

**EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA
ANONİM ŞİRKETİ**

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



ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

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

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

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

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

Talar Gül, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 11 Ağustos 2025

EMLAK KATILIM VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)	1
KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU	4
FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	5-28
DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	5-6
DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	6-16
DİPNOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	17
DİPNOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	17
DİPNOT 5 TİCARİ ALACAKLAR	17
DİPNOT 6 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	18
DİPNOT 7 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR	18
DİPNOT 8 BORÇLANMALAR	18-19
DİPNOT 9 TİCARİ BORÇLAR	20
DİPNOT 10 DİĞER BORÇLAR	20
DİPNOT 11 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	20-21
DİPNOT 12 DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER	21
DİPNOT 13 ÖZKAYNAKLAR	21
DİPNOT 14 İLİŞKİLİ TARAFLAR	22
DİPNOT 15 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	23
DİPNOT 16 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	23
DİPNOT 17 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER	23
DİPNOT 18 NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/KAYIPLARI	24
DİPNOT 19 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	24-26
DİPNOT 20 FİNANSAL ARAÇLARIN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI	27
DİPNOT 21 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	27
DİPNOT 22 DİĞER HUSUSLAR	27
DİPNOT 23 TAAHHÜTLER	28
DİPNOT 24 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	28

EMLAK KATILIM VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024
	Dipnot		
Varlıklar		11.934.718.013	18.362.044.839
Dönen varlıklar		11.033.718.013	16.540.763.699
Nakit ve nakit benzerleri	4,14	147.753	125.521
Ticari alacaklar	5,14	11.033.566.004	16.540.636.279
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5,14	11.033.566.004	16.540.636.279
Peşin ödenmiş giderler	6	4.243	1.883
Diğer dönen varlıklar	7	13	16
Duran varlıklar		901.000.000	1.821.281.140
Ticari alacaklar	5,14	901.000.000	1.821.281.140
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5,14	901.000.000	1.821.281.140
Toplam varlıklar		11.934.718.013	18.362.044.839
Kaynaklar		11.934.718.013	18.362.044.839
Kısa vadeli yükümlülükler		11.033.573.189	16.540.647.093
Kısa vadeli borçlanmalar	8	8.264.650.964	8.474.935.933
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	8	2.768.900.646	8.065.249.797
Ticari borçlar	9	15.267	448.495
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		15.267	448.495
Diğer borçlar	10	5.336	4.629
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		5.336	4.629
Dönem karı vergi yükümlülüğü	11	976	8.239
Uzun vadeli yükümlülükler	8	901.000.000	1.821.281.140
Uzun vadeli borçlanmalar		901.000.000	1.821.281.140
Özkaynaklar		144.824	116.606
Ödenmiş sermaye	13	50.000	50.000
Sermaye düzeltme farkları	13	300.787	300.787
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	13	3.373	-
Geçmiş yıl kârı/(zararı)	13	(237.554)	(304.118)
Net dönem kârı / (zararı)	13	28.218	69.937
Toplam kaynaklar		11.934.718.013	18.362.044.839

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

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

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak 2025- Dipnot 30 Haziran 2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak 2024- 30 Haziran 2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Nisan 2025- 30 Haziran 2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Nisan 2024- 30 Haziran 2024
Hasılat	14,15	2.562.584.846	3.138.091.202	1.527.439.640	2.576.998.572
Satışların maliyeti	15	(2.561.844.138)	(3.137.729.630)	(1.526.698.932)	(2.576.637.000)
BRÜT KÂR		740.708	361.572	740.708	361.572
Genel yönetim giderleri	16	(7.797.012)	(9.896.127)	(4.320.034)	(5.158.979)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17	7.125.424	9.556.179	3.653.467	4.819.197
ESAS FAALİYET KÂRI (ZARARI)		69.120	21.624	74.141	21.790
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		69.120	21.624	74.141	21.790
Net Parasal Pozisyon Kayıp Kazançları		(21.778)	(10.007)	(18.813)	1.903
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI/ZARARI		47.342	11.617	55.328	23.693
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri	11	(19.124)	(8.428)	(19.124)	(8.428)
- Dönem Vergi (Gideri) Geliri		(19.124)	(8.428)	(19.124)	(8.428)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI/ZARARI		28.218	3.189	36.204	15.265
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		-	-	-	-
DÖNEM KÂRI/(ZARARI)		28.218	3.189	36.204	15.265
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		28.218	3.189	36.204	15.265

