TRDEVKS523B0	110,000,000	21.5	17/03/2023	17/05/2023	61
Emlak Katılım	TRDEVKS72322	500,000,000	21.5	21/03/2023	04/07/2023	105
Emlak Katılım	TRDEVKS72330	322,000,000	21.75	27/03/2023	04/07/2023	99
Emlak Katılım	TRDEVKS72348	456,500,000	23	27/03/2023	05/07/2023	100
Emlak Katılım	TRDEVKS72355	300,000,000	21.5	28/03/2023	06/07/2023	100
Emlak Katılım	TRDEVKS72363	112,000,000	21	04/04/2023	13/07/2023	100
Emlak Katılım	TRDEVKS72371	125,000,000	23	05/04/2023	07/07/2023	93
Emlak Katılım	TRDEVKS72389	351,000,000	22	06/04/2023	13/07/2023	98
Emlak Katılım	TRDEVKS72397	500,000,000	22	06/04/2023	13/07/2023	98
Emlak Katılım	TRDEVKS42416	110,000,000	21	07/04/2023	19/04/2024	378
Emlak Katılım	TRDEVKS723A8	301,000,000	23	10/04/2023	21/07/2023	102
Emlak Katılım	TRDEVKS723B6	421,000,000	23.3	12/04/2023	28/07/2023	107
Emlak Katılım	TRDEVKS723C4	300,000,000	23.3	19/04/2023	18/07/2023	90
Emlak Katılım	TRDEVKS82313	825,000,000	29	17/05/2023	17/08/2023	92
Emlak Katılım	TRDEVKS82339	115,000,000	23.25	17/05/2023	17/08/2023	92
Emlak Katılım	TRDEVKS82321	117,000,000	30	17/05/2023	16/08/2023	91
Emlak Katılım	TRDEVKS62414	120,000,000	20	23/05/2023	07/06/2024	381
Emlak Katılım	TRDEVKS92338	370,000,000	29	31/05/2023	01/09/2023	93

Emlak Katılım	TRDEVKS92346	30,000,000	29	15/06/2023	15/09/2023	92
Emlak Katılım	TRDEVKS62430	215,000,000	29.95	16/06/2023	28/06/2024	378

Şirketin Ortaklık Yapısı

Ticaret Unvanı	Hisse Adedi	Bir Hisse Tutarı (TL)	Sermaye Tutarı (TL)	Hisse Oranı (%)
TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.	50.000	1	50.000	100

Şirket'in Merkez Adres, Ticaret Sicili, İnternet Sitesi ve İletişim Bilgileri

Firma Ticari Unvan	EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA A.Ş.		
Firmanın Faaliyet Alanı	Varlık Yönetim Şirketlerinin Faaliyetleri		
Resmi Adres	Barbaros mah. Begonya sk. No:9 A/1 Ataşehir / İSTANBUL		
Web Adresi	http://www.emlakkatilimvks.com.tr/		
Kurumsal e-posta	info@emlakvks.com.tr		
Telefon	(0216) 266 26 26	Faks	(0216) 275 25 25
Vergi Dairesi	Kozyatağı	Vergi Numarası	3340978703
Bağlı Olduğu Oda	İSTANBUL TİC. ODASI	Sicil no	229857-5

Yönetim Kurulu Üyeleri ve Özgeçmişleri

Abdullah Erdem CANTİMUR **Yönetim Kurulu Başkanı**

Kütahya İdari Bilimler YO. İşletme Bölümü'nden mezun olan Cantimur, İşletme Ana Bilim Dalında Yüksek Lisansını tamamladı. Ocak 1980-Kasım 2002 yılları arasında Serbest Mali Müşavirlik yaptı. Eylül 1982-Eylül 1986 yılları arasında Anadolu Üniversitesi Kütahya İBYO İşletme' de, 1996 Nisan ile Kasım 2002 yılları arasında Kütahya SM Mali Müşavirler Odası Yönetim Kurulu Üyeliği, Ocak 2013-Nisan 2014 yılları arasında THK Üniversitesi Yüksek Lisans İşletme' de, Eylül 2001- Ekim 2002 yılları arasında Dumlupınar Üniversitesi Simav MYO' da öğretim görevlisi olarak; Mali Tablolara Analizi, Gelir Üzerinden Alınan Vergiler, Bilgisayar ve Bilgisayarlı Muhasebe Uygulamaları derslerine girdi. Kasım 2002-Temmuz 2007 yılları arasında 22.Dönem Kütahya Milletvekiliği yaptı. Yine aynı tarih aralığında Halkbank, Ziraat Bankası, İller Bankası KİT Alt Komisyon Başkan Vekilliği ve Kit Komisyonu Sözcülüğünü yürüttü. Ekim 2007'den bu yana yeminli mali müşavirlik, Mayıs 2013'ten bu yana ise bağımsız denetçilik görevini sürdürmektedir. Mayıs 2012-Eylül 2015 yılları arasında Maliye Bakanlığı Bakan Yardımcısı olarak görev yapan Abdullah Erdem Cantimur, Ağustos 2014-Haziran 2016 arasında Tasfiye Halinde Karadeniz Bakır İşl. A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, Nisan 2016-Eylül 2018 arasında Tasfiye Halinde Emlak Bankası Yönetim Kurulu Üyesi, Eylül 2018-Ağustos 2019 arasında Türkiye Emlak Bankası Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yaptı. 3 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası Yönetim Kurulu üyesi ve Yönetim Kurulu Başkan Vekili olup, 2019 Eylül ayından itibaren de Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.'nin Yönetim Kurulu Başkanı ve Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

Mehmet Nuri YAZICI **Yönetim Kurulu Başkan Vekili**

İstanbul Üniversitesi İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi'nden 1974 yılında mezun olan Yazıcı, 1978 yılında D.B. Deniz Nakliyat T.A.Ş.' de göreve başladı. 1986-1990 yılları arasında Atlas Kolektif Şirketi'nde yönetici olarak görev yapan Yazıcı, 1990-1991 yıllarında Türkiye Cumhuriyeti Dışişleri Bakanlığı Brüksel Başkonsolosluğu'nda çalıştı. 1991-1994 yılları arasında Denizati Turizm İşletmeciliği Ltd. Şti' de yönetici ortak, 1994-2009 yılları arasında İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nde Meclisi Üyesi ve Başkan Danışmanı olarak görev yaptı. 2009-2013 yılları

arasında Yazıcılar A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi, 2013-2015 yılları arasında Türk Hava Yolları A.O.'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yaptı. 19 Haziran 2019 itibarıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası Yönetim Kurulu Üyesidir. Yazıcı, 2019 Eylül tarihi itibarıyla Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.'nin Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

