



**01.01.2022 - 30.06.2022**

**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>

## İçindekiler Tablosu

<b>1. GENEL BİLGİLER</b>	
<b>GİRİŞ</b> .....	1
<b>YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE ÖZGEÇMİŞLERİ</b> .....	4
<b>ŞİRKETİN ÜST DÜZEY YÖNETİCİ VE ÇALIŞAN BİLGİLERİ</b> .....	5
<b>BAĞIMSIZLIK BEYANI</b> .....	6
<b>2. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN GÖREV YETKİ VE ÜCRETLERİ</b> .....	7
<b>YÖNETİM KURULUNA SAĞLANAN MALİ HAKLAR</b> .....	7
<b>3. ARAŞTIRMA GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI</b> .....	7
<b>4. FAALİYETLER VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER</b> .....	7
<b>YATIRIM FAALİYETLERİ</b>	
<b>ŞİRKETİN İÇ KONTROL SİSTEMİ VE İÇ DENETİM FAALİYETLERİ</b> .....	7
<b>İŞTİRAKLERİMİZ</b> .....	7
<b>ŞİRKETİMİZ HAKKINDAKİ DENETİMLER</b> .....	7
<b>ŞİRKETİMİZ ALEYHİNE AÇILAN DAVALAR</b> .....	7
<b>UYGULANAN YAPTIRIMLAR</b> .....	7
<b>01.01.2022-30.06.2022 DÖNEMİNDE YAPILAN OLAĞANÜSTÜ GENEL KURULLAR</b> .....	7
<b>BAĞIŞ VE YARDIMLAR</b> .....	7
<b>BAĞLI ŞİRKET KAPSAMINDA AÇIKLAMALAR</b> .....	7
<b>5. FİNANSAL DURUM</b> .....	8
<b>YÖNETİMİN DEĞERLENDİRMESİ</b> .....	8
<b>KAR DAĞITIMI</b> .....	8
<b>6. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ</b> .....	8
<b>7. DİĞER HUSUSLAR</b> .....	8
<b>DÖNEM İÇERİSİNDE GERÇEKLEŞEN OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI</b> .....	8
<b>DÖNEM İÇİNDE ESAS SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER</b> .....	8
<b>RAPOR ONAYI</b> .....	9
<b>8. SORUMLULUK BEYANI</b> .....	10
<b>9. ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU</b> .....	11

# 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 kullanıcılarından 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 aynı 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 2022 – 30 Haziran 2022 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	TRDEVKS32250	200.000.000	Sabit Getirili	04/01/2022	01/03/2022	56
Emlak Katılım	TRDEVKS42226	74.298.000	Sabit Getirili	06/01/2022	08/04/2022	92
Emlak Katılım	TRDEVKS42234	52.195.000	Sabit Getirili	11/01/2022	12/04/2022	91
Emlak Katılım	TRDEVKS42242	400.000.000	Sabit Getirili	24/01/2022	26/04/2022	92
Emlak Katılım	TRDEVKS42259	500.000.000	Sabit Getirili	31/01/2022	04/04/2022	63
Emlak Katılım	TRDEVKS42267	215.000.000	Sabit Getirili	31/01/2022	04/04/2022	63
Emlak Katılım	TRDEVKS42275	250.000.000	18.75	01/02/2022	21/04/2022	79
Emlak Katılım	TRDEVKS42283	50.000.000	Sabit Getirili	02/02/2022	05/04/2022	62
Emlak Katılım	TRDEVKS82222	60.000.000	Sabit Getirili	03/02/2022	31/08/2022	209
Emlak Katılım	TRDEVKS42291	150.000.000	Sabit Getirili	08/02/2022	14/04/2022	65
Emlak Katılım	TRDEVKS422A7	160.000.000	Sabit Getirili	10/02/2022	15/04/2022	64
Emlak Katılım	TRDEVKS62232	40.020.000	Sabit Getirili	03/03/2022	13/06/2022	102
Emlak Katılım	TRDEVKS62257	250.000.000	Sabit Getirili	11/03/2022	31/05/2022	81
Emlak Katılım	TRDEVKS62265	200.000.000	16.85	23/03/2022	28/06/2022	97
Emlak Katılım	TRDEVKS62273	100.000.000	16.75	24/03/2022	28/06/2022	96
Emlak Katılım	TRDEVKS72231	20.000.000	Sabit Getirili	29/03/2022	05/07/2022	98
Emlak Katılım	TRDEVKS52241	158.101.000	Sabit Getirili	29/03/2022	05/05/2022	37
Emlak Katılım	TRDEVKS62281	340.872.000	Sabit Getirili	30/03/2022	02/06/2022	64
Emlak Katılım	TRDEVKS62299	50.000.000	Sabit Getirili	05/04/2022	07/06/2022	63
Emlak Katılım	TRDEVKS52258	100.000.000	Sabit Getirili	05/04/2022	25/05/2022	50
Emlak Katılım	TRDEVKS72249	260.000.000	Sabit Getirili	06/04/2022	05/07/2022	90
Emlak Katılım	TRDEVKS72256	500.000.000	Sabit Getirili	06/04/2022	05/07/2022	90
Emlak Katılım	TRDEVKSE2218	31.000.000	Sabit Getirili	08/04/2022	06/10/2022	181
Emlak Katılım	TRDEVKS72264	124.000.000	Sabit Getirili	08/04/2022	18/07/2022	101
Emlak Katılım	TRDEVKS72272	50.000.000	Sabit Getirili	12/04/2022	19/07/2022	98
Emlak Katılım	TRDEVKS72280	54.316.000	Sabit Getirili	14/04/2022	19/07/2022	96
Emlak Katılım	TRDEVKS72298	200.000.000	Sabit Getirili	15/04/2022	18/07/2022	94
Emlak Katılım	TRDEVKS722A0	350.000.000	16.85	21/04/2022	28/07/2022	98
Emlak Katılım	TRDEVKS722B8	416.000.000	Sabit Getirili	26/04/2022	27/07/2022	92
Emlak Katılım	TRDEVKS52316	250.000.000	Sabit Getirili	05/05/2022	23/05/2023	383
Emlak Katılım	TRDEVKS52324	60.000.000	Sabit Getirili	25/05/2022	31/05/2023	371
Emlak Katılım	TRDEVKS62315	110.350.000	Sabit Getirili	26/05/2022	15/06/2023	385
Emlak Katılım	TRDEVKS82230	100.000.000	Sabit Getirili	26/05/2022	26/08/2022	92
Emlak Katılım	TRDEVKS92247	50.000.000	Sabit Getirili	03/06/2022	01/09/2022	90
Emlak Katılım	TRDEVKS92254	100.000.000	19.50	06/06/2022	06/09/2022	92
Emlak Katılım	TRDEVKS82248	351.024.000	Sabit Getirili	06/06/2022	04/08/2022	59
Emlak Katılım	TRDEVKS92262	52.000.000	Sabit Getirili	07/06/2022	06/09/2022	91
Emlak Katılım	TRDEVKS62323	169.550.000	Sabit Getirili	14/06/2022	16/06/2023	367
Emlak Katılım	TRDEVKS72314	50.000.000	Sabit Getirili	17/06/2022	07/07/2023	385