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

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

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

Önceki Dönem	Dip Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/ Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2024	13	50.000	300.787	-	(174.447)	(92.113)	84.227
Transferler		-	-	-	(92.113)	92.113	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	3.189	3.189
30 Haziran 2024	13	50.000	300.787	-	(266.560)	3.189	87.416

Cari Dönem	Dip Not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/ Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2025	13	50.000	300.787	-	(304.118)	69.937	116.606
Transferler		-	-	3.373	66.564	(69.937)	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	28.218	28.218
30 Haziran 2025	13	50.000	300.787	3.373	(237.554)	28.218	144.824

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

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

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

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak 2025 30 Haziran 2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak 2024 30 Haziran 2024
A. İşletme faaliyetlerinin nakit akışları		40.170	41.066
Dönem net kârı		28.218	3.189
<i>Dönem net kârı/zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:</i>		35.789	32.614
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler		19.124	8.428
Parasal (kazanç)/kayıp		16.665	24.186
<i>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</i>		1.373	5.263
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		3.803.231.122	(4.359.511.174)
-İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		3.803.231.122	(4.359.511.174)
Finans sektörü faaliyetlerinden borçlarda azalış (artış)		(3.802.859.356)	4.359.824.108
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		(2.629)	(4.706)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(369.133)	(284.259)
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		(369.133)	(284.259)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		1.369	(18.706)
-İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		1.369	(18.706)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		65.380	41.066
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	11	(25.210)	-
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		-	-
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		-	-
Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Enflasyon Etkisi		(17.938)	(7.483)
D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		-	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki artış/(azalış) (A+B+C+D)	4	22.232	33.583
E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		125.521	30.253
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D+E)	4	147.753	63.836

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

EMLAK KATILIM VARLIK KIRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

1. Şirketin Organizasyonu ve Faaliyet Konusu

Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'nin %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:

Yönetim Kurulu Üyeleri

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

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

Şirket'in ana sözleşmesinde belirtilen faaliyet alanları aşağıdaki gibidir:

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

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

1. Şirketin Organizasyonu ve Faaliyet Konusu (Devamı)

- d) Varlıklardan ve haklardan elde edilen gelirlerden, Sermaye Piyasası Mevzuatı'na uygun olarak ve payları oranında kira sertifikası sahiplerine ödemeler yapmak.
- e) Sahip olduğu varlıkları ve hakları, yukarıda anılan faaliyetleri icra edebilmek ve bu faaliyetlerin olağan ifası amacıyla yönetmek, işletmek ve bu varlıklar ve haklar üzerinde hukuki tasarruflarda bulunmak, varlıklar ve haklar üzerinde Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın izin verdiği aynı hakları tesis etmek, yine üçüncü kişilerden aynı haklar kabul etmek,
- f) Yukarıda sayılanlarla sınırlı olmamak üzere Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın izin verdiği her türlü faaliyetlerde bulunmak.

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

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

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

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

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1. Uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standardı 34 ("TMS 34") Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı ve Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"ler) uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS'ler; KGK tarafından Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS"), Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TMS Yorumları ve TFRS Yorumları adlarıyla yayımlanan Standart ve Yorumları içermektedir.

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

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.1.2. Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

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

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

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

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

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

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

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

2.1.2. Finansal tabloların hazırlanış şekli (devamı)

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

2.1.3. Geçerli ve raporlama para birimi

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

2.1.4. İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkelerine göre hazırlamıştır.