İlker SIRTAKAYA **Yönetim Kurulu Üyesi**

Bilkent Üniversitesi Endüstri Mühendisliği bölümünden 2006 yılında mezun olan İlker SIRTAKAYA, Warwick Üniversitesi Finans yüksek lisans programını 2009 yılında tamamlamıştır. 2004 ve 2005 yıllarında sırasıyla MAN Türkiye ve T.C. Merkez Bankası'nda staj yapmıştır. İş hayatına, İç Denetçi görevi ile Garanti Bankası'nda başlamış, 2.5 yıl bu görevine devam etmiştir. Daha sonrasında Ünlü&Co'da 2 yıl Kurumsal Finansman Yöneticiliği, Odeabank'ta 7 yıl Proje Finansmanı Kıdemli Müdürü, Emlak Konut GYO'da 2 yıl İcra Kurulu Danışmanlığı görevlerini yürütmüştür. Takip eden yıllarda Emlak Konut Asansör Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.' de 1.5 yıl Genel Müdürlük görevlerinde bulunmuştur. 16 Eylül 2022 itibarıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Bayram GÜRBÜZ **Yönetim Kurulu Üyesi**

1997 yılında Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi (AÖF) İşletme bölümünden mezun oldu. 2011-2012 yılları arasında Fatih Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme (Tezsiz Türkçe) Yüksek Lisans programını tamamladı. 1999 Ekim-2019 Şubat ayları arasında Albaraka Türk Katılım Bankasında Mali İşler Biriminde memur, şef, İl. Müdür ve Yönetici olarak görev aldı.

Gümrük Müşavir Yardımcılığı ile Serbest Muhasebeci ve Mali Müşavirlik Belgesi bulunan Gürbüz, 2019 Şubat ayından itibaren Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. de Muhasebe ve Vergi Müdürü olarak görev yapmaktadır. Gürbüz, 2019 Eylül ayından itibaren Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.' nin Yönetim Kurulu Üyesi' dir.

Esmâ KARABULUT
Yönetim Kurulu Üyesi

Marmara Üniversitesi Sermaye Piyasası Bölümü'nden 2011 yılında mezun oldu. Yüksek lisans eğitimini 2013 yılında İstanbul Bilgi Üniversitesi'nde MBA üzerine tamamladı. Bankacılık kariyerine 2011 yılında Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'de başlayan ve Aktif-Pasif Yönetimi Müdürlüğü'nde Sukuk ve Sendikasyon Servisinin yöneticisi olarak görevini yerine getiren Karabulut, Temmuz 2019 itibariyle Emlak Katılım Bankası A.Ş.'de Yatırım Bankacılığı Müdürü olarak görevine devam etmektedir. Karabulut, 2020 Mart ayından itibaren de Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.'nin Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

Murat Yiğit
Yönetim Kurulu Üyesi

İstanbul Kültür Üniversitesi İşletme Bölümü'nden (tam burslu) olarak 2011 yılında mezun oldu. Bankacılık kariyerine 2013 yılında Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. Mali İşler'de başlayan ve sonrasında Özel Bankacılık ve Varlık Yönetimi Müdürlüğü departmanlarında toplamda 7 yıl üzerinde görev yapan Yiğit, Ağustos 2020 itibariyle Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'de Yatırım Bankacılığı ve Yatırımcı İlişkileri Yönetmeni olarak görevine devam etmekte olup, SPL Düzey 3 Lisansına sahiptir.

Zehra Zeynep GÜMRÜKÇÜOĞLU
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

İstanbul Doğu Üniversitesi İ.İ.B.F. Ekonomi ve Finans Bölümü'nden (İngilizce) 2010 yılında, Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü Sermaye Piyasası ve Borsa Bölümü'nden (Tezli Yüksek Lisans) 2018 yılında mezun oldu. 2010 yılı itibariyle Emlak Konut GYO A.Ş.'de Yatırımcı İlişkileri Departmanı ve sonrasında Satış, Pazarlama ve Kiralama Direktörlüğü'nde olmak üzere yaklaşık 10 yıl görev almıştır. Aralık 2020 itibariyle Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'de Yatırım Bankacılığı ve Yatırımcı İlişkileri Yönetmen Yardımcısı görevine devam etmekte olup, "SPL Düzey 3 ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme" Lisanslarına sahiptir.

Şirketin Üst Düzey Yönetici ve Çalışan Bilgileri

Şirkette Yönetim Kurulu Üyeleri dışında üst düzey yönetici bulunmamaktadır. Şirkette personel çalışmamaktadır.

Bağımsızlık Beyanı

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA A.Ş. Yönetim Kurulu'na,

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğim nedeni ile Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri gereği;

- a) Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.' nin ilişkili taraflarından biri veya Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %5 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmadığını;
- b) Son beş yıl içerisinde, başta Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.' nin denetimini derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.' nin faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmadığımı ve Yönetim Kurulu üyesi olarak görev almadığımı;
- c) Son beş yıl içerisinde, Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.' ye önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı;
- d) Yönetim Kurulu üyeliği dolayısı ile Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.' nin sermayesinde sahip olacağım hisse oranının %1'den fazla ve imtiyazlı olmayacağını;
- e) Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu;
- f) Kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı görev almadığımı;
- g) Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı;
- h) Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş. 'nin faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, ortaklar arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu;
- i) Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş. faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.' nin işlerine zaman ayırabileceğimi;
- j) Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.' nin Yönetim Kurulu'nda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla Yönetim Kurulu üyeliği yapmadığımı;
- k) Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.' nin ilişkili taraflarının üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı;
- l) Yukarıda belirtilen hususlar ile ilgili bilgilerin gerçeği yansıtmadığının tespiti halinde tüm sorumluluğun tarafıma ait olacağını; bağımsızlığımı ortadan kaldıran bir durum ortaya çıktığı takdirde bu durumu gerekçesi ile birlikte Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda açıklanmak üzere derhal Yönetim Kurulu'na ileteceğimi; ayrıca eşanlı olarak bu durumu ve gerekçesini Sermaye Piyasası Kurulu'na da yazılı olarak ileteceğimi; bağımsızlığımı kaybettiğim durumda Yönetim Kurulu Üyeliği'nden istifa edeceğimi; Yönetim Kurulu'nun, ortaklarınızın ve ilgili bütün tarafların bilgisine beyan ederim.