## 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

<b>Firma Ticari Unvan</b>	EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA A.Ş.		
<b>Firmanın Faaliyet Alanı</b>	Varlık Yönetim Şirketlerinin Faaliyetleri		
<b>Resmi Adres</b>	Barbaros mah. Begonya sk. No:9 A/1 Ataşehir / İSTANBUL		
<b>Web Adresi</b>	<a href="http://www.emlakkatilimvks.com.tr/">http://www.emlakkatilimvks.com.tr/</a>		
<b>Kurumsal e-posta</b>	<a href="mailto:info@emlakvks.com.tr">info@emlakvks.com.tr</a>		
<b>Telefon</b>	(0216) 266 26 26	<b>Faks</b>	(0216) 275 25 25
<b>Vergi Dairesi</b>	Kozyatağı	<b>Vergi Numarası</b>	3340978703
<b>Bağlı Olduğu Oda</b>	İSTANBUL TİC. ODASI	<b>Sicil no</b>	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 Tablolar 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 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 Kollektif Şirketi'nde yönetici olarak görev yapan Yazıcı, 1990-1991 yıllarında Türkiye Cumhuriyeti Dışişleri Bakanlığı Brüksel Başkonsolosluğu'nda çalıştı. 1991-1994 yılları arasında Denizatı 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'dir.

### **Nevzat BAYRAKTAR** **Yönetim Kurulu Üyesi**

1993 yılında Eskişehir Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden mezun oldu. 1993-1994 yılları arasında İngiltere'de Leeds Metropolitan Üniversitesi'nde İngilizce dil eğitimi aldı. Kariyerine 1995 yılında Esbank'ta Dış İşlemler bölümünde başladı.

1996 yılı itibarıyla Albaraka Türk Proje ve Pazarlama Müdürlüğü'nde Uzman Yardımcısı olarak görev üstlenen Bayraktar, 2003 yılında Merkez Şube'de İkinci Müdür, 2010 yılında ise Merkez Şube Müdürü olarak atandı.

2017 yılı Ocak ayı'nda Genel Müdür Yardımcısı olarak görevlendirilen Bayraktar, Kurumsal, Ticari ve Bireysel Satış Müdürlükleri ile Bölge Müdürlükleri ve Şubelerden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yaptı.

Bayraktar, Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetçi belgelerine de sahiptir.

11.02.2020 tarihi itibarıyla Emlak Katılım Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır. 2019 Eylül tarihi itibarıyla Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.'nin Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

### **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 ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü olarak görevine devam etmektedir. Karabulut, 2020 Mart ayından itibaren de Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.'nin Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

**Murat YİĞİT**  
**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.

**Sinan RENÇBER**  
**Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**

2009 yılında Uludağ Üniversitesi İ.İ.B.F. İşletme bölümünden mezun oldu. 2010-2014 yılları arasında muhasebe yöneticisi olarak çeşitli firmalarda çalıştı. 2014 Şubat -2019 Şubat ayları arasında Kuveyt Türk Katılım Bankasında Pazarlama ve Mali İşler Birimlerinde görev aldı. Serbest Muhasebeci ve Mali Müşavirlik Belgesi bulunan Rençber, 2019 Mart ayından itibaren Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. de Mali İşler ve Kontrol Yönetmeni olarak görevine devam etmektedir.

**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 hissimlerim 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 iletteceğimi; ayrıca eşanlı olarak bu durumu ve gerekçesini Sermaye Piyasası Kurulu'na da yazılı olarak iletteceğimi; bağımsızlığımı kaybettiğim durumda Yönetim Kurulu Üyeliği'nden istifa edeceğimi; Yönetim Kurulu'nun, ortaklarınızın ve ilgili bütün tarafların bilgisine beyan ederim.

**Sinan RENÇBER**  
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

10.03.2022 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 – 31 Haziran 2022 dönemine araştırma geliştirme faaliyetleri bulunmamaktadır.

## 4- Faaliyetler ve Faaliyetlere İlişkin Önemli Gelişmeler

Şirket 01 Ocak – 30 Haziran 2022 Döneminde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya ve tahsisli satış olarak toplam 6.648.726.000 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.

### 01.01.2022-30.06.2022 Döneminde Yapılan Olağanüstü Genel Kurullar

01.01.2022-30.06.2022 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 2022 tarihi itibarıyla dönem net kârı 53 TL, ödenmiş sermaye tutarı 50.000 TL ve aktif büyüklüğü ise 3.781.528.782 TL'dir. Şirketin sabit kıymetleri bulunmadığından amortisman ayrılmamıştır.

### Kar Dağıtımı

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 kur riskini kaynak kuruluşla birlikte yönetmektedir.

## 7- Diğer Hususlar

### Dönem İçerisinde Gerçekleşen Olağan Genel Kurul Toplantısı

2021 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 10.03.2022 tarihinde, aşağıdaki gündem maddeleri görüşülerek yapılmıştır.

10.03.2022 tarihli Olağanüstü 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 2021 yılı hesap dönemine ait yıllık faaliyet raporunun okunması ve müzakeresi,
- Finansal tabloların okunması ve müzakeresi,
- 2021 yılı Bağımsız Denetim Kuruluşu raporunun okunması ve müzakeresi,
- Yönetim Kurulu üyelerinin ibrası,
- Yönetim Kurulu üyelerinin seçimi ve görev sürelerinin tespiti ile Yönetim Kurulu üyelerine yapılacak ödemelerin belirlenmesi,
- 2022 yılında şirketin denetimini yapacak olan bağımsız denetim firmasının seçimi,
- Dilekler ve kapanış.

### Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler

01 Ocak – 30 Haziran 2022 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 yeleri tarafından 08.08.2022 tarihinde imzalanarak onaylanmıştır.