2.1.5. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

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

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.1.6. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

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

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

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

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

- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki finansal araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:

- elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
- bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
- nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni dipnot açıklamaları eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
- gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin dipnot açıklamalarında güncellemeler yapılmasıdır.

- **UFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelten değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:

- UFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
- UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın iliştiğindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
- UFRS 9 Finansal Araçlar;
- UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
- UMS 7 Nakit Akış Tablosu.

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

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

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

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.2. Önemli muhasebe politikalarının özeti

2.2.1. Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

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

Ücret, komisyon ve kar payı gelirleri ve giderleri

Ücret ve komisyon gelirleri ve giderleri

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

Kar payı gelir ve gideri

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

2.2.2. Finansal araçlar

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

Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlık ve yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilmekte veya gerçeğe uygun değerden düşülmektedir.

Finansal araçların ilk muhasebeleştirilme esnasında hangi kategoride sınıflandırılacağı, sözleşmeye bağlı nakit akışların özelliklerine bağlıdır.

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

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

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

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.2. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.2.2. Finansal araçlar (devamı)

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

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

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

c) İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar:

Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan ve finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumunda finansal varlık itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlık olarak sınıflandırılmaktadır. Etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti ile değerlemeye tabi tutulmakta ve varsa değer azalışı için karşılık ayrılmaktadır.

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

d) Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü / Beklenen Zarar Karşılığı:

Her raporlama tarihinde, değer düşüklüğü kapsamındaki finansal aracın kredi riskinde ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli bir artış olup olmadığı değerlendirilir. Bu değerlendirme yapılırken, finansal aracın temerrüt riskinde meydana gelen değişim dikkate alınır. Beklenen zarar karşılığı tahmini tarafsız, olasılıklara göre ağırlıklandırılmış ve geçmiş olaylar, mevcut şartlar ve gelecekteki ekonomik şartlara ilişkin tahminler hakkında desteklenebilir bilgiler içermektedir.

Şirket her raporlama tarihinde, bir finansal varlık veya finansal varlık grubunun değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin ortada tarafsız göstergelerin bulunup bulunmadığı hususunu değerlendirir. Anılan türden bir göstergenin mevcut olması durumunda Şirket, ilgili değer düşüklüğü tutarını tespit eder.

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.2.2. Finansal araçlar (devamı)

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

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

e) Nakit ve nakit benzerleri:

Nakit ve nakit benzerleri, kasadaki nakit varlıkları, bankalardaki nakit para ve vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatları içermektedir. Nakit ve nakit benzerleri kolayca nakde dönüştürülebilir, vadesi üç ayı geçmeyen ve değer kaybetme riski bulunmayan kısa vadeli yüksek likiditeye sahip varlıklardır.

Bankalardaki vadeli mevduatlar işlem tarihinde elde etme maliyeti ile kayda alınmakta, kayda alınmalarını takiben etkin faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş değerleri üzerinden izlenmektedir.

Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, borçlanma aracının itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamını, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır. Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

Türev olmayan finansal yükümlülükler

i) Finansal yükümlülükler

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

ii) Ticari ve diğer borçlar

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

Sermaye

i) Adi hisse senetleri

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

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.2. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.2.2. Finansal araçlar (devamı)

2.2.3. Netleştirme

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

2.2.4. Kur değişiminin etkileri

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

2.2.5. Pay başına kazanç

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

2.2.6. Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

"Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı" ("TMS 37") uyarınca, herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir.

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.2. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.2.7. Karşılıklar, koşullu yükümlülükler ve koşullu varlıklar

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

2.2.8. İlişkili taraflar

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

2.2.9. Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

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

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

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

Ertelenmiş vergi alacağı, gelecek dönemlerde vergi avantajının sağlanması olası durumlarda kaydedilir. Bu alacaktan artık yararlanılamayacağı anlaşıldığı oranda ilgili aktiften silinir. Ertelenmiş verginin hesaplanmasında, söz konusu geçici farklılıkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde geçerli olacağı tahmin edilen vergi oranları kullanılmaktadır.

