



01.01.2025 - 31.12.2025

**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>

YÖNETİM KURULU’NUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

1. Görüş

Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.’nin (“Şirket”) 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, Yönetim Kurulu’nun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu’nun Şirket’in durumu hakkında denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları’na (“BDS’lere”) uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dâhil) (“Etik Kurallar”) ve Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta bağımsız denetimle ilgili olarak yer alan etik ilkelere uygun olarak Şirket’ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket’in 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 25 Şubat 2026 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4. Yönetim Kurulu’nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun (“TTK”) 514. ve 516. Maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) II-14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- a) Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve Genel Kurul'a sunar.
- b) Yıllık faaliyet raporunu; Şirket'in o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtacak şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Şirket'in gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin Yönetim Kurulu'nun değerlendirmesi de raporda yer alır.
- c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:
 - Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Şirket'te meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
 - Şirket'in araştırma ve geliştirme çalışmaları,
 - Yönetim Kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, aynı ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim Kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığı'nın ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5. Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK ve Tebliğ hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin, Şirket'in denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

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

Talar Gül, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 25 Şubat 2026

İçindekiler Tablosu

1. GENEL BİLGİLER	
GİRİŞ	1
YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE ÖZGEÇMİŞLERİ	4
ŞİRKETİN ÜST DÜZEY YÖNETİCİ VE ÇALIŞAN BİLGİLERİ	5
BAĞIMSIZLIK BEYANI	6
2. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN GÖREV YETKİ VE ÜCRETLERİ	7
YÖNETİM KURULUNA SAĞLANAN MALİ HAKLAR	7
3. ARAŞTIRMA GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI	7
4. FAALİYETLER VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER	7
YATIRIM FAALİYETLERİ	
ŞİRKETİN İÇ KONTROL SİSTEMİ VE İÇ DENETİM FAALİYETLERİ	7
İŞTİRAKLERİMİZ	7
ŞİRKETİMİZ HAKKINDAKİ DENETİMLER	7
ŞİRKETİMİZ ALEYHİNE AÇILAN DAVALAR	7
UYGULANAN YAPTIRIMLAR	7
01.01.2025-31.12.2025 DÖNEMİNDE YAPILAN OLAĞANÜSTÜ GENEL KURULLAR	7
BAĞIŞ VE YARDIMLAR	7
BAĞLI ŞİRKET KAPSAMINDA AÇIKLAMALAR	7
HEDEFLERE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	8
5. FİNANSAL DURUM	8
YÖNETİM'İN DEĞERLENDİRMESİ	8
KAR DAĞITIMI	8
6. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ	8
7. DİĞER HUSUSLAR	8
DÖNEM İÇERİSİNDE GERÇEKLEŞEN OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI	8
DÖNEM İÇİNDE ESAS SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER	8
RAPOR ONAYI	9
8. SORUMLULUK BEYANI	10
9. ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU	12

1- GENEL BİLGİLER

Giriş

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Şirket, Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.' nin (Emlak Katılım) bağlı ortaklığı olarak 50.000 TL sermaye ile kurulmuş olup, 1 Ocak 2025 – 31 Aralık 2025 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	TRDEVKS12633	92,000,000	37	06/01/2025	05/01/2026	364
Emlak Katılım	TRDEVKS52555	110,000,000	38	30/01/2025	08/05/2025	98
Emlak Katılım	TRDEVKS22624	100,000,000	37.5	31/01/2025	04/02/2026	369
Emlak Katılım	TRDEVKS52563	65,000,000	39	07/02/2025	23/05/2025	105
Emlak Katılım	TRDEVKS62521	1,000,000,000	40	07/03/2025	12/06/2025	97
Emlak Katılım	TRDEVKS32615	250,000,000	36	11/03/2025	10/03/2026	364
Emlak Katılım	TRDEVKS32714	250,000,000	34.75	11/03/2025	16/03/2027	735
Emlak Katılım	TRDEVKS62539	300,000,000	40	13/03/2025	13/06/2025	92
Emlak Katılım	TRDEVKS72538	1,500,000,000	39	14/03/2025	03/07/2025	111
Emlak Katılım	TRDEVKS72553	300,000,000	42	27/03/2025	02/07/2025	97
Emlak Katılım	TRDEVKS72546	500,000,000	40	27/03/2025	09/07/2025	104
Emlak Katılım	TRDEVKS62547	150,000,000	44.5	28/03/2025	27/06/2025	91
Emlak Katılım	TRDEVKS82529	300,000,000	41	08/04/2025	01/08/2025	115
Emlak Katılım	TRDEVKS82537	250,000,000	41	10/04/2025	07/08/2025	119
Emlak Katılım	TRDEVKS82545	200,000,000	41	15/04/2025	13/08/2025	120
Emlak Katılım	TRDEVKS82552	85,000,000	42	16/04/2025	01/08/2025	107
Emlak Katılım	TRDEVKS82560	325,000,000	45	08/05/2025	13/08/2025	97
Emlak Katılım	TRDEVKS52621	500,000,000	40	09/05/2025	15/05/2026	371
Emlak Katılım	TRDEVKS82578	155,000,000	46	23/05/2025	28/08/2025	97
Emlak Katılım	TRDEVKS82586	842,500,000	48	26/05/2025	27/08/2025	93
Emlak Katılım	TRDEVKS82594	1,500,000,000	47	28/05/2025	28/08/2025	92
Emlak Katılım	TRDEVKS92510	1,250,000,000	47	12/06/2025	17/09/2025	97
Emlak Katılım	TRDEVKS72611	51,000,000	42	27/06/2025	17/07/2026	385
Emlak Katılım	TRDEVKS92528	200,000,000	46	27/06/2025	26/09/2025	91
Emlak Katılım	TRDEVKSE2515	1,000,000,000	45.5	02/07/2025	02/10/2025	92
Emlak Katılım	TRDEVKSE2549	750,000,000	45.5	02/07/2025	02/10/2025	92
Emlak Katılım	TRDEVKSE2523	750,000,000	45.5	02/07/2025	02/10/2025	92
Emlak Katılım	TRDEVKSE2531	250,000,000	45.5	02/07/2025	31/10/2025	121
Emlak Katılım	TRDEVKSE2556	1,000,000,000	45.5	03/07/2025	16/10/2025	105
Emlak Katılım	TRDEVKSE2572	500,000,000	45.5	03/07/2025	16/10/2025	105
Emlak Katılım	TRDEVKSE2564	100,000,000	45.5	03/07/2025	03/10/2025	92
Emlak Katılım	TRDEVKSE2580	500,000,000	45.5	09/07/2025	10/10/2025	93
Emlak Katılım	TRDEVKSE2598	200,000,000	45.5	11/07/2025	17/10/2025	98
Emlak Katılım	TRDEVKSE25A7	500,000,000	44.5	24/07/2025	31/10/2025	99
Emlak Katılım	TRDEVKSE25B5	215,000,000	44.5	24/07/2025	31/10/2025	99
Emlak Katılım	TRDEVKSK2517	1,000,000,000	41	01/08/2025	03/11/2025	94
Emlak Katılım	TRDEVKSK2525	92,000,000	40	01/08/2025	06/11/2025	97
Emlak Katılım	TRDEVKSA2519	300,000,000	40	07/08/2025	05/12/2025	120
Emlak Katılım	TRDEVKSK2533	705,000,000	40.5	13/08/2025	19/11/2025	98
Emlak Katılım	TRDEVKSK2541	350,000,000	40	13/08/2025	19/11/2025	98
Emlak Katılım	TRDEVKSK2558	800,000,000	40.75	13/08/2025	19/11/2025	98
Emlak Katılım	TRDEVKSA2527	470,000,000	40.75	13/08/2025	11/12/2025	120
Emlak Katılım	TRDEVKSK2566	438,000,000	39	15/08/2025	21/11/2025	98
Emlak Katılım	TRDEVKSK2574	1,920,000,000	40	28/08/2025	28/11/2025	92
Emlak Katılım	TRDEVKSA2535	1,000,000,000	40	10/09/2025	17/12/2025	98
Emlak Katılım	TRDEVKS92718	500,000,000	TLREFK+ 75	17/09/2025	15/09/2027	728
Emlak Katılım	TRDEVKSA2543	611,000,000	38.5	17/09/2025	19/12/2025	93
Emlak Katılım	TRDEVKSA2550	366,200,000	38.5	18/09/2025	19/12/2025	92
Emlak Katılım	TRDEVKS12641	1,000,000,000	38.5	02/10/2025	07/01/2026	97
Emlak Katılım	TRDEVKS12658	500,000,000	38.75	10/10/2025	09/01/2026	91
Emlak Katılım	TRDEVKS12666	1,500,000,000	38.25	16/10/2025	15/01/2026	91
Emlak Katılım	TRDEVKS12674	55,000,000	37.5	17/10/2025	16/01/2026	91
Emlak Katılım	TRDEVKS22632	260,000,000	38.5	31/10/2025	09/02/2026	101
Emlak Katılım	TRDEVKS22640	1,000,000,000	38.35	03/11/2025	04/02/2026	93
Emlak Katılım	TRDEVKS22657	550,000,000	38	06/11/2025	05/02/2026	91
Emlak Katılım	TRDEVKS22665	700,000,000	38	19/11/2025	25/02/2026	98
Emlak Katılım	TRDEVKS22673	390,000,000	37.5	19/11/2025	26/02/2026	99
Emlak Katılım	TRDEVKS32631	2,000,000,000	38	28/11/2025	06/03/2026	98
Emlak Katılım	TRDEVKS32623	830,000,000	38	28/11/2025	06/03/2026	98