**Sinan RENÇBER**  
Bağımsız Yönetim Kurulu yesi

**Esmas KARABULUT**  
Yönetim Kurulu yesi

**FİNANSAL TABLOLARIN VE FAALİYET RAPORUNUN KABULÜNE İLİŞKİN YÖNETİM KURULU'NUN**  
**KARAR TARİHİ: 08/08/2022**  
**KARAR SAYISI: 24**

**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 01.01.2022 – 30.06.2022 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,

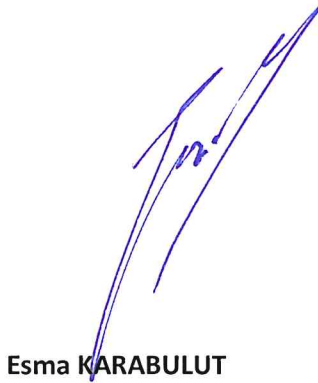
Şirketimizdeki görev ve sorumluluk alanımızda sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde yürürlükteki finansal raporlama standartlarına göre hazırlanmış finansal tabloların şirketin aktifleri pasifleri, finansal durumu ve kar zararı ile ilgili gerçeği dürüst bir biçimde yansıttığını ve faaliyet raporunun 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 FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

### Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının incelemesini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem faaliyet raporu, Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 8 Ağustos 2022 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

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 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.

İncelemelerimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi  
A member firm of Ernst & Young Global Limited

Fatih Polat, SMMM  
Sorumlu Denetçi

8 Ağustos 2022  
İstanbul, Türkiye

# **Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi**

**30 Haziran 2022 ara hesap dönemine ait özet  
finansal tablolar, bunlara ilişkin açıklama ve  
dipnotlar ile bağımsız sınırlı denetim raporu**

## Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi

<b>İçindekiler</b>	<b>Sayfa</b>
Ara dönem özet finansal tablolara ilişkin sınırlı denetim raporu.....	1
Finansal durum tablosu (Bilanço).....	4
Kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu .....	5
Özkaynak değişim tablosu.....	6
Nakit akış tablosu .....	7
Finansal tablolara ait açıklayıcı dipnotlar .....	8 – 31

## Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

**Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na;**

### Giriş

Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2022 tarihli ilişikteki ara dönem özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait özet kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standardı 34, Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı'na (TMS 34) uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal tablolara 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 Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

### Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet finansal tabloların, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi  
*A member firm of Ernst & Young Global Limited*

Fatih Polat, SMMM  
Sorumlu Denetçi

8 Ağustos 2022  
İstanbul, Türkiye



**Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi****30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla  
finansal durum tablosu (Bilanço)  
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))**

		<b>Cari dönem</b>	<b>Önceki dönem</b>
		<b>Bağımsız sınırlı</b>	<b>Bağımsız</b>
		<b>denetimden</b>	<b>denetimden</b>
		<b>geçmiş</b>	<b>geçmiş</b>
	<b>Dipnotlar</b>	<b>30 Haziran 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
<b>Varlıklar</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>3.781.528.782</b>	<b>3.577.352.682</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	131.247.539	127.680.419
Ticari alacaklar	5	3.650.281.243	3.449.672.263
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>		<i>3.650.281.243</i>	<i>3.449.672.263</i>
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>3.781.528.782</b>	<b>3.577.352.682</b>
<b>Kaynaklar</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>3.781.478.729</b>	<b>3.577.302.682</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	6	2.940.666.399	2.898.754.268
- <i>İlişkili olmayan taraflara borçlanmalar</i>		<i>2.940.666.399</i>	<i>2.898.754.268</i>
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	840.805.564	678.451.051
Ticari borçlar	7	6.099	96.870
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		<i>6.099</i>	<i>96.870</i>
Diğer borçlar	8	667	493
<b>Özkaynaklar</b>		<b>50.053</b>	<b>50.000</b>
Ödenmiş sermaye	9	50.000	50.000
Net dönem kârı	9	53	-
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>3.781.528.782</b>	<b>3.577.352.682</b>

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi**

**30 Haziran 2022 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu  
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”))**

		<b>Cari dönem</b>	<b>Cari dönem</b>	<b>Önceki</b>	<b>Önceki</b>
		<b>Bağımsız</b>	<b>Bağımsız</b>	<b>dönem</b>	<b>dönem</b>
		<b>sınırlı</b>	<b>sınırlı</b>	<b>Bağımsız</b>	<b>Bağımsız</b>
		<b>denetimden</b>	<b>denetimden</b>	<b>denetimden</b>	<b>denetimden</b>
		<b>geçmiş</b>	<b>geçmemiş</b>	<b>geçmiş</b>	<b>geçmemiş</b>
		<b>1 Ocak -</b>	<b>1 Nisan -</b>	<b>1 Ocak -</b>	<b>1 Nisan -</b>
		<b>30 Haziran</b>	<b>30 Haziran</b>	<b>30 Haziran</b>	<b>30 Haziran</b>
	<b>Dipnotlar</b>	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2021</b>
Hasılat	11	311.548.007	162.907.068	260.610.121	152.209.554
Satışların maliyeti	11	(311.548.007)	(162.907.068)	(260.610.121)	(152.209.554)
<b>BRÜT KÂR</b>		-	-	-	-
Genel yönetim giderleri	12	(1.834.306)	(1.005.133)	(1.439.098)	(1.400.053)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	13	1.834.359	1.005.284	1.438.652	1.399.607
<b>ESAS FAALİYET KÂRI</b>		<b>53</b>	<b>151</b>	<b>(446)</b>	<b>(446)</b>
<b>DÖNEM KÂRI</b>		<b>53</b>	<b>151</b>	<b>(446)</b>	<b>(446)</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		-	-	-	-
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>53</b>	<b>151</b>	<b>(446)</b>	<b>(446)</b>

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi**

**30 Haziran 2022 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
öz kaynak değişim tablosu  
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))**

	Dipnotlar	Ödenmiş sermaye	Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar (zararı)/kârı	Net dönem (zararı)/kârı	Toplam özkaynak
<b>1 Ocak 2022</b>		<b>50.000</b>	-	-	-	<b>50.000</b>
Net dönem kârı	9	-	-	-	53	53
<b>30 Haziran 2022</b>		<b>50.000</b>	-	-	<b>53</b>	<b>50.053</b>
<b>1 Ocak 2021</b>		<b>50.000</b>	-	-	-	<b>50.000</b>
Net dönem zararı	9	-	-	-	(446)	(446)
<b>30 Haziran 2021</b>		<b>50.000</b>	-	-	<b>(446)</b>	<b>49.554</b>

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi**

**30 Haziran 2022 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
nakit akış tablosu  
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))**