Hesaplanan ertelenmiş vergi alacakları ile ertelenmiş vergi yükümlülükleri finansal tablolarda netleştirilerek gösterilmektedir.

Kıdem tazminatı

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

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (Devamı)

2.2. Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.2.11. Nakit akış tablosu

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

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

2.2.12. Bölümlere göre raporlama

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

2.3. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

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

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

2.4 Muhasebe hataları

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

2.5 Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

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

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

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

3. Bölümlere Göre Raporlama

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

4. Nakit ve Nakit Benzerleri

Hesap adı	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Bankalar	147.753	125.521
- Vadesiz hesaplar ^(*)	147.753	125.521
Toplam nakit ve nakit benzerleri	147.753	125.521

(*) Vadesiz hesaplar Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. nezdindenki özel cari hesaplardan oluşmaktadır. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla nakit ve nakit benzerleri tutarı 147.753 TL tamamı Türk Lirası'ndan oluşmaktadır. (31 Aralık 2024: 125.521)

Söz konusu bakiyeler içerisinde boke tutar bulunmamaktadır.

5. Ticari Alacaklar

5.1. Kısa vadeli ticari alacaklar

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

Hesap adı	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli ticari alacaklar	11.033.566.004	16.540.636.279
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar ^(*)	11.033.566.004	16.540.636.279
Toplam alacaklar	11.033.566.004	16.540.636.279

(*) Şirket, ihraç etmiş olduğu kira sertifikalarından elde ettiği fonları Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'ye aynı tutar, vade ve kar payı maliyeti ile fon olarak kullandırılmıştır.

5.2. Uzun vadeli ticari alacaklar

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

Hesap adı	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli ticari alacaklar	901.000.000	1.821.281.140
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar ^(*)	901.000.000	1.821.281.140
Toplam alacaklar	901.000.000	1.821.281.140

(*) Şirket, ihraç etmiş olduğu kira sertifikalarından elde ettiği fonları Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'ye aynı tutar, vade ve kar payı maliyeti ile fon olarak kullandırılmıştır.

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

6. Peşin Ödenmiş Giderler

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in peşin ödenen giderleri aşağıdaki gibidir:

Hesap adı	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Gelecek aylara ait giderler	4.243	1.883
Toplam	4.243	1.883

7. Diğer Dönen Varlıklar

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in diğer dönen varlıkları aşağıdaki gibidir:

Hesap adı	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Diğer alacaklar	13	16
Toplam	13	16

8. Borçlanmalar

8.1. Kısa vadeli borçlanmalar

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

Hesap adı	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli borçlanmalar	8.264.650.964	8.474.935.933
- İhraç edilmiş kira sertifikaları ^(*)	8.264.650.964	8.474.935.933
Toplam	8.264.650.964	8.474.935.933

(*) Şirket'in, kısa vadeli borçlanmalarının 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, 7.749.500.000 TL anapara ve 515.150.964 TL kar payı giderlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2024: 8.121.677.140 TL anapara ve 353.258.793 TL kar payı).

8.2. Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri tarihi itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli borçlanmanın kısa vadeli kısımları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Hesap adı	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	2.768.900.646	8.065.249.797
- İhraç edilmiş kira sertifikaları ^(*)	2.768.900.646	8.065.249.797
Toplam	2.768.900.646	8.065.249.797

(*) Şirket'in, uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, 2.519.000.000 TL anapara ve 249.900.646 TL kar payı giderlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2024: 6.166.010.887 TL anapara ve 1.899.238.910 TL kar payı).