Zehra Zeynep GÜMRÜKÇÜOĞLU
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

2- Yönetim Kurulu Üyelerinin Görev Yetki ve Ücretleri

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 ihracı çerçevesinde gerekli tüm sözleşmeleri imzalar.

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

Şirket tarafından emsallerine uygun olmayan harcamalar yapılamaz. Yapılacak bu harcamalarda sorumluluk yönetim kuruluna aittir.

Kira sertifikası sahiplerine yapılacak ödemelerin vadeleri yönetim kurulu tarafından belirlenir ve buna ilişkin bilgilere izahnamede veya nitelikli yatırımcılara yapılacak duyurularda yer verilir. Ödemeler Şirket'in devraldığı, yönettiği veya alıp-sattığı, varlık ve haklardan kaynaklanan gelirlerden ve kar paylarından karşılanır.

Yönetim kurulu, fon kullanıcıları veya üçüncü kişilerin Şirket'e karşı olan ödeme yükümlülüklerinin yerine getirilmemesi durumunda, dayanak varlık veya hakkın satılarak kira sertifikası sahiplerinin olası zararlarının tazmin edilmesi dahil olmak üzere, yatırımcıların menfaatlerinin korunmasına yönelik tedbirlerin alınmasından sorumludur.

Şirket yönetim kurulu ayrıca Türk Ticaret Kanunu, III-61.1 sayılı Tebliğ ve ilgili mevzuatın kendisine verdiği sair görevleri ifa eder.

Yönetim kurulu başkan ve üyelerine yapacakları hizmetler için aylık belirli bir ücret veya katılacakları her toplantı için bir huzur hakkı ödenebilir. Ödemenin miktar ve şekli Ortaklar Genel Kurulu'nca kararlaştırılır.

Yönetim Kuruluna Sağlanan Mali Haklar

14.03.2023 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu Kararı ile Şirketin Yönetim Kurulu Üyelerine ücret ve huzur hakkı ödenmemesine oy birliği ile karar verilmiştir.

3- Araştırma ve Geliştirme Çalışmaları

01 Ocak – 30 Haziran 2023 dönemine araştırma geliştirme faaliyetleri bulunmamaktadır.

4- Faaliyetler ve Faaliyetlere İlişkin Önemli Gelişmeler

Şirket 01 Ocak – 30 Haziran 2023 Döneminde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya ve tahsisli satış olarak toplam 10.045.500.000 TL tutarında kira sertifikası ihracı gerçekleştirmiştir.

Yatırım Faaliyetleri

Şirket ilgili hesap döneminde yatırım faaliyeti gerçekleştirilmemiştir.

Şirketin İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri

Şirket bünyesinde iç denetim faaliyetleri gerçekleştirilmektedir.

İştiraklerimiz

Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri bulunmamaktadır.

Şirketimiz Hakkındaki Denetimler

Bağımsız denetim faaliyetleri kapsamında bağımsız denetim firması ve ana ortak banka iç kontrol ve teftiş birimleri tarafından finansal tablolar ve işlemler incelenmektedir.

Şirketimiz Aleyhine Açılan Davalar

Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki dava bulunmamaktadır.

Uygulanan Yaptırımlar

Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır.

01.01.2023-30.06.2023 Döneminde Yapılan Olağanüstü Genel Kurullar

01.01.2023-30.06.2023 döneminde Şirket'te olağanüstü genel kurul yapılmamıştır.

Bağış ve Yardımlar

Bağış ve yardım kapsamında harcama yapılmamıştır.

Bağlı Şirket Kapsamında Açıklamalar

Şirket Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.' nin bağlı ortaklığı olup, bağlı şirket kapsamında, hakim şirketin yararına alınan ve alınmasından kaçınılan işlem ve önlem bulunmamaktadır.

5- Finansal Durum

Yönetimin Değerlendirmesi

Şirketin 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla ödenmiş sermaye tutarı 50.000 TL, aktif büyüklüğü ise 7.981.399.040-TL'dir. Şirketin sabit kıymetleri bulunmadığından amortisman ayrılmamıştır.

Kar Dağıtım

Şirket'in bir hesap dönemi içinde elde ettiği gelirlerden, her türlü gider, karşılıklar, amortismanlar, vergiler ve sair yasal ve mali yükümlülükler tutarı indirildikten sonra kalan miktar net dönem karı teşkil eder. Bu suretle tespit olunan net dönem karı aşağıda yazılı şekil ve oranlarda sırasıyla tefrik ve tevzi olunur.

- Karın %5'i ödenmiş sermayenin yüzde yirmisine ulaşınca kadar genel kanuni yedek akçeye ayrılır.
- Bakiyeden ödenmiş sermayenin %5'i oranında birinci temettü ayrılarak tüm pay sahiplerine, dağıtılır.
- Karın geriye kalan kısmı, Genel Kurul'un tespit edeceği şekil ve suretle tefrik ve tevzi edilir.
- Pay sahiplerine %5 oranında kar payı ödendikten sonra, kalan kar Genel Kurul kararına göre kısmen veya tamamen ikinci kar payı olarak dağıtılabileceği gibi, dağıtılmayarak Türk Ticaret Kanunu'nun 521. Maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak da saklanabilir.
- Pay sahiplerine kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması olan kısımdan, sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın %10'u Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.
- Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.
- Dağıtılmasına karar verilen karın dağıtım şekli ve zamanı, Yönetim Kurulu'nun bu konudaki teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır.
- Bu Esas Sözleşme hükümlerine göre Genel Kurul tarafından verilen kar dağıtım kararı geri alınamaz.

6- Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmesi

Risk Yönetimi

Şirketin kiralamaya konu varlıkları, Kaynak Kuruluş Banka tarafından sigorta edilmekte, yatırımcılara olan yükümlülükler, garanti edilmektedir.

Riskin erken saptanması ve yönetimi komitesi halka açık olmadığından bulunmamaktadır.

Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, kârlılık, borç/öz kaynak oranı ve benzeri konularda ileriye dönük riskler bulunmamaktadır.

Şirketi yönetimi, Kredi Riski, Likidite Riski, Piyasa Riski, yabancı para riskini kaynak kuruluşla birlikte yönetmektedir.

7- Diğer Hususlar

Dönem İçerisinde Gerçekleşen Olağan Genel Kurul Toplantısı

2022 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 14.03.2023 tarihinde, aşağıdaki gündem maddeleri görüşülerek yapılmıştır.