	Cari dönem	Önceki Dönem
	Bağımsız sınırlı denetimden geçmiş	Bağımsız sınırlı denetimden geçmiş
Dipnot referansları	1 Ocak - 30 Haziran 2022	01 Ocak - 30 Haziran 2021
<b>A. İşletme Faaliyetlerinin Nakit Akışları</b>		
<b>Dönem kârı</b>	<b>5</b>	<b>53</b>
<b>Dönem net kârı/zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:</b>	<b>(1.146.409)</b>	<b>(319.672)</b>
Kâr payı tahakkuku ile ilgili düzeltmeler	(1.146.409)	(319.672)
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>	<b>3.062.393</b>	<b>47.208.837</b>
Finans sektörü faaliyetlerinden borçlardaki artış/azalış	3.358.240.000	2.909.811.844
Finans sektörü faaliyetlerinden alacaklardaki artış/azalış	(3.355.087.503)	(2.862.598.248)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	-	(7)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	667	-
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(90.771)	(4.752)
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>	<b>1.916.037</b>	<b>46.888.719</b>
Alınan kira sertifikası gelirleri	156.791.848	223.508.198
Ödenen kira sertifikası giderleri	(156.791.848)	(223.508.198)
<b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>	<b>50.000</b>	<b>-</b>
Pay ve diğer özkaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri	50.000	-
<b>D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki artış/(azalış) (A+B+C+D)</b>	<b>1.966.037</b>	<b>46.888.719</b>
<b>E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>127.680.419</b>	<b>48.233</b>
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D+E)</b>	<b>4</b>	<b>129.646.456</b>
		<b>46.936.952</b>

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi

**30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**  
**(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))**

### 1. Şirketin organizasyonu ve faaliyet konusu

Banka'nın %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. SPK'nın 7 Haziran 2013 tarihli ve 28760 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Kira Sertifikaları Tebliği (III-61.1) çerçevesinde münhasıran kira sertifikası ihraç etmek amacıyla, 16 Aralık 2019 tarihinde tamamı Banka tarafından ödenmiş 50.000 TL sermaye ile Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi kurulmuş ve faaliyetine başlamıştır.

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/ Unvanı	Esas Sözleşme ile Seçilme Tarihi	Seçildiği GK Tarihi	VKŞ'deki Planlanan Görev Süresi	Son 5 Yılda Kaynak Kuruluşta Üstlendiği Görevler
Abdullah Erdem CANTİMUR	Yönetim Kurulu Başkanı	27/09/2019	10/03/2021	3 yıl	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Mehmet Nuri YAZICI	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	27/09/2019	10/03/2021	3 yıl	Yönetim Kurulu Üyesi
Nevzat BAYRAKTAR	Yönetim Kurulu Üyesi	27/09/2019	10/03/2021	3 yıl	Genel Müdür
Bayram GÜRBÜZ	Yönetim Kurulu Üyesi	27/09/2019	10/03/2021	3 yıl	Muhasebe ve Vergi Müdürü
Esmâ KARABULUT	Yönetim Kurulu Üyesi		20/03/2021	3 yıl	Yatırım Bankacılığı Müdürü
Murat Yiğit	Yönetim Kurulu Üyesi		10/03/2021	3 yıl	Yatırım Bankacılığı ve Yatırımcı İlişkileri Yönetmeni
Sinan RENÇBER	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi		20/04/2022*	3 yıl	Mali İşler ve Kontrol Yönetmeni

*\*İlk Genel Kurul toplantısına kadar, Genel Kurul onayına sunulmak üzere 20/04/2022 tarihli Yönetim Kurulu*

*kararı ile Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir. Şirket'in ana faaliyet alanı, Sermaye Piyasası Mevzuatı ile belirlenen türler ile usul ve esaslarda kira sertifikası ihraç etmektir.*

## **Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi**

**30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**  
**(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))**

### **1. Şirketin organizasyonu ve faaliyet konusu (devamı)**

Şirket'in ana sözleşmesinde belirtilen faaliyet alanları aşağıdaki gibidir:

- a) Mevzuatla belirlenen türlerde kira sertifikası ihraç etmek,
- b) 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,
- c) 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 sicilinde geri alım hakkı tesis etmek, varlık veya hakkı Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirlenen nitelikteki şirketlere vadeli olarak satmak, meydana getirilecek eseri önce kiralayarak veya kiralamaksızın doğrudan satmak başta olmak üzere Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın izin verdiği her türlü tasarruflarda ve faaliyetlerde bulunmak,
- 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 biçimle 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'in 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla çalışanı 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.

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal durum tablosu ve 1 Ocak tarihinde başlayıp 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, nakit akış tablosu ve özkaynak değişim tablosu 8 Ağustos 2022 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul finansal tabloların yayımı sonrası finansal tabloları değiştirme gücüne sahiptir.

## **Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi**

**30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**  
**(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'nın 7 Haziran 2013 tarihli "Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyurusu"na 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'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, kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda hasılat ve satışların maliyeti hesap kalemlerinde gösterilmiştir.

TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler finansal tablolarını raporlama dönemi sonundaki paranın satın alma gücüne göre raporlar. TMS 29'da, bir ekonominin yüksek enflasyonlu bir ekonomi olduğuna işaret edebilecek özellikler tanımlanmakta ve işletmelerin Standardı uygulamaya aynı anda başlamaları önerilmektedir. Kamu Gözetimi Muhasebe ve Standartları Kurumu (KGK) tarafından 20 Ocak 2022 tarihinde yapılan açıklamada işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı ifade edilmiştir. Bununla birlikte, 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarda TMS 29 kapsamında finansal tablolarda düzeltme yapıp yapılmayacağına yönelik bir açıklamada bulunulmamıştır. Bu kapsamda enflasyon muhasebesinin uygulanması konusunda ülke genelinde görüş birliği oluşmadığından ve KGK'nın TMS 29 uygulamasını ertelemesi beklendiğinden, karşılaştırılabilirliğin sağlanması adına 30 Haziran 2022 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.