Emlak Katılım	TRDEVKS42614	300,000,000	37.75	05/12/2025	07/04/2026	123
Emlak Katılım	TRDEVKS42622	500,000,000	37.8	11/12/2025	20/04/2026	130
Emlak Katılım	TRDEVKS32649	1,000,000,000	37.5	17/12/2025	18/03/2026	91
Emlak Katılım	TRDEVKS32656	1,570,000,000	37	19/12/2025	24/03/2026	95
Emlak Katılım	TRDEVKS32664	1,500,000,000	37	19/12/2025	24/03/2026	95
Emlak Katılım	TRDEVKS32672	500,000,000	36.85	30/12/2025	30/03/2026	90
Emlak Katılım	TRDEVKS32680	1,000,000,000	36.5	30/12/2025	31/03/2026	91
TOPLAM		39.747.700.000 TL				

Şirketin Ortaklık Yapısı

Ticaret Unvanı	Hisse Adedi	Bir Hisse Tutarı (TL)	Hisse Oranı (%)	Ödenmiş Sermaye Tutarı (TL)	Enflasyon Düzeltme Etkisi	Endekslenmiş Değer
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	50.000	1	100	50.000	343.534	393.534

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

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

Yönetim Kurulu Üyeleri ve Özgeçmişleri

Mehmet Nuri YAZICI **Yönetim Kurulu Başkanı**

İstanbul Üniversitesi İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi'nden 1974 yılında mezun olan Yazıcı, 1978 yılında D.B. Deniz Nakliyat T.A.Ş.' de göreve başladı. 1986-1990 yılları arasında Atlas Kolektif Şirketi'nde yönetici olarak görev yapan Yazıcı, 1990-1991 yıllarında Türkiye Cumhuriyeti Dışişleri Bakanlığı Brüksel Başkonsolosluğu'nda çalıştı. 1991-1994 yılları arasında Denizati Turizm İşletmeciliği Ltd. Şti' de yönetici ortak, 1994-2009 yılları arasında İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nde Meclisi Üyesi ve Başkan Danışmanı olarak görev yaptı. 2009-2013 yılları arasında Yazıcılar A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi, 2013-2015 yılları arasında Türk Hava Yolları A.O.'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yaptı. 19 Haziran 2019 itibarıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası Yönetim Kurulu Üyesidir. Yazıcı, 2019 Eylül tarihi itibarıyla Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.'nin Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

Onur GÖK **Yönetim Kurulu Başkan Vekili**

Mesleki kariyerine 2011 yılında Vergi Müfettiş Yardımcısı olarak başlamış ve yapılan yeterlik sınavında başarı göstererek 01.07.2015 tarih ve 29403 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan üçlü Kararname ile Vergi Müfettişliğine atanmıştır. Eylül 2017-Nisan 2018 tarihleri arasında Vergi Denetim Kurulu Merkezi Rapor Değerlendirme Komisyonu raportörlüğü yapmış ve ayrıca Kurul Başkanlığının "Mevzuat Birimi"nde görev almıştır. Nisan 2018 tarihinde Bakanlık Makamı Oluru ile Hazine ve Maliye Bakanlığı Vergi Konseyi Genel Sekreter Yardımcısı olarak atanmış olup, Mart 2019 tarihine kadar bu görevde bulunmuştur. Vergi Konseyi bünyesinde başta Gelir ve Kurumlar Vergisi Reformu Çalışmaları olmak üzere İstanbul Finans Merkezi Çalışmaları ve vergi reformu çalışmalarına, çalışma grubu üyesi olarak iştirak etmiştir. Nisan 2019 - Haziran 2021 tarihinde Vergi Denetim Kurulu Başkanlığı Kurul Başkan Yardımcısı olarak görev yapmıştır. Bu süre zarfında Merkezi Rapor Değerlendirme Komisyonu Başkanlığı ve Merkez Disiplin Kurulu Başkan Vekilliği görevlerini yürütmüştür. Kurul Başkan Yardımcılığı görevi ile birlikte Ocak 2020 - Temmuz 2021 tarihleri arasında Hazine ve Maliye Bakanlığı Vergi Konseyi Genel Sekreteri ve İcra Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapmıştır. Aralık 2021 – Haziran 2023 tarihleri arasında Hazine ve Maliye Bakan Danışmanı olarak görev yapmıştır. Haziran 2022 – Temmuz 2023 tarihleri arasında Hazine ve Maliye Bakanlığı Finansal Piyasalar ve Kambiyo Genel Müdürü olarak görev yapmıştır. İller Bankası AŞ

Denetim Kurulu, Kalkınma ve Yatırım Bankası Yönetim Kurulu, Kredi Garanti Fonu Yönetim Kurulu, Avrupa Yatırım Fonu Türkiye Büyüme ve Girişimcilik Fonu Yönetim Kurulu Üyeliklerinde bulunmuştur. TÜRMOB tarafından yapılan Yeminli Mali Müşavirlik Sınavını başarı ile tamamlayarak Yeminli Mali Müşavir olmaya hak kazanmıştır. Vergi mevzuatı ve uygulamasına ilişkin olarak kaleme almış olduğu "Kurumlar Vergisi Revizyonu" ve "Gelir Vergisi Matrahının Tespiti ve Beyanı: Açıklama ve Örneklerle" başlıklı 2 adet kitabı bulunmaktadır. Bununla birlikte ulusal ve uluslararası kongrelerde yayımlanmış çalışmaları ile mali hukuk ve ekonomi alanlarında altmışın üzerinde makale ve yazısı bulunmaktadır. Onur GÖK, 14 Temmuz 2023 tarihi itibarıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Ali Kemal KÜÇÜKCAN **Yönetim Kurulu Üyesi**

1975 yılında doğdu. 1992 yılında Ankara Fen Lisesi, 1998 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi Çevre Mühendisliği, 2003 yılında Yeditepe Üniversitesi MBA yüksek lisansını tamamladı. 2000 yılında Garanti Bankası Finansal Kurumlar biriminde göreve başlayan KÜÇÜKCAN; Finansal Kurumlar Birimi Kıdemli Bölge Yöneticiliği, Finansal Kurumlar Birimi Müdür Yardımcılığı görevlerini üstlenmiştir. 2013-2019 yılları arasında Şekerbank Finansal Kurumlar-Uluslararası Bankacılık Birim Müdürlüğü görevi yapmıştır. Bankamızda 2019 yılı Mart ayından itibaren Finansal Kurumlar Birim Müdürü olarak görev yapmış ve 19.10.2022 tarihinden itibaren Bankamızın Hazine ve Uluslararası Bankacılık Genel Müdür Yardımcılığı görevini üstlenmektedir.