14.03.2023 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantı Gündemi aşağıdaki gibidir:

- Açılış ve Genel Kurul Toplantı Başkanlığı'nın oluşumu,
- Toplantı tutanağının imzalanması konusunda toplantı başkanlığına yetki verilmesi,
- Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan 2022 yılı hesap dönemine ait yıllık faaliyet raporunun okunması ve müzakeresi,
- 2022 yılı Bağımsız Denetim Kuruluşu raporunun, finansal tabloların ve finansal tablo dipnotlarının okunması ve müzakeresi,
- Yönetim Kurulu üyelerinin ibrası,
- Yönetim Kurulu üyelerinin seçimi ve görev sürelerinin tespiti ile Yönetim Kurulu üyelerine yapılacak ödemelerin belirlenmesi,
- 2023 yılında şirketin denetimini yapacak olan bağımsız denetim firmasının seçimi,
- Dilekler ve kapanış.

Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler

01 Ocak – 30 Haziran 2023 faaliyet dönemi içerisinde esas sözleşme değişikliği yapılmamıştır.

Rapor Onayı

Bu rapor; Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından 28 Ağustos 2012 tarih ve 28395 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup aşağıda isimleri yazılı şirketin yönetim kurulu üyeleri tarafından 09.08.2023 tarihinde imzalanarak onaylanmıştır.

Zehra Zeynep GÜMRÜKÇÜOĞLU
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Esmâ KARABULUT
Yönetim Kurulu Üyesi

FINANSAL TABLOLARIN VE FAALİYET RAPORUNUN KABULÜNE İLİŞKİN YÖNETİM KURULU'NUN**KARAR TARİHİ: 09/08/2023****KARAR SAYISI: 36****SERMAYE PİYASASI KURULU'NUN SERMAYE PİYASASINDA FİNANSAL RAPORLAMAYA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ (II-14.1) İKİNCİ BÖLÜMÜNÜN 9. MADDESİ GEREĞİNCE SORUMLULUK BEYANI**

Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.' nin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1) uyarınca düzenlenmiş olan 01/01/2023 – 30/06/2023 dönemine ait Finansal Tabloları, Finansal Tablo Dipnotları ve Faaliyet Raporu tarafımızca incelenmiş olup;

Şirketimizdeki görev ve sorumluluk alanımızda sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde Finansal Tabloların ve Faaliyet Raporunun önemli konularda gerçeğe aykırı açıklama veya açıklamanın yapıldığı tarih itibarıyla yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediğini,

Şirketimizdeki görev ve sorumluluk alanımızda sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde yürürlükteki finansal raporlama standartlarına göre hazırlanmış finansal tabloların şirketin aktifleri pasifleri, finansal durumu ve kâr zararı ile ilgili gerçeği dürüst bir biçimde yansıttığını ve faaliyet raporunun işin gelişimi ve performansını şirketin finansal durumunu karşı karşıya olduğu önemli riskler ve belirsizliklerle birlikte dürüstçe yansıttığını beyan ederiz.

Saygılarımızla,

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA A.Ş.

Murat Yiğit
Yönetim Kurulu Üyesi



Esma KARABULUT
Yönetim Kurulu Üyesi



ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş. Genel Kurulu'na

Giriş

Emlak Katılım 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 Katılım 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 KATILIM VARLIK KİRALAMA
ANONİM ŞİRKETİ**

**30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN
FİNANSAL TABLOLAR VE SINIRLI DENETİM RAPORU**

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO).....	1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU	4
FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	5 - 27

EMLAK KATILIM VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Dipnotlar	Cari dönem Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2023	Önceki dönem Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022
Varlıklar			
Dönen varlıklar		5.610.399.040	5.584.899.789
Nakit ve nakit benzerleri	4,10	50.555.445	50.623.044
Ticari alacaklar	5,10	5.559.843.483	5.534.276.732
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	10	5.559.843.483	5.534.276.732
Diğer dönen varlıklar		112	13
-İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar		112	13
Duran varlıklar		2.371.000.000	720.000.000
Ticari Alacaklar	5	2.371.000.000	720.000.000
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar		2.371.000.000	720.000.000
Toplam varlıklar		7.981.399.040	6.304.899.789
Kaynaklar			
Kısa vadeli yükümlülükler		5.560.349.812	5.584.849.789
Kısa vadeli borçlanmalar	6	5.391.124.054	4.634.632.130
-İlişkili olmayan taraflara borçlanmalar		5.391.124.054	4.634.632.130
-İhraç edilmiş kira sertifikaları		5.391.124.054	4.634.632.130
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	169.199.222	950.108.919
-İlişkili olmayan taraflara borçlanmalar		169.199.222	950.108.919
- İhraç edilmiş kira sertifikaları		169.199.222	950.108.919
Ticari borçlar	7	24.590	108.073
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		24.590	108.073
Diğer borçlar	8	1.946	667
Uzun vadeli yükümlülükler	6	2.421.000.000	720.000.000
Uzun vadeli borçlanmalar		2.421.000.000	720.000.000
-İlişkili olmayan taraflara borçlanmalar		2.421.000.000	720.000.000
- İhraç edilmiş kira sertifikaları		2.421.000.000	720.000.000
Özkaynaklar		49.228	50.000
Ödenmiş sermaye	9	50.000	50.000
Geçmiş yıl karı/(zararı)	9	-	-
Net dönem karı / (zararı)	9	(772)	-
Toplam kaynaklar		7.981.399.040	6.304.899.789

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

EMLAK KATILIM 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>	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2023	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2022	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Nisan- 30 Haziran 2023	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Nisan- 30 Haziran 2022
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	11	732.500.539	311.548.007	451.186.131	162.907.068
Satışların maliyeti	10,11	(732.500.539)	(311.548.007)	(451.186.131)	(162.907.068)
BRÜT KAR		-	-		-
Genel yönetim giderleri	12	(4.116.143)	(1.834.306)	(1.511.734)	(1.005.133)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	13	4.115.371	1.834.359	1.511.462	1.005.284
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		(772)	53	(272)	151
Vergi gideri	14	-	-	-	-
- Dönem vergi gideri	14	-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	14	-	-	-	-
DÖNEM KARI/(ZARARI)		(772)	53	(272)	151
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-		-	
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		(772)	53	(272)	151

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

EMLAK KATILIM 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 (zararı)/karı	Net dönem (zararı)/karı	Toplam özkaynak
1 Ocak 2023		50.000	-	-	-	50.000
Geçmiş yıllar karlarına transferler	9	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	(772)	(772)
-Net dönem karı/(zararı)	9	-	-	-	(772)	(772)
30 Haziran 2023		50.000	-	-	(772)	49.228

