

AHLATCI VARLIK KİRALAMA A.Ş.

YILLIK FAALİYET RAPORU

(01.01.2025 – 31.12.2025)

A. Genel Bilgiler

Rapor Dönemi	: 01.01.2025 – 31.12.2025
Ticaret Unvanı	: Ahlatcı Varlık Kiralama A.Ş.
Vergi Dairesi	: Sarıyer
Vergi No	: 0102244854
Ticaret Sicil Numarası	: 1088935
Merkez Adresi	: Sarıyer Merkez Mahallesi Meserburnu Cad. No:25 İç Kapı No: 1 Sarıyer/İSTANBUL
Telefon	: 0 212 304 19 19
E-posta Adresi (KEP adresi)	: ahlatcivarlik@hs03.kep.tr

a) Faaliyet Konusu:

Ahlatcı Varlık Kiralama Anonim Şirketi (“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, 04.07.2025 tarihinde ticaret siciline tescil edilmiştir.

Şirket, esas sözleşmesinde belirtildiği üzere, kira sertifikası ihracı ile fon topladığı yatırımcıların vekili sıfatıyla, amacı doğrultusunda başlıca aşağıdaki faaliyetleri yürütür:

- a) 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 dahil olmak üzere kendi lehine yönetilmesini konu alan sözleşmeler düzenlemek,
- c) Varlık veya hakları satın alarak Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde ve Kira Sertifikaları Tebliği’nde belirtilen nitelikteki şirketlere vadeli olarak satılması yoluyla varlık veya hak alımının finansmanının sağlanması,
- ç) Tek başına veya başka ortaklarla birlikte kar zarar ortaklığı esasına dayalı yeni ortak girişim kurmak, bir ortak girişime ortak olmak ve ortaklık paylarını satmak,
- d) Kendi adına ve kira sertifikası sahipleri hesabına iş sahibi sıfatıyla taraf olduğu eser sözleşmesi veya amaca uygun sair sözleşmeler kapsamında eserin meydana getirilmesi, kiralanması veya satılması suretiyle eserin finansmanını sağlamak veya eser sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihracını gerçekleştirmek ve eserin finansmanını sağlamak için hizmet, kat veya arsa karşılığı inşaat veya ortaklık gibi sair sözleşmeleri düzenlemek,
- e) Her türde kira sertifikası ihraç etmek,
- f) Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve kararları çerçevesinde kira sertifikası ihracına yönelik sair işlemleri gerçekleştirmek, sözleşmeleri yapmak ve faaliyetlerde bulunmak,
- g) İhraca dayanak varlıklardan veya haklardan elde edilen gelirleri veya yapılan tahsilatları payları oranında kira sertifikası sahiplerine ödemek veya aktarmak,

ğ) Sahip olduğu varlık ve hakları, yukarıda anılan faaliyetleri icra edebilmek ve bu faaliyetlerin ifası amacıyla yönetmek, işletmek ve bu varlık ve haklar üzerinde hukuki tasarruflarda bulunmak,

h) Doğmuş veya doğabilecek her türlü hak ve alacaklarını veya risklerini teminatlandırmak için her türlü ipotek, rehin ve sair ayni ve şahsi teminatları almak; bu amaçla sair bircümle hukuki muamelelerde bulunmak,

ı) 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 almak 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, verilen garantileri almak, bu amaçla gereken her türlü hukuki muamelelerde bulunmak,

i) Kira sertifikası ihraç edebilmek için, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde ve sair mevzuatta tanımlanan her türlü varlıkları ve hakları; devralmak, satın almak, kiralamak, yönetmek, yeni ortak girişim kurmak, ortak girişimlere ortak olmak, eser sözleşmesi kapsamında eser meydana getirilmesini sağlamak başta olmak üzere Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde ve sair mevzuatın izin verdiği her türlü tasarruflarda ve faaliyetlerde bulunmak,

j) Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde ve sair mevzuatta tanımlanan her türlü varlıkları ve hakları kaynak kuruluşu veya üçüncü kişilere satmak, devretmek, kiralamak, ihraca dayanak gayrimenkul üzerinde kaynak kuruluş lehine tapu sicilinde geri alım hakkı tesis etmek, varlık veya hakkı Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine ve sair mevzuatta belirlenen nitelikteki şirketlere vadeli olarak satmak, meydana getirilecek eseri önce kiralarak veya kiralamaksızın doğrudan satmak başta olmak üzere Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde ve sair mevzuatın izin verdiği her türlü tasarruflarda ve faaliyetlerde bulunmak,

k) Sahip olduğu varlık veya hakları veya mülkiyeti devralmaksızın üçüncü kişilerin sahip oldukları varlıkları yukarıda anılan faaliyetleri icra edebilmek ve bu faaliyetlerin ifasını yürütmek, bunları yönetmek, kendi adına yönetilmesini sağlamak, işletmek ve bu varlık veya haklar üzerinde hukuki tasarruflarda bulunmak, yukarıda sayılan varlıklar veya haklar üzerinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerinin ve mevzuatın izin verdiği ayni hakları tesis etmek, yine üçüncü kişilerden ayni haklar kabul etmek,

l) Yukarıda anılan faaliyetleri gerçekleştirmek amacıyla fon kullanıcıları, kaynak kuruluşlar, aracı kuruluşlar ve 3. kişilerle sözleşmeler akdetmek,

m) Yukarıda sayılanlarla sınırlı olmamak üzere Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuatın izin verdiği her türlü 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, esas sözleşmenin "Amaç ve Konu" başlıklı maddesinin, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde değiştirilmesi suretiyle yapılabilecektir.

b) Şirket'in Yönetim ve Ortaklık Yapısı:

Şirket'in sermayesi 1.000.000 TL (Birmilyon Türk Lirası)'dır. Anılan sermaye, her biri 1 TL Türk lirası kıymetinde 1.000.000 adet nama yazılı paya ayrılmıştır.

31.12.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Unvanı / Adı Soyadı	Sermayedeki Pay Tutarı (TL)	Sermayedeki Pay Oranı (%)
Ahlatıcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1.000.000	100
Toplam	1.000.000	100

c) İmtiyazlı Pay (Varsa) Miktarı:

Yoktur.

d) Sermaye Yapısında Meydana Gelen Değişiklikler:

Dönem içerisinde Şirket sermaye yapısında değişiklik olmamıştır.

e) Faaliyet Belgeleri:

Varlık Kiralama Şirketi Kuruluş Belgesi	02.06.2025	E-29833736-120.02.02-73267
---	------------	----------------------------

f) Yönetim Organı:

31.12.2025 tarihi itibarıyla 3 (üç) kişiden oluşan yönetim kurulu üyelerine ilişkin bilgilere aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

Yönetim Kurulu Üyesi	Görevi	Göreve Başlama Tarihi	Görevden Ayrılma Tarihi
Tuncay KARAHAN	Yönetim Kurulu Başkanı	04.07.2025	Devam etmektedir.
Mehtap İLBI	Yönetim Kurulu Üyesi	04.07.2025	Devam etmektedir.
Ramazan TUNÇ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	04.07.2025	Devam etmektedir.

g) Dönem İçerisinde Esas Sözleşmede Değişiklik Yapılmışsa Bunun Nedenleri ve Yapılan Değişikliklerin Neler Olduğu:

Yoktur.

h) Varsa; Şirket Genel Kurulunca Verilen İzin Çerçevesinde Yönetim Organı Üyelerinin Şirketle Kendisi veya Başkası Adına Yaptığı İşlemler ile Rekabet Yasağı Kapsamındaki Faaliyetleri Hakkında Bilgiler:

Yoktur.

i) Personel Sayısı:

Yoktur.

B. Yönetim Organı Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

Dönem itibarıyla yönetim organı üyeleri ve üst düzey yöneticilere sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi mali menfaat ve ödeme bulunmamaktadır.

C. Şirket'in Araştırma ve Geliştirme Çalıştırmaları

Yoktur.

D. Şirket Faaliyetleri ve Faaliyetlere İlişkin Önemli Gelişmeler:

- **Şirket'in Yatırım Faaliyetleri:** Şirket ilgili hesap döneminde yatırım faaliyeti gerçekleştirmemiştir.
- **Şirket'in İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri:** Şirket bünyesinde iç kontrol ve iç denetim faaliyetleri gerçekleştirilmektedir.
- **Şirket'in İştirakleri:** Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri bulunmamaktadır.
- **Şirket Hakkındaki Denetimler:** Bağımsız denetim faaliyetleri kapsamında bağımsız denetim şirketi ve Şirket'in tek pay sahibi olan Ahlatcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş. iç kontrol ve teftiş birimleri tarafından finansal tablolar ve işlemler incelenmektedir.
- **Şirket Aleyhine Açılan Davalar:** Şirket aleyhine açılan ve Şirket'in mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki dava bulunmamaktadır.
- **Şirket Hakkında Uygulanan Yaptırımlar:** Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır.
- **Olağanüstü Genel Kurullar:** 01.01.2025-31.12.2025 döneminde Şirkette olağanüstü genel kurul yapılmamıştır.
- **Bağış ve Yardımlar:** 01.01.2025-31.12.2025 döneminde bağış ve yardım kapsamında harcama yapılmamıştır.
- **Bağlı Şirket Kapsamında Açıklamalar:** Şirket Ahlatcı Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olup, bağlı şirket kapsamında, hakim şirketin yararına alınan ve alınmasından kaçınılan işlem ve önlem bulunmamaktadır.
- **Şirket'in İktisap Ettiği Kendi Paylarına İlişkin Bilgiler:** Bulunmamaktadır.

E. Finansal Durum

Şirket'in 31.12.2025 tarihi itibarıyla finansal durum tablosu verileri aşağıdaki tabloda özetlenmektedir:

AHLATCI VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ		
31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA		
FİNANSAL DURUM TABLOSU		
<i>(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)</i>		
VARLIKLAR	Dipnot	31 Aralık 2025
Dönen Varlıklar		
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.001.093
Diğer Dönen Varlıklar	6	817
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		1.001.910
Duran Varlıklar		
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		--
TOPLAM VARLIKLAR		1.001.910
KAYNAKLAR		
Kısa Vadeli Yükümlülükler		
Diğer Borçlar		13.988
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		11.491
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	5	2.497
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		13.988
Uzun Vadeli Yükümlülükler		
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		--
ÖZKAYNAKLAR		
Ödenmiş Sermaye	7	1.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	7	99.231
Dönem Net Kârı/Zararı		(111.309)
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		987.922
TOPLAM KAYNAKLAR		1.001.910

AHLATCI VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ 03 TEMMUZ-31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU <i>(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.)</i>		
KÂR VEYA ZARAR KISMI	Dipnot	3 Temmuz 2025- 31 Aralık 2025
Genel Yönetim Giderleri (-)	8	(12.671)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	9	--
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	9	--
Esas Faaliyet Kârı/Zararı		(12.671)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	10	--
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	10	--
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		(12.671)
Finansman Giderleri (-)	11	--
Finansman Gelirleri (+)	11	--
Parasal Kayıp/Kazanç	12	(98.638)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI/ZARARI		(111.309)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri)/Geliri	13	--
DÖNEM KÂRI/ZARARI		(111.309)
Pay Başına Kazanç		
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	14	(0,1113)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI		--
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(111.309)

Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirilmesi:

Riskin erken saptanması ve yönetimi komitesi halka açık olmadığından bulunmamaktadır.

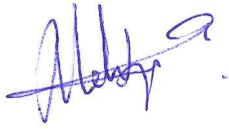
Şirket'in faaliyetlerinden dolayı maruz kaldığı riskler arasında Kredi Riski, Likidite Riski, Piyasa Riski, Sermaye Riski ve Yabancı Para Kur Riski yer almaktadır. Şirket yönetimi, anılan riskleri kaynak kuruluşla birlikte yönetmektedir.

- **Kredi Riski:** Bir finansal aracın taraflarından birinin anlaşma yükümlülüklerini yerine getirmemesi nedeniyle, Şirket'in finansal zarara uğrama riskini ifade etmektedir.
- **Likidite Riski:** Bir işletmenin borçlarından kaynaklanan yükümlülükleri, nakit veya başka bir finansal araç vermek suretiyle yerine getirmekte zorlanması riskini belirtmektedir.
- **Piyasa Riski:** Faiz oranlarında, menkul kıymetlerin veya diğer finansal sözleşmelerin değerinde meydana gelecek ve Şirket'i olumsuz etkileyecek dalgalanmaları ifade etmektedir.
- **Sermaye Riski:** Şirket'in borçları karşısında özkaynaklarının yetersiz kalması riskini, diğer bir deyişle Şirket'in faaliyetlerini sürdürürken olası bir finansal kayıp yaşaması durumunda yeterli düzeyde özkaynağa sahip olmaması riskini belirtmektedir. Sermaye riski, net borç/toplam özkaynak oranı kullanılarak izlenmekte olup net borç, nakit ve nakit benzeri varlıkların toplam finansal borç tutarından düşülmesiyle elde edilmektedir.
- **Yabancı Para Kur Riski:** Döviz kurlarında meydana gelen dalgalanmaların Şirket'in döviz kuruna duyarlı varlıkları üzerinde meydana getirebileceği değer düşüşünü belirtmektedir.

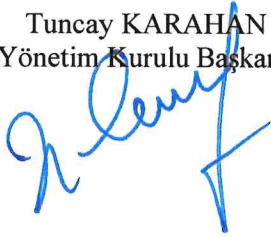
F. Diğer Hususlar:

31.12.2025 dönem sonu gelişmeler bulunmamaktadır.

Mehtap İLBİ
Yönetim Kurulu Üyesi



Tuncay KARAHAN
Yönetim Kurulu Başkanı



Ramazan TUNÇ
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