Tuğba GEDİKLİ **Yönetim Kurulu Üyesi**

İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi İngilizce İktisat lisans mezunu olan Tuğba Gedikli, iş yaşamına HSBC Bank'ta başlamıştır. Kariyerine, bağımsız denetim şirketi olan PwC'de kıdemli ekip şefi olarak devam etmiş; gayrimenkul, enerji, üretim ve finansal hizmetler başta olmak üzere çeşitli sektör firmalarının bağımsız denetiminde ve şirketlerin halka arz projelerinde görev almıştır. 2014 yılında Unilever'e katılmış, finansal raporlama ve bütçe departmanlarında yöneticilik görevleri üstlenmiştir. 2017 yılı itibarıyla Emlak Konut GYO şirketinde sırasıyla Yönetim Danışmanı, Yatırımcı İlişkileri ve Finansman Müdürü görevlerinde bulunmuştur. 2018 yılında Türkiye Emlak Katılım Bankası'nda Bütçe ve

Finansal Raporlama Direktörü olarak göreve başlayan Tuğba Gedikli, Banka'nın yeniden faaliyete geçişi ve kuruluşuna ilişkin süreçlerde yer almıştır. 19 Ekim 2022 tarihinden itibaren Finans Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

Murat Yiğit **Yönetim Kurulu Üyesi**

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

Mehmet KURŞUN **Yönetim Kurulu Üyesi**

1997 yılında İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi Maliye bölümünden mezun oldu. 1998 yılında Özel bir Yeminli Mali Müşavirlik şirketinde denetçi olarak iş hayatına başlayan KURŞUN bankacılık kariyerine 1999 yılında Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. Mali İşler' de başladı. 2020 yılına kadar Finans iş ailesi içerisinde çeşitli servislerde görev alarak Mali Kontrol, Kar Dağıtım Sistemi, Finansal Muhasebe ve Genel Muhasebe servislerinde servis yöneticiliği yaptı. 2020 yılında Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.' de Mali İşler ve Kontrol Müdürlüğü'nde kurucu müdür olarak göreve başladı. 01.05.2023 tarihinden itibaren Muhasebe ve Vergi Müdürü olarak görev yapmaktadır. SMMM, SPL Düzey 3 ve Türev lisanslarına sahip olup, evli ve 5 çocuk babasıdır.

Yusuf OKUR **Yönetim Kurulu Üyesi**

Boğaziçi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi'nden mezun oldu. 1997 yılında Albaraka Türk Katılım Bankası'nda uzman yardımcısı unvanıyla kariyerine başlayan OKUR; 2000 yılından itibaren Kadıköy Şubesi'nde Şef, İkinci Müdür ve Müdür Yardımcılığı görevlerini üstlendi. 2005 yılından itibaren kariyerine Merter, Kavacık ve Sultanbeyli Şubelerinde Şube Müdürü olarak devam etti. 2017 yılının Ocak ayından sonra Albaraka Genel Müdürlük bünyesinde Birim Müdürlüğü' ne atanan Yusuf OKUR, 29.02.2020 tarihine kadar Perakende ve Özel Bankacılık Satış Müdürü olarak kariyerine devam etmiştir. 02.03.2020 tarihi itibarıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası Operasyon Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

Önder ÖZAKYILDIZ **Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**

Ondokuz Mayıs Üniversitesi Muhasebe Bölümü 'nden 2009 yılında, Anadolu Üniversitesi İşletme Bölümü'nden 2011 yılında mezun olan Önder ÖZAKYILDIZ, İstanbul Medeniyet Üniversitesi Kamu Yönetimi yüksek lisans programını 2020 yılında tamamladı. İş hayatına, 2011 yılında Bilgi Teknolojileri ve Destek Operasyonları Grubunda (İletişim merkezi) başlayan ÖZAKYILDIZ, Merkezi Operasyonlar Grubu (Tarım Kredileri ve Yeşil Damla Operasyonları) Uzman Yardımcısı, 2013-2014 yılları arasında KKTC/Lefkoşa 'da EuroDeniz IBU Ltd. Operasyon Uzmanı, 2014-2018 Mali İşler Grubu Ödemeler ve Kontrol Bölümü Yetkilisi olarak DenizBank Finansal Hizmetler Grubu A.Ş. tamamladığı görevinin ardından, 2018-2021 yılları arasında Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. Finans ve Strateji Grubu Muhasebe ve Sabit Kıymetler Yönetici Yardımcısı olarak görev yaptı. ÖZAKYILDIZ, 01 Temmuz 2021 itibarıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. Finans Genel Müdür Yardımcılığı ve Mali İşler Direktörlüğü 'ne bağlı Muhasebe ve Vergi Müdürlüğü TDHP Uygulamaları ve Ödemeler Servisi Servis Yönetmeni olarak görev yapmaktadır.

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

Önder ÖZAKYILDIZ
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

12.03.2025 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 Aralık 2025 dönemine araştırma geliştirme faaliyetleri bulunmamaktadır.

4- Faaliyetler ve Faaliyetlere İlişkin Önemli Gelişmeler

Şirket 01 Ocak – 31 Aralık 2025 Döneminde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya ve tahsisli satış olarak toplam 39.747.700.000 TL tutarında kira sertifikası ihracı gerçekleştirmiştir.

Yatırım Faaliyetleri

Şirket ilgili hesap döneminde yatırım faaliyeti gerçekleştirmemiştir.

Şirketin İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri

Şirket bünyesinde iç kontrol ve 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.

01.01.2025-31.12.2025 Döneminde Yapılan Olağanüstü Genel Kurullar

01.01.2025-31.12.2025 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.

Hedeflere İlişkin Değerlendirmeler

Genel Kurul kararları yerine getirilmiştir.

Şirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler

Bulunmamaktadır.

5- Finansal Durum

Yönetimin Değerlendirmesi

Şirketin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ödenmiş sermaye tutarı 50.000 TL, aktif büyüklüğü ise 19.184.883.615 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 ulaşıncaya 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 kâr 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

2024 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 12.03.2025 tarihinde, aşağıdaki gündem maddeleri görüşülerek yapılmıştır.

12.03.2025 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantı Gündemi aşağıdaki gibidir:

- Açılış ve Genel Kurul Toplantı Başkanlığı'nın oluşumu,
- Toplantı tutanağının imzalanması konusunda toplantı başkanlığına yetki verilmesi,
- Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan 2024 yılı hesap dönemine ait yıllık faaliyet raporunun okunması ve müzakeresi,
- 2024 yılı Bağımsız Denetçi Görüşünün raporunun, finansal tabloların ve finansal tablo dipnotlarının okunması ve müzakeresi,
- Yönetim Kurulu üyelerinin ibrası,
- Yönetim Kurulu üyelerinin seçimi ve görev sürelerinin tespiti ile Yönetim Kurulu üyelerine yapılacak ödemelerin belirlenmesi,
- 2025 yılında şirketin denetimini yapacak olan bağımsız denetim firmasının seçimi,
- Dilekler ve kapanış.

Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler

01 Ocak – 31 Aralık 2025 faaliyet dönemi içerisinde esas sözleşme değişikliği yapılmamıştır.

Rapor Onayı

Bu rapor; Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından 28 Ağustos 2012 tarih ve 28395 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup aşağıda isimleri yazılı şirketin yönetim kurulu üyeleri tarafından 25/02/2026 tarihinde imzalanarak onaylanmıştır.

Önder ÖZAKYILDIZ
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Murat YİĞİT
Yönetim Kurulu Üyesi

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 01/01/2025 – 31/12/2025 dönemine ait Finansal Tabloları, Finansal Tablo Dipnotları ve Faaliyet Raporu tarafımızca incelenmiş olup;

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

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

Saygılarımızla,

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA A.Ş.

Mehmet KURŞUN
Yönetim Kurulu Üyesi

Murat YİĞİT
Yönetim Kurulu Üyesi

**EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA
ANONİM ŞİRKETİ**

**1 OCAK - 31 ARALIK 2025
HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR, BUNLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR İLE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2025 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan ve kamu yararını ilgilendiren kuruluşların finansal tablolarının bağımsız denetimleri için geçerli olan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta ve kamu yararını ilgilendiren kuruluşların finansal tablolarının bağımsız denetimleriyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Kilit Denetim Konuları

Tarafımızca raporumuzda bildirilecek bir kilit denetim konusu olmadığına karar verilmiştir.

4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.

- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.



B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yüklümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

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

Talar Gül, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 25 Şubat 2026

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

İÇİNDEKİLER		SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)		1
KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU		2
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU		3
NAKİT AKIŞ TABLOSU		4
FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR		5-33
DİPNOT 1	ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	5-6
DİPNOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	6-19
DİPNOT 3	BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	19
DİPNOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	19
DİPNOT 5	TİCARİ ALACAKLAR	20
DİPNOT 6	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	20
DİPNOT 7	CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR	20
DİPNOT 8	DİĞER DÖNEN VARLIKLAR	21
DİPNOT 9	BORÇLANMALAR	21-23
DİPNOT 10	TİCARİ BORÇLAR	23
DİPNOT 11	DİĞER BORÇLAR	24
DİPNOT 12	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	24-25
DİPNOT 13	DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER	25
DİPNOT 14	ÖZKAYNAKLAR	26
DİPNOT 15	İLİŞKİLİ TARAFLAR	27
DİPNOT 16	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	27
DİPNOT 17	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	28
DİPNOT 18	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER	28
DİPNOT 19	NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/KAYIPLARI	29
DİPNOT 20	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	29-32
DİPNOT 21	FİNANSAL ARAÇLARIN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI	32
DİPNOT 22	KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	32
DİPNOT 23	DİĞER HUSUSLAR	33
DİPNOT 24	TAAHHÜTLER	33
DİPNOT 25	BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	33

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2024
	Dipnot		
Varlıklar		19.184.883.615	20.599.660.362
Dönen varlıklar		18.434.883.615	18.556.436.242
Nakit ve Nakit Benzerleri	4,15	164.255	140.818
Ticari Alacaklar	5,15	18.434.719.347	18.556.293.294
- <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5,15	<i>18.434.719.347</i>	<i>18.556.293.294</i>
Peşin Ödenmiş Giderler	6	-	2.113
Diğer Dönen Varlıklar	8	13	17
Duran varlıklar		750.000.000	2.043.224.120
Ticari alacaklar	5,15	750.000.000	2.043.224.120
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	5,15	<i>750.000.000</i>	<i>2.043.224.120</i>
Toplam varlıklar		19.184.883.615	20.599.660.362
Kaynaklar		19.184.883.615	20.599.660.362
Kısa vadeli yükümlülükler		18.434.668.302	18.556.305.426
Kısa vadeli borçlanmalar	9	16.128.269.061	9.507.699.352
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	9	2.306.391.803	9.048.088.490
Ticari Borçlar	10	-	503.149
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		-	<i>503.149</i>
Diğer Borçlar	11	5.723	5.191
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		<i>5.723</i>	<i>5.191</i>
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	12	1.715	9.244
Uzun vadeli yükümlülükler	9	750.000.000	2.043.224.120
Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	750.000.000	2.043.224.120
Özkaynaklar		215.313	130.816
Ödenmiş sermaye		50.000	50.000
Sermaye düzeltme farkları	14	343.535	343.535
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14	3.287	-
Geçmiş yıl kârı/(zararı)	14	(266.006)	(341.178)
Net dönem kârı / (zararı)	14	84.497	78.459
Toplam kaynaklar		19.184.883.615	20.599.660.362

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak 2025- 31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak 2024- 31 Aralık 2024
Hasılat	15,16	6.191.184.294	7.786.289.983
Satışların maliyeti	16	(6.189.115.128)	(7.785.049.688)
BRÜT KÂR		2.069.166	1.240.295
Genel yönetim giderleri	17	(25.058.580)	(22.769.985)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	23.175.543	21.661.777
ESAS FAALİYET KÂRI (ZARARI)		186.129	132.087
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		186.129	132.087
Net Parasal Pozisyon Kayıp Kazançları	19	(52.116)	(13.313)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI/ZARARI		134.013	118.774
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri - Dönem Vergi (Gideri) Geliri	12	(49.516) (49.516)	(40.315) (40.315)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI/ZARARI		84.497	78.459
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI/ZARARI		-	-
DÖNEM KÂRI/(ZARARI)		84.497	78.459
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		84.497	78.459

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/ Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2024	50.000	343.535	-	(237.840)	(103.338)	52.357
Transferler	-	-	-	(103.338)	103.338	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	78.459	78.459
31 Aralık 2024	50.000	343.535	-	(341.178)	78.459	130.816

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/ Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2025	50.000	343.535	-	(341.178)	78.459	130.816
Transferler	-	-	3.287	75.172	(78.459)	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	84.497	84.497
31 Aralık 2025	50.000	343.535	3.287	(266.006)	84.497	215.313

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak 2025- Dipnot 31 Aralık 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak 2024- 31 Aralık 2024
A. İşletme faaliyetlerinin nakit akışları	(9.798)	85.469
Dönem net kârı	84.497	78.459
<i>Dönem net kârı/zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:</i>	6.858	30.383
Parasal pozisyon kazanç ve kayıplarıyla ilgili düzeltmeler	(42.658)	(9.932)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	49.516	40.315
<i>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</i>	(53.352)	7.697
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	(3.446.922.221)	(7.599.090.147)
-İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	(3.446.922.221)	(7.599.090.147)
Finans sektörü faaliyetlerinden borçlarda azalış (artış)	3.447.249.898	7.598.909.287
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	1.614	(2.113)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	(384.400)	219.656
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)	(384.400)	219.656
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	1.757	(28.986)
-İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)	1.757	(28.986)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	38.003	116.539
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	(47.801)	(31.070)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları	-	-
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları	-	-
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)	(9.798)	85.469
D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi	-	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki artış/(azalış) (A+B+C+D)	(9.798)	85.469
E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	140.818	42.336
Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Enflasyon Etkisi	33.235	13.013
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D+E)	164.255	140.818

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

1. Şirketin organizasyonu ve faaliyet konusu

Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'nin %100 bağlı ortaklığı olan Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş., Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan izin doğrultusunda 20 Ocak 2020 tarihinde kurulmuş ve ticaret siciline tescil edilmiştir.

Anonim Şirket statüsünde olan Şirket'in 50.000 TL tutarındaki ödenmiş sermayesi aşağıdaki gibidir:

Ad soyad/Ticaret unvanı	Pay tutarları	Pay oranları	Ödenmiş paylar	Ödenmemiş paylar
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	50.000	%100,00	50.000	-

Şirket'in yönetim kurulu yapısı aşağıdaki gibidir:

Yönetim Kurulu Üyeleri

Adı-Soyadı	Görevi	Göreve Atanma Tarihi
Mehmet Nuri YAZICI	Yönetim Kurulu Başkanı	12/03/2025
Onur GÖK	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	12/03/2025
Ali Kemal KÜÇÜKCAN	Yönetim Kurulu Üyesi	12/03/2025
Tuğba GEDİKLİ	Yönetim Kurulu Üyesi	12/03/2025
Yusuf OKUR	Yönetim Kurulu Üyesi	12/03/2025
Mehmet KURŞUN (*)	Yönetim Kurulu Üyesi	05/09/2025
Murat YİĞİT	Yönetim Kurulu Üyesi	12/03/2025
Önder ÖZAKYILDIZ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	12/03/2025

(*) İlk Genel Kurul toplantısına kadar, Genel Kurul onayına sunulmak üzere 05/09/2025 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

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

Şirket'in ana sözleşmesinde belirtilen faaliyet alanları aşağıdaki gibidir:

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

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

1. Şirketin organizasyonu ve faaliyet konusu (devamı)

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

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

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

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

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

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

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.1 Uygunluk beyanı (Devamı)

İlişikteki finansal tablolar TMS'ye ve TFRS'ye uygun olarak hazırlanmıştır.

Finansal tabloların onaylanması:

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tablolar, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 25 Şubat 2026 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

2.1.2 Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

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

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.

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

Uygulanan değerleme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Önceki raporlama dönemine ait ilgili tutarlar, karşılaştırmalı mali tabloların raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulması amacıyla genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir. Daha önceki dönemlere ilişkin olarak açıklanan bilgiler de raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir.

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilkin esaslar (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.6 Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

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

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ekte sunulan mali tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeks ve katsayılar aşağıda belirtilmiştir:

Tarihler	Endeks	Katsayı
31 Aralık 2023	1.859,38	1,88981
31 Aralık 2024	2.684,55	1,30892
31 Aralık 2025	3.513,87	1,00000

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

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

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilkin esaslar (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.7 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a) **31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:**

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

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde bir etkisi bulunmamaktadır.

b) **31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:**

- **TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri';** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

SEDDK tarafından 15.12.2025 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan tebliğ ile değiştirilen Sigorta ve Reasürans ile Emeklilik Şirketlerinin Finansal Tablolarının Sunumu Hakkında Tebliğ uyarınca TFRS 17'nin uygulamasına ilişkin yürürlük tarihinin 01.01.2027 tarihine ertelenmesi nedeniyle KGK'nın Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği Başkanlığı'na gönderdiği 07.01.2026 tarihli E-64088382-045.01-39032 sayılı yazısında sigorta, reasürans veya emeklilik şirketi bağlı ortaklığı/iştiraki bulunan bankalar ve holding şirketlerinin bireysel ve konsolide finansal tablolarında TFRS 17'nin uygulama tarihinin 1 Ocak 2027 tarihine ertelendiği belirtilmiştir.

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

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

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilkin esaslar (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.7 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

- **TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelteren değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:
 - TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
 - TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın ilişkiindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
 - TFRS 9 Finansal Araçlar;
 - TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
 - TMS 7 Nakit Akış Tablosu.
- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmelere ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir, ancak gerektiği durumlarda yerel onaya tabi olarak erken uygulanabilir. Bu değişiklikler, TFRS 9'un 'işletmenin kendi kullanımı' ve korunma muhasebesi hükümlerini değiştirir ve TFRS 7'de hedeflenen açıklama hükümlerini getirir. Bu değişiklikler yalnızca, elektrik üretiminin kaynağının kontrol edilemeyen doğal koşullarına (hava durumu gibi) bağlı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, "doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.
- **TMS 21'e İlişkin Değişiklikler – Yüksek enflasyonlu bir sunum para birimine kur çevrimi;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu dar kapsamlı değişiklikler, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler için uygulanacak çevrim prosedürlerini düzenlemektedir. İşletme bu değişiklikleri aşağıdaki durumlarda uygular:
 - Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimine çevirmesi durumunda; veya
 - Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yabancı işletmenin, finansal durumunun ve faaliyet sonuçlarının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimine çevrilmesi durumunda.

Söz konusu değişiklikler, ortaya çıkan bilginin faydalılığını maliyet etkin bir şekilde iyileştirmeyi amaçlamaktadır. Paydaşlardan alınan geri bildirimler doğrultusunda geliştirilen bu değişikliklerin, uygulamadaki çeşitliliği azaltması ve yüksek enflasyonlu bir para biriminde raporlama için daha açık bir temel sağlaması beklenmektedir.

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilkin esaslar (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.7 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

- **TFRS 7, TFRS 18, TMS 1, TMS 8, TMS 36 ve TMS 37'ye ilişkin örnek uygulamalarda yapılan değişiklikler – Finansal Tablolardaki Belirsizliklere İlişkin Açıklamalar;** Bu değişiklikler, bir işletmenin finansal tablolarındaki belirsizliklerin etkilerini açıklarken TFRS Muhasebe Standartları uyarınca belirsizliklerin açıklanmasına ilişkin örnekler içerir. Söz konusu örnekler, iklimle ilgili senaryolar kapsamında ortaya çıkan belirsizliklerin etkilerinin nasıl açıklanacağını göstermektedir; ancak bu örneklerde yer alan ilke ve hükümler, diğer belirsizliklerin açıklanmasına da uygulanabilir niteliktedir. Örnek uygulamalar, TFRS Muhasebe Standartlarında yer alan yükümlülüklerle ilave getirmemekte veya bu yükümlülükleri değiştirmemektedir. Bu nedenle, söz konusu değişiklikler için herhangi bir geçiş hükmü bulunmamaktadır. Bunun yerine, bu örnek uygulamalar ilişkili oldukları TFRS Muhasebe Standartlarına eşlik edecek şekilde yayımlanacaktır. Örnek uygulamalar için belirlenmiş bir yürürlük tarihi bulunmamakla birlikte, işletmeler 31 Aralık 2025 raporlama dönemi sonu itibarıyla bu örneklerin uygulanmasını değerlendirebilir.
- **TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu standart, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:
 - kar veya zarar tablosunun yapısı
 - işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için finansal tablolarda yapılması gereken açıklamalar; ve genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplulaştırma ve ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

Aralık 2025 tarihinde sona eren raporlama dönemi için yapılacak açıklamalar aşağıdakileri içermelidir:

- değişikliklerin niteliği,
- TFRS 18'in, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için uygulanmasının zorunlu olduğu hususu,
- planlanan ilk uygulama tarihi ve
- aşağıdakilerden biri:
 - TFRS 18'in ilk uygulandığı dönemde, söz konusu standardın uygulanmasının işletmenin finansal tabloları üzerindeki olası etkilerinin değerlendirilmesine yardımcı olacak bilinen veya makul ölçüde tahmin edilebilir bilgiler; veya
 - bu etkilerin bilinmediği veya makul ölçüde tahmin edilebilir olmadığı durumlarda, bu durumu ifade eden bir açıklama.

TMS 8'in 30–31'inci paragraflarına uyum sağlamak amacıyla, işletmeler TFRS 18'in benimsenmesine ilişkin açıklamaları hazırlarken aşağıdaki ilkeleri dikkate almalıdır:

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilkin esaslar (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.7 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

a. Açıklamaların, işletmelerin uygulama sürecinin 2027 yılına doğru ilerlemesine paralel olarak giderek daha ayrıntılı hâle gelmesi beklenmektedir.

Bir işletmenin açıklamalarında yer vereceği ayrıntı düzeyi, iç kontrol süreçlerine ilişkin çalışmalar dâhil olmak üzere, ilk kez uygulamaya yönelik faaliyetlerindeki ilerleme seviyesine bağlı olacaktır. 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla, uygulama sürecinde henüz önemli bir ilerleme kaydetmemiş olan işletmeler, TFRS 18'in olası etkilerini aktif olarak değerlendirdiklerini ve daha kapsamlı açıklamaların makul olarak sağlamadığını belirtmekle yetinebilir.

b. Uygun ve güvenilir olması hâlinde nicel bilgilerin sunulmasının değerlendirilmesi.

İşletmenin bu tür açıklamaları yapabilmesi için uygun ve güvenilir bir dayanağa sahip olması ve söz konusu bilgilerin geçici nitelikte olduğuna ilişkin açık açıklamalar sunması kaydıyla, ön taslak tutarların açıklanması uygun olabilir. Örneğin, bir işletme kâr veya zarar tablosundaki ara toplamlar üzerindeki etkileri nicel olarak ifade edebilir. Nicel etkilerin makul ölçüde tahmin edilebilir olmaması durumunda, bu hususa ilişkin bir açıklama yapılmalıdır. İşletmeler, bilinen ve makul ölçüde nicel olarak ifade edilebilen etkileri açıklayabilir; ancak uygulama tarihinden önce, Yönetim Performans Ölçütleri (MPM) mutabakatı gibi TFRS 18 kapsamındaki açıklamaların erken sunulması beklenmemektedir.

c. Diğer kamuya açık iletişimlerle uyumun değerlendirilmesi.

Yönetimin, örneğin bir yatırımcı sunumunda, öngörülen etkilere ilişkin kamuya açık açıklamalarda bulunmuş olması hâlinde, TMS 8 kapsamında finansal tablolarda yer verilen açıklamaların bu iletişimlerle tutarlı olması gerekmektedir.

d. Açıklamalar, yalnızca raporlama dönemi sonu itibarıyla mevcut olan bilgilere değil, finansal tabloların yayımlanma tarihine kadar mevcut olan bilgilere dayanmalıdır.

- **TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar ve Değişiklikler;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Yeni standart diğer TFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine TFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. TFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların finansal tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile finansal tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarrufları arasında denge kurar. TFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve
- TFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilkin esaslar (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.7 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

- **TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;** Bu değişikliklerle birlikte TFRS 19, TFRS 19'un uygulanacağı tarih olan 1 Ocak 2027'ye kadar yürürlüğe girecek olan TFRS Muhasebe Standartlarındaki değişiklikleri yansıtmaktadır. Söz konusu değişiklikler, Şubat 2021 ile Mayıs 2024 tarihleri arasında yayımlanan standartlar ve değişiklikler kapsamında, uygun bağlı ortaklıklar için açıklama yükümlülüklerini azaltarak kolaylık sağlamaktadır; özellikle:
 - TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar;
 - Tedarikçi Finansman Anlaşmalarına İlişkin Düzenlemeler (TMS 7 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler);
 - Uluslararası Vergi Reformu — İkinci Sütun Model Kuralları (TMS 12'de yapılan değişiklikler);
 - Değiştirilebilirliğin Eksikliği (TMS 21'de yapılan değişiklikler); ve
 - Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin Değişiklikler (TFRS 9 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler).

2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

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.

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilkin esaslar (Devamı)

2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.2.2 Finansal araçlar (Devamı)

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.

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.

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 değerlendirilecek finansal varlıklar

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

e) Ticari ve diğer alacaklar

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

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.2.2 Finansal araçlar (Devamı)

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.

31 Aralık 2025 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.

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.2.2 Finansal araçlar (Devamı)

Türev olmayan finansal yükümlülükler

i) Finansal yükümlülükler

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

ii) Ticari ve diğer borçlar

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

Sermaye

i) Adi hisse senetleri

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

2.2.3 Netleştirme

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

2.2.4 Kur değişiminin etkileri

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

2.2.5 Pay başına kazanç

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

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.2.6 Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

2.2.7 Karşılıklar, koşullu yükümlülükler ve koşullu varlıklar

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

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

2.2.8 İlişkili taraflar

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

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.2.9 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 alaktan 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 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla personeli bulunmadığı için kıdem tazminatı yükümlülüğü bulunmamaktadır.

2.2.11 Nakit akış tablosu

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

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

2.2.12 Bölümlere göre raporlama

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

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.3 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

2.4 Muhasebe hataları

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

2.5 Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

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

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

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

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

3. Bölümlere göre raporlama

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

4. Nakit ve nakit benzerleri

Hesap adı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Bankalar	164.255	140.818
- Vadesiz hesaplar ^(*)	164.255	140.818
Toplam nakit ve nakit benzerleri	164.255	140.818

(*) Vadesiz hesaplar Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. nezdindenki özel cari hesaplardan oluşmaktadır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla nakit ve nakit benzerleri tutarı 164.255 TL olup tamamı Türk Lirası'ndan oluşmaktadır. (31 Aralık 2024: 140.818 TL)

Söz konusu bakiyeler içerisinde boke tutar bulunmamaktadır.

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

5. Ticari alacaklar

5.1 Kısa vadeli ticari alacaklar

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

Hesap adı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli ticari alacaklar	18.434.719.347	18.556.293.294
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar ^(*)	18.434.719.347	18.556.293.294
Toplam alacaklar	18.434.719.347	18.556.293.294

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

5.2 Uzun vadeli ticari alacaklar

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

Hesap adı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli ticari alacaklar	750.000.000	2.043.224.120
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar ^(*)	750.000.000	2.043.224.120
Toplam alacaklar	750.000.000	2.043.224.120

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

6. Peşin ödenmiş giderler

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

Hesap adı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Gelecek aylara ait giderler	-	2.113
Toplam	-	2.113

7. Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar aşağıdaki gibidir:

Hesap adı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	28.677	-
Toplam	28.677	-

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

8. Diğer dönen varlıklar

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

Hesap adı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Diğer alacaklar	13	17
Toplam	13	17

9. Borçlanmalar

9.1 Kısa vadeli borçlanmalar

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

Hesap adı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli borçlanmalar	16.128.269.061	9.507.699.352
- İhraç edilmiş kira sertifikaları ^(*)	16.128.269.061	9.507.699.352
Toplam	16.128.269.061	9.507.699.352

(*) Şirket'in, kısa vadeli borçlanmalarının 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, 15.497.000.000 TL anapara ve 631.269.061 TL kar payı giderlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2024: 9.111.392.120 TL anapara ve 396.307.232 TL kar payı).

9.2 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları

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

Hesap adı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	2.306.391.803	9.048.088.490
- İhraç edilmiş kira sertifikaları ^(*)	2.306.391.803	9.048.088.490
Toplam	2.306.391.803	9.048.088.490

(*) Şirket'in, uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, 2.212.000.000 TL anapara ve 94.391.803 TL kar payı giderlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2024: 6.917.406.595 TL anapara ve 2.130.681.895 TL kar payı).

9.3 Uzun vadeli borçlanmalar

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

Hesap adı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli borçlanmalar	750.000.000	2.043.224.120
- İhraç edilmiş kira sertifikaları	750.000.000	2.043.224.120
Toplam	750.000.000	2.043.224.120

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

9. Borçlanmalar (Devamı)

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

İhraç tarihi	İhraç tutarı	ISIN kodu	Kar payı tahakkukları	Para cinsi	Vadesi	Kar payı oranı %	Vade kalan gün
16.05.2024	300.000.000	TRDEVKS52613	18.061.320	TL	14.05.2026	46,00	134
05.08.2024	300.000.000	TRDEVKS82610	19.071.581	TL	03.08.2026	40,00	215
23.09.2024	300.000.000	TRDEVKS92619	3.055.785	TL	21.09.2026	38,75	264
03.12.2024	350.000.000	TRDEVKS12617	2.983.608	TL	27.01.2026	44,00	27
06.12.2024	101.000.000	TRDEVKS12625	573.177	TL	30.01.2026	40,00	30
09.12.2024	210.000.000	TRDEVKS22616	595.034	TL	02.02.2026	43,50	33
06.01.2025	92.000.000	TRDEVKS12633	33.512.806	TL	05.01.2026	37,00	5
31.01.2025	100.000.000	TRDEVKS22624	6.263.290	TL	04.02.2026	37,50	35
11.03.2025	250.000.000	TRDEVKS32615	5.490.418	TL	10.03.2026	36,00	69
11.03.2025	250.000.000	TRDEVKS32714	5.305.555	TL	16.03.2027	34,75	440
09.05.2025	500.000.000	TRDEVKS52621	29.568.532	TL	15.05.2026	40,00	135
27.06.2025	51.000.000	TRDEVKS72611	629.166	TL	17.07.2026	42,00	198
17.09.2025	500.000.000	TRDEVKS92718	8.284.756	TL	15.09.2027	41,30	623
02.10.2025	1.000.000.000	TRDEVKS12641	95.693.047	TL	07.01.2026	38,50	7
10.10.2025	500.000.000	TRDEVKS12658	43.877.370	TL	09.01.2026	38,75	9
16.10.2025	1.500.000.000	TRDEVKS12666	120.180.756	TL	15.01.2026	38,25	15
17.10.2025	55.000.000	TRDEVKS12674	4.262.575	TL	16.01.2026	37,50	16
31.10.2025	260.000.000	TRDEVKS22632	16.669.743	TL	09.02.2026	38,50	40
03.11.2025	1.000.000.000	TRDEVKS22640	60.929.739	TL	04.02.2026	38,35	35
06.11.2025	550.000.000	TRDEVKS22657	31.505.722	TL	05.02.2026	38,00	36
19.11.2025	700.000.000	TRDEVKS22665	30.484.539	TL	25.02.2026	38,00	56
19.11.2025	390.000.000	TRDEVKS22673	16.758.515	TL	26.02.2026	37,50	57
28.11.2025	2.000.000.000	TRDEVKS32631	68.560.239	TL	06.03.2026	38,00	65
28.11.2025	830.000.000	TRDEVKS32623	28.452.499	TL	06.03.2026	38,00	65
05.12.2025	300.000.000	TRDEVKS42614	7.990.375	TL	07.04.2026	37,75	97
11.12.2025	500.000.000	TRDEVKS42622	10.306.481	TL	20.04.2026	37,80	110
17.12.2025	1.000.000.000	TRDEVKS32649	14.841.588	TL	18.03.2026	37,50	77
19.12.2025	1.500.000.000	TRDEVKS32664	18.991.557	TL	24.03.2026	37,00	83
19.12.2025	1.570.000.000	TRDEVKS32656	19.877.830	TL	24.03.2026	37,00	83
30.12.2025	500.000.000	TRDEVKS32672	967.258	TL	30.03.2026	36,85	89
30.12.2025	1.000.000.000	TRDEVKS32680	1.916.003	TL	31.03.2026	36,50	90

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

9. Borçlanmalar (Devamı)

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in ihraç ettiği ve bilanço tarihi itibarıyla henüz itfa olmamış, kira sertifikalarının detayı aşağıdadır:

İhraç tarihi	İhraç tutarı	ISIN kodu	Kar payı tahakkukları	Para cinsi	Vadesi	Kar payı oranı %	Vade kalan gün
27.12.2023	195.320.000	TRDEVKS12518	79.335.216	TL	03.01.2025	39,45	3
04.01.2024	200.000.000	TRDEVKS12526	82.991.788	TL	14.01.2025	41,42	14
19.01.2024	389.000.000	TRDEVKS12534	153.427.235	TL	31.01.2025	41,42	31
19.01.2024	500.000.000	TRDEVKS12542	197.207.243	TL	31.01.2025	41,42	31
05.02.2024	300.000.000	TRDEVKS22517	112.267.488	TL	28.02.2025	41,92	59
07.02.2024	169.000.000	TRDEVKS22525	62.860.769	TL	28.02.2025	41,92	59
07.03.2024	300.000.000	TRDEVKS32532	103.722.721	TL	28.03.2025	43,40	87
07.03.2024	658.000.000	TRDEVKS32524	227.498.501	TL	28.03.2025	43,40	87
07.03.2024	500.000.000	TRDEVKS32516	172.871.201	TL	28.03.2025	43,40	87
04.04.2024	140.000.000	TRDEVKS42515	45.920.083	TL	30.04.2025	46,36	120
19.04.2024	134.000.000	TRDEVKS42523	44.004.988	TL	30.04.2025	49,32	120
07.05.2024	200.000.000	TRDEVKS52514	60.607.103	TL	30.05.2025	49,81	150
08.05.2024	121.500.000	TRDEVKS52522	36.663.693	TL	30.05.2025	49,81	150
15.05.2024	320.000.000	TRDEVKS52530	93.703.454	TL	30.05.2025	49,81	150
16.05.2024	300.000.000	TRDEVKS52613	17.682.068	TL	14.05.2026	45,37	499
07.06.2024	200.000.000	TRDEVKS62513	7.946.717	TL	27.06.2025	45,37	178
28.06.2024	200.000.000	TRDEVKS72512	2.853.954	TL	18.07.2025	44,38	199
03.07.2024	308.000.000	TRDEVKS72520	64.529.572	TL	09.07.2025	45,96	190
10.07.2024	450.000.000	TRDEVKS82511	19.179.011	TL	01.08.2025	44,88	213
05.08.2024	300.000.000	TRDEVKS82610	18.738.444	TL	03.08.2026	39,45	580
23.09.2024	300.000.000	TRDEVKS92619	2.748.811	TL	21.09.2026	38,22	629
25.10.2024	1.500.000.000	TRDEVKS12559	123.614.312	TL	30.01.2025	44,38	30
01.11.2024	101.000.000	TRDEVKS22533	6.945.780	TL	07.02.2025	41,42	38
08.11.2024	1.000.000.000	TRDEVKS22541	64.867.769	TL	14.02.2025	44,38	45
13.11.2024	200.000.000	TRDEVKS22558	11.529.611	TL	12.02.2025	43,40	43
29.11.2024	350.000.000	TRDEVKS32540	13.116.862	TL	07.03.2025	42,41	66
03.12.2024	350.000.000	TRDEVKS12617	12.192.085	TL	27.01.2026	43,40	392
05.12.2024	1.250.000.000	TRDEVKS52548	37.091.365	TL	28.05.2025	42,90	148
06.12.2024	101.000.000	TRDEVKS12625	3.148.715	TL	30.01.2026	43,40	395
09.12.2024	210.000.000	TRDEVKS22616	5.715.886	TL	02.02.2026	42,90	398
10.12.2024	200.000.000	TRDEVKS32557	5.093.858	TL	12.03.2025	43,40	71
11.12.2024	290.000.000	TRDEVKS32565	6.840.092	TL	27.03.2025	42,41	86
12.12.2024	500.000.000	TRDEVKS32573	11.311.124	TL	14.03.2025	42,41	73
19.12.2024	1.000.000.000	TRDEVKS42531	14.696.814	TL	04.04.2025	42,90	94
20.12.2024	200.000.000	TRDEVKS42549	2.733.803	TL	10.04.2025	43,40	100
20.12.2024	370.000.000	TRDEVKS42556	4.932.830	TL	16.04.2025	42,41	106

10. Ticari borçlar

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

Hesap adı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	-	503.149
- Satıcılar	-	503.149
Toplam	-	503.149

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

11. Diğer borçlar

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	5.723	5.191
Toplam	5.723	5.191

12. Vergi varlık ve yükümlülükleri

Şirket, Türkiye'de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir. Kurumlar vergisi oranı, 21 Haziran 2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ile 1 Ocak 2006 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere %20 olarak belirlenmiştir.

Ancak, 15 Nisan 2022 tarih ve 31810 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7394 sayılı Kanun'un 25. Maddesi uyarınca; bankalar, 6361 sayılı Kanun kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri için Kurumlar vergisi oranı %25 olarak belirlenmiştir. Bu hüküm 2022 yılı vergilendirme dönemi kurum kazançlarına uygulanmak üzere 15 Nisan 2022 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu değişiklik, 1 Temmuz 2022 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren başlayan dönemlere ait kurum kazançlarının vergilendirilmesinde geçerli olacaktır.

15 Temmuz 2023 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan "6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telifisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" uyarınca; bankalar, finansal kiralama, faktoring, finansman ve tasarruf finansman şirketleri, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri için geçerli olan %25'lik kurumlar vergisi oranı %30'a, diğer şirketler için geçerli olan %20'lik kurumlar vergisi oranı ise %25'e çıkarılmıştır. Söz konusu vergi oranı değişikliği, şirketlerin 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançları için geçerli olacaktır. Buna göre; 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda Kurumlar vergisi oranı %30 olarak uygulanmıştır.

Vergi Usul Kanunu'nun (VUK) mükerrer 298/A maddesi hükmü çerçevesinde, 2021 takvim yılı sonu itibarıyla kurumlar vergisi hesaplamasında enflasyon düzeltmesi için gerekli koşullar gerçekleşmiştir. Ancak 29.01.2022 tarih ve 31734 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7352 sayılı "Vergi Usul Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"la yapılan düzenleme ile kurumlar vergisi hesaplamasında enflasyon düzeltmesi uygulaması 2023 yılına ertelenmiştir. Buna göre, geçici vergi dönemleri de dahil olmak üzere, 2021 ve 2022 hesap dönemleri ile 2023 hesap dönemi geçici vergi dönemlerinde VUK mali tabloları enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamış, 31.12.2023 tarihli VUK mali tablolar ise enflasyon düzeltmesi koşullarının oluşup oluşmadığına bakılmaksızın enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. VUK Geçici 33. madde uyarınca, 31.12.2023 tarihinde yapılan enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan ve geçmiş yıllar kar/zarar hesaplarında gösterilmesi gereken kar/zarar farkları kurumlar vergisi matrahını etkilememektedir. Bununla birlikte, 7491 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la yapılan düzenleme ile, Bankalar tarafından geçici vergi dönemleri de dahil olmak üzere 2024 ve 2025 hesap dönemlerinde yapılacak enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan kar/zarar farkının, kazancın tespitinde dikkate alınmayacağı düzenleme altına alınmıştır.

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

12. Vergi varlık ve yükümlülükleri (Devamı)

Ancak, 25.12.2025 tarih, 3318 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7571 Sayılı Kanun'un 34. maddesi ile 213 Sayılı Vergi Usul Kanunu'na eklenen geçici 37. maddede 2025 hesap dönemi ile geçici vergi dönemleri de dahil olmak üzere 2026 ve 2027 hesap dönemlerinde (kendilerine özel hesap dönemi tayin edilenlerde 2026, 2027 ve 2028 yılında biten hesap dönemleri itibarıyla) mükerrer 298. madde kapsamındaki enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacağı hüküm altına alınmıştır.

VUK mükerrer 298. maddesinin (Ç) fıkrası ve Geçici 32. maddelerindeki düzenlemeler ile 537 Sayılı VUK Genel Tebliği çerçevesinde tanımlanan kapsamda ihtiyari olarak mükelleflere yeniden değerlendirme imkanı getirilmiştir. Ancak VUK mükerrer 298. Maddesinin (A) fıkrası ve Geçici 33. madde uyarınca, enflasyon düzeltmesinin yapma zorunluluğu bulunduğu dönemlerde, aynı maddenin (Ç) fıkrası kapsamında yeniden değerlendirme yapılamaz. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla VUK 298 mükerrer 298. maddesinin Ç fıkrası kapsamında yeniden değerlendirme yapılmamıştır.

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.

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

Hesap adı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
-Dönem Karı Vergi ve Yasal Yükümlülükler Karşılığı	49.516	40.315
-Dönem Karı Peşin Ödenen Vergiler	(47.801)	(31.071)
Toplam	1.715	9.244

Şirketin etkin vergi mutabakatı aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Vergi öncesi kar/(Zarar)	134.013	118.774
Şirketin yasal vergi oranı ile hesaplanan vergi	(40.204)	(35.633)
Parasal kayıp/kazanç	(9.312)	(4.682)
Dönem vergi geliri/(gideri)	(49.516)	(40.315)

13. Diğer yükümlülükler

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

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

14. Özkaynaklar

14.1 Ödenmiş sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ödenmiş sermaye tutarı 50.000 TL olup her biri 1 TL tutarında 50.000 adet hissedenden oluşmaktadır.

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

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

31.12.2025 (TFRS)	Tarihi Değer	Enflasyon Düzeltme Etkisi	Endekslenmiş Değer
Ödenmiş Sermaye	50.000	343.534	393.534

31.12.2025 (VUK)	Tarihi Değer	Enflasyon Düzeltme Etkisi	Endekslenmiş Değer
Ödenmiş Sermaye	50.000	14.262	64.262

14.2. Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Şirket'in kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekleri aşağıdaki açıklanmıştır.

Hesap adı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	3.784	-
- Yasal Yedekler	3.784	-
Toplam	3.784	-

14.3 Geçmiş yıl kârları/(zararları)

Şirket'in 266.502 TL (31 Aralık 2024: 341.178 TL) tutarında geçmiş yıllar zararları bulunmaktadır.

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

15. İlişkili taraflar

15.1 İlişkili taraflarla borç ve alacak bakiyeleri:

Türkiye Emlak Katılım Bankası AŞ., Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.'nin ilişkili tarafıdır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ilişkili taraf Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi'nden alacak ve borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Nakit ve nakit benzerleri

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.		
Bankalar cari hesap (Not 4)	164.255	140.818
Toplam	164.255	140.818

Ticari alacaklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli ticari alacaklar (Dipnot 5)	18.434.719.347	18.556.293.294
Uzun vadeli ticari alacaklar (Dipnot 5)	750.000.000	2.043.224.120
Toplam alacaklar (Dipnot 5)	19.184.719.347	20.599.517.414

15.2 İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemlerden Gelirler

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
- Kar payı gelirleri(*)	6.191.184.294	7.786.289.983
- Hizmet komisyon gelirleri(**)	23.175.543	21.661.778
TOPLAM	6.214.359.837	7.807.951.761

(*) İlişkili tarafa verilmiş olan kısa vadeli alacakların, 31 Aralık 2025 itibarıyla kısa vadeli borçların biriken kar payları ile kira sertifikası ihraç gelirlerinin toplamıdır.

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

Üst düzey yönetime sağlanan faydalar

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

16. Hasılat ve satışların maliyeti

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Kar payı ve ihraç hizmet gelirleri(*)	6.191.184.294	7.786.289.983
Satışlar	6.191.184.294	7.786.289.983
Kar payı giderleri(*)	(6.189.115.128)	(7.785.049.688)
Satışların maliyeti	(6.189.115.128)	(7.785.049.688)
Brüt kâr/zarar	2.069.166	1.240.295

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

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

17. Genel yönetim giderleri

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait genel yönetim giderlerinin niteliklerine göre detayı aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
İhraç aracılık giderleri	23.251.589	21.771.149
Müşavirlik giderleri	1.581.345	919.175
Vergi ve diğer harçlar	21.467	37.548
Noter giderleri	30.076	13.077
Kira gideri	5.326	7.212
Diğer	168.777	21.824
Toplam	25.058.580	22.769.985

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait bağımsız denetim ücretleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap adı	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Bağımsız denetim ücreti	844.653	896.398
Toplam	844.653	896.398

18. Esas faaliyetlerden diğer gelirler

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Hizmet komisyon gelirleri ^(*)	23.175.543	21.661.777
Toplam	23.175.543	21.661.777

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

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

19. Net parasal pozisyon kazançları/kayıpları

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemine ait net parasal pozisyon kazançları/kayıpları aşağıda açıklanmıştır:

	01 Ocak 2025 31 Aralık 2025	01 Ocak 2024 31 Aralık 2024
Parasal olmayan kalemler		
Finansal durum tablosu kalemleri		
Peşin ödenmiş giderler	-	376
Ödenmiş sermaye	(92.879)	(120.964)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(397)	-
Geçmiş yıllar kar/zararı	62.291	104.871
Kar veya zarar tablosu kalemleri		
Satış gelirleri	(573.521.155)	(878.149.131)
Satışların maliyeti	573.293.669	878.027.676
Genel yönetim giderleri	1.975.716	2.689.568
Diğer gelir ve karlar	(1.769.361)	(2.565.709)
Toplam	(52.116)	(13.313)

20. 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.

20.1 Kredi riski

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

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

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

20.1 Kredi riski (Devamı)

Cari Dönem	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
31 Aralık 2025					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B) (*)	19.184.719.347	-	-	-	164.255
- Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	19.184.719.347	-	-	-	164.255
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	19.184.719.347	-	-	-	164.255
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-

Cari Dönem	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
31 Aralık 2024					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B) (*)	20.599.517.414	-	-	-	140.818
- Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	20.599.517.414	-	-	-	140.818
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	20.599.517.414	-	-	-	140.818
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-

20.2 Likidite riski

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

31 Aralık 2025 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			1 yıl – 5 yıl ve üzeri	
		3 aydan kısa	3-12 ay arası	5 yıl ve üzeri		
Borçlanmalar	19.184.660.864	22.015.758.397	16.259.139.685	4.419.809.452	1.336.809.260	-
Ticari borçlar	-	-	-	-	-	-
Diğer borçlar	7.438	7.438	7.438	-	-	-
Toplam	19.184.668.302	22.015.765.835	16.259.147.123	4.419.809.452	1.336.809.260	-

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

20.2 Likidite riski (Devamı)

31 Aralık 2024 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	20.599.011.962	23.892.286.583	12.115.269.528	8.339.645.250	3.437.371.804	-
Ticari borçlar	503.149	503.149	503.149	-	-	-
Diğer borçlar	14.435	14.435	14.435	-	-	-
Toplam	20.599.529.546	23.892.804.167	12.115.787.112	8.339.645.250	3.437.371.804	-

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

31 Aralık 2025	Vadesiz	1 aya kadar	1 ay - 1 yıl arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl- ve üzeri	Dağıtılamayan (*)	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	164.255	-	-	-	-	-	164.255
Ticari alacaklar	-	-	18.434.719.347	750.000.000	-	-	19.184.719.347
Diğer varlıklar	13	-	-	-	-	-	13
Toplam varlıklar	164.268	-	18.434.719.347	750.000.000	-	-	19.184.883.615
İhraç edilen kira sertifikaları	-	-	(18.434.660.864)	(750.000.000)	-	-	(19.184.660.864)
Ticari borçlar	-	-	-	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	(7.438)	-	-	-	-	(215.313)	(222.751)
Toplam yükümlülükler	(7.438)	-	(18.434.660.864)	(750.000.000)	-	(215.313)	(19.184.883.615)
Likidite riski	156.830	-	58.483	-	-	(215.313)	-

(*)31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, özkaynak hesapları dağıtılamayan olarak gösterilmiştir.

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

31 Aralık 2024	Vadesiz	1 aya kadar	1 ay - 1 yıl arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl- ve üzeri	Dağıtılamayan (*)	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	140.818	-	-	-	-	-	140.818
Ticari alacaklar	-	-	18.556.293.294	2.043.224.120	-	-	20.599.517.414
Diğer Varlıklar	2.130	-	-	-	-	-	2.130
Toplam varlıklar	142.948	-	18.556.293.294	2.043.224.120	-	-	20.599.660.362
İhraç edilen kira sertifikaları	-	-	(18.555.787.842)	(2.043.224.120)	-	-	(20.599.011.962)
Ticari borçlar	(503.149)	-	-	-	-	-	(503.149)
Diğer yükümlülükler	(14.435)	-	-	-	-	(130.816)	(145.251)
Toplam yükümlülükler	(517.584)	-	(18.555.787.842)	(2.043.224.120)	-	(130.816)	(20.599.660.362)
Likidite riski	(374.636)	-	505.452	-	-	(130.816)	-

(*)31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, özkaynak hesapları dağıtılamayan olarak gösterilmiştir.

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

20.3 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 31 Aralık 2025 itibarıyla kur riski bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

21. Finansal araçlar

21.1 Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

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

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

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

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

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

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	164.255	164.255	140.818	140.818
Ticari alacaklar	19.184.719.347	19.184.719.347	20.599.517.414	20.599.517.414
Toplam	19.184.883.602	19.184.883.602	20.599.658.232	20.599.658.232
Finansal yükümlülükler				
İhraç edilen kira sertifikaları	19.184.660.864	19.184.660.864	20.599.011.962	20.599.011.962
Ticari borçlar	-	-	503.149	503.149
Toplam	19.184.660.864	19.184.660.864	20.599.515.111	20.599.515.111

22. Karşılıklar, şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

24. Taahhütler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

25. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

7 Ocak 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 91 gün vadeli, 1.260.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

9 Ocak 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 91 gün vadeli, 620.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

14 Ocak 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 364 gün vadeli, 150.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

15 Ocak 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 92 gün vadeli, 2.000.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

15 Ocak 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 137 gün vadeli, 250.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

21 Ocak 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 70 gün vadeli, 219.125.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

22 Ocak 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 90 gün vadeli, 85.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

22 Ocak 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 90 gün vadeli, 60.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

4 Şubat 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 99 gün vadeli, 1.000.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

5 Şubat 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 92 gün vadeli, 325.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

9 Şubat 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 122 gün vadeli, 250.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

25 Şubat 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 99 gün vadeli, 1.140.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

.....