	Dipnotlar	Ödenmiş sermaye	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar (zararı)/karı	Net dönem (zararı)/karı	Toplam özkaynak
1 Ocak 2022		50.000	-	-	-	50.000
Geçmiş yıllar karlarına transferler	9	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	53	53
-Net dönem karı/(zararı)	9	-	-	-	53	53
30 Haziran 2022		50.000	-	-	53	50.053

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

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

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

	Dipnot referansları	Cari dönem Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2023	Önceki Dönem Sınırlı denetimden geçmiş 01 Ocak - 30 Haziran 2022
A. İşletme Faaliyetlerinin Nakit Akışları		(3.588)	1.916.037
Dönem karı		(772)	53
<i>Dönem net karı/zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:</i>		(64.011)	(1.146.409)
Kar payı tahakkuku ile ilgili düzeltmeler		(64.011)	(1.146.409)
<i>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</i>		61.195	3.062.393
Finans sektörü faaliyetlerinden borçlardaki artış/azalış		6.424.500.000	3.358.240.000
Finans sektörü faaliyetlerinden alacaklardaki artış/azalış		(6.424.356.601)	(3.355.087.503)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		-	-
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(83.483)	(90.771)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		1.279	667
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(3.588)	1.916.037
Alınan kira sertifikası gelirleri		835.775.808	156.791.848
Ödenen kira sertifikası giderleri		(835.775.808)	(156.791.848)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		-	-
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		-	50.000
Pay ve diğer özkaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri		-	50.000
D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		-	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki artış/(azalış) (A+B+C+D)		(3.588)	1.966.037
E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		50.046.215	127.680.419
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D+E)	4	50.042.627	129.646.456

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

EMLAK KATILIM 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

Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'nin %100 bağlı ortaklığı olan Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş., Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan izin doğrultusunda 20 Ocak 2020 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
Abdullah Erdem CANTİMUR	Yönetim Kurulu Başkanı	10/03/2022
Mehmet Nuri YAZICI	Yönetim Kurulu Başkan Vekili.	10/03/2022
İlker SIRTAKAYA	Yönetim Kurulu Üyesi	10/03/2022
Ali Kemal KÜÇÜKCAN	Yönetim Kurulu Üyesi	14/03/2023
Bayram GÜRBÜZ	Yönetim Kurulu Üyesi	10/03/2022
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 sözleşmesinde belirtilen faaliyet alanları aşağıdaki gibidir:

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

EMLAK KATILIM 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)

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

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

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("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.

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.

İlişikteki finansal tablolar, TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı ("TMS 34") hükümlerini de içerecek şekilde, TFRS'ye uygun olarak hazırlanmıştır.

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 KATILIM 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)

2.1.2 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 KATILIM 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)

2.1.6 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 muhasebeleştirmelerini 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 KATILIM 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)

2.1.6 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 muhasebeleştirdiğini 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 özkaynaklar değişim tablosunu ise 1 Ocak – 30 Haziran 2022 hesap dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

EMLAK KATILIM 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 değerlemesi gerçeğe uygun değerleri üzerinden yapılmaktadır. Ancak, gerçeğe uygun değerleri güvenilir bir şekilde tespit edilemiyorsa, sabit bir vadesi olanlar için iç verim oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedel üzerinden; sabit bir vadesi olmayanlar için gerçeğe uygun değer fiyatlandırma modelleri veya iskonto edilmiş nakit akış teknikleri kullanılarak değerlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerindeki değişikliklerden kaynaklanan ve menkul kıymetlerin etkin 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 KATILIM 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)

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.

e) Ticari ve diğer alacaklar

Ticari ve diğer alacaklar borçluya para veya hizmet sağlama yoluyla yaratılan finansal varlıklardır. Söz konusu ticari ve diğer alacaklar ilk olarak elde etme maliyeti üzerinden kayda alınmakta ve kayda alınmayı müteakiben "etkin kar payı oranı yöntemi" kullanılarak iskonto edilmiş bedellerinden varsa şüpheli ticari alacak karşılıkları düşüldükten sonra kayıtlara net değerleri ile yansıtılmaktadır.

f) Satım ve geri alım anlaşmaları

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

g) Finansal varlıklarda değer düşüklüğü / beklenen zarar karşılığı

Her raporlama tarihinde, değer düşüklüğü kapsamındaki finansal aracın kredi riskinde ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli bir artış olup olmadığı değerlendirilir. Bu değerlendirme yapılırken, finansal aracın temerrüt riskinde meydana gelen değişim dikkate alınır. Beklenen zarar karşılığı tahmini tarafsız, olasılıklara göre ağırlıklandırılmış ve geçmiş olaylar, mevcut şartlar ve gelecekteki ekonomik şartlara ilişkin tahminler hakkında desteklenebilir bilgiler içermektedir. Şirket her raporlama tarihinde, bir finansal varlık veya finansal varlık grubunun değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin ortada tarafsız göstergelerin bulunup bulunmadığı hususunu değerlendirir. Anılan türden bir göstergenin mevcut olması durumunda Şirket, ilgili değer düşüklüğü tutarını tespit eder.

TFRS 9 finansal varlıkların içinde yönetildikleri iş modelini ve nakit akım özelliklerini yansıtan akılcı, tek bir sınıflama ve ölçüm yaklaşımına dayanmaktadır. Bunun üzerine, kredi kayıplarının daha zamanlı muhasebeleştirilebilmesini sağlayacak ileriye yönelik bir 'beklenen kredi kaybı' modeli ile değer düşüklüğü muhasebesine tabi olan tüm finansal araçlara uygulanabilen tek bir model kurulmuştur. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla şirketin beklenen zarar karşılığı bulunmamaktadır.