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

8. Borçlanmalar (Devamı)

8.3. Uzun vadeli borçlanmalar

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

Hesap adı	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli borçlanmalar	901.000.000	1.821.281.140
- İhraç edilmiş kira sertifikaları	901.000.000	1.821.281.140
Toplam	901.000.000	1.821.281.140

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

İhraç tarihi	İhraç tutarı	ISIN kodu	Kar payı tahakkukları	Para cinsi	Vadesi	Kar payı oranı %	Vade kalan gün
16.05.2024	300.000.000	TRDEVKS52613	17.303.269	TL	14.05.2026	46,00	318
28.06.2024	200.000.000	TRDEVKS72512	4.102.740	TL	18.07.2025	45,00	18
03.07.2024	308.000.000	TRDEVKS72520	142.108.166	TL	09.07.2025	46,60	9
10.07.2024	450.000.000	TRDEVKS82511	1.939.883	TL	01.08.2025	45,50	32
05.08.2024	300.000.000	TRDEVKS82610	18.405.655	TL	03.08.2026	40,00	399
23.09.2024	300.000.000	TRDEVKS92619	2.442.148	TL	21.09.2026	38,75	448
03.12.2024	350.000.000	TRDEVKS12617	13.760.285	TL	27.01.2026	44,00	211
06.12.2024	101.000.000	TRDEVKS12625	3.624.437	TL	30.01.2026	40,00	214
09.12.2024	210.000.000	TRDEVKS22616	6.818.121	TL	02.02.2026	43,50	217
06.01.2025	92.000.000	TRDEVKS12633	15.087.565	TL	05.01.2026	37,00	189
31.01.2025	100.000.000	TRDEVKS22624	6.070.111	TL	04.02.2026	37,50	219
11.03.2025	250.000.000	TRDEVKS32615	5.008.241	TL	10.03.2026	36,00	253
11.03.2025	250.000.000	TRDEVKS32714	4.839.766	TL	16.03.2027	34,75	624
14.03.2025	1.500.000.000	TRDEVKS72538	174.519.000	TL	03.07.2025	39,00	3
27.03.2025	500.000.000	TRDEVKS72546	52.381.063	TL	09.07.2025	40,00	9
27.03.2025	300.000.000	TRDEVKS72553	33.121.327	TL	02.07.2025	42,00	2
08.04.2025	300.000.000	TRDEVKS82529	27.839.124	TL	01.08.2025	41,00	32
10.04.2025	250.000.000	TRDEVKS82537	22.574.831	TL	07.08.2025	41,00	38
15.04.2025	200.000.000	TRDEVKS82545	16.904.492	TL	13.08.2025	41,00	44
16.04.2025	85.000.000	TRDEVKS82552	7.307.406	TL	01.08.2025	42,00	32
08.05.2025	325.000.000	TRDEVKS82560	21.094.220	TL	13.08.2025	45,00	44
09.05.2025	500.000.000	TRDEVKS52621	28.463.284	TL	15.05.2026	40,00	319
23.05.2025	155.000.000	TRDEVKS82578	7.356.729	TL	28.08.2025	46,00	59
26.05.2025	842.500.000	TRDEVKS82586	38.482.207	TL	27.08.2025	48,00	58
28.05.2025	1.500.000.000	TRDEVKS82594	63.365.490	TL	28.08.2025	47,00	59
12.06.2025	1.250.000.000	TRDEVKS92510	29.152.510	TL	17.09.2025	47,00	79
27.06.2025	200.000.000	TRDEVKS92528	956.758	TL	26.09.2025	46,00	88
27.06.2025	51.000.000	TRDEVKS72611	22.782	TL	17.07.2026	42,00	382

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

9. Ticari Borçlar

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

Hesap adı	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	15.267	448.495
- <i>Satıcılar</i>	15.267	448.495
Toplam	15.267	448.495

10. Diğer Borçlar

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	5.336	4.629
Toplam	5.336	4.629

11. Vergi Varlık ve Yükümlülükleri

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

Vergi Usul Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanununda değişiklik yapılmasına dair kanun 20 Ocak 2022 tarihinde Kanun No. 7532 sayıyla yasalaşmış olup, geçici hesap dönemleri de dahil olmak üzere 2021 ve 2022 hesap dönemleri ile 2023 hesap dönemi geçici vergi dönemlerinde Mükerrer 298 inci madde kapsamındaki enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın mali doğrultusunda enflasyon düzeltmesi 30 Haziran 2025 tarihli mali tablolara uygulanacak olup, yapılan enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan kar/zarar farkı geçmiş yıllar kar/zarar hesabında gösterilecek olup, vergiye tabi tutulmayacaktır.

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

11. Vergi Varlık ve Yükümlülükleri (Devamı)

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

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

Hesap adı	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
-Dönem Karı Vergi ve Yasal Yükümlülükler Karşılığı	19.124	35.935
-Dönem Karı Peşin Ödenen Vergiler	(18.148)	(27.696)
Toplam	976	8.239

12. Diğer Yükümlülükler

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer yükümlülükleri bulunmamaktadır.

13. Özkaynaklar

13.1. Ödenmiş sermaye

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

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in sermaye ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla ödenmiş sermaye tutarı 50.000 TL olup her biri 1 TL tutarında 50.000 adet hisseden oluşmaktadır. (31 Aralık 2024: 50.000 TL) Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla imtiyazlı hisse senetleri bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır.)

30.06.2025 (TFRS)	Tarihi Değer	Enflasyon Düzeltme Etkisi	Endekslenmiş Değer
Ödenmiş Sermaye	50.000	300.787	350.787

13.2. Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Şirket'in kardan ayrılan kısıtlanmış yedekleri aşağıdaki gibidir.

Hesap adı	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Yasal Yedekler	3.373	-
Toplam	3.373	-

13.3. Geçmiş yıl kârları/(zararları)

Şirket'in 237.554 TL (31 Aralık 2024: 304.118 TL) tutarında geçmiş yıllar zararları bulunmaktadır.

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

14. İlişkili Taraflar

14.1. İlişkili taraflarla borç ve alacak bakiyeleri

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

Nakit ve nakit benzerleri

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.		
Cari hesap (Not 4)	36.689	450.549
Toplam	36.689	450.549

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Bankalar	147.753	125.521
- Vadesiz hesaplar (Dipnot 4)	147.753	125.521
Toplam nakit ve nakit benzerleri	147.753	125.521

Ticari alacaklar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli ticari alacaklar (Dipnot 5)	11.033.566.004	16.540.636.279
Uzun vadeli ticari alacaklar (Dipnot 5)	901.000.000	1.821.281.140
Toplam alacaklar (Dipnot 5)	11.934.566.004	18.361.917.419

14.2. İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemlerden Gelirler

	30 Haziran 2025	30 Haziran 2024
- Kar payı gelirleri(*)	2.562.584.846	3.138.091.202
- Hizmet komisyon gelirleri(**)	7.125.424	9.556.179
TOPLAM	2.569.710.270	3.147.647.381

(*) İlişkili tarafa verilmiş olan kısa vadeli borçların, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla anapara bakiyesi ile 30 Haziran 2025 itibarıyla borçların biriken kar paylarının toplamıdır.

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

Üst düzey yönetime sağlanan faydalar

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

Genel yönetim giderleri

	30 Haziran 2025	30 Haziran 2024
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.		
- Kira giderleri	2.520	3.478
Toplam nakit ve nakit benzerleri	2.520	3.478

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

15. Hasılat ve Satışların Maliyeti

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

Hesap adı	1 Ocak 2025 30 Haziran 2025	1 Ocak 2024 30 Haziran 2024
Kar payı gelirleri ^(*)	2.562.584.846	3.138.091.202
Satışlar	2.562.584.846	3.138.091.202
Kar payı giderleri ^(*)	(2.561.844.138)	(3.137.729.630)
Satışların maliyeti	(2.561.844.138)	(3.137.729.630)
Brüt kâr/zarar	740.708	361.572

^(*) Şirket, ihraç etmiş olduğu kira sertifikalarından elde ettiği fonları Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi'ne aynı tutar, vade ve kar payı maliyeti ile kullandırımı sonucu elde ettiği kar payı gelirlerini içermektedir.

16. Genel Yönetim Giderleri

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

Hesap adı	1 Ocak 2025 30 Haziran 2025	1 Ocak 2024 30 Haziran 2024
İhraç aracılık giderleri	7.189.665	9.602.155
Mali Müşavirlik ve Danışmanlık Giderleri	492.473	246.602
Kira Giderleri	2.520	3.478
Ticaret Odası Genel Kurul Tescil ve Komiserlik Ücretleri	79.511	5.343
Noter Giderleri	17.460	10.250
Damga Vergisi Giderleri	12.939	25.735
Diğer	2.444	2.564
Toplam	7.797.012	9.896.127

17. Esas faaliyetlerden diğer gelirler

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

Hesap adı	1 Ocak 2025 30 Haziran 2025	1 Ocak 2024 30 Haziran 2024
Hizmet komisyon gelirleri ^(*)	7.125.424	9.556.179
Toplam	7.125.424	9.556.179

^(*) Şirket'in hizmet gelirleri, Türkiye Emlak Katılım Bankası AŞ'ye ihraçlar ile ilgili yapılan maliyetlerin yansıtma işlemlerinden ve kambiyo kar ve zararlarından oluşmaktadır.

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

18. Net parasal pozisyon kazançları/kayıpları

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

	1 Ocak 2025 30 Haziran 2025	1 Ocak 2024 30 Haziran 2024
Parasal olmayan kalemler		
Finansal durum tablosu kalemleri		
Peşin ödenmiş giderler	423	227
Ödenmiş sermaye	(50.131)	(69561)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(482)	-
Geçmiş yıllar kar/zararı	33.840	52.860
Kar veya zarar tablosu kalemleri		
Satış gelirleri	(129.273.451)	(188.957.221)
Satışların maliyeti	129.218.032	188.951.829
Genel yönetim giderleri	326.204	614.080
Diğer gelir ve karlar	(276.213)	(602.221)
Toplam	(21.778)	(10.007)

19. 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.

19.1. Kredi riski

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

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

30 Haziran 2025	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B)	11.033.566.004	-	-	-	147.753
- Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	11.033.566.004	-	-	-	147.753
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	11.033.566.004	-	-	-	147.753
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

31 Aralık 2024	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B)	18.361.917.419	-	-	-	125.521
- Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	18.361.917.419	-	-	-	125.521
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	18.361.917.419	-	-	-	125.521
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-

19.2. 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.

19.2. Likidite riski (devamı)

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev olmayan finansal yükümlülüklerinin sözleşmeler uyarınca kalan vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2025						
Türev olmayan finansal yükümlülükler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Borçlanmalar	11.934.551.610	14.160.690.337	9.719.000.241	2.871.950.849	1.569.739.247	-
Ticari borçlar	15.267	15.267	15.267	-	-	-
Diğer borçlar	6.312	6.312	6.312	-	-	-
Toplam	11.934.573.189	14.160.711.916	9.719.021.820	2.871.950.849	1.569.739.247	-

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev olmayan finansal yükümlülüklerinin sözleşmeler uyarınca kalan vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024						
Türev olmayan finansal yükümlülükler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Borçlanmalar	18.361.466.870	21.297.013.146	10.799.261.658	7.433.760.428	3.063.991.060	-
Ticari borçlar	448.495	448.495	448.495	-	-	-
Diğer borçlar	12.868	12.868	12.868	-	-	-
Toplam	18.361.928.233	21.297.474.509	10.799.723.021	7.433.760.428	3.063.991.060	-

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

19.2. Likidite riski (devamı)

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

30 Haziran 2025	Vadesiz	1 aya kadar	1 ay - 1 yıl arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl- ve üzeri	Dağıtılamayan (*)	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	147.753	-	-	-	-	-	147.753
Ticari alacaklar	-	-	11.033.566.004	901.000.000	-	-	11.934.566.004
Diğer varlıklar	4.256	-	-	-	-	-	4.256
Toplam varlıklar	152.009	-	11.033.566.004	901.000.000	-	-	11.934.718.013
İhraç edilen kira sertifikaları	-	-	(11.033.551.610)	901.000.000	-	-	(11.934.551.610)
Ticari borçlar	(15.267)	-	-	-	-	-	(15.267)
Diğer yükümlülükler	(6.312)	-	-	-	-	(144.824)	(151.136)
Toplam yükümlülükler	(21.579)	-	(11.033.551.610)	901.000.000	-	(144.824)	(11.934.718.013)
Likidite riski	130.430	-	14.394	-	-	(144.824)	-

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

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev olmayan finansal varlıkların ve yükümlülüklerinin beklenen vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	Vadesiz	1 aya kadar	1 ay - 1 yıl arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl- ve üzeri	Dağıtılamayan (*)	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	125.521	-	-	-	-	-	125.521
Ticari alacaklar	-	-	16.540.636.279	1.821.281.140	-	-	18.361.917.419
Diğer varlıklar	1.899	-	-	-	-	-	1.899
Toplam varlıklar	127.420	-	16.540.636.279	1.821.281.140	-	-	18.362.044.839
İhraç edilen kira sertifikaları	-	-	(16.540.185.730)	(1.821.281.140)	-	-	(18.361.466.870)
Ticari borçlar	(448.495)	-	-	-	-	-	(448.495)
Diğer yükümlülükler	(12.868)	-	-	-	-	(116.606)	(129.474)
Toplam yükümlülükler	(461.363)	-	(16.540.185.730)	(1.821.281.140)	-	(116.606)	(18.362.044.839)
Likidite riski	(333.943)	-	450.549	-	-	(116.606)	-

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

19.3. Kur riski

Yabancı para riski herhangi bir finansal aracın değerinin döviz kurundaki değişikliğe bağlı olarak değişmesinden doğan risktir. Şirket, yabancı para cinsinden parasal varlıklarını TL'ye çevirirken kurlardaki değişiklikler nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in 30 Haziran 2025 itibarıyla kur riski bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

20. Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları

20.1. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

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

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

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

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

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

	30 Haziran 2025		31 Aralık 2024	
	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	147.753	147.753	125.521	125.521
Ticari alacaklar	11.934.566.004	12.914.843.349	18.361.917.419	18.391.347.373
Toplam	11.934.713.757	12.914.991.102	18.362.042.940	18.391.472.894
Finansal yükümlülükler				
İhraç edilen kira sertifikaları	11.934.551.610	12.914.828.955	18.361.466.870	18.390.896.824
Ticari borçlar	15.267	15.267	448.495	448.495
Toplam	11.934.566.877	12.914.844.222	18.361.915.365	18.391.345.319

21. Karşılıklar, Şarta Bağlı Varlık ve Yükümlülükler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

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

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

23. Taahhütler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

24. Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Şirket;

2 Temmuz 2025 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 92 gün vadeli, 1.000.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

2 Temmuz 2025 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 92 gün vadeli, 750.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

2 Temmuz 2025 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 121 gün vadeli, 250.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

2 Temmuz 2025 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 92 gün vadeli, 750.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

3 Temmuz 2025 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 105 gün vadeli, 1.000.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

3 Temmuz 2025 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 92 gün vadeli, 100.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

3 Temmuz 2025 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 105 gün vadeli, 500.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

9 Temmuz 2025 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 93 gün vadeli, 500.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

11 Temmuz 2025 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 98 gün vadeli, 200.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

24 Temmuz 2025 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 99 gün vadeli, 500.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

24 Temmuz 2025 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 99 gün vadeli, 215.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

1 Ağustos 2025 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 97 gün vadeli, 92.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

1 Ağustos 2025 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 94 gün vadeli, 1.000.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

7 Ağustos 2025 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 120 gün vadeli, 300.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

.....