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

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

## Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi

**30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**  
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

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

#### i) 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

##### **TFRS 3 Değişiklikleri – Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik**

KGK, Temmuz 2020'de TFRS İşletme Birleşmeleri standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklik, TFRS 3'ün gerekliliklerini önemli şekilde değiştirmeden, Kavramsal Çerçevenin eski versiyonuna (1989 Çerçeve) yapılan atfı Mart 2018'de yayımlanan güncel versiyona (Kavramsal Çerçeve) yapılan atıfla değiştirmek niyetiyle yapılmıştır. Bununla birlikte, iktisap tarihinde kayda alma kriterlerini karşılamayan koşullu varlıkları tanımlamak için TFRS 3'e yeni bir paragraf eklemiştir. Değişiklik, ileriye yönelik olarak uygulanmaktadır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

##### **TMS 16 Değişiklikleri - Kullanım amacına uygun hale getirme**

1 KGK, Temmuz 2020'de, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklikle birlikte, şirketlerin bir maddi duran varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde ettikleri gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Şirketler bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zararda muhasebeleştirecektir. Değişiklikler geriye dönük olarak, yalnızca işletmenin değişikliği ilk uyguladığı hesap dönemi ile karşılaştırmalı sunulan en erken dönemin başlangıcında veya sonrasında kullanıma sunulan maddi duran varlık kalemleri için uygulanabilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

##### **TMS 37 Değişiklikleri - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri**

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. TMS 37'de yapılan bu değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan "dezavantajlı" mı yoksa "zarar eden" mi olup olmadığının değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için yapılmıştır ve 'direkt ilgili maliyetlerin' dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını içermektedir. Değişiklikler, değişikliklerin ilk kez uygulanacağı yıllık raporlama döneminin başında (ilk uygulama tarihi) işletmenin tüm yükümlülüklerini yerine getirmedikleri sözleşmeler için ileriye yönelik olarak uygulanmaktadır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

##### **Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi**

KGK tarafından, Temmuz 2020'de "TFRS standartlarına ilişkin Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

- *TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – İlk Uygulayan olarak İştirak: Değişiklik, bir bağlı ortaklığın, ana ortaklık tarafından raporlanan tutarları kullanarak birikmiş yabancı para çevrim farklarını ölçmesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, iştirak veya iş ortaklığına da uygulanır.*
- *TFRS 9 Finansal Araçlar- Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için %10 testinde dikkate alınan ücretler: Değişiklik, bir işletmenin yeni veya değiştirilmiş finansal yükümlülük şartlarının, orijinal finansal yükümlülük şartlarından önemli ölçüde farklı olup olmadığını değerlendirirken dikkate aldığı ücretleri açıklığa kavuşturmaktadır. Bu ücretler, tarafların birbirleri adına ödedikleri ücretler de dahil olmak üzere yalnızca borçlu ile borç veren arasında, ödenen veya alınan ücretleri içerir.*
- *TMS 41 Tarımsal Faaliyetler – Gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilemeler: Yapılan değişiklik ile, TMS 41 paragraf 22'deki, şirketlerin TMS 41 kapsamındaki varlıklarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde vergilemeler için yapılan nakit akışlarının dikkate alınmamasına yönelik hükmü kaldırmıştır.*



## **Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi**

**30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**  
**(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))**

### **2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

#### **ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar**

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulamaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra konsolide finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

#### **TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları**

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

#### **TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı**

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de kârın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2023 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

#### **TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması**

12 Mart 2020'de KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 "*Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar*" e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

#### **TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı**

Ağustos 2021'de KGK, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. TMS 8 için yayınlanan değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrıma açıklık getirmektedir. Ayrıca, değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir. Tanımın bu yönü KGK tarafından korunmuştur. Değişiklikler yürürlük tarihinde veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahmini veya muhasebe politikası değişikliklerine uygulayacak olup erken uygulamaya izin verilmektedir.

Genel anlamda, Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir

## **Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi**

**30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)  
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))**

### **2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

#### **TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması**

Ağustos 2021'de KGK, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. TMS 1'de yayınlanan değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGK, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGK'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerinin önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

Genel anlamda, Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

#### **TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin Ertelenmiş Vergi**

Ağustos 2021'de KGK, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. TMS 12'ye yapılan değişiklikler 1 Ocak 2023'te veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülüğe (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşenine (ve faiz giderine) vergi amacıyla ilişkilendirilebilir olup olmadığının (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığının belirlenmesinde önemlidir. Değişiklikler karşılaştırmalı olarak sunulan erken dönemin başlangıcında ya da sonrasında gerçekleşen işlemlere uygulanır. Ayrıca, karşılaştırmalı olarak sunulan erken dönemin başlangıcında, kiralamalar ile hizmetten çekme, restorasyon ve benzeri yükümlülüklerle ilgili tüm indirilebilir ve vergilendirilebilir geçici farklar için ertelenmiş vergi varlığı (yeterli düzeyde vergiye tabi gelir olması koşuluyla) ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü muhasebeleştirilir.

Söz konusu değişiklik Şirket'in için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

## **Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi**

**30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**  
**(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))**

### **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

#### **2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti**

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

Şirket 20 Ocak 2020 tarihi itibarıyla faaliyete başlamış olup finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanamamıştır.

##### **2.2.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi**

#### **Kâr payı gelir/giderleri**

Kâr 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 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 kâr/zarar hesaplarına dahil edilmektedir.

## **Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi**

**30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**  
**(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))**

### **2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (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 kâr 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 kâr payı yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyeti ile gerçeğe uygun değeri arasındaki farkı ifade eden gerçekleşmemiş kâr 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 kâr/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 kâr payı ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumunda finansal varlık itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlık olarak sınıflandırılmaktadır. Etkin kâr 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 kâr payı gelirleri dönem kâr/zararında kâr 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 Değerlenecek 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 kâr payı oranı yöntemi" kullanılarak iskonto edilmiş bedellerinden varsa şüpheli ticari alacak karşılıkları düşüldükten sonra kayıtlara net değerleri ile yansıtılmaktadır.

## **Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi**

**30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**  
**(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))**

### **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

#### **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 alış fiyatı arasındaki farkın iç iskonto oranı yöntemine göre döneme isabet eden kısmının ters repoların maliyetine eklenmesi suretiyle nakit ve nakit benzerleri hesabına ters repo işlemlerinden alacaklar olarak kaydedilir.

#### **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 2022 tarihi itibarıyla şirketin beklenen zarar karşılığı bulunmamaktadır.

#### **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 kâr payı oranı kullanılarak iskonto edilmiş değerleri üzerinden izlenmektedir.

#### **Etkin kâr payı yöntemi**

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

## **Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi**

**30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**  
**(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))**

### **2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

#### **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.

##### **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 değildir. 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 oluşmamişsa, 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.