EMLAK KATILIM 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)

2.2.3 Finansal araçlar (Devamı)

h) Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri, kasadaki nakit varlıkları, bankalardaki nakit para ve vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatları ile ters repo işlemlerinden alacaklar ve borsa para piyasasından alacakları içermektedir. Nakit ve nakit benzerleri kolayca nakde dönüştürülebilir, vadesi üç ayı geçmeyen ve değer kaybetme riski bulunmayan kısa vadeli yüksek likiditeye sahip varlıklardır. Bankalardaki vadeli mevduatlar işlem tarihinde elde etme maliyeti ile kayda alınmakta, kayda alınmalarını takiben etkin 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 KATILIM 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)

2.2.4 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 zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket söz konusu hususları ilgili finansal dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, koşullu varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

2.2.8 İlişkili taraflar

Hissedarlık, sözleşmeye dayalı haklar, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili kuruluş olarak tanımlanırlar. İlişkili kuruluşlara aynı zamanda sermayedarlar ve Şirket yönetimi de dahildir. İlişkili kuruluş işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

EMLAK KATILIM 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)

2.2.9 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 KATILIM 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)

2.2.13 Bölümlere göre raporlama

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

2.3 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

2.4 Muhasebe hataları

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

2.5 Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

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

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

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

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

3. Bölümlere göre raporlama

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

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA 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 tarihi itibarıyla, Şirket'in nakit ve nakit benzeri varlıkları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı ^(*)	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Banka	50.555.445	50.623.044
- Cari hesap	42.627	46.215
- Katılma hesabı	50.512.818	50.576.829
Toplam	50.555.445	50.623.044

(*) 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'de 42.627 TL tutarında cari hesap bakiyesi ve 50.512.818 TL tutarında katılma hesabı bulunmaktadır. Söz konusu bakiye içerisinde bloke tutar bulunmamaktadır.

Hesap adı	30 Haziran 2023	30 Haziran 2022
Nakit ve nakit benzerleri	50.555.445	131.247.539
Kar payı reeskontları (-)	512.818	1.601.083
Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri	50.042.627	129.646.456

5. Ticari alacaklar

5.1 Kısa vadeli ticari alacaklar

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli ticari alacaklar ^(*)	5.559.843.483	5.534.276.732
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	5.559.843.483	5.534.276.732
Toplam	5.559.843.483	5.534.276.732

5.2 Uzun vadeli ticari alacaklar

Hesap adı	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli ticari alacaklar ^(*)	2.371.000.000	720.000.000
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	-	-
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	2.371.000.000	720.000.000
Toplam	2.371.000.000	720.000.000

(*) Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'den olan uzun vadeli ticari alacaklar, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla biriken 720.000.00 TL kar payı ve sırasıyla, 31 Ağustos 2022 tarihinde 100.000.000 TL, 6 Ekim 2022 tarihinde 97.000.000 TL, 14 Kasım 2022 tarihinde 500.000.000 TL, 14 Kasım 2022 tarihinde 220.000.000 TL, 3 Kasım 2022 tarihinde 75.000.000 TL, 6 Aralık 2022 tarihinde 100.000.000 TL, 1 Şubat 2023 tarihinde 140.000.000 TL, 20 Şubat 2023 tarihinde 94.000.000 TL, 3 Mart 2023 tarihinde 300.000.000 TL, 7 Nisan 2023 tarihinde 110.000.000 TL, 4 Mayıs 2023 tarihinde 100.000.000 TL, 23 Mayıs 2023 tarihinde 120.000.000 TL, 12 Haziran 2023 tarihinde 200.000.000 TL, 16 Haziran 2023 tarihinde 215.000.000 TL, ihraç edilen kira sertifikalarının anapara bakiyelerinden oluşmaktadır.

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

6. Borçlanmalar

6.1 Kısa vadeli borçlanmalar

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in kısa vadeli borçlanma detayı aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli borçlanmalar	5.391.124.054	4.634.632.130
-İhraç edilmiş kira sertifikaları (*)	5.391.124.054	4.634.632.130
Toplam	5.391.124.054	4.634.632.130

(*) Şirket'in, kısa vadeli borçlanmalarının 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla, 5.145.500.000 TL anapara ve 245.624.054 TL kar payı reeskontlarından oluşmaktadır.

6.2 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli borçlanmanın kısa vadeli kısımları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Hesap adı	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli borçlanmalar	169.199.222	950.108.919
-İhraç edilmiş kira sertifikaları (*)	169.199.222	950.108.919
Toplam	169.199.222	950.108.919

(*) Şirket'in, uzun vadeli borçlanmalarının kısa vadeli kısımları 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla, 169.199.22 TL kar payı reeskontlarından oluşmaktadır.

6.3 Uzun vadeli borçlanmalar

Hesap adı	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli borçlanmalar	2.421.000.000	720.000.000
-İhraç edilmiş kira sertifikaları (*)	2.421.000.000	720.000.000
Toplam	2.421.000.000	720.000.000

(*) 17 Haziran 2022 tarihinde ihraç edilen TRDEVKS72314 ISIN'lı 50.000.000 TL, 31 Ağustos 2022 tarihinde ihraç edilen TRDEVKS92312 ISIN'lı 100.000.000 TL, 6 Ekim 2022 tarihinde ihraç edilen TRDEVKSE2317 ISIN'lı 97.000.000 TL, 14 Kasım 2022 tarihinde ihraç edilen TRDEVKS12427 ISIN'lı 500.000.000 TL, 14 Kasım 2022 tarihinde ihraç edilen TRDEVKS12419 ISIN'lı 220.000.000 TL, 3 Kasım 2022 tarihinde ihraç edilen TRDEVKSK2319 ISIN'lı 75.000.000 TL, 6 Aralık 2022 tarihinde ihraç edilen TRDEVKS12435 ISIN'lı 100.000.000 TL, 1 Şubat 2023 tarihinde ihraç edilen TRDEVKS22418 ISIN'lı 140.000.000 TL, 20 Şubat 2023 tarihinde ihraç edilen TRDEVKS32417 ISIN'lı 94.000.000 TL, 3 Mart 2023 tarihinde ihraç edilen TRDEVKS32425 ISIN'lı 300.000.000 TL, 7 Nisan 2023 tarihinde ihraç edilen TRDEVKS42416 ISIN'lı 110.000.000 TL, 4 Mayıs 2023 tarihinde ihraç edilen TRDEVKS52415 ISIN'lı 100.000.000 TL, 23 Mayıs 2023 tarihinde ihraç edilen TRDEVKS62414 ISIN'lı 120.000.000 TL, 12 Haziran 2023 tarihinde ihraç edilen TRDEVKS62422 ISIN'lı 200.000.000 TL, 16 Haziran 2023 tarihinde ihraç edilen TRDEVKS62430 ISIN'lı 215.000.000 TL, tutarlarındaki kira sertifikalarının ana para bakiyelerinden oluşmaktadır.

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

6. Borçlanmalar (Devamı)

6.3 Uzun vadeli borçlanmalar (Devamı)

Şirket'in 2023 yılında ihraç ettiği ve bilanço tarihi itibarıyla henüz itfa olmamış, kısa vadeli kira sertifikalarının detayı aşağıdadır:

İhraç tarihi	İhraç tutarı	Para cinsi	Vadesi	Kar payı türü
17 Haziran 2022 Cuma	50.000.000	TL	7 Temmuz 2023 Cuma	Değişken Getirli
31 Ağustos 2022 Çarşamba	100.000.000	TL	1 Eylül 2023 Cuma	Sabit
6 Ekim 2022 Perşembe	97.000.000	TL	26 Ekim 2023 Perşembe	Sabit
14 Kasım 2022 Pazartesi	500.000.000	TL	18 Ocak 2024 Perşembe	Sabit
14 Kasım 2022 Pazartesi	220.000.000	TL	18 Ocak 2024 Perşembe	Sabit
3 Kasım 2022 Perşembe	75.000.000	TL	15 Kasım 2023 Çarşamba	Değişken Getirli
6 Aralık 2022 Salı	100.000.000	TL	3 Ocak 2024 Çarşamba	Sabit
1 Şubat 2023 Çarşamba	140.000.000	TL	7 Şubat 2024 Çarşamba	Sabit
20 Şubat 2023 Pazartesi	94.000.000	TL	5 Mart 2024 Salı	Sabit
3 Mart 2023 Cuma	300.000.000	TL	7 Mart 2024 Perşembe	Sabit
21 Mart 2023 Salı	500.000.000	TL	4 Temmuz 2023 Salı	Sabit
27 Mart 2023 Pazartesi	322.000.000	TL	4 Temmuz 2023 Salı	Sabit
27 Mart 2023 Pazartesi	456.500.000	TL	5 Temmuz 2023 Çarşamba	Sabit
28 Mart 2023 Salı	300.000.000	TL	6 Temmuz 2023 Perşembe	Sabit
4 Nisan 2023 Salı	112.000.000	TL	13 Temmuz 2023 Perşembe	Sabit
5 Nisan 2023 Çarşamba	125.000.000	TL	7 Temmuz 2023 Cuma	Sabit
6 Nisan 2023 Perşembe	351.000.000	TL	13 Temmuz 2023 Perşembe	Sabit
6 Nisan 2023 Perşembe	500.000.000	TL	13 Temmuz 2023 Perşembe	Sabit
7 Nisan 2023 Cuma	110.000.000	TL	19 Nisan 2024 Cuma	Sabit
10 Nisan 2023 Pazartesi	301.000.000	TL	21 Temmuz 2023 Cuma	Sabit
12 Nisan 2023 Çarşamba	421.000.000	TL	28 Temmuz 2023 Cuma	Sabit

7. Ticari borçlar

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in ticari borçları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli ticari borçlar	24.590	108.073
<i>-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	<i>24.590</i>	<i>108.073</i>
Toplam	24.590	108.073

8. Diğer borçlar

Hesap adı	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Gider tahakkuku	-	667
Serbest meslek makbuzu gelir vergisi	1.531	-
Ödenecek KDV	415	-
Toplam	1.946	667

EMLAK KATILIM VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

9. Özkaynaklar

9.1 Ana ortaklık dışı paylar/Ana ortaklık dışı kar zarar

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in ana ortaklık dışı payları ve ana ortaklık dışı kar-zararı bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

9.2 Ödenmiş sermaye

Şirket'in 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla ödenmiş sermaye tutarı 50.000 TL olup her biri 1 TL tutarında 50.000 adet hissedenden oluşmaktadır.

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi 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
Toplam ödenmiş sermaye	50.000	100,00	50.000	100,00

9.3 Sermaye yedekleri

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket'in sermaye yedekleri bulunmamaktadır.

9.4 Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kardan ayrılan kısıtlanmış yedekleri bulunmamaktadır.

9.5 Geçmiş yıl karları/(zararları)

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Şirket'in geçmiş yıllar karları/(zararları) bulunmamaktadır.

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
Net dönem karı/(zararı)	(772)	-
Toplam	49.228	50.000

EMLAK KATILIM VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10. İlişkili taraf açıklamaları

10.1 İlişkili taraflarla borç ve alacak bakiyeleri:

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

Nakit ve nakit benzerleri

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.		
Cari hesap ve Katılma hesabı (Not 4)	50.555.445	50.623.044
Toplam	50.555.445	50.623.044

Ticari alacaklar

	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.		
Kısa vadeli ticari alacaklar (*) (Not 5)	5.559.843.483	5.534.276.732
Toplam	5.559.843.483	5.534.276.732

(*) İlişkili tarafa verilmiş olan kısa vadeli borçların, 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla anapara bakiyesi ile 30 Haziran 2023 itibarıyla kısa vadeli borçların biriken kar paylarının toplamıdır.

10.2 İlişkili taraflardan gelirler

Hesap adı	1 Ocak – 30 Haziran 2023	1 Ocak – 30 Haziran 2022
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.		
Hizmet gelirleri (*) (Not 13)	4.115.371	1.834.359
Toplam	4.115.371	1.834.359

(*) İlişkili tarafa verilmiş olan kısa vadeli borçların, 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla anapara bakiyesi ile 30 Haziran 2023 itibarıyla kısa vadeli borçların biriken kar paylarının toplamıdır.

Üst düzey yönetime sağlanan faydalar

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

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

11. Satışlar ve satışların maliyeti

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	1 Ocak – 30 Haziran 2023	1 Nisan – 30 Haziran 2023	1 Ocak – 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2022
Hasılat				
-Ticari alacaklar kar payı gelirleri	732.500.539	451.186.131	311.548.007	162.907.068
Net satışlar	732.500.539	451.186.131	311.548.007	162.907.068
Satışların maliyeti				
-İhraç edilen kira sertifikası	(732.500.539)	(451.186.131)	(311.548.007)	(162.907.068)
Satışların maliyeti	(732.500.539)	(451.186.131)	(311.548.007)	(162.907.068)
Brüt kar/zarar	-	-	-	-

12. Genel yönetim giderleri

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait genel yönetim giderleri aşağıda açıklanmıştır:

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	(4.116.143)	(1.511.734)	(1.834.306)	(1.005.133)
Toplam faaliyet giderleri	(4.116.143)	(1.511.734)	(1.834.306)	(1.005.133)

Genel yönetim giderlerinin niteliklerine göre gider detayları

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 2022 tarihlerinde 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	(4.024.820)	(1.478.476)	(1.747.556)	(955.343)
Müşavirlik giderleri	(47.156)	(7.653)	(60.674)	(30.338)
Noter giderleri	(2.807)	(1.166)	(3.148)	(1.213)
Kira giderleri	(1.950)	(975)	(1.950)	(975)
Vergi ve diğer harçlar	(4.261)	(2.767)	(2.356)	(1.491)
Diğer	(35.149)	(20.697)	(18.622)	(15.773)
Toplam faaliyet giderleri	(4.116.143)	(1.511.734)	(1.834.306)	(1.005.133)

EMLAK KATILIM VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

13. Esas faaliyetlerden diğer gelirler

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 2022 tarihlerinde 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 (*)	4.115.371	1.511.462	1.834.359	1.005.284
Toplam faaliyet gelirleri	4.115.371	1.511.462	1.834.359	1.005.284

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

14. Vergi varlık ve yükümlülükleri

14.1 Kurumlar vergisi

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

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

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

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in cari vergi varlığı veya yükümlülüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

14.2 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.

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

15. 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.

15.1 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:

	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
30 Haziran 2023					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B)	7.930.843.483	-	-	-	50.555.445
- Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	7.930.843.483	-	-	-	50.555.445
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
31 Aralık 2022					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B)	6.254.276.732	-	-	-	50.623.044
- Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	6.254.276.732	-	-	-	50.623.044

15.2 Likidite riski

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

EMLAK KATILIM VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

15. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (Devamı)

15.2 Likidite riski (Devamı)

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev olmayan finansal yükümlülüklerinin sözleşmeler uyarınca kalan vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

Türev olmayan finansal yükümlülükler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl – 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Borçlanmalar	7.981.323.276	8.402.895.996	5.645.610.795	2.757.285.201	-	-
Ticari Borçlar	24.590	24.590	24.590	-	-	-
Diğer Borçlar	1.946	1.946	1.946	-	-	-
Toplam	7.981.349.812	8.402.922.532	5.645.637.331	2.757.285.201	-	-

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev olmayan finansal yükümlülüklerinin sözleşmeler uyarınca kalan vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

Türev olmayan finansal yükümlülükler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl – 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Borçlanmalar	6.304.741.049	6.618.654.744	4.567.255.086	1.040.221.600	1.011.178.058	-
Ticari Borçlar	108.073	108.073	108.073	-	-	-
Diğer Borçlar	667	667	667	-	-	-
Toplam	6.304.849.789	6.618.763.484	4.567.363.826	1.040.221.600	1.011.178.058	-

30 Haziran 2023 tarihi 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	-	-	50.555.445	-	-	-	50.555.445
Ticari alacaklar	-	3.938.906.837	3.991.936.646	-	-	-	7.930.843.483
Diğer varlıklar	-	-	-	-	-	112	112
Toplam varlıklar	-	3.938.906.837	4.042.492.091	-	-	112	7.981.399.040
İhraç edilen kira sertifikaları	-	3.938.906.837	4.042.416.439	-	-	-	7.981.323.276
Ticari borçlar	24.590	-	-	-	-	-	24.590
Diğer yükümlülükler	1.946	-	-	-	-	49.228	51.174
Toplam yükümlülükler	26.536	3.938.906.837	4.042.416.439	-	-	49.228	7.981.399.040
Likidite riski	(26.536)	-	75.652	-	-	(49.116)	-

(*) 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla, özkaynak hesapları dağıtılamayan olarak gösterilmiştir.

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

15. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (Devamı)

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

31 Aralık 2022	Vadesiz	1 aya kadar	1 ay - 1 yıl arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl- ve üzeri	Dağıtılma- mayan (*)	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	-	-	50.623.044	-	-	-	50.623.044
Ticari alacaklar	-	1.497.515.488	3.918.255.930	838.505.314	-	-	6.254.276.732
Diğer Varlıklar	-	-	-	-	-	13	13
Toplam varlıklar	-	1.497.515.488	3.968.878.974	838.505.314	-	13	6.304.899.789
İhraç edilen kira sertifikaları	-	1.497.515.488	3.968.720.247	838.505.314	-	-	6.304.741.049
Ticari borçlar	108.073	-	-	-	-	-	108.073
Diğer yükümlülükler	667	-	-	-	-	50.000	50.667
Toplam yükümlülükler	108.740	1.497.515.488	3.968.720.247	838.505.314	-	50.000	6.304.899.789
Likidite riski	(108.740)	-	158.727	-	-	(49.987)	-

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

15.3 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.

16. Finansal araçlar

16.1 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.

EMLAK KATILIM VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

16. Finansal araçlar (Devamı)

16.1 Finansal araçların gerçeğe uygun değeri (Devamı)

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
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	50.555.445	50.555.445	50.623.044	50.623.044
Ticari alacaklar	7.930.843.483	8.118.426.596	6.254.276.732	6.319.184.775
Toplam	7.981.398.928	8.168.982.041	6.304.899.776	6.369.807.819
Finansal yükümlülükler				
İhraç edilen kira sertifikaları	7.981.323.276	8.118.426.596	6.304.741.049	6.319.184.775
Ticari borçlar	24.590	24.590	108.073	108.073
Diğer borçlar	1.946	1.946	667	667
Toplam	7.981.349.812	8.118.453.132	6.304.849.789	6.319.293.515

17. Karşılıklar, şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

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

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

19. Taahhütler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

20. 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.

EMLAK KATILIM VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

20. Bilanço tarihinden sonraki olaylar (Devamı)

Şirket;

4 Temmuz 2023 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 101 gün vadeli, 620.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

4 Temmuz 2023 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 101 gün vadeli, 500.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

5 Temmuz 2023 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 93 gün vadeli, 282.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

5 Temmuz 2023 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 100 gün vadeli, 282.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

6 Temmuz 2023 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 99 gün vadeli, 300.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

7 Temmuz 2023 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 98 gün vadeli, 60.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

7 Temmuz 2023 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 98 gün vadeli, 133.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

7 Temmuz 2023 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 90 gün vadeli, 300.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

13 Temmuz 2023 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 98 gün vadeli, 630.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

13 Temmuz 2023 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 91 gün vadeli, 120.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

13 Temmuz 2023 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 98 gün vadeli, 650.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

13 Temmuz 2023 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 98 gün vadeli, 630.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

13 Temmuz 2023 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 98 gün vadeli, 630.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

18 Temmuz 2023 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 94 gün vadeli, 350.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

2 Ağustos 2023 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 366 gün vadeli, 318.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

.....