



## KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

# EMLAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. Financial Report Unconsolidated 2025 - 4. 3 Monthly Notification

General Information About Financial Statements



**MERKEZİ KAYIT  
İSTANBUL**  
Türkiye Sermaye Piyasası - Merkezi  
Saklama ve Vadi Depolama Kuruluşu

Independent Audit Company	PwC BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş
Audit Type	Continuous
Audit Result	Positive

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş. Genel Kurulu'na

### A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### 1. Görüş

Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2025 tarihli finansal durum tablosu ile 27 Mayıs - 31 Aralık 2025 hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve 27 Mayıs - 31 Aralık 2025 hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### 2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan ve kamu yararını ilgilendiren kuruluