



01.01.2021 - 31.12.2021

**FAALİYET DÖNEMİNE İLİŞKİN
FAALİYET RAPORU**

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

İçindekiler Tablosu

1. GENEL BİLGİLER	
GİRİŞ	1
YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE ÖZGEÇMİŞLERİ	4
ŞİRKETİN ÜST DÜZEY YÖNETİCİ VE ÇALIŞAN BİLGİLERİ	4
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	7
İŞTİRAKLERİMİZ	7
ŞİRKETİMİZ HAKKINDAKİ DENETİMLER	7
ŞİRKETİMİZ ALEYHİNE AÇILAN DAVALAR	7
UYGULANAN YAPTIRIMLAR	7
2021 YILINDA YAPILAN OLAĞAN GENEL KURULLAR	7
BAĞIŞ VE YARDIMLAR	7
BAĞLI ŞİRKET KAPSAMINDA AÇIKLAMALAR	7
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	11

1- GENEL BİLGİLER

Giriş

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Şirket, Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'nin (Emlak Katılım) bağlı ortaklığı olarak 50.000 TL sermaye ile kurulmuş olup, 1 Ocak 2021 – 31 Aralık 2021 döneminde yurtçinde 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	TRDEVKS32136	101.500.000	Sabit Getirili	14/01/2021	01/03/2021	46
Emlak Katılım	TRDEVKS32144	400.000.000	18	14/01/2021	30/03/2021	75
Emlak Katılım	TRDEVKS42119	154.962.000	Sabit Getirili	18/01/2021	19/04/2021	91
Emlak Katılım	TRDEVKS62125	150.000.000	Sabit Getirili	29/01/2021	16/06/2021	138
Emlak Katılım	TRDEVKS62133	200.000.000	Sabit Getirili	02/02/2021	16/06/2021	134
Emlak Katılım	TRDEVKS62141	300.000.000	Sabit Getirili	02/02/2021	18/06/2021	136
Emlak Katılım	TRDEVKS82115	100.000.000	Sabit Getirili	04/02/2021	03/08/2021	180
Emlak Katılım	TRDEVKS32151	50.000.000	Sabit Getirili	04/02/2021	22/03/2021	46
Emlak Katılım	TRDEVKS32169	80.000.000	Sabit Getirili	12/02/2021	30/03/2021	46
Emlak Katılım	TRDEVKS62158	205.826.000	Sabit Getirili	23/02/2021	20/05/2021	86
Emlak Katılım	TRDEVKS62166	310.000.000	17.5	26/02/2021	10/06/2021	104
Emlak Katılım	TRDEVKS42127	100.000.000	Sabit Getirili	01/03/2021	15/04/2021	45
Emlak Katılım	TRDEVKS32219	222.190.000	Değişken Getirili	08/03/2021	29/03/2022	386
Emlak Katılım	TRDEVKS52126	170.000.000	Sabit Getirili	11/03/2021	20/05/2021	70
Emlak Katılım	TRDEVKS52134	150.000.000	Sabit Getirili	17/03/2021	20/05/2021	64
Emlak Katılım	TRDEVKSA2121	80.017.844	Sabit Getirili	17/03/2021	13/12/2021	271
Emlak Katılım	TRDEVKS62216	46.889.560	Değişken Getirili	19/03/2021	17/06/2022	455
Emlak Katılım	TRDEVKS62174	50.000.000	Sabit Getirili	30/03/2021	29/06/2021	91
Emlak Katılım	TRDEVKS52142	80.000.000	Sabit Getirili	30/03/2021	18/05/2021	49
Emlak Katılım	TRDEVKS52159	350.000.000	Sabit Getirili	30/03/2021	24/05/2021	55
Emlak Katılım	TRDEVKS62182	102.000.000	Sabit Getirili	31/03/2021	29/06/2021	90
Emlak Katılım	TRDEVKS62190	35.000.000	Sabit Getirili	31/03/2021	01/06/2021	62
Emlak Katılım	TRDEVKSA2139	41.000.000	Sabit Getirili	31/03/2021	28/12/2021	272
Emlak Katılım	TRDEVKS621A4	300.000.000	Sabit Getirili	14/04/2021	01/06/2021	48
Emlak Katılım	TRDEVKS621B2	140.000.000	Sabit Getirili	15/04/2021	01/06/2021	47
Emlak Katılım	TRDEVKS52217	161.003.000	Değişken Getirili	19/04/2021	05/05/2022	381
Emlak Katılım	TRDEVKS621C0	180.000.000	Sabit Getirili	21/04/2021	01/06/2021	41

Emlak Katılım	TRDEVKS621D8	150.000.000	Sabit Getirili	28/04/2021	30/06/2021	63
Emlak Katılım	TRDEVKS82123	163.601.000	Sabit Getirili	20/05/2021	19/08/2021	91
Emlak Katılım	TRDEVKSK2111	60.000.000	Sabit Getirili	24/05/2021	25/11/2021	185
Emlak Katılım	TRDEVKSK2129	135.000.000	Sabit Getirili	28/05/2021	16/11/2021	172
Emlak Katılım	TRDEVKS82131	300.000.000	Sabit Getirili	01/06/2021	31/08/2021	91
Emlak Katılım	TRDEVKS82149	50.000.000	Sabit Getirili	01/06/2021	03/08/2021	63
Emlak Katılım	TRDEVKS92114	162.000.000	Sabit Getirili	07/06/2021	06/09/2021	91
Emlak Katılım	TRDEVKS92122	360.000.000	18.75	10/06/2021	14/09/2021	96
Emlak Katılım	TRDEVKS92130	90.000.000	Sabit Getirili	10/06/2021	08/09/2021	90
Emlak Katılım	TRDEVKS82156	350.000.000	Sabit Getirili	16/06/2021	31/08/2021	76
Emlak Katılım	TRDEVKSE2119	300.000.000	Sabit Getirili	18/06/2021	05/10/2021	109
Emlak Katılım	TRDEVKSE2127	110.000.000	Sabit Getirili	18/06/2021	05/10/2021	109
Emlak Katılım	TRDEVKSE2135	25.000.000	Sabit Getirili	18/06/2021	05/10/2021	109
Emlak Katılım	TRDEVKSA2147	65.000.000	Sabit Getirili	28/06/2021	27/12/2021	182
Emlak Katılım	TRDEVKSE2143	105.000.000	Sabit Getirili	29/06/2021	26/10/2021	119
Emlak Katılım	TRDEVKS72215	30.000.000	Değişken Getirili	29/06/2021	05/07/2022	371
Emlak Katılım	TRDEVKS92148	60.568.000	Sabit Getirili	02/07/2021	30/09/2021	90
Emlak Katılım	TRDEVKSA2154	100.000.000	Sabit Getirili	02/07/2021	16/11/2021	137
Emlak Katılım	TRDEVKSA2162	234.729.000	Sabit Getirili	08/07/2021	27/12/2021	172
Emlak Katılım	TRDEVKS72223	40.000.000	Sabit Getirili	14/07/2021	07/07/2022	358
Emlak Katılım	TRDEVKSE2150	90.000.000	Sabit Getirili	14/07/2021	12/10/2021	90
Emlak Katılım	TRDEVKS82214	82.774.000	Sabit Getirili	29/07/2021	22/08/2022	389
Emlak Katılım	TRDEVKS12211	75.000.000	18.75	03/08/2021	28/01/2022	178
Emlak Katılım	TRDEVKSK2137	70.000.000	Sabit Getirili	03/08/2021	02/11/2021	91
Emlak Katılım	TRDEVKSK2145	300.000.000	Sabit Getirili	31/08/2021	17/11/2021	78
Emlak Katılım	TRDEVKSK2152	350.000.000	Sabit Getirili	31/08/2021	17/11/2021	78
Emlak Katılım	TRDEVKS12229	120.709.000	Sabit Getirili	07/09/2021	16/11/2021	70
Emlak Katılım	TRDEVKS92213	27.800.000	Değişken Getirili	08/09/2021	09/09/2022	366
Emlak Katılım	TRDEVKSA2170	50.000.000	Sabit Getirili	08/09/2021	07/12/2021	90
Emlak Katılım	TRDEVKS12237	63.221.000	Sabit Getirili	08/09/2021	06/01/2022	120
Emlak Katılım	TRDEVKSK2160	300.000.000	Sabit Getirili	09/09/2021	17/11/2021	69

Emlak Katılım	TRDEVKSA2188	468.000.000	18.8	14/09/2021	21/12/2021	98
Emlak Katılım	TRDEVKS12245	50.000.000	Sabit Getirili	30/09/2021	04/01/2022	96
Emlak Katılım	TRDEVKSK2178	250.000.000	Sabit Getirili	05/10/2021	17/11/2021	43
Emlak Katılım	TRDEVKSK2186	200.000.000	Sabit Getirili	05/10/2021	17/11/2021	43
Emlak Katılım	TRDEVKS12252	30.000.000	Sabit Getirili	05/10/2021	13/01/2022	100
Emlak Katılım	TRDEVKS42218	20.000.000	Sabit Getirili	06/10/2021	05/04/2022	181
Emlak Katılım	TRDEVKS12260	100.000.000	Sabit Getirili	13/10/2021	16/11/2021	34
Emlak Katılım	TRDEVKS12278	62.497.000	Sabit Getirili	21/10/2021	27/01/2022	98
Emlak Katılım	TRDEVKSK2194	250.000.000	Sabit Getirili	22/10/2021	30/11/2021	39
Emlak Katılım	TRDEVKS22210	106.100.000	16.15	26/10/2021	01/02/2022	98
Emlak Katılım	TRDEVKS22228	65.000.000	Sabit Getirili	03/11/2021	01/02/2022	90
Emlak Katılım	TRDEVKSA2196	250.000.000	Sabit Getirili	04/11/2021	07/12/2021	33
Emlak Katılım	TRDEVKS22236	71.000.000	Sabit Getirili	08/11/2021	08/02/2022	92
Emlak Katılım	TRDEVKSK2228	51.800.000	Değişken Getirili	10/11/2021	16/11/2022	371
Emlak Katılım	TRDEVKS22244	75.000.000	Sabit Getirili	15/11/2021	01/02/2022	78
Emlak Katılım	TRDEVKS12286	250.000.000	Sabit Getirili	17/11/2021	04/01/2022	48
Emlak Katılım	TRDEVKS22269	300.000.000	Sabit Getirili	17/11/2021	01/02/2022	76
Emlak Katılım	TRDEVKS22277	200.000.000	Sabit Getirili	17/11/2021	08/02/2022	83
Emlak Katılım	TRDEVKS22251	50.500.000	Sabit Getirili	18/11/2021	16/02/2022	90
Emlak Katılım	TRDEVKS52225	70.023.000	Sabit Getirili	25/11/2021	25/05/2022	181
Emlak Katılım	TRDEVKS22285	150.000.000	Sabit Getirili	30/11/2021	01/02/2022	63
Emlak Katılım	TRDEVKS52233	30.000.000	Sabit Getirili	01/12/2021	05/05/2022	155
Emlak Katılım	TRDEVKS222A1	250.000.000	Sabit Getirili	09/12/2021	08/02/2022	61
Emlak Katılım	TRDEVKS62224	114.100.000	Sabit Getirili	14/12/2021	13/06/2022	181
Emlak Katılım	TRDEVKS32227	350.000.000	Sabit Getirili	16/12/2021	11/01/2022	26
Emlak Katılım	TRDEVKS32235	61.870.000	16	21/12/2021	23/03/2022	92
Emlak Katılım	TRDEVKS32243	326.080.000	Sabit Getirili	28/12/2021	29/03/2022	91
Emlak Katılım	TRDEVKS92221	35.004.000	Sabit Getirili	28/12/2021	27/09/2022	273
TOPLAM		12.917.764.404				

Şirketin Ortaklık Yapısı

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

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

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

Yönetim Kurulu Üyeleri ve Özgeçmişleri

Abdullah Erdem CANTİMUR **Yönetim Kurulu Başkanı**

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

Mehmet Nuri YAZICI **Yönetim Kurulu Başkan Vekili**

İstanbul Üniversitesi İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi'nden 1974 yılında mezun olan Yazıcı, 1978 yılında D.B. Deniz Nakliyat T.A.Ş.'de göreve başladı. 1986-1990 yılları arasında Atlas Kollektif Şirketi'nde yönetici olarak görev yapan Yazıcı, 1990-1991 yıllarında Türkiye Cumhuriyeti Dışişleri Bakanlığı Brüksel Başkonsolosluğu'nda çalıştı. 1991-1994 yılları arasında 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'dir.

Nevzat BAYRAKTAR **Yönetim Kurulu Üyesi**

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

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

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

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

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

Bayram GÜRBÜZ **Yönetim Kurulu Üyesi**

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

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

Esmâ KARABULUT
Yönetim Kurulu Üyesi

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

Mustafa BEDİR
Yönetim Kurulu Üyesi

Marmara Üniversitesi Bankacılık Bölümü'nden 2011 yılında mezun oldu. Bankacılık kariyerine 2012 yılında Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'de başlayan ve Resmi ve Uluslararası Raporlama Müdürlüğü'nde Uluslararası Raporlama Servisinin yöneticisi olarak görevini yerine getiren Bedir, Şubat 2019 itibarıyla Emlak Katılım Bankası A.Ş.'de Finansal Raporlama Yönetmeni olarak görevine devam etmekte olup, 2021 Mart ayından itibaren de Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.'nin Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

Necip DÜZENER
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

2008 yılında Eskişehir Osmangazi Üniversitesi Fen Edebiyat Fakültesi Matematik bölümünden mezun oldu. 2011-2013 yılları arasında Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsünde Ekonomi yüksek lisansı yapan Düzener, 2010 Eylül ayında Kuveyt Türk Katılım Bankasında Hazine Operasyon Uzman Yardımcısı olarak göreve başladı.

2015 Ocak ayında aynı bankada Hazine Kontrol Yönetmeni olarak görevine devam etti. Şubat 2022 Ocak itibarıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'de BT Hazine Uygulamaları Analisti olarak görevine devam etmektedir. Düzener, 2019 Eylül ayından itibaren de Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.'nin Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

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

Necip DÜZENER

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 iftası 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

19.03.2021 tarihinde yapılan Olağanüstü 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 2021 dönemine araştırma geliştirme faaliyetleri bulunmamaktadır.

4- Faaliyetler ve Faaliyetlere İlişkin Önemli Gelişmeler

Şirket 01 Ocak – 31 Aralık 2021 Döneminde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya ve tahsisli satış olarak toplam 12.917.764.404 TL tutarında kira sertifikası ihracı gerçekleştirmiştir.

Yatırım Faaliyetleri

Şirket ilgili hesap döneminde yatırım faaliyeti gerçekleştirilmemiştir.

Şirketin İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri

Şirket bünyesinde iç denetim faaliyetleri gerçekleştirilmektedir.

İştiraklerimiz

Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri bulunmamaktadır.

Şirketimiz Hakkındaki Denetimler

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

Şirketimiz Aleyhine Açılan Davalar

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

Uygulanan Yaptırımlar

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

2021 Yılında Yapılan Olağanüstü Genel Kurullar

2021 yılında Şirket'te 19.03.2021 tarihinde olağan genel kurul yapılmıştır.

Bağış ve Yardımlar

Bağış ve yardım kapsamında harcama yapılmamıştır.

Bağlı Şirket Kapsamında Açıklamalar

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

5- Finansal Durum

Yönetimin Değerlendirmesi

Şirketin 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ödenmiş sermaye tutarı 50.000 TL, aktif büyüklüğü ise 3.577.352.682 TL'dir. Şirketin sabit kıymetleri bulunmadığından amortisman ayrılmamıştır.

Kar Dağıtımı

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

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

6- Riskler ve Yönetim Organının

Değerlendirmesi

Risk Yönetimi

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

Riskin erken saptanması ve yönetimi komitesi halka açık olmadığından bulunmamaktadır.

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

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

7- Diğer Hususlar

Dönem İçerisinde Gerçekleşen Olağan Genel Kurul Toplantısı

2020 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 19.03.2021 tarihinde, aşağıdaki gündem maddeleri görüşülerek yapılmıştır.

19.03.2021 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantı Gündemi aşağıdaki gibidir:

- Açılış ve Genel Kurul Toplantı Başkanlığı'nın oluşumu,
- Toplantı tutanağının imzalanması konusunda toplantı başkanlığına yetki verilmesi,
- Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan 2020 yılı hesap dönemine ait yıllık faaliyet raporunun okunması ve müzakeresi,
- Finansal tabloların okunması ve müzakeresi,
- 2020 yılı Bağımsız Denetim Kuruluşu raporunun okunması ve müzakeresi,
- Yönetim Kurulu üyelerinin ibrası,
- Yönetim Kurulu üyelerinin seçimi ve görev sürelerinin tespiti ile Yönetim Kurulu üyelerine yapılacak ödemelerin belirlenmesi,
- 2021 yılında şirketin denetimini yapacak olan bağımsız denetim firmasının seçimi,
- Dilekler ve kapanış.

Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler

01 Ocak – 31 Aralık 2021 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 31.01.2022 tarihinde imzalanarak onaylanmıştır.

Necip DÜZENER
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Esmâ KARABULUT
Yönetim Kurulu Üyesi

**FİNANSAL TABLOLARIN VE FAALİYET RAPORUNUN KABULÜNE İLİŞKİN YÖNETİM KURULU'NUN
KARAR TARİHİ: 31/01/2022
KARAR SAYISI: 18**

**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 01.01.2021 – 31.12.2021 dönemine ait Finansal Tabloları, Finansal Tablo Dipnotları ve Faaliyet Raporu tarafımızca incelenmiş olup;

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

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

Saygılarımızla,

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA A.Ş.



Mustafa BEDİR
Yönetim Kurulu Üyesi



Esmâ KARABULUT
Yönetim Kurulu Üyesi

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

1) Görüş

Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 1 Ocak 2021 – 31 Aralık 2021 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 Şirketin durumu hakkında 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'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (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* (Etik Kurallar) ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten 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 2021 – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 31 Ocak 2022 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'ncı maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "*Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği*" ne ("Tebliğ") göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; şirketin o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtmak üzere hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, şirketin gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin Yönetim Kurulu'nun değerlendirmesi de raporda yer alır.



Building a better
working world

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Şirketin 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 hükümleri ve Tebliğ çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun 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 ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun 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.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Emre Çelik'tir.

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



Emre Çelik, SMMM
Sorumlu Denetçi

31 Ocak 2022
İstanbul, Türkiye

Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan
finansal tablolar, bunlara ilişkin açıklama ve
dipnotlar ile bağımsız denetim raporu**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi Genel Kurulu'na;

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi'nin (Şirket) 31 Aralık 2021 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak 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 2021 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (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 Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle 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 bildirecek bir kilit denetim konusunun 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 Şirketi 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. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve 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.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki 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 tahminlerinin ve 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, açıklamalar 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 bildirmektediriz.

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, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş 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 Yükümlülükler

- 1) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Emre Çelik'tir.

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

Emre Çelik, SMMM
Sorumlu Denetçi

31 Ocak 2022
İstanbul, Türkiye

Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla
finansal durum tablosu (Bilanço)
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”))**

		Cari dönem	Önceki dönem
		Bağımsız	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmiş	geçmiş
	Dipnotlar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Varlıklar			
Dönen varlıklar		3.577.352.682	3.074.419.690
Nakit ve nakit benzerleri	4, 10	127.680.419	48.233
Ticari alacaklar	5	3.449.672.263	3.074.371.457
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	10	3.449.672.263	3.074.371.457
Duran varlıklar		-	50.000.000
Ticari alacaklar	5	-	50.000.000
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar		-	50.000.000
Toplam varlıklar		3.577.352.682	3.124.419.690
Kaynaklar			
Kısa vadeli yükümlülükler		3.577.302.682	3.074.369.690
Kısa vadeli borçlanmalar	6	2.898.754.268	2.772.121.665
-İlişkili olmayan taraflara borçlanmalar		2.898.754.268	2.772.121.665
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	678.451.051	302.188.423
Ticari borçlar	7	96.870	58.873
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		96.870	58.873
Diğer borçlar	8	493	729
Uzun vadeli yükümlülükler		-	50.000.000
Uzun vadeli borçlanmalar	6	-	50.000.000
-İlişkili olmayan taraflara borçlanmalar		-	50.000.000
Özkaynaklar		50.000	50.000
Ödenmiş sermaye	9	50.000	50.000
Geçmiş yıllar kârı/(zararı)	9	-	-
Net dönem kârı/(zararı)	9	-	-
Toplam kaynaklar		3.577.352.682	3.124.419.690

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi

**31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin
kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”))**

		Cari dönem	Önceki dönem
		Bağımsız	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmiş	geçmiş
	Dipnotlar	1 Ocak -	20 Ocak -
		31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Hasılat	10, 11	569.706.192	111.112.215
Satışların maliyeti	11	(569.706.192)	(111.112.215)
BRÜT KÂR		-	-
Genel yönetim giderleri	12	(2.837.729)	(1.070.103)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	10, 13	2.837.729	1.070.103
ESAS FAALİYET KÂRI/ZARARI		-	-
Vergi gideri		-	-
- Dönem vergi gideri		-	-
- Ertelenmiş vergi (gideri) /geliri		-	-
DÖNEM KÂRI		-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		-	-

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi

**31 Aralık 2021 tarihinde sona eren yıla ilişkin
öz kaynak değişim tablosu
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”))**

Önceki dönem	Dipnotlar	Ödenmiş sermaye	Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar (zararı)/kârı	Net dönem (zararı)/kârı	Toplam özkaynak
20 Ocak 2020		50.000	-	-	-	50.000
Geçmiş yıllar kârlarına transferler	9	-	-	-	-	-
Net dönem kârı/(zararı)	9	-	-	-	-	-
31 Aralık 2020		50.000	-	-	-	50.000

Cari dönem	Dipnotlar	Ödenmiş sermaye	Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar (zararı)/kârı	Net dönem (zararı)/kârı	Toplam özkaynak
1 Ocak 2021		50.000	-	-	-	50.000
Geçmiş yıllar kârlarına transferler	9	-	-	-	-	-
Net dönem kârı/(zararı)	9	-	-	-	-	-
31 Aralık 2021	9	50.000	-	-	-	50.000

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi**31 Aralık 2021 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
nakit akış tablosu
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))**

	Cari dönem	Önceki Dönem
	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
Dipnot referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2021	20 Ocak - 31 Aralık 2020
İşletme Faaliyetlerinin Nakit Akışları		
Dönem kârı/(zararı)	-	-
<i>Dönem net kârı/zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:</i>	(1.146.409)	-
Vergi gideri/(geliri) ile ilgili düzeltmeler	-	-
Kâr payı tahakkuku ile ilgili düzeltmeler	(1.146.409)	-
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	-	-
<i>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</i>	127.632.186	(1.767)
Finans sektörü faaliyetlerinden borçlardaki artış/azalış	3.467.851.560	3.068.898.000
Finans sektörü faaliyetlerinden alacaklardaki artış/azalış	(3.340.257.134)	(3.068.959.369)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	-	-
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	-	729
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	37.760	58.873
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	126.485.777	(1.767)
Alınan kira sertifikası gelirleri	565.765.207	55.768.763
Ödenen kira sertifikası giderleri	(565.765.207)	(55.768.763)
Vergi (ödemeleri)/iadeleri	-	-
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları	-	-
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları	-	50.000
Pay ve diğer özkaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri	-	50.000
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi	-	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki artış/(azalış)	126.485.777	48.233
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	48.233	-
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	126.534.010
		48.233

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

1. Şirketin organizasyonu ve faaliyet konusu

Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. ("Banka")'nın %100 bağlı ortaklığı olan Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan izin doğrultusunda 20 Ocak 2020 tarihinde kurulmuş ve ticaret siciline tescil edilmiştir. SPK'nın 7 Haziran 2013 tarihli ve 28760 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Kira Sertifikaları Tebliği (III-61.1) çerçevesinde münhasıran kira sertifikası ihraç etmek amacıyla, 16 Aralık 2019 tarihinde tamamı Banka tarafından ödenmiş 50.000 TL sermaye ile Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi kurulmuş ve faaliyetine başlamıştır.

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

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

Şirket'in yönetim kurulu yapısı aşağıdaki gibidir:

Yönetim Kurulu Üyeleri

Adı – Soyadı	Görevi/ Unvanı	Esas Sözleşme ile Seçilme Tarihi	Seçildiği GK Tarihi	VKŞ'deki Planlanan Görev Süresi	Kaynak Kuruluşta Üstlendiği Görevler
Abdullah Erdem CANTİMUR	Yönetim Kurulu Başkanı	27/09/2019	19/03/2021	3 yıl	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Mehmet Nuri YAZICI	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	27/09/2019	19/03/2021	3 yıl	Yönetim Kurulu Üyesi
Nevzat BAYRAKTAR	Yönetim Kurulu Üyesi	27/09/2019	19/03/2021	3 yıl	Genel Müdür
Bayram GÜRBÜZ	Yönetim Kurulu Üyesi	27/09/2019	19/03/2021	3 yıl	Muhasebe ve Vergi Müdürü
Esmâ KARABULUT	Yönetim Kurulu Üyesi	-	19/03/2021	3 yıl	Yatırım Bankacılığı Müdürü
Mustafa BEDİR	Yönetim Kurulu Üyesi	-	19/03/2021	3 yıl	Finansal Raporlama Yönetmeni
Necip DÜZENER	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	27/09/2019	19/03/2021	3 yıl	Hazine Kontrol Yönetmeni

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

Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

1. Şirketin organizasyonu ve faaliyet konusu (devamı)

Şirket'in ana sözleşmesinde belirtilen faaliyet alanları aşağıdaki gibidir:

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

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

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

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla çalışanı bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

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

Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))**

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 ("KGGK") 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.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal durum tablosu ve 1 Ocak tarihinde başlayıp 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, nakit akış tablosu ve özkaynak değişim tablosu 31 Ocak 2022 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul finansal tabloların yayımı sonrası finansal tabloları değiştirme gücüne sahiptir.

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından 20 Ocak 2022 tarihinde yapılan açıklamada, Tüketici Fiyat Endeksi'ne (TÜFE) göre son üç yılın genel satın alım gücündeki kümülatif değişiklik %74,41 olduğundan, 2021 yılına ait finansal tablolarda TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı kapsamında herhangi bir düzeltme yapılmasına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Bu itibarla, 31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

2.1.2 Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları SPK'nın 7 Haziran 2013 tarihli "Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyurusu"na uygun olarak hazırlanmıştır.

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

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.

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1.6 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama - TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16'da Yapılan Değişiklikler

Aralık 2020'de KGK, gösterge faiz oranının (IBOR) alternatif referans faiz oranı ile değiştirilmesinin Finansal raporlamaya olan etkilerini gidermek adına geçici muafiyetleri ortaya koyan Gösterge Faiz Oranı Reformu – Faz 2- TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 Değişikliklerini yayınlamıştır. İşletmeler bu değişiklikleri 1 Ocak 2021'de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklikler aşağıdaki konuları kapsamaktadır:

IBOR reformunun bir sonucu olarak sözleşmeye dayalı nakit akışlarını belirleme esasındaki değişiklikler için kolaylaştırıcı uygulama

Değişiklikler, sözleşmeye bağlı değişikliklerin veya reformun doğrudan gerektirdiği nakit akışlarındaki değişikliklerin, piyasa faiz oranındaki bir harekete eşdeğer değişken faiz oranındaki değişiklikler olarak değerlendirilmesi için kolaylaştırıcı bir uygulama içerir. Bu kolaylaştırıcı uygulama kapsamında finansal araçlar için geçerli olan faiz oranlarının, faiz oranı reformu sonucunda değişmesi halinde söz konusu durumun bir finansal tablo dışı bırakma ya da sözleşme değişikliği olarak kabul edilmemesi; bunun yerine nakit akışlarının finansal aracın orijinal faiz oranları kullanılarak belirlenmeye devam edilmesi öngörülmektedir.

Kolaylaştırıcı uygulama, TFRS 9 Finansal Araçlar (ve bu nedenle TMS 39 Finansal Araçlar: Sınıflandırma ve Ölçme) standardından muafiyet sağlayarak TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri Standardını uygulayan şirketler ve IBOR Reformu kaynaklı kiralama değişiklikleri için TFRS 16 Kiralamalar standardı uygulaması için zorunludur.

Riskten korunma Muhasebesi ilişkisinin sonlandırılmasına ilişkin imtiyazlar

- Değişiklikler, IBOR reformu nedeniyle gerekli duyulan riskten korunma muhasebesi kurgusu ve dokümantasyonundaki revizyonların, riskten korunma ilişkisini sonlandırılmadan yapılmasına izin vermektedir.
- Nakit akış riskinden korunma fonundaki birikmiş tutarın alternatif referans faiz oranına dayandığı varsayılır.
- Şirketler, alternatif faiz oranı geçiş sürecinde, TMS 39 uyarınca geriye dönük etkinlik testlerinin değerlendirmesini yaparken, her bir riskten korunma ilişkisi nezdinde birikmiş gerçeğe uygun değer değişimlerini sıfırlama yoluna gidebilir.
- Değişiklikler, grüplama yaklaşımına konu olarak belirlenmiş kalemlerin (örneğin makro riskten korunma stratejisinin parçası olanlar) IBOR reformunun gerektirdiği revizeler nedeniyle değiştirilmesine ilişkin muafiyet sağlamaktadır. İlgili muafiyet, riskten korunma stratejisinin korunmasına ve sonlandırılmadan devam etmesine olanak sağlamaktadır.
- Alternatif referans faiz oranı geçişinde, riskten korunma ilişkisi birden fazla revize edilebilir. IBOR reformu kaynaklı riskten korunma ilişkisinde yapılan tüm revizeler için faz 2 muafiyetleri uygulanır.

Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması

Değişiklikler, şirketlere, riskten korunma ilişkisinde alternatif referans faiz oranının bir risk bileşeni olarak belirlendiği durumlarda, risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması gerekliliği kriterini sağlayacağına dair geçici muafiyet getirmektedir.

İlave Açıklamalar

Değişiklikler TFRS 7 Finansal Araçlara İlişkin Açıklamalar standardı kapsamında; işletmenin alternatif referans faiz oranlarına geçiş süreci ve geçişten kaynaklanan riskleri nasıl yönettiği, henüz geçiş gerçekleşirse de IBOR geçişinden etkilenecek finansal araçlar hakkında nicel bilgiler ve IBOR reformu risk yönetimi stratejisinde herhangi bir değişikliğe yol açmış ise, bu değişikliğin açıklanması gibi ek dipnot yükümlülükleri gerektirmektedir.

Bu değişiklikler zorunlu olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Uygulama geriye dönük olmakla birlikte, şirketlerin geçmiş dönemleri yeniden düzenlemesi gerekli değildir.

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

TFRS 16 Değişiklikleri- Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlardaki Değişiklik

Haziran 2020 tarihinde KGK, TFRS 16 Kiralamalar standardında, COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara tanınan kira imtiyazlarının, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmeleri konusunda muafiyet tanınması amacıyla değişiklik yapmıştır. 7 Nisan 2021 tarihinde KGK, muafiyetin, vadesi 30 Haziran 2022 tarihinde veya öncesinde dolan kira ödemelerinde azalışa sebep olan imtiyazları da kapsayacak şekilde uzatılmasına ilişkin değişiklik yapmıştır.

Kiracılar, yapılan bu değişikliği 1 Nisan 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaklardır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))**

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

KGK, Temmuz 2020'de TFRS İşletme Birleşmeleri standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklik, TFRS 3'ün gerekliliklerini önemli şekilde değiştirmeden, Kavramsal Çerçevenin eski versiyonuna (1989 Çerçeve) yapılan atfı Mart 2018'de yayımlanan güncel versiyona (Kavramsal Çerçeve) yapılan atıfla değiştirmek niyetiyle yapılmıştır. Bununla birlikte, iktisap tarihinde kayda alma kriterlerini karşılamayan koşullu varlıkları tanımlamak için TFRS 3'e yeni bir paragraf eklemiştir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Eğer işletme, aynı zamanda veya daha erken bir tarihte, TFRS standartlarında Kavramsal Çerçeve (Mart 2018)'ye atıfta bulunan değişikliklerin tümüne ait değişiklikleri uygular ise erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TMS 16 Değişiklikleri - Kullanım amacına uygun hale getirme

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklikle birlikte, şirketlerin bir maddi duran varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde ettikleri gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Şirketler bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zararda muhasebeleştirecektir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Değişiklikler geriye dönük olarak, yalnızca işletmenin değişikliği ilk uyguladığı hesap dönemi ile karşılaştırmalı sunulan en erken dönemin başlangıcında veya sonrasında kullanıma sunulan maddi duran varlık kalemleri için uygulanabilir. İlk defa TFRS uygulayacaklar için muafiyet tanınmamıştır.

Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

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

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. TMS 37'de yapılan ve 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacak olan değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan "dezavantajlı" mı yoksa "zarar eden" mi olup olmadığının değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için yapılmıştır ve 'direkt ilgili maliyetlerin' dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını içermektedir. Değişiklikler, değişikliklerin ilk kez uygulanacağı yıllık raporlama döneminin başında (ilk uygulama tarihi) işletmenin tüm yükümlülüklerini yerine getirmediği sözleşmeler için geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltilmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girecek olup bu tarihte veya öncesinde TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılatı uygulayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))**

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

TMS 1 Değişiklikleri - Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

15 Ocak 2021'de KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

UMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

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

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

TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması

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

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

Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin Ertelenmiş Vergi

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

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

Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

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

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

Yapılan iyileştirmelerin tamamı, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliklerin / iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

Finansal durum ve performans eğilimlerinin tespitine imkân vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket'in 20 Ocak 2020 tarihinde kurulmuş olması sebebiyle kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu 20 Ocak – 31 Aralık 2020 dönemini kapsayacak şekilde karşılaştırmalı olarak sunulmuştur.

2.2.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

Kâr payı gelir/giderleri

Kâr payı gelir ve giderleri tahakkuk esasına göre kayıtlara intikal ettirilmektedir.

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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 akışlarının özelliklerine bağlıdır.

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

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

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

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

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

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

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire finansal varlıklar elden çıkarılmaları durumunda gerçeğe uygun değer uygulaması sonucunda özkaynak hesaplarında oluşan değer, dönem kâr/zararına yansıtılmaktadır.

Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))**

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

c) İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar

Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan ve finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan 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.

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 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in beklenen zarar karşılığı bulunmamaktadır.

Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

h) Nakit ve nakit benzerleri

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

Etkin kâr payı yöntemi

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

Türev olmayan finansal yükümlülükler

i) Finansal yükümlülükler

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

ii) Ticari ve diğer borçlar

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

Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Sermaye

i) *Adi hisse senetleri*

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

2.2.3 *Netleştirme*

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

2.2.4 *Kur değişiminin etkileri*

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

2.2.5 *Pay başına kazanç*

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

2.2.6 *Raporlama döneminden sonraki olaylar*

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

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

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

2.2.7 *Karşılıklar, koşullu yükümlülükler ve koşullu varlıklar*

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

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

2.2.8 *İlişkili taraflar*

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

Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2.9 Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

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

20 Ocak 2022 tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisi gündeminde kabul edilen "Vergi Usul Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile enflasyon muhasebesi uygulaması 31 Aralık 2023 tarihli bilançodan başlamak üzere ertelenmiştir.

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

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

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

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

2.2.10 Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatı

İlişikteki finansal tablolarda, Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla personeli bulunmadığı için kıdem tazminatı yükümlülüğü bulunmamaktadır.

2.2.11 Nakit akış tablosu

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

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

2.2.12 Bölümlere göre raporlama

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

Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı) (Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

Çin'de ortaya çıkan, Dünya'da çeşitli ülkelere yayılan, potansiyel olarak ölümcül solunum yolu enfeksiyonlarına neden olan COVID-19 salgını, özellikle salgına aşırı maruz kalan ülkelerde operasyonlarda aksaklıklara yol açtığı gibi hem bölgesel hem de küresel olarak ekonomik koşulları olumsuz yönde etkilemektedir. COVID-19'un Dünya geneline yayılması sonucunda, virüsün bulaşmasını önlemek amacıyla dünyada olduğu gibi ülkemizde de çeşitli tedbirler alınmış ve hala alınmaya devam edilmektedir. Bu tedbirlerin yanı sıra, ülkemizde ve Dünya genelinde virüs salgınının bireyler ve işletmeler üzerindeki ekonomik etkilerinin asgari seviyeye indirilebilmesi için ekonomik tedbirler de alınmaktadır. Şirket Yönetimi, mevcut durumun etkilerinin 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda önemli seviyelerde olmayacağını öngörmektedir. Ayrıca ilerleyen dönemlerde kullanılan tahmin ve varsayımlar tekrar gözden geçirilecektir.

2.4 Muhasebe hataları

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

2.5 Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

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

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

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

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

3. Bölümlere göre raporlama

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

Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı) (Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

4. Nakit ve nakit benzerleri

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in nakit ve nakit benzeri varlıkları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Banka (*)	127.680.419	48.233
- Cari hesap	44.450	48.233
- Katılma hesabı	127.635.969	-
Toplam	127.680.419	48.233

(*) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'de 44.450 TL tutarında cari hesap bakiyesi ve 127.635.969 TL tutarında katılma hesabı bulunmaktadır. Söz konusu bakiye içerisinde bloke tutar bulunmamaktadır.

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	20 Ocak- 31 Aralık 2020
Nakit ve nakit benzerleri	127.680.419	48.233
Kar payı reeskontları (-)	1.146.409	-
Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri	126.534.010	48.233

5. Ticari alacaklar

5.1 Kısa vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli ticari alacaklar (*)	3.449.672.263	3.074.371.457
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	3.449.672.263	3.074.371.457
Toplam	3.449.672.263	3.074.371.457

(*) Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'den olan kısa vadeli ticari alacaklar, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla biriken 59.353.759 TL kar payı ve sırasıyla, 4 Kasım 2020 tarihinde 50.000.000 TL, 8 Mart 2021 tarihinde 222.190.000 TL, 19 Nisan 2021 tarihinde 161.003.000 TL, 29 Haziran 2021 tarihinde 30.000.000 TL, 14 Temmuz 2021 tarihinde 40.000.000 TL, 29 Temmuz 2021 tarihinde 82.774.000 TL, 3 Ağustos 2021 tarihinde 75.000.000 TL, 8 Eylül 2021 tarihinde 63.221.000 TL, 30 Eylül 2021 tarihinde 50.000.000 TL, 5 Ekim 2021 tarihinde 30.000.000 TL, 6 Ekim 2021 tarihinde 20.000.000 TL, 21 Ekim 2021 tarihinde 62.497.000 TL, 26 Ekim 2021 tarihinde 106.100.000 TL, 3 Kasım 2021 tarihinde 65.000.000 TL, 8 Kasım 2021 tarihinde 71.000.000 TL, 15 Kasım 2021 tarihinde 75.000.000 TL, 17 Kasım 2021 tarihinde 250.000.000 TL, 17 Kasım 2021 tarihinde 300.000.000 TL, 17 Kasım 2021 tarihinde 200.000.000 TL, 18 Kasım 2021 tarihinde 50.500.000 TL, 25 Kasım 2021 tarihinde 70.023.000 TL, 30 Kasım 2021 tarihinde 150.000.000 TL, 1 Aralık 2021 tarihinde 30.000.000 TL, 9 Aralık 2021 tarihinde 250.000.000 TL, 14 Aralık 2021 tarihinde 114.100.000 TL, 16 Aralık 2021 tarihinde 350.000.000 TL, 21 Aralık 2021 tarihinde 61.870.000 TL, 28 Aralık 2021 tarihinde 326.080.000 TL, 28 Aralık 2021 tarihinde 35.004.000 TL ihraç edilen kira sertifikalarının anapara bakiyelerinden ve Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'ye yansıtılan masraf alacaklarından oluşmaktadır.

5.2 Uzun vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari alacakları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli ticari alacaklar (*)	-	50.000.000
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	-	50.000.000
<i>-Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.</i>	-	50.000.000
Toplam	-	50.000.000

(*) 4 Kasım 2020 tarihinde ihraç edilen vadesi 3 Kasım 2022 tarihli 50.000.000 TL olan kira sertifikasının Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'ye verilen borcun anapara bakiyesinden oluşmaktadır.

Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı) (Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

6. Borçlanmalar

6.1 Kısa vadeli borçlanmalar

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in kısa vadeli borçlanma detayı aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli borçlanmalar	2.898.754.268	2.772.121.665
-İhraç edilmiş kira sertifikası (*)	2.898.754.268	2.772.121.665
Toplam	2.898.754.268	2.772.121.665

(*) Şirket'in, kısa vadeli borçlanmalarının 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, 2.845.395.000 TL anapara ve 53.359.268 TL kâr payı reeskontlarından oluşmaktadır.

Şirket'in 2021 yılında ihraç ettiği ve bilanço tarihi itibarıyla henüz itfa olmamış, kısa vadeli kira sertifikalarının detayı aşağıdadır:

İhraç tarihi	İhraç tutarı	Para cinsi	Vadesi	Kar payı oranı %(*)
8 Eylül 2021 Çarşamba	63.221.000	TL	6 Ocak 2022 Perşembe	Sabit
30 Eylül 2021 Perşembe	50.000.000	TL	4 Ocak 2022 Salı	Sabit
5 Ekim 2021 Salı	30.000.000	TL	13 Ocak 2022 Perşembe	Sabit
17 Kasım 2021 Çarşamba	250.000.000	TL	4 Ocak 2022 Salı	Sabit
16 Aralık 2021 Perşembe	350.000.000	TL	11 Ocak 2022 Salı	Sabit
4 Kasım 2020 Çarşamba	50.000.000	TL	3 Kasım 2022 Perşembe	Değişken
8 Mart 2021 Pazartesi	222.190.000	TL	29 Mart 2022 Salı	Değişken
19 Mart 2021 Cuma(*)	46.889.560	TL	17 Haziran 2022 Cuma	Değişken
19 Nisan 2021 Pazartesi	161.003.000	TL	5 Mayıs 2022 Perşembe	Değişken
29 Haziran 2021 Salı	30.000.000	TL	5 Temmuz 2022 Salı	Değişken
14 Temmuz 2021 Çarşamba	40.000.000	TL	7 Temmuz 2022 Perşembe	Sabit
29 Temmuz 2021 Perşembe	82.774.000	TL	22 Ağustos 2022 Pazartesi	Sabit
3 Ağustos 2021 Salı	75.000.000	TL	28 Ocak 2022 Cuma	18,75
8 Eylül 2021 Çarşamba(**)	27.800.000	TL	9 Eylül 2022 Cuma	Değişken
6 Ekim 2021 Çarşamba	20.000.000	TL	5 Nisan 2022 Salı	Sabit
21 Ekim 2021 Perşembe	62.497.000	TL	27 Ocak 2022 Perşembe	Sabit
26 Ekim 2021 Salı	106.100.000	TL	1 Şubat 2022 Salı	Sabit
3 Kasım 2021 Çarşamba	65.000.000	TL	1 Şubat 2022 Salı	Sabit
8 Kasım 2021 Pazartesi	71.000.000	TL	8 Şubat 2022 Salı	Sabit
10 Kasım 2021 Çarşamba(***)	51.800.000	TL	16 Kasım 2022 Çarşamba	Değişken
15 Kasım 2021 Pazartesi	75.000.000	TL	1 Şubat 2022 Salı	16,15
17 Kasım 2021 Çarşamba	300.000.000	TL	1 Şubat 2022 Salı	Sabit
17 Kasım 2021 Çarşamba	200.000.000	TL	8 Şubat 2022 Salı	Sabit
18 Kasım 2021 Perşembe	50.500.000	TL	16 Şubat 2022 Çarşamba	Sabit
25 Kasım 2021 Perşembe	70.023.000	TL	25 Mayıs 2022 Çarşamba	Sabit
30 Kasım 2021 Salı	150.000.000	TL	1 Şubat 2022 Salı	Sabit
1 Aralık 2021 Çarşamba	30.000.000	TL	5 Mayıs 2022 Perşembe	Sabit
9 Aralık 2021 Perşembe	250.000.000	TL	8 Şubat 2022 Salı	Sabit
14 Aralık 2021 Salı	114.100.000	TL	13 Haziran 2022 Pazartesi	Sabit
21 Aralık 2021 Salı	61.870.000	TL	23 Mart 2022 Çarşamba	16
28 Aralık 2021 Salı	326.080.000	TL	29 Mart 2022 Salı	Sabit
28 Aralık 2021 Salı	35.004.000	TL	27 Eylül 2022 Salı	Sabit

(*) TRDEVKS62216 ISIN kodlu kira sertifikası ihracına dayanak teşkil eden 95/5 kâr paylaşım oranlı Özel Fon Hesabı havuzunun hesaplanan yıllık brüt basit getiri oranı %19,18513 olarak hesaplanmıştır. Bu minvalde söz konusu kira sertifikasının 1. dönem yıllık basit brüt getiri oranı %19,18513 olarak belirlenmiş olup, 91 günlük dönemsel getiri oranı ise %4,78314, 2. dönem yıllık basit brüt getiri oranı %19,11140 olarak belirlenmiş olup, 91 günlük dönemsel getiri oranı ise %4,76476, 3. dönem yıllık basit brüt getiri oranı %18,49669 olarak belirlenmiş olup, 91 günlük dönemsel getiri oranı ise %4,61150 olarak belirlenmiştir.

(*) TRDEVKS92213 ISIN kodlu kira sertifikası ihracına dayanak teşkil eden 93/7 kâr paylaşım oranlı Özel Fon Hesabı havuzunun hesaplanan yıllık brüt basit getiri oranı %18,22773 olarak hesaplanmıştır. Bu minvalde söz konusu kira sertifikasının 1. dönem yıllık basit brüt getiri oranı %18,22773 olarak belirlenmiş olup, 30 günlük dönemsel getiri oranı ise %1,49817, 2. dönem yıllık basit brüt getiri oranı %18,09533 olarak belirlenmiş olup, 32 günlük dönemsel getiri oranı ise %1,58644, 3. dönem yıllık basit brüt getiri oranı %17,36188 olarak belirlenmiş olup, 31 günlük dönemsel getiri oranı ise %1,47457 olarak belirlenmiştir.

(*) TRDEVKSK2228 ISIN kodlu yeşil kira sertifikası ihracına dayanak teşkil eden 90/10 kâr paylaşım oranına sahip kira sertifikası özelinde açılan Özel Fon Havuzu Katılma Hesabının hesaplanan yıllık/yıllıklandırılmış brüt basit getiri oranı %16,30254 olarak hesaplanmıştır. Bu minvalde söz konusu kira sertifikasının 1. dönem yıllık/yıllıklandırılmış brüt basit getiri oranı %16,30254 olarak belirlenmiş olup, 30 günlük dönemsel getiri oranı ise %1,33993 olarak belirlenmiştir.

Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

6. Borçlanmalar (devamı)

6.2 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli borçlanmanın kısa vadeli kısımları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Hesap adı	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli borçlanmalar -İhraç edilmiş kira sertifikası (*)	678.451.051 678.451.051	302.188.423 302.188.423
Toplam	678.451.051	302.188.423

(*) 4 Kasım 2020 tarihinde ihraç edilen TRDEVKSK2210 ISIN'lı 50.000.000 TL, 8 Mart 2021 tarihinde ihraç edilen TRDEVKS32219 ISIN'lı 222.190.000 TL, 19 Mart 2021 tarihinde ihraç edilen TRDEVKS62216 ISIN'lı 46.889.560 TL, 19 Nisan 2021 tarihinde ihraç edilen TRDEVKS52217 ISIN'lı 161.003.000 TL, 29 Haziran 2021 tarihinde ihraç edilen TRDEVKS72215 ISIN'lı 30.000.000 TL, 29 Temmuz 2021 tarihinde ihraç edilen TRDEVKS82214 ISIN'lı 82.774.000 TL, 8 Eylül 2021 tarihinde ihraç edilen TRDEVKS92213 ISIN'lı 27.800.000 TL, 10 Kasım 2021 tarihinde ihraç edilen TRDEVKSK2228 ISIN'lı 51.800.000 TL tutarlarındaki kira sertifikalarının reeskont bakiyelerinden oluşmaktadır.

6.3 Uzun vadeli borçlanmalar

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli borçlanması aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli borçlanmalar -İhraç edilmiş kira sertifikası (*)	-	50.000.000 50.000.000
Toplam	-	50.000.000

(*) 4 Kasım 2020 tarihinde ihraç edilen vadesi 3 Kasım 2022 olan TRDEVKSK2210 ISIN kodlu 50.000.000 TL tutarındaki kira sertifikasının Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'ye verilen borcun anapara bakiyesinden oluşmaktadır.

7. Ticari borçlar

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in ticari borçları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli ticari borçlar -İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	96.870 96.870	58.873 58.873
Toplam	96.870	58.873

8. Diğer borçlar

Hesap adı	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Serbest meslek stopajları	493	452
Gider tahakkuku	-	274
Ödenecek KDV	-	3
Toplam	493	729

Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

9. Özkaynaklar

9.1 Ana ortaklık dışı paylar/Ana ortaklık dışı kâr zarar

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in ana ortaklık dışı payları ve ana ortaklık dışı kâr-zararı bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

9.2 Ödenmiş sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ödenmiş sermaye tutarı 50.000 TL olup her biri 1 TL tutarında 50.000 adet hisseden oluşmaktadır.

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

Ad soyad/Ticari ünvanı	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Pay tutarları (nominal)	Pay tutarları (nominal)	Pay tutarları (nominal)	Pay tutarları (nominal)
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	50.000	100,00	50.000	100,00
Toplam ödenmiş sermaye	50.000	100,00	50.000	100,00

9.3 Sermaye yedekleri

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermaye yedekleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

9.4 Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

9.5 Geçmiş yıl kârları/(zararları)

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in geçmiş yıllar kârları/(zararları) bulunmamaktadır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in özkaynak kalemleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Sermaye	50.000	50.000
Geçmiş yıllar kârları/(zararları)	-	-
Net dönem kârı/(zararı)	-	-
Toplam	50.000	50.000

Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

10. İlişkili taraf açıklamaları

10.1 İlişkili taraflarla borç ve alacak bakiyeleri:

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

Nakit ve nakit benzerleri

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.		
Cari hesap (Not 4)	44.450	48.233
Katılma hesabı (Not 4)	127.635.969	-
Toplam	127.680.419	48.233

Ticari alacaklar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.		
Kısa vadeli ticari alacaklar (*) (Not 5)	3.449.672.263	3.074.371.457
Toplam	3.449.672.263	3.074.371.457

(*) İlişkili tarafa verilmiş olan kısa vadeli borçların, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla anapara bakiyesi, 31 Aralık 2021 itibarıyla kısa vadeli borçların biriken kâr payları ve Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'ye yansıtılan masraf alacaklarından oluşmaktadır.

10.2 İlişkili taraflardan gelirler

Hesap adı	1 Ocak – 31 Aralık 2021	20 Ocak – 31 Aralık 2020
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.		
Hizmet gelirleri (*) (Not 13)	569.706.192	111.112.215
Toplam	569.706.192	111.112.215

(*) İlişkili tarafa verilmiş olan kısa vadeli borçların, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla anapara bakiyesi ile 31 Aralık 2021 itibarıyla kısa vadeli borçların biriken kâr paylarının toplamıdır.

Üst düzey yönetime sağlanan faydalar

31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait Şirket'in Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yönetim personeline yapılan ödeme bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

11. Satışlar ve satışların maliyeti

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	1 Ocak – 31 Aralık 2021	20 Ocak – 31 Aralık 2020
Hasılat		
-Ticari alacaklar kâr payı gelirleri	569.706.192	111.112.215
Net satışlar	569.706.192	111.112.215
Satışların maliyeti		
-İhraç edilen kira sertifikası	(569.706.192)	(111.112.215)
Satışların maliyeti	(569.706.192)	(111.112.215)
Brüt kâr/zarar	-	-

12. Genel yönetim giderleri

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait genel yönetim giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	1 Ocak – 31 Aralık 2021	20 Ocak – 31 Aralık 2020
Genel yönetim giderleri	(2.837.729)	(1.070.103)
Toplam faaliyet giderleri	(2.837.729)	(1.070.103)

Genel yönetim giderlerinin niteliklerine göre gider detayları

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait genel yönetim giderlerinin niteliklerine göre detayı aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	1 Ocak – 31 Aralık 2021	20 Ocak – 31 Aralık 2020
İhraç aracılık giderleri	(2.743.438)	(1.005.406)
Müşavirlik giderleri	(62.776)	(35.281)
Noter giderleri	(3.967)	(6.171)
Kira giderleri	(3.900)	(3.889)
Vergi ve diğer harçlar	(1.952)	(1.778)
Diğer	(21.696)	(17.578)
Toplam faaliyet giderleri	(2.837.729)	(1.070.103)

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bağımsız denetim ücretleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	(54.000)	(49.000)
Toplam	(54.000)	(49.000)

Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı) (Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

13. Esas faaliyetlerden diğer gelirler

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	1 Ocak – 31 Aralık 2021	20 Ocak – 31 Aralık 2020
Hizmet gelirleri (*)	2.837.729	1.070.103
Toplam faaliyet gelirleri	2.837.729	1.070.103

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

14. Vergi varlık ve yükümlülükleri

14.1 Kurumlar vergisi

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

5520 sayılı Kanuna 7061 sayılı Kanunun 91 inci maddesiyle eklenen geçici 10 uncu madde hükmüne göre 5520 Sayılı Kanuna 7316 sayılı Kanunun 11 inci maddesiyle eklenen geçici 13 uncu madde hükmüne göre Bu Kanunun 32'nci maddesinin birinci fıkrasında yer alan %20 oranı, kurumların 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak uygulanır. Bu oranlar özel hesap dönemi tayin edilen kurumlar için ilgili yıl içinde başlayan hesap dönemlerine ait kazançlarına uygulanır." Bu kapsamda, kurumlar vergisi mükelleflerinin 2021 ve 2022 yılı hesap dönemlerine ait kurum kazançları üzerinden sırayla %25 ve %23 oranında kurumlar vergisi alınacaktır. Ayrıca, söz konusu dönemlerde kurumlar vergisi mükelleflerince, anılan vergilendirme dönemlerinin kurumlar vergisine mahsup edilmek üzere Gelir Vergisi Kanunu'nda belirtilen esaslara göre sırayla %25 ve %23 oranında geçici vergi ödenecektir.

1 Ocak 2006 tarihinden geçerli olmak üzere kurumlar vergisi oranı %20'dir. Ancak 2021 ve 2022 yılları için Kurumlar vergisi oranı % 25 ve %23 olarak uygulanacaktır. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu hesap döneminin sonunu takip eden dördüncü ayın yirmi beşinci günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar tek taksitte ödenmektedir.

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.

20 Ocak 2022 tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisi gündeminde kabul edilen "Vergi Usul Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile enflasyon muhasebesi uygulaması 31 Aralık 2023 tarihli bilançodan başlamak üzere ertelenmiştir.

14.2 Ertelenmiş vergi

Şirket vergiye esas yasal finansal tabloları ile Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığını ve yükümlülüğünü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TMS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi varlığı ve borcu bulunmamaktadır.

Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı) (Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

15. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Bu not, aşağıda belirtilen her bir risk için Şirket'in maruz kaldığı riskler, Şirket'in bu risklerini yönetmek ve ölçmek için belirlediği politikaları hakkında bilgi vermektedir.

Şirket finansal araçların kullanımından kaynaklanan aşağıdaki risklere maruz kalmaktadır:

- Kredi riski,
- Likidite riski,
- Piyasa riski.

15.1 Kredi riski

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

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
31 Aralık 2021					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B)	3.449.672.263	-	-	-	127.680.419
- Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	3.449.672.263	-	-	-	127.680.419
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
31 Aralık 2020					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B)	3.124.371.457	-	-	-	48.233
- Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	3.124.371.457	-	-	-	48.233
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-

Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı) (Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

15.2 Likidite riski

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

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev olmayan finansal yükümlülüklerinin sözleşmeler uyarınca kalan vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

Türev olmayan finansal yükümlülükler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı		3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl – 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Borçlanmalar	3.577.205.319	3.648.890.334	2.849.111.380	799.778.955	-	-	-
Ticari Borçlar	96.870	96.870	96.870	-	-	-	-
Diğer Borçlar	493	493	493	-	-	-	-
Toplam	3.577.302.682	3.648.987.697	2.849.208.743	799.778.955	-	-	-

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev olmayan finansal yükümlülüklerinin sözleşmeler uyarınca kalan vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

Türev olmayan finansal yükümlülükler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı		3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl – 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Borçlanmalar	3.124.310.088	3.165.725.053	2.621.682.488	493.141.195	50.901.370	-	-
Ticari Borçlar	58.873	58.873	58.873	-	-	-	-
Diğer Borçlar	729	729	729	-	-	-	-
Toplam	3.124.369.690	3.165.784.655	2.621.742.090	493.141.195	50.901.370	-	-

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

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

(*) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla özkaynak hesapları dağıtılamayan olarak gösterilmiştir.

Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı) (Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

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

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev olmayan finansal varlıkların ve yükümlülüklerinin beklenen vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2020	Vadesiz	1 aya kadar	1 ay - 1 yıl arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl- ve üzeri	Dağıtılamayan (*)	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	48.233	-	-	-	-	-	48.233
Ticari alacaklar	-	963.380.943	2.110.990.514	50.000.000	-	-	3.124.371.457
Diğer alacaklar	-	-	-	-	-	-	-
Diğer varlıklar	-	-	-	-	-	-	-
Toplam varlıklar	48.233	963.380.943	2.110.990.514	50.000.000	-	-	3.124.419.690
İhraç edilen kira sertifikaları	-	963.319.574	2.110.990.514	50.000.000	-	-	3.124.310.088
Ticari borçlar	58.873	-	-	-	-	-	58.873
Diğer yükümlülükler	729	-	-	-	-	50.000	50.729
Toplam yükümlülükler	59.602	963.319.574	2.110.990.514	50.000.000	-	50.000	3.124.419.690
Likidite riski	(11.369)	61.369	-	-	-	(50.000)	-

(*) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla özkaynak hesapları dağıtılamayan olarak gösterilmiştir.

15.3 Kur riski

Yabancı para riski herhangi bir finansal aracın değerinin döviz kurundaki değişikliğe bağlı olarak değişmesinden doğan risktir. Şirket, yabancı para cinsinden parasal varlıklarını TL'ye çevirirken kurlardaki değişiklikler nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2021 itibarıyla kur riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

16. Finansal araçlar

16.1 Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

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

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

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

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

Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı) (Para Birimi: Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"))

16. Finansal araçlar

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerleri ve kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	127.680.419	127.680.419	48.233	48.233
Ticari alacaklar	3.449.672.263	3.581.922.828	3.124.371.457	3.145.177.356
Toplam	3.577.352.682	3.709.603.247	3.124.419.690	3.145.225.589
Finansal yükümlülükler				
İhraç edilen kira sertifikaları	3.577.205.319	3.709.558.797	3.124.310.088	3.145.177.356
Ticari borçlar	96.870	96.870	58.873	58.873
Diğer borçlar	493	493	729	729
Toplam	3.577.302.682	3.709.656.160	3.124.369.690	3.145.236.958

17. Karşılıklar, şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

Bulunmamaktadır.

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

Bulunmamaktadır.

19. Taahhütler

Bulunmamaktadır.

20. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Şirket, 4 Ocak 2022 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 56 gün vadeli, 200.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

Şirket, 6 Ocak 2022 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 92 gün vadeli, 74.298.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

Şirket, 11 Ocak 2022 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 91 gün vadeli, 52.195.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

Şirket, 24 Ocak 2022 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 92 gün vadeli, 400.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

Şirket, 31 Ocak 2022 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 63 gün vadeli, 500.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.

Şirket, 31 Ocak 2022 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 63 gün vadeli, 215.000.000 TL tutarındaki kira sertifikalarının satış işlemlerini tamamlamıştır.