



01.01.2026 - 30.06.2026

**FAALİYET DÖNEMİNE İLİŞKİN
FAALİYET RAPORU**

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



ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem faaliyet raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 10 Ağustos 2026 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

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

Talar Gül, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 10 Ağustos 2026

İçindekiler Tablosu

1. GENEL BİLGİLER	
GİRİŞ	1
YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE ÖZGEÇMİŞLERİ	4
ŞİRKETİN ÜST DÜZEY YÖNETİCİ VE ÇALIŞAN BİLGİLERİ	5
BAĞIMSIZLIK BEYANI	6
2. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN GÖREV YETKİ VE ÜCRETLERİ	7
YÖNETİM KURULUNA SAĞLANAN MALİ HAKLAR	7
3. ARAŞTIRMA GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI	7
4. FAALİYETLER VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER	7
YATIRIM FAALİYETLERİ	
ŞİRKETİN İÇ KONTROL SİSTEMİ VE İÇ DENETİM FAALİYETLERİ	7
İŞTİRAKLERİMİZ	7
ŞİRKETİMİZ HAKKINDAKİ DENETİMLER	7
ŞİRKETİMİZ ALEYHİNE AÇILAN DAVALAR	7
UYGULANAN YAPTIRIMLAR	7
01.01.2026-30.06.2026 DÖNEMİNDE YAPILAN OLAĞANÜSTÜ GENEL KURULLAR	7
BAĞIŞ VE YARDIMLAR	7
BAĞLI ŞİRKET KAPSAMINDA AÇIKLAMALAR	7
HEDEFLERE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	8
5. FİNANSAL DURUM	8
YÖNETİM'İN DEĞERLENDİRMESİ	8
KAR DAĞITIMI	8
6. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ	8
7. DİĞER HUSUSLAR	8
DÖNEM İÇERİSİNDE GERÇEKLEŞEN OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI	8
DÖNEM İÇİNDE ESAS SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER	8
RAPOR ONAYI	9
8. SORUMLULUK BEYANI	10
9. ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU	12

1- GENEL BİLGİLER

Giriş

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Şirket, Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'nin (Emlak Katılım) bağlı ortaklığı olarak 250.000 TL sermayeye sahip olup, 1 Ocak 2026 – 30 Haziran 2026 döneminde yurtiçinde aşağıda detayları verilen kira sertifikası ihraçları gerçekleştirilmiştir.

Kaynak Kuruluş	ISIN Kod	İhraç Tutarı (TL)	Yıllık Basit Getiri Oranı (%)	İhraç Tarihi	İtfa Tarihi	Vade Gün Sayısı
Emlak Katılım	TRDEVKS42630	1,260,000,000	36.25	07/01/2026	08/04/2026	91
Emlak Katılım	TRDEVKS42648	620,000,000	36.25	09/01/2026	10/04/2026	91
Emlak Katılım	TRDEVKS12716	150,000,000	34	14/01/2026	13/01/2027	364
Emlak Katılım	TRDEVKS62612	250,000,000	36	15/01/2026	01/06/2026	137
Emlak Katılım	TRDEVKS42655	2,000,000,000	36.25	15/01/2026	17/04/2026	92
Emlak Katılım	TRDEVKS42663	219,125,000	35.5	21/01/2026	01/04/2026	70
Emlak Katılım	TRDEVKS42671	85,000,000	35.5	22/01/2026	22/04/2026	90
Emlak Katılım	TRDEVKS42689	60,000,000	34.5	22/01/2026	22/04/2026	90
Emlak Katılım	TRDEVKS52647	1,000,000,000	35.75	04/02/2026	14/05/2026	99
Emlak Katılım	TRDEVKS52639	325,000,000	35.5	05/02/2026	08/05/2026	92
Emlak Katılım	TRDEVKS62620	250,000,000	35.5	09/02/2026	11/06/2026	122
Emlak Katılım	TRDEVKS62638	1,140,000,000	35.75	25/02/2026	04/06/2026	99
Emlak Katılım	TRDEVKS82628	500,000,000	35	26/02/2026	27/08/2026	182
Emlak Katılım	TRDEVKS62646	880,000,000	36	06/03/2026	17/06/2026	103
Emlak Katılım	TRDEVKS62653	1,500,000,000	37.5	24/03/2026	24/06/2026	92
Emlak Katılım	TRDEVKS72629	250,000,000	36	24/03/2026	27/07/2026	125
Emlak Katılım	TRDEVKS62661	198,000,000	38.75	02/04/2026	05/06/2026	64
Emlak Katılım	TRDEVKS82636	350,000,000	37.5	07/04/2026	03/08/2026	118
Emlak Katılım	TRDEVKS72637	1,100,000,000	40	08/04/2026	10/07/2026	93
Emlak Katılım	TRDEVKS72645	335,000,000	40	09/04/2026	10/07/2026	92
Emlak Katılım	TRDEVKS72652	1,250,000,000	41.25	10/04/2026	09/07/2026	90
Emlak Katılım	TRDEVKS72660	1,000,000,000	41.25	10/04/2026	09/07/2026	90
Emlak Katılım	TRDEVKS82644	300,000,000	39.75	20/04/2026	20/08/2026	122
Emlak Katılım	TRDEVKS82651	300,000,000	39.75	20/04/2026	20/08/2026	122
Emlak Katılım	TRDEVKS72678	2,000,000,000	41	17/04/2026	17/07/2026	91
Emlak Katılım	TRDEVKS82669	300,000,000	39.75	08/05/2026	14/08/2026	98
Emlak Katılım	TRDEVKS82677	1,500,000,000	40.5	14/05/2026	20/08/2026	98
Emlak Katılım	TRDEVKS82685	500,000,000	40.5	15/05/2026	14/08/2026	91
Emlak Katılım	TRDEVKSE2614	300,000,000	39.5	01/06/2026	05/10/2026	126
Emlak Katılım	TRDEVKS92627	1,950,000,000	40.5	04/06/2026	04/09/2026	92
Emlak Katılım	TRDEVKS92635	66,000,000	41	05/06/2026	04/09/2026	91
Emlak Katılım	TRDEVKS82693	260,000,000	40	08/06/2026	07/08/2026	60
Emlak Katılım	TRDEVKSE2622	300,000,000	40	11/06/2026	12/10/2026	123
Emlak Katılım	TRDEVKS92643	1,120,000,000	40	17/06/2026	17/09/2026	92
Emlak Katılım	TRDEVKS22715	480,000,000	38.5	18/06/2026	10/02/2027	237
Emlak Katılım	TRDEVKS92650	820,000,000	40	24/06/2026	24/09/2026	92
Emlak Katılım	TRDEVKS92668	1,220,000,000	40	24/06/2026	24/09/2026	92
Emlak Katılım	TRDEVKS92676	100,000,000	40	25/06/2026	24/09/2026	91
TOPLAM		26.238.125.000 TL				

Şirketin Ortaklık Yapısı

Ticaret Unvanı	Hisse Adedi	Bir Hisse Tutarı (TL)	Hisse Oranı (%)	Ödenmiş Sermaye Tutarı (TL)	Enflasyon Düzeltme Etkisi	Endekslenmiş Değer
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	250.000	1	100	250.000	415.397	665.397

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

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

Yönetim Kurulu Üyeleri ve Özgeçmişleri

Mehmet Nuri YAZICI Yönetim Kurulu Başkanı

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

Onur GÖK Yönetim Kurulu Başkan Vekili

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

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

Ali Kemal KÜÇÜKCAN Yönetim Kurulu Üyesi

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

Tuğba GEDİKLİ Yönetim Kurulu Üyesi

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

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

Murat Yiğit **Yönetim Kurulu Üyesi**

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

Mehmet KURŞUN **Yönetim Kurulu Üyesi**

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

Yusuf OKUR **Yönetim Kurulu Üyesi**

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

Önder ÖZAKYILDIZ **Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**

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

Şirketin Üst Düzey Yönetici ve Çalışan Bilgileri

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

Bağımsızlık Beyanı

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

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

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

Önder ÖZAKYILDIZ
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

2- Yönetim Kurulu Üyelerinin Görev Yetki ve Ücretleri

Yönetim kurulu, kira sertifikalarının ihracı ve ihraç edilen sertifikalarla ilgili ödemelerin yapılması ve sertifikaların itfası için ilgili mevzuat hükümleri uyarınca yapılması gerekli bütün iş ve işlemleri yürütür.

Yönetim kurulu, kira sertifikası ihracı çerçevesinde gerekli tüm sözleşmeleri imzalar.

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

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

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

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

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

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

Yönetim Kuruluna Sağlanan Mali Haklar

08.05.2026 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu Kararı ile Şirketin Yönetim Kurulu Üyelerine ücret ve huzur hakkı ödenmemesine oy birliği ile karar verilmiştir.

3- Araştırma ve Geliştirme Çalışmaları

01 Ocak – 30 Haziran 2026 dönemine araştırma geliştirme faaliyetleri bulunmamaktadır.

4- Faaliyetler ve Faaliyetlere İlişkin Önemli Gelişmeler

Şirket 01 Ocak – 30 Haziran 2026 Döneminde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya ve tahsisli satış olarak toplam 26.238.125.000 TL tutarında kira sertifikası ihracı gerçekleştirmiştir.

Yatırım Faaliyetleri

Şirket ilgili hesap döneminde yatırım faaliyeti gerçekleştirilmemiştir.

Şirketin İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri

Şirket bünyesinde iç kontrol ve iç denetim faaliyetleri gerçekleştirilmektedir.

İştiraklerimiz

Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri bulunmamaktadır.

Şirketimiz Hakkındaki Denetimler

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

Şirketimiz Aleyhine Açılan Davalar

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

Uygulanan Yaptırımlar

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

01.01.2026-30.06.2026 Döneminde Yapılan Olağanüstü Genel Kurullar

01.01.2026-30.06.2026 döneminde Şirket'te olağanüstü genel kurul yapılmamıştır.

Bağış ve Yardımlar

Bağış ve yardım kapsamında harcama yapılmamıştır.

Bağlı Şirket Kapsamında Açıklamalar

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

Hedeflere İlişkin Değerlendirmeler

Genel Kurul kararları yerine getirilmiştir.

Şirketin İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler

Bulunmamaktadır.

5- Finansal Durum

Yönetimin Değerlendirmesi

Şirketin 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla ödenmiş sermaye tutarı 250.000 TL, aktif büyüklüğü ise 18.814.445.459 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.

- a. Karın %5'i ödenmiş sermayenin yüzde yirmisine ulaşınca kadar genel kanuni yedek akçeye ayrılır.
- b. Bakiyeden ödenmiş sermayenin %5'i oranında birinci temettü ayrılarak tüm pay sahiplerine, dağıtılır.
- c. Karın geriye kalan kısmı, Genel Kurul'un tespit edeceği şekil ve suretle tefrik ve tevzi edilir.
- d. Pay sahiplerine %5 oranında kâr payı ödendikten sonra, kalan kar Genel Kurul kararına göre kısmen veya tamamen ikinci kar payı olarak dağıtılabileceği gibi, dağıtılmayarak Türk Ticaret Kanunu'nun 521. Maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak da saklanabilir.
- e. 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.
- f. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.
- g. Dağıtılmasına karar verilen karın dağıtım şekli ve zamanı, Yönetim Kurulu'nun bu konudaki teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır.
- h. 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

2025 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 08.05.2026 tarihinde, aşağıdaki gündem maddeleri görüşülerek yapılmıştır.

08.05.2026 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantı Gündemi aşağıdaki gibidir:

1. Açılış ve Genel Kurul Toplantı Başkanlığı'nın oluşumu,
2. Toplantı tutanağının imzalanması konusunda toplantı başkanlığına yetki verilmesi,
3. Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan 2024 yılı hesap dönemine ait yıllık faaliyet raporunun okunması ve müzakeresi,
4. 2025 yılı Bağımsız Denetçi Görüşünün raporunun, finansal tabloların ve finansal tablo dipnotlarının okunması ve müzakeresi,
5. Yönetim Kurulu üyelerinin ibrası,
6. Yönetim Kurulu üyelerinin seçimi ve görev sürelerinin tespiti ile Yönetim Kurulu üyelerine yapılacak ödemelerin belirlenmesi,
7. 2026 yılında şirketin denetimini yapacak olan bağımsız denetim firmasının seçimi,
8. Dilekler ve kapanış.

Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler

01 Ocak – 30 Haziran 2026 faaliyet dönemi içerisinde esas sözleşme değişikliği yapılmış olup, ödenmiş sermaye 50.000 TL'den 250.000 TL'ye çıkarılmıştır.

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 10 Ağustos 2026 tarihinde imzalanarak onaylanmıştır.

Önder ÖZAKYILDIZ
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Murat YİĞİT
Yönetim Kurulu Üyesi

SERMAVE PİYASASI KURULU'NUN SERMAVE 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 01/01/2026–30/06/2026 dönemine ait Finansal Tabloları, Finansal Tablo Dipnotları ve Faaliyet Raporu tarafımızca incelenmiş olup;

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

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

Saygılarımızla,

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA A.Ş.

Mehmet KURŞUN
Yönetim Kurulu Üyesi

Murat YİĞİT
Yönetim Kurulu Üyesi

**EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA
ANONİM ŞİRKETİ**

**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2026
HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR, BUNLARA İLİŞKİN
AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR İLE SINIRLI DENETİM RAPORU**



ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2026 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynaklar değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.'nin 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla finansal durumunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin finansal performansının ve nakit akışlarının TMS 34'e uygun olarak, doğru ve gerçeğe uygun bir görünümünü sağlamadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

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

Talar Gül, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 10 Ağustos 2026

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

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

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2025
Varlıklar		18.814.445.459	22.592.118.945
Dönen varlıklar		18.314.445.459	21.708.918.945
Nakit ve nakit benzerleri	4,14	482.611	193.427
Ticari alacaklar	5,14	18.313.957.443	21.708.725.503
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5,14	18.313.957.443	21.708.725.503
Peşin ödenmiş giderler	6	5.392	-
Diğer dönen varlıklar	7	13	15
Duran varlıklar		500.000.000	883.200.000
Ticari alacaklar	5,14	500.000.000	883.200.000
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5,14	500.000.000	883.200.000
Toplam varlıklar		18.814.445.459	22.592.118.945
Kaynaklar		18.814.445.459	22.592.118.945
Kısa vadeli yükümlülükler		18.313.946.121	21.708.665.393
Kısa vadeli borçlanmalar	8	17.375.522.079	18.992.649.646
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	8	936.270.081	2.716.006.987
Ticari borçlar	9	2.067.228	-
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		2.067.228	-
Diğer borçlar	10	62.783	6.740
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		62.783	6.740
Dönem karı vergi yükümlülüğü	11	23.950	2.020
Uzun vadeli yükümlülükler	8	500.000.000	883.200.000
Uzun vadeli borçlanmalar		500.000.000	883.200.000
Özkaynaklar		499.338	253.552
Ödenmiş sermaye	13	250.000	50.000
Sermaye düzeltme farkları	13	415.397	413.427
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	13	3.871	3.871
Geçmiş yıl kârı/(zararı)	13	(213.746)	(313.249)
Net dönem kârı / (zararı)	13	43.816	99.503
Toplam kaynaklar		18.814.445.459	22.592.118.945

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak 2026	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak 2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Nisan 2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Nisan 2025
	Dipnot	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Hasılat	14,15	3.377.183.130	3.385.456.466	1.534.141.442	2.017.915.783
Satışların maliyeti	14,15	(3.376.019.609)	(3.384.477.909)	(1.533.204.985)	(2.016.937.226)
BRÜT KÂR		1.163.521	978.557	936.457	978.557
Genel yönetim giderleri	16	(17.166.922)	(10.300.711)	(9.522.047)	(5.707.240)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17	16.123.101	9.413.469	8.666.587	4.826.632
ESAS FAALİYET KÂRI (ZARARI)		119.700	91.315	80.997	97.949
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		119.700	91.315	80.997	97.949
Net Parasal Pozisyon Kayıp Kazançları		(40.128)	(28.771)	(20.784)	(24.854)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI/ZARARI		79.572	62.544	60.213	73.095
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri	11	(35.756)	(25.265)	(23.121)	(25.265)
- Dönem Vergi (Gideri) Geliri		(35.756)	(25.265)	(23.121)	(25.265)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI/ZARARI		43.816	37.279	37.092	47.830
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		-	-	-	-
DÖNEM KÂRI/(ZARARI)		43.816	37.279	37.092	47.830
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		43.816	37.279	37.092	47.830

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/ Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2025	50.000	413.427	-	(401.772)	92.393	154.048
Transferler	-	-	4.456	87.937	(92.393)	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	37.279	37.279
30 Haziran 2025	50.000	413.427	4.456	(313.835)	37.279	191.327

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/ Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2026	50.000	413.427	3.871	(313.249)	99.503	253.552
Transferler	-	-	-	99.503	(99.503)	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	43.816	43.816
Sermaye Artırımı	200.000	1.970	-	-	-	201.970
30 Haziran 2026	250.000	415.397	3.871	(213.746)	43.816	499.338

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak 2026 Dipnot 30 Haziran 2026	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak 2025 30 Haziran 2025
A. İşletme faaliyetlerinin nakit akışları	118.356	53.070
Dönem net kârı	43.816	37.279
<i>Dönem net kârı/zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:</i>	75.965	47.281
Parasal (kazanç)/kayıp	35.756	25.265
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	40.209	22.016
<i>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</i>	12.095	1.815
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	265.507.977	5.024.486.668
-İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	265.507.977	5.024.486.668
Finans sektörü faaliyetlerinden borçlarda azalış (artış)	(267.614.777)	(5.023.995.524)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	(5.392)	(3.473)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	2.067.228	(487.665)
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	2.067.228	(487.665)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	57.059	1.809
-İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	57.059	1.809
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	131.876	86.375
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	(13.520)	(33.305)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları	-	-
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları	200.000	-
Sermaye Artırımı	200.000	-
D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi	-	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki artış/(azalış) (A+B+C+D)	318.356	53.070
E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	193.427	165.827
Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Enflasyon Etkisi	(29.172)	(23.699)
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D+E)	482.611	195.198

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

1. Şirketin organizasyonu ve faaliyet konusu

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

Anonim Şirket statüsünde olan Şirket'in 250.000 TL tutarındaki ödenmiş sermayesi aşağıdaki gibidir: Şirketin sermayesi 50.000 TL'den 200.000 TL artırılarak 250.000 TL'ye çıkartılması 08.05.2026 tarihli genel kurul kararı 22.05.2026 tarihinde tescil edilmiş ve 22.05.2026 tarih 11588 sayılı ticaret sicil gazetesinde ilan edilmiştir.

Ad soyad/Ticaret unvanı	Pay tutarları	Pay oranları	Ödenmiş paylar	Ödenmemiş paylar
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	250.000	%100,00	250.000	-

Şirket'in yönetim kurulu yapısı aşağıdaki gibidir:

Yönetim Kurulu Üyeleri

Adı-Soyadı	Görevi	Göreve Atanma Tarihi
Mehmet Nuri YAZICI	Yönetim Kurulu Başkanı	08/05/2026
Onur GÖK	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	08/05/2026
Ali Kemal KÜÇÜKCAN	Yönetim Kurulu Üyesi	08/05/2026
Tuğba GEDİKLİ	Yönetim Kurulu Üyesi	08/05/2026
Yusuf OKUR	Yönetim Kurulu Üyesi	08/05/2026
Mehmet KURŞUN	Yönetim Kurulu Üyesi	08/05/2026
Murat YİĞİT	Yönetim Kurulu Üyesi	08/05/2026
Önder ÖZAKYILDIZ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	08/05/2026

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

Şirket'in ana sözleşmesinde belirtilen faaliyet alanları aşağıdaki gibidir:

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

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

1. Şirketin organizasyonu ve faaliyet konusu (devamı)

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

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

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

Şirket 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla çalışanı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Uygunluk beyanı

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

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

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tablolar, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 10 Ağustos 2026 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.1.2 Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

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

Bu duyuruya istinaden SPK 28 Aralık 2023 tarihli 81/1820 sayılı kararı uyarınca finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar vermiştir. Bu çerçevede Şirket 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren TMS 29'u uygulamıştır. Tüm parasal olmayan varlıkların, parasal olmayan yükümlülüklerin ve gelir tablosunun endekslenmesi TUIK tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi kullanılarak yapılmıştır.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla ekte sunulan mali tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeks ve katsayılar aşağıda belirtilmiştir:

Tarihler	Endeks	Katsayı
31 Aralık 2024	2.684,55	1,54139
30 Haziran 2025	3.132,17	1,32111
31 Aralık 2025	3.513,87	1,17760
30 Haziran 2026	4.137,93	1,00000

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

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

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

2.1 *Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)*

2.1.2 *Finansal tabloların hazırlanış şekli (devamı)*

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

2.1.3 *Geçerli ve raporlama para birimi*

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

2.1.4 *İşletmenin sürekliliği*

Şirket, finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkelerine göre hazırlamıştır.

2.1.5 *Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi*

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

Finansal durum ve performans eğilimlerinin tespitine imkân vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla bilançosunu 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilançosu ile 1 Ocak – 30 Haziran 2026 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, nakit akış tablosu ve özkaynaklar değişim tablosunu ise 1 Ocak – 30 Haziran 2025 hesap dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.1.6 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a. *30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:*

- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki finansal Araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:
 - elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
 - bir finansal varlığın yalnızca anapara ve kar payı ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
 - nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni dipnot açıklamaları eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
 - gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin dipnot açıklamalarında güncellemeler yapılmasıdır.
- **TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelteren değişikliklerle sınırlıdır. 2024 yılına ait değiştirilmiş Muhasebe Standartları listesi ve ilgili kılavuzlar şunları içermektedir:
 - TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
 - TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın ilişkisindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
 - TFRS 9 Finansal Araçlar;
 - TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
 - TMS 7 Nakit Akış Tablosu.
- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmelere ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler, TFRS 9'un 'işletmenin kendi kullanımı' ve korunma muhasebesi hükümlerini değiştirir ve TFRS 7'de hedeflenen açıklama hükümlerini getirir. Bu değişiklikler yalnızca, elektrik üretiminin kaynağının kontrol edilemeyen doğal koşullarına (hava durumu gibi) bağlı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, "doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

2.1.6 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

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

- **TMS 21'e İlişkin Değişiklikler – Yüksek enflasyonlu bir sunum para birimine kur çevrimi;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu dar kapsamlı değişiklikler, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler için uygulanacak çevrim prosedürlerini düzenlemektedir. İşletme bu değişiklikleri aşağıdaki durumlarda uygular:

- Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimine çevirmesi durumunda; veya
- Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yabancı işletmenin, finansal durumunun ve faaliyet sonuçlarının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimine çevrilmesi durumunda.

Söz konusu değişiklikler, ortaya çıkan bilginin faydalılığını maliyet etkin bir şekilde iyileştirmeyi ve uygulamadaki çeşitliliği azaltmayı amaçlamaktadır.

- **TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu standart, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- kar veya zarar tablosunun yapısı
- işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için finansal tablolarda yapılması gereken açıklamalar; ve genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplulaştırma ve ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

2.1.6 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

"TMS 8 paragraf 30'a uyum sağlamak amacıyla, Mart 2026 tarihinde sona eren raporlama dönemi için finansal tablo dipnotlarında aşağıdaki hususlara yer verilmesi beklenmektedir:

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

TMS 8'in 30'uncu paragrafına uyum sağlamak amacıyla, işletmeler TFRS 18'in benimsenmesine ilişkin açıklamaları hazırlarken aşağıdaki ilkeleri dikkate almalıdır:

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

Bir işletmenin açıklamalarında yer vereceği ayrıntı düzeyi, iç kontrol süreçlerine ilişkin çalışmalar dâhil olmak üzere, ilk kez uygulamaya yönelik faaliyetlerindeki ilerleme seviyesine bağlı olacaktır. 31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla, uygulama sürecinde henüz önemli bir ilerleme kaydetmemiş olan işletmeler, TFRS 18'in olası etkilerini aktif olarak değerlendirdiklerini ve daha kapsamlı açıklamaların makul olarak sağlanmadığını belirtmekle yetinebilir.

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

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

c. Diğer kamuya açık iletişimlerle uyumun değerlendirilmesi.

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

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

**30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

2.1.6 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

- **TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yeni standart ve değişiklikler diğer TFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri ve bununla birlikte TFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. TFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların finansal tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile finansal tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarrufları arasında denge kurar. TFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.
 - kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve
 - TFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.
- **TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar'a İlişkin Değişiklikler: Açıklamalar;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). UMSK, TFRS 19'daki azaltılmış açıklama yükümlülüklerini geliştirirken, 28 Şubat 2021 tarihi itibarıyla diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki açıklama yükümlülüklerini dikkate almıştır. TFRS 19 yayınlandığında, bu tarihten sonra eklenen veya değiştirilen herhangi bir açıklama yükümlülüğünün azaltılmış versiyonlarını içermiyordu. Daha sonra IASB, Şubat 2021 ile Mayıs 2024 tarihleri arasında yayınlanan standartlar ve değişiklikler kapsamında açıklama yükümlülüklerini azaltarak uygun bağlı ortaklıklara kolaylık sağlamak amacıyla bu değişiklikleri yayınlamıştır, özellikle:

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

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.2.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

Ücret, komisyon ve kar payı gelirleri ve giderleri

Ücret ve komisyon gelirleri ve giderleri

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

Kar payı gelir ve gideri

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

2.2.2 Finansal araçlar

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

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

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

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

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

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

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.2.2 Finansal araçlar (devamı)

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

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

c) İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar:

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

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

Etkin kar payı yöntemi

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

d) Maliyetle değerlendirilecek finansal varlıklar

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

e) Ticari ve diğer alacaklar

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

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.2.2 Finansal araçlar (devamı)

f) Satım ve geri alım anlaşmaları

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

g) Finansal varlıklarda değer düşüklüğü / beklenen zarar karşılığı

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

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

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

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla şirketin beklenen zarar karşılığı bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

h) Nakit ve nakit benzerleri:

Nakit ve nakit benzerleri, kasadaki nakit varlıkları, bankalardaki nakit para ve vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar ile ters repo işlemlerinden alacaklar ve borsa para piyasasından alacakları içermektedir. Nakit ve nakit benzerleri kolayca nakde dönüştürülebilir, vadesi üç ayı geçmeyen ve değer kaybetme riski bulunmayan kısa vadeli yüksek likiditeye sahip varlıklardır.

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

Türev olmayan finansal yükümlülükler

i) Finansal yükümlülükler

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

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.2.2 Finansal araçlar (devamı)

ii) Ticari ve diğer borçlar

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

Sermaye

i) Adi hisse senetleri

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

2.2.3 Netleştirme

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

2.2.4 Kur değişiminin etkileri

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

2.2.5 Pay başına kazanç

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

2.2.6 Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.2.7 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 durumunda, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

2.2.8 İlişkili taraflar

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

2.2.9 Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

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

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

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

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

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

Kıdem tazminatı

İlişikteki finansal tablolarda, Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla personeli bulunmadığı için kıdem tazminatı yükümlülüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.2.11 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.

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.

2.4 Muhasebe hataları

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

2.5 Gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

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

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

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

3. Bölümlere göre raporlama

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

4. Nakit ve nakit benzerleri

Hesap adı	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Bankalar	482.611	193.427
- Vadesiz hesaplar ^(*)	482.611	193.427
Toplam nakit ve nakit benzerleri	482.611	193.427

(*) Vadesiz hesaplar Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. nezdindenki özel cari hesaplardan oluşmaktadır. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla nakit ve nakit benzerleri tutarı 482.611 TL olup tamamı Türk Lirası'ndan oluşmaktadır. (31 Aralık 2025: 193.427 TL)

Söz konusu bakiyeler içerisinde boke tutar bulunmamaktadır.

5. Ticari alacaklar

5.1 Kısa vadeli ticari alacaklar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap adı	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli ticari alacaklar	18.313.957.443	21.708.725.503
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar ^(*)	18.313.957.443	21.708.725.503
Toplam alacaklar	18.313.957.443	21.708.725.503

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

5.2 Uzun vadeli ticari alacaklar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ticari alacakları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap adı	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli ticari alacaklar	500.000.000	883.200.000
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar ^(*)	500.000.000	883.200.000
Toplam alacaklar	500.000.000	883.200.000

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

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

6. Peşin ödenen giderler

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in peşin ödenen giderleri aşağıdaki gibidir:

Hesap adı	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Gelecek aylara ait giderler	5.392	-
Toplam	5.392	-

7. Diğer dönen varlıklar

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

Hesap adı	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Diğer alacaklar	13	15
Toplam	13	15

8. Borçlanmalar

8.1 Kısa vadeli borçlanmalar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kısa vadeli borçlanma detayı aşağıdaki gibidir:

Hesap adı	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli borçlanmalar	17.375.522.079	18.992.649.646
- İhraç edilmiş kira sertifikaları ^(*)	17.375.522.079	18.992.649.646
Toplam	17.375.522.079	18.992.649.646

(*) Şirket'in, kısa vadeli borçlanmalarının 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, 16.451.000.000 TL anapara ve 924.522.079 TL kar payı giderlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2025: 18.249.267.200 TL anapara ve 743.382.446 TL kar payı).

8.2 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri tarihi itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli borçlanmanın kısa vadeli kısımları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Hesap adı	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	936.270.081	2.716.006.987
- İhraç edilmiş kira sertifikaları ^(*)	936.270.081	2.716.006.987
Toplam	936.270.081	2.716.006.987

(*) Şirket'in, uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, 901.000.000 TL anapara ve 35.270.081 TL kar payı giderlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2025: 2.604.851.200 TL anapara ve 111.155.787 TL kar payı).

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

8. Borçlanmalar (devamı)

8.3 Uzun vadeli borçlanmalar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli borçlanmalar detayı aşağıdaki gibidir:

Hesap adı	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli borçlanmalar	500.000.000	883.200.000
- İhraç edilmiş kira sertifikaları	500.000.000	883.200.000
Toplam	500.000.000	883.200.000

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in ihraç ettiği ve bilanço tarihi itibarıyla henüz itfa olmamış, kira sertifikalarının detayı aşağıdadır:

İhraç tarihi	İhraç tutarı	ISIN kodu	Kar payı tahakkukları	Para cinsi	Vadesi	Kar payı oranı %	Vade kalan gün
05.08.2024	300.000.000	TRDEVKS82610	18.738.444	TL	03.08.2026	40,00	34
23.09.2024	300.000.000	TRDEVKS92619	2.748.811	TL	21.09.2026	38,75	83
11.03.2025	250.000.000	TRDEVKS32714	5.072.554	TL	16.03.2027	34,75	259
27.06.2025	51.000.000	TRDEVKS72611	896.007	TL	17.07.2026	42,00	17
17.09.2025	500.000.000	TRDEVKS92718	7.814.266	TL	15.09.2027	41,30	442
14.01.2026	150.000.000	TRDEVKS12716	21.638.862	TL	13.01.2027	34,00	197
26.02.2026	500.000.000	TRDEVKS82628	58.407.428	TL	27.08.2026	35,00	58
24.03.2026	250.000.000	TRDEVKS72629	24.112.521	TL	27.07.2026	36,00	27
07.04.2026	350.000.000	TRDEVKS82636	30.072.012	TL	03.08.2026	37,50	34
08.04.2026	1.100.000.000	TRDEVKS72637	100.778.571	TL	10.07.2026	40,00	10
09.04.2026	335.000.000	TRDEVKS72645	30.326.227	TL	10.07.2026	40,00	10
10.04.2026	1.250.000.000	TRDEVKS72652	115.333.718	TL	09.07.2026	41,25	9
10.04.2026	1.000.000.000	TRDEVKS72660	92.266.975	TL	09.07.2026	41,25	9
17.04.2026	2.000.000.000	TRDEVKS72678	167.036.550	TL	17.07.2026	41,00	17
20.04.2026	300.000.000	TRDEVKS82651	22.919.892	TL	20.08.2026	39,75	51
20.04.2026	300.000.000	TRDEVKS82644	22.919.892	TL	20.08.2026	39,75	51
08.05.2026	300.000.000	TRDEVKS82669	17.240.230	TL	14.08.2026	39,75	45
14.05.2026	1.500.000.000	TRDEVKS82677	77.787.872	TL	20.08.2026	40,50	51
15.05.2026	500.000.000	TRDEVKS82685	25.468.738	TL	14.08.2026	40,50	45
01.06.2026	300.000.000	TRDEVKSE2614	9.270.851	TL	05.10.2026	39,50	97
04.06.2026	1.950.000.000	TRDEVKS92627	56.427.627	TL	04.09.2026	40,50	66
05.06.2026	66.000.000	TRDEVKS92635	1.861.038	TL	04.09.2026	41,00	66
08.06.2026	260.000.000	TRDEVKS82693	6.425.073	TL	07.08.2026	40,00	38
11.06.2026	300.000.000	TRDEVKSE2622	6.232.221	TL	12.10.2026	40,00	104
17.06.2026	1.120.000.000	TRDEVKS92643	16.491.707	TL	17.09.2026	40,00	79
18.06.2026	480.000.000	TRDEVKS22715	5.910.983	TL	10.02.2027	38,50	225
24.06.2026	1.220.000.000	TRDEVKS92668	8.949.267	TL	24.09.2026	40,00	86
24.06.2026	820.000.000	TRDEVKS92650	6.015.081	TL	24.09.2026	40,00	86
25.06.2026	100.000.000	TRDEVKS92676	628.745	TL	24.09.2026	40,00	86

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

9. Ticari borçlar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ticari borçları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	2.067.228	-
- Satıcılar	2.067.228	-
Toplam	2.067.228	-

10. Diğer borçlar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in diğer borçları aşağıda açıklanmıştır:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	62.783	6.740
Toplam	62.783	6.740

11. Vergi varlık ve yükümlülükleri

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

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

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

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

11. Vergi varlık ve yükümlülükleri (Devamı)

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

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

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

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

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in vergi yükümlülüğü aşağıdaki gibidir.

Hesap adı	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
-Dönem Karı Vergi ve Yasal Yükümlülükler Karşılığı	35.756	58.310
-Dönem Karı Peşin Ödenen Vergiler	(11.806)	(56.290)
Toplam	23.950	2.020

Şirketin etkin vergi mutabakatı aşağıdaki gibidir:

Hesap adı	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Şirketin yasal vergi oranı ile hesaplanan vergi	(23.872)	(18.763)
Parasal kayıp/kazanç	(11.884)	(6.802)
Toplam	(35.756)	(25.565)

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

12. Diğer yükümlülükler

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer yükümlülükleri bulunmamaktadır.

13. Özkaynaklar

13.1 Ödenmiş sermaye

Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla ödenmiş sermaye tutarı 250.000 TL olup her biri 1 TL tutarında 250.000 adet hisseden oluşmaktadır. (31 Aralık 2025: 50.000 TL) Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla imtiyazlı hisse senetleri bulunmamaktadır. (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır.)

Şirketin sermayesi 50.000 TL'den 200.000 TL artırılarak 250.000 TL'ye çıkartılması 08.05.2026 tarihli genel kurul kararı 22.05.2026 tarihinde tescil edilmiş ve 22.05.2026 tarih 11588 sayılı ticaret sicil gazetesinde ilan edilmiştir.

30.06.2026 (TFRS)	Tarihi Değer	Enflasyon Düzeltme Etkisi	Endekslenmiş Değer
Ödenmiş Sermaye	250.000	415.397	665.397

13.2. Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Şirket'in kardan ayrılan kısıtlanmış yedekleri aşağıdaki gibidir.

Hesap adı	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Yasal Yedekler	3.871	3.871
Toplam	3.871	3.871

13.3 Geçmiş yıl kârları/(zararları)

Şirket'in 213.746 TL (31 Aralık 2025: 313.249 TL) tutarında geçmiş yıllar zararları bulunmaktadır.

14. İlişkili taraflar

14.1 İlişkili taraflarla borç ve alacak bakiyeleri:

Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş., Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.'nin ilişkili tarafıdır. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla ilişkili taraf Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi'nden alacak ve borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Nakit ve nakit benzerleri

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Bankalar	482.611	193.427
- Vadesiz hesaplar (Dipnot 4)	482.611	193.427
Toplam nakit ve nakit benzerleri	482.611	193.427

Ticari alacaklar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli ticari alacaklar (Dipnot 5)	18.313.957.443	21.708.725.503
Uzun vadeli ticari alacaklar (Dipnot 5)	500.000.000	883.200.000
Toplam alacaklar (Dipnot 5)	18.813.957.443	22.591.925.503

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

14. İlişkili taraflar (devamı)

14.2 İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemlerden Gelirler

	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
- Kar payı gelirleri ^(*)	3.376.019.610	3.384.477.908
- Hizmet komisyon gelirleri ^(**)	17.286.621	10.392.027
TOPLAM	3.393.306.231	3.394.869.935

(*) İlişkili tarafa verilmiş olan kısa vadeli borçların, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla anapara bakiyesi ile 30 Haziran 2026 itibarıyla borçların biriken kar paylarının toplamıdır.

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

Üst düzey yönetime sağlanan faydalar

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait Şirket'in Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yönetim personeline yapılan ödeme bulunmamaktadır (30 Haziran 2025: Bulunmamaktadır).

15. Hasılat ve satışların maliyeti

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	1 Ocak 2026 30 Haziran 2026	1 Ocak 2025 30 Haziran 2025
Kar payı gelirleri ^(*)	3.376.019.610	3.384.477.908
Hizmet gelirleri	1.163.520	978.558
Satışlar	3.377.183.130	3.385.456.466
Kar payı giderleri ^(*)	(3.376.019.609)	(3.384.477.909)
Satışların maliyeti	(3.376.019.609)	(3.384.477.909)
Brüt kâr/zarar	1.163.521	978.557

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

16. Genel yönetim giderleri

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait genel yönetim giderlerinin niteliklerine göre detayı aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	1 Ocak 2026 30 Haziran 2026	1 Ocak 2025 30 Haziran 2025
İhraç aracılık giderleri	(16.113.716)	(9.498.338)
Müşavirlik giderleri	(923.405)	(650.611)
Vergi ve diğer harçlar	(18.136)	(17.094)
Noter giderleri	(1.140)	(23.067)
Kira gideri	(2.529)	(3.329)
Diğer	(107.996)	(108.272)
Toplam	(17.166.922)	(10.300.711)

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

16. Genel Yönetim giderleri (devamı)

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait bağımsız denetim ücretleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap adı	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Bağımsız denetim ücreti	1.050.000	994.663
Toplam	1.050.000	994.663

17. Esas faaliyetlerden diğer gelirler

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	1 Ocak 2026 30 Haziran 2026	1 Ocak 2025 30 Haziran 2025
Hizmet komisyon gelirleri(*)	16.123.101	9.413.469
Toplam	16.123.101	9.413.469

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

18. Net parasal pozisyon kazançları/kayıpları

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

	01 Ocak 2026 30 Haziran 2026	01 Ocak 2025 30 Haziran 2025
Parasal olmayan kalemler		
Finansal durum tablosu kalemleri		
Peşin ödenmiş giderler	592	559
Ödenmiş sermaye	(71.862)	(66.229)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(584)	(637)
Geçmiş yıllar kar/zararı	32.240	44.706
Kar veya zarar tablosu kalemleri		
Satış gelirleri	(179.173.326)	(170.784.449)
Satışların maliyeti	179.140.087	170.711.234
Genel yönetim giderleri	786.010	430.951
Diğer gelir ve karlar	(753.285)	(364.906)
Toplam	(40.128)	(28.771)

19. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

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

Şirket finansal araçların kullanımından kaynaklanan aşağıdaki risklere maruz kalmaktadır:

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

19.1 Kredi riski

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

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

19.1 Kredi riski (devamı)

30 Haziran 2026	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B)	18.813.957.443	-	-	-	482.611
- Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	18.813.957.443	-	-	-	482.611
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	18.813.957.443	-	-	-	482.611
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-

31 Aralık 2025	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B)	22.591.925.503	-	-	-	193.427
- Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	22.591.925.503	-	-	-	193.427
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	22.591.925.503	-	-	-	193.427
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-

19.2 Likidite riski

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

30 Haziran 2026 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 çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay Arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Borçlanmalar	18.811.792.160	20.801.301.068	17.982.292.904	1.907.138.973	911.869.191	-
Ticari borçlar	2.067.228	2.067.228	2.067.228	-	-	-
Diğer borçlar	86.733	86.733	86.733	-	-	-
Toplam	18.813.946.121	20.803.455.029	17.984.446.865	1.907.138.973	911.869.191	-

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

Türev olmayan finansal yükümlülükler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay Arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Borçlanmalar	22.591.856.633	25.925.757.088	19.146.762.892	5.204.767.611	1.574.226.585	-
Diğer borçlar	8.760	8.760	8.760	-	-	-
Toplam	22.591.865.393	25.925.765.848	19.146.771.652	5.204.767.611	1.574.226.585	-

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

19.1 Likitide riski (devamı)

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in türev olmayan finansal varlıkların ve yükümlülüklerinin beklenen vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2026	Vadesiz	1 aya kadar	1 ay- 1 yıl arası	1 yıl- 5 yıl arası	5 yıl- ve üzeri	Dağıtılmayan	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	482.611	-	-	-	-	-	482.611
Ticari alacaklar	-	-	18.313.957.443	500.000.000	-	-	18.813.957.443
Diğer varlıklar	5.405	-	-	-	-	-	5.405
Toplam varlıklar	488.016	-	18.313.957.443	500.000.000	-	-	18.814.445.459
İhraç edilen kira sertifikaları	-	-	(18.311.792.160)	(500.000.000)	-	-	(18.811.792.160)
Ticari borçlar	(2.067.228)	-	-	-	-	-	(2.067.228)
Diğer yükümlülükler	(86.733)	-	-	-	-	(499.338)	(586.071)
Toplam yükümlülükler	(2.153.961)	-	(18.311.792.160)	(500.000.000)	-	(499.338)	(18.814.445.459)
Likitide riski	(1.665.945)	-	2.165.283	-	-	(499.338)	-

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, maddi olmayan duran varlıklar ve özkaynak hesapları dağıtılmayan olarak gösterilmiştir.

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

31 Aralık 2025	Vadesiz	1 aya kadar	1 ay- 1 yıl arası	1 yıl- 5 yıl arası	5 yıl- ve üzeri	Dağıtılmayan	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	193.427	-	-	-	-	-	193.427
Ticari alacaklar	-	-	21.708.725.503	883.200.000	-	-	22.591.925.503
Diğer varlıklar	15	-	-	-	-	-	15
Toplam	193.442	-	21.708.725.503	883.200.000	-	-	22.592.118.945
İhraç edilen kira sertifikaları	-	-	(21.708.656.633)	(883.200.000)	-	-	(22.591.856.633)
Ticari borçlar	-	-	-	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	(8.760)	-	-	-	-	(253.552)	(262.312)
Toplam yükümlülükler	(8.760)	-	(21.708.656.633)	(883.200.000)	-	(253.552)	(22.592.118.945)
Likitide riski	184.682	-	68.870	-	-	(253.552)	-

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, maddi olmayan duran varlıklar ve özkaynak hesapları dağıtılmayan olarak gösterilmiştir.

19.3 Kur riski

Yabancı para riski herhangi bir finansal aracın değerinin döviz kurundaki değişikliğe bağlı olarak değişmesinden doğan risktir. Şirket, yabancı para cinsinden parasal varlıklarını TL'ye çevirirken kurlardaki değişiklikler nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in 30 Haziran 2026 itibarıyla kur riski bulunmamaktadır. (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

20. Finansal araçlar

20.1 Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

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

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

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

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

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerleri ve kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2025
	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	482.611	482.611	193.427	193.427
Ticari alacaklar	18.813.957.443	18.813.957.443	22.591.925.503	22.591.925.503
Toplam	18.814.440.054	18.814.440.054	22.592.118.930	22.592.118.930
Finansal yükümlülükler				
İhraç edilen kira sertifikaları	18.811.792.160	18.811.792.160	22.591.856.633	22.591.856.633
Ticari borçlar	2.067.228	2.067.228	-	-
Toplam	18.813.859.388	18.813.859.388	22.591.856.633	22.591.856.633

21. Karşılıklar, şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

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

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

23. Taahhütler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

24. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Şirketin bilanço tarihinden sonra gerçekleştirmiş olduğu ve fon katılımcısı Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. olan kira sertifikası ihraçları aşağıdaki gibidir.

Sıra	ISIN Kodu	İhraç Tarihi	Vade (İtfa) Tarihi	Vade Gün	Oran %	İhraç Tutarı
1	TRDEVKSE2630	09.07.2026	08.10.2026	91	39,00	140.000.000
2	TRDEVKSE2655	10.07.2026	08.10.2026	90	40,00	110.000.000
3	TRDEVKSE2648	10.07.2026	08.10.2026	90	39,50	1.065.000.000
4	TRDEVKSE2663	13.07.2026	12.10.2026	91	39,50	415.000.000
5	TRDEVKSE2689	17.07.2026	16.10.2026	91	40,25	1.000.000.000
6	TRDEVKSE2671	17.07.2026	16.10.2026	91	40,25	1.000.000.000
7	TRDEVKS92684	22.07.2026	22.09.2026	62	39,75	125.000.000
8	TRDEVKSE2697	22.07.2026	20.10.2026	90	39,75	125.000.000

.....