## **Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi**

**30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**  
**(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))**

### **2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (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 kârının 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 2022 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 faaliyetlerden 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 Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi**

**30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**  
**(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))**

### **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

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

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

TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler finansal tablolarını raporlama dönemi sonundaki paranın satın alma gücüne göre raporlar. TMS 29'da, bir ekonominin yüksek enflasyonlu bir ekonomi olduğuna işaret edebilecek özellikler tanımlanmakta ve işletmelerin Standardı uygulamaya aynı anda başlamaları önerilmektedir. Kamu Gözetimi Muhasebe ve Standartları Kurumu (KGK) tarafından 20 Ocak 2022 tarihinde yapılan açıklamada işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı ifade edilmiştir. Bununla birlikte, 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarda TMS 29 kapsamında finansal tablolarda düzeltme yapıp yapılmayacağına yönelik bir açıklamada bulunulmamıştır. Bu kapsamda enflasyon muhasebesinin uygulanması konusunda ülke genelinde görüş birliği oluşmadığından ve KGK'nın TMS 29 uygulamasını erteleme beklendiğinden, karşılaştırılabilirliğin sağlanması adına 30 Haziran 2022 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

#### **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 Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi

### 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı) (Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

#### 4. Nakit ve nakit benzerleri

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in nakit ve nakit benzeri varlıkları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı(*)	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Banka	131.247.539	127.680.419
- Cari hesap	46.456	44.450
- Katılma hesabı	131.201.083	127.635.969
<b>Toplam</b>	<b>131.247.539</b>	<b>127.680.419</b>

(\*) 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'de 46.456 TL tutarında cari hesap bakiyesi ve 131.201.083 TL tutarında katılma hesabı bulunmaktadır. Söz konusu bakiye içerisinde bloke tutar bulunmamaktadır.

Hesap adı	30 Haziran 2022	30 Haziran 2021
Nakit ve nakit benzerleri	131.247.539	47.256.624
Kar payı reeskontları (-)	1.601.083	319.672
<b>Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>129.646.456</b>	<b>46.936.952</b>

#### 5. Ticari alacaklar

##### 5.1 Kısa vadeli ticari alacaklar

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli ticari alacaklar (*)	3.650.281.243	3.449.672.263
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	3.650.281.243	3.449.672.263
<b>Toplam</b>	<b>3.650.281.243</b>	<b>3.449.672.263</b>

(\*) Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'den olan kısa vadeli ticari alacaklar, 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla biriken 104.252.879 TL kar payı ve sırasıyla, 4 Kasım 2020 tarihinde 50.000.000 TL, 29 Haziran 2021 tarihinde 30.000.000 TL, 14 Temmuz 2021 tarihinde 40.000.000 TL, 29 Temmuz 2021 tarihinde 82.774.000 TL, 28 Aralık 2021 tarihinde 35.004.000 TL, 3 Şubat 2022 tarihinde 60.000.000 TL, 29 Mart 2022 tarihinde 20.000.000 TL, 6 Nisan 2022 tarihinde 260.000.000 TL, 6 Nisan 2022 tarihinde 500.000.000 TL, 8 Nisan 2022 tarihinde 31.000.000 TL, 8 Nisan 2022 tarihinde 124.000.000 TL, 12 Nisan 2022 tarihinde 50.000.000 TL, 14 Nisan 2022 tarihinde 54.316.000 TL, 15 Nisan 2022 tarihinde 200.000.000 TL, 21 Nisan 2022 tarihinde 350.000.000 TL, 26 Nisan 2022 tarihinde 416.000.000 TL, 5 Mayıs 2022 tarihinde 250.000.000 TL, 25 Mayıs 2022 tarihinde 60.000.000 TL, 26 Mayıs 2022 tarihinde 100.000.000 TL, 26 Mayıs 2022 tarihinde 110.350.000 TL, 3 Haziran 2022 tarihinde 50.000.000 TL, 6 Haziran 2022 tarihinde 100.000.000 TL, 6 Haziran 2022 tarihinde 351.024.000 TL, 7 Haziran 2022 tarihinde 52.000.000 TL, 14 Haziran 2022 tarihinde 169.550.000 TL, ihraç edilen kira sertifikalarının anapara bakiyelerinden ve Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'ye yansıtılan masraf alacaklarından oluşmaktadır.

## Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi

### 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı) (Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

#### 6. Borçlanmalar

##### 6.1 Kısa vadeli borçlanmalar

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in kısa vadeli borçlanma detayı aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli borçlanmalar	2.940.666.399	2.898.754.268
-İhraç edilmiş kira sertifikası (*)	2.940.666.399	2.898.754.268
<b>Toplam</b>	<b>2.940.666.399</b>	<b>2.898.754.268</b>

(\*) Şirket'in, kısa vadeli borçlanmalarının 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla, 2.843.344.000 TL anapara ve 97.322.399 TL kâr payı reeskontlarından oluşmaktadır.

Şirket'in 2022 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 oranı %(*)
3 Şubat 2022 Perşembe	60.000.000	TL	31 Ağustos 2022 Çarşamba	Sabit
29 Mart 2022 Salı	20.000.000	TL	5 Temmuz 2022 Salı	Sabit
6 Nisan 2022 Çarşamba	260.000.000	TL	5 Temmuz 2022 Salı	Sabit
6 Nisan 2022 Çarşamba	500.000.000	TL	5 Temmuz 2022 Salı	Sabit
8 Nisan 2022 Cuma	31.000.000	TL	6 Ekim 2022 Perşembe	Sabit
8 Nisan 2022 Cuma	124.000.000	TL	18 Temmuz 2022 Pazartesi	Sabit
12 Nisan 2022 Salı	50.000.000	TL	19 Temmuz 2022 Salı	Sabit
14 Nisan 2022 Perşembe	54.316.000	TL	19 Temmuz 2022 Salı	Sabit
15 Nisan 2022 Cuma	200.000.000	TL	18 Temmuz 2022 Pazartesi	Sabit
21 Nisan 2022 Perşembe	350.000.000	TL	28 Temmuz 2022 Perşembe	Sabit
26 Nisan 2022 Salı	416.000.000	TL	27 Temmuz 2022 Çarşamba	Sabit
5 Mayıs 2022 Perşembe	250.000.000	TL	23 Mayıs 2023 Salı	Değişken Getirli
25 Mayıs 2022 Çarşamba	60.000.000	TL	31 Mayıs 2023 Çarşamba	Sabit
26 Mayıs 2022 Perşembe	100.000.000	TL	26 Ağustos 2022 Cuma	Değişken Getirli
26 Mayıs 2022 Perşembe	110.350.000	TL	15 Haziran 2023 Perşembe	Sabit
3 Haziran 2022 Cuma	50.000.000	TL	1 Eylül 2022 Perşembe	Sabit
6 Haziran 2022 Pazartesi	100.000.000	TL	6 Eylül 2022 Salı	Sabit
6 Haziran 2022 Pazartesi	351.024.000	TL	4 Ağustos 2022 Perşembe	Sabit
7 Haziran 2022 Salı	52.000.000	TL	6 Eylül 2022 Salı	Sabit
14 Haziran 2022 Salı	169.550.000	TL	16 Haziran 2023 Cuma	Sabit
17 Haziran 2022 Cuma	50.000.000	TL	7 Temmuz 2023 Cuma	Değişken Getirli

## Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)  
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

### 6. Borçlanmalar (devamı)

#### 6.2 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli borçlanmanın kısa vadeli kısımları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Hesap adı	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli borçlanmalar	840.805.564	678.451.051
-İhraç edilmiş kira sertifikası (*)	840.805.564	678.451.051
<b>Toplam</b>	<b>840.805.564</b>	<b>678.451.051</b>

(\*) 4 Kasım 2020 tarihinde ihraç edilen vadesi 3 Kasım 2022 olan TRDEVKSK2210 ISIN kodlu 50.000.000 TL tutarındaki kira sertifikasının ve 29 Haziran 2021 tarihinde ihraç edilen vadesi 5 Temmuz 2022 olan TRDEVKS72215 ISIN kodlu 30.000.000 TL tutarındaki reeskont bakiyelerinden ve 8 Mart 2021 tarihinde 222.190.000 TL, 19 Nisan 2021 tarihinde 161.003.000 TL, 18 Kasım 2020 tarihinde 100.000.000 TL tutarlı ihraç edilen kira sertifikalarının anapara ve reeskont bakiyelerinden oluşmaktadır.

### 7. Ticari borçlar

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in ticari borçları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli ticari borçlar	6.099	96.870
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6.099	96.870
<b>Toplam</b>	<b>6.099</b>	<b>96.870</b>

### 8. Diğer borçlar

Hesap adı	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Gider tahakkuku	667	493
<b>Toplam</b>	<b>667</b>	<b>493</b>

## Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)  
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

### 9. Özkaynaklar

#### 9.1 Ana ortaklık dışı paylar/Ana ortaklık dışı kâr zarar

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in ana ortaklık dışı payları ve ana ortaklık dışı kâr-zararı bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

#### 9.2 Ödenmiş sermaye

Şirket'in 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla ödenmiş sermaye tutarı 50.000 TL olup her biri 1 TL tutarında 50.000 adet hisseden oluşmaktadır.

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in sermaye ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ad soyad/Ticari ünvanı	30 Haziran 2022		31 Aralık 2021	
	Pay tutarları (nominal)	Pay tutarları (nominal)	Pay tutarları (nominal)	Pay tutarları (nominal)
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	50.000	100.00	50.000	100.00
<b>Toplam ödenmiş sermaye</b>	<b>50.000</b>	<b>100.00</b>	<b>50.000</b>	<b>100.00</b>

#### 9.3 Sermaye yedekleri

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Şirket'in sermaye yedekleri bulunmamaktadır.

#### 9.4 Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekleri bulunmamaktadır.

#### 9.5 Geçmiş yıl kârları/(zararları)

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Şirket'in geçmiş yıllar kârları/(zararları) bulunmamaktadır.

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Şirket'in özkaynak kalemleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Sermaye	50.000	50.000
Net dönem kârı/(zararı)	53	-
<b>Toplam</b>	<b>50.053</b>	<b>50.000</b>

## Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)  
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

### 10. İlişkili taraf açıklamaları

#### 10.1 İlişkili taraflarla borç ve alacak bakiyeleri:

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

#### Nakit ve nakit benzerleri

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
<b>Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.</b>		
Cari hesap (Not 4)	46.456	44.450
Katılma hesabı	131.201.083	127.635.969
<b>Toplam</b>	<b>131.247.539</b>	<b>127.680.419</b>

#### Ticari alacaklar

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
<b>Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.</b>		
Kısa vadeli ticari alacaklar (*) (Not 5)	3.650.281.243	3.449.672.263
<b>Toplam</b>	<b>3.650.281.243</b>	<b>3.449.672.263</b>

(\*) İlişkili tarafa verilmiş olan kısa vadeli borçların, 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla anapara bakiyesi ile 30 Haziran 2022 itibarıyla kısa vadeli borçların biriken kâr paylarının toplamıdır.

#### 10.2 İlişkili taraflardan gelirler

Hesap adı	1 Ocak – 30 Haziran 2022	1 Ocak – 30 Haziran 2021
<b>Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.</b>		
Hizmet gelirleri (*) (Not 13)	311.548.007	260.610.121
<b>Toplam</b>	<b>311.548.007</b>	<b>260.610.121</b>

(\*) İlişkili tarafa verilmiş olan kısa vadeli borçların, 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla anapara bakiyesi ile 30 Haziran 2022 itibarıyla kısa vadeli borçların biriken kâr paylarının toplamıdır.

#### Üst düzey yönetime sağlanan faydalar

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait Şirket'in Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yönetim personeline yapılan ödeme bulunmamaktadır.

## Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)  
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

### 11. Satışlar ve satışların maliyeti

Şirket'in 30 Haziran 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	1 Ocak – 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2022	1 Ocak – 30 Haziran 2021	1 Nisan – 30 Haziran 2021
Hasılat				
-Ticari alacaklar kâr payı gelirleri	311.548.007	162.907.068	260.610.121	152.209.553
<b>Net satışlar</b>	<b>311.548.007</b>	<b>162.907.068</b>	<b>260.610.121</b>	<b>152.209.553</b>
Satışların maliyeti				
-İhraç edilen kira sertifikası	(311.548.007)	(162.907.068)	(260.610.121)	(152.209.553)
<b>Satışların maliyeti</b>	<b>(311.548.007)</b>	<b>(162.907.068)</b>	<b>(260.610.121)</b>	<b>(152.209.553)</b>
<b>Brüt kâr/zarar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 12. Genel yönetim giderleri

Şirket'in 30 Haziran 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait genel yönetim giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	1 Ocak – 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2022	1 Ocak – 30 Haziran 2021	1 Nisan – 30 Haziran 2021
Genel yönetim giderleri	(1.834.306)	(1.005.133)	(1.439.098)	(801.533)
<b>Toplam faaliyet giderleri</b>	<b>(1.834.306)</b>	<b>(1.005.133)</b>	<b>(1.439.098)</b>	<b>(801.533)</b>

### Genel yönetim giderlerinin niteliklerine göre gider detayları

Şirket'in 30 Haziran 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait genel yönetim giderlerinin niteliklerine göre detayı aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	1 Ocak – 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2022	1 Ocak – 30 Haziran 2021	1 Nisan – 30 Haziran 2021
İhraç aracılık giderleri	(1.747.556)	(955.343)	(1.386.685)	(784.711)
Müşavirlik giderleri	(60.674)	(30.338)	(30.849)	(2.463)
Noter giderleri	(3.148)	(1.213)	(3.829)	(2.395)
Kira giderleri	(1.950)	(975)	(1.950)	(975)
Vergi ve diğer harçlar	(2.356)	(1.491)	(1.533)	(1.198)
Diğer	(18.622)	(15.773)	(14.252)	(9.791)
<b>Toplam faaliyet giderleri</b>	<b>(1.834.306)</b>	<b>(1.005.133)</b>	<b>(1.439.098)</b>	<b>(801.533)</b>

## Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi

### 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı) (Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

#### 13. Esas faaliyetlerden diğer gelirler

Şirket'in 30 Haziran 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	1 Ocak – 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2022	1 Ocak – 30 Haziran 2021	1 Nisan – 30 Haziran 2021
Hizmet gelirleri (*)	1.834.359	1.005.284	1.438.652	801.087
<b>Toplam faaliyet gelirleri</b>	<b>1.834.359</b>	<b>1.005.284</b>	<b>1.438.652</b>	<b>801.087</b>

(\*) 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.

##### 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.

## Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi

### 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı) (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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

30 Haziran 2022	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B)</b>	<b>3.650.281.243</b>	-	-	-	<b>131.247.539</b>
- Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	3.650.281.243	-	-	-	131.247.539
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-

31 Aralık 2021	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B)</b>	<b>3.449.672.263</b>	-	-	-	<b>127.680.419</b>
- Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	3.449.672.263	-	-	-	127.680.419
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-



## Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi

### 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı) (Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

#### 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 çıkılmaması 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 kurumlara garanti sözleşmeleri imzalayarak muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı elde etmek garantisini almak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

30 Haziran 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	3.781.471.963	3.860.002.513	3.036.000.515	774.001.998	50.000.000	-	-
Ticari Borçlar	6.099	6.099	6.099	-	-	-	-
Diğer Borçlar	667	667	667	-	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>3.781.478.729</b>	<b>3.860.009.279</b>	<b>3.036.007.281</b>	<b>774.001.998</b>	<b>50.000.000</b>	-	-

31 Aralık 2021 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	3.577.205.319	3.648.890.334	2.849.111.380	799.778.955	-	-	-
Ticari Borçlar	96.870	96.870	96.870	-	-	-	-
Diğer Borçlar	493	493	493	-	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>3.577.302.682</b>	<b>3.648.987.697</b>	<b>2.849.208.743</b>	<b>799.778.955</b>	-	-	-

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

30 Haziran 2022	Vadesiz	1 aya kadar	1 ay - 1 yıl arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl- ve üzeri	Dağıtılamayan (*)	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	46.456	-	80.781.297	50.419.786	-	-	131.247.539
Ticari alacaklar	-	2.124.820.467	1.525.460.776	-	-	-	3.650.281.243
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>46.456</b>	<b>2.124.820.467</b>	<b>1.606.242.073</b>	<b>50.419.786</b>	-	-	<b>3.781.528.782</b>
İhraç edilen kira sertifikaları	-	2.124.820.467	1.606.231.710	50.419.786	-	-	3.781.471.963
Ticari borçlar	6.099	-	-	-	-	-	6.099
Diğer yükümlülükler	667	-	-	-	-	50.053	50.720
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>6.766</b>	<b>2.124.820.467</b>	<b>1.606.231.710</b>	<b>50.419.786</b>	-	<b>50.053</b>	<b>3.781.528.782</b>
<b>Likidite riski</b>	<b>39.690</b>	-	<b>10.363</b>	-	-	<b>(50.053)</b>	-

(\*)30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla, özkaynak hesapları dağıtılamayan olarak gösterilmiştir.

## Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi

### 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı) (Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

#### 15. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev olmayan finansal varlıkların ve yükümlülüklerinin beklenen vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2021	Vadesiz	1 aya kadar	1 ay - 1 yıl arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl- ve üzeri	Dağıtılamayan (*)	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	44.450	-	127.635.969	-	-	-	127.680.419
Ticari alacaklar	-	903.099.912	2.546.572.351	-	-	-	3.449.672.263
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>44.450</b>	<b>903.099.912</b>	<b>2.674.208.320</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.577.352.682</b>
İhraç edilen kira sertifikaları	-	902.996.999	2.674.208.320	-	-	-	3.577.205.319
Ticari borçlar	96.870	-	-	-	-	-	96.870
Diğer yükümlülükler	493	-	-	-	-	50.000	50.493
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>97.363</b>	<b>902.996.999</b>	<b>2.674.208.320</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>50.000</b>	<b>3.577.352.682</b>
<b>Likidite riski</b>	<b>(52.913)</b>	<b>102.913</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(50.000)</b>	<b>-</b>

(\*) 31 Aralık 2021 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 2022 itibarıyla kur riski bulunmamaktadır.

## Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi

### 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı) (Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

#### 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 hâlihazırda 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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Şirket'in finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerleri ve kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022		31 Aralık 2021	
	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri
<b>Finansal varlıklar</b>				
Nakit ve nakit benzerleri	131.247.539	131.247.539	127.680.419	127.680.419
Ticari alacaklar	3.650.281.243	3.787.841.575	3.449.672.263	3.581.922.828
<b>Toplam</b>	<b>3.781.528.782</b>	<b>3.919.089.114</b>	<b>3.577.352.682</b>	<b>3.709.603.247</b>
<b>Finansal yükümlülükler</b>				
İhraç edilen kira sertifikaları	3.781.471.963	3.787.841.575	3.577.205.319	3.709.558.797
Ticari borçlar	6.099	6.099	96.870	96.870
Diğer borçlar	667	667	493	493
<b>Toplam</b>	<b>3.781.478.729</b>	<b>3.787.848.341</b>	<b>3.577.302.682</b>	<b>3.709.656.160</b>

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

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

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

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

#### 19. Taahhütler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

## **Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi**

**30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)  
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))**

### **20. Bilanço tarihinden sonraki olaylar**

Şirket, 20 Temmuz 2022 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 170 gün vadeli, 50.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır. Şirket, 26 Temmuz 2022 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 168 gün vadeli, 100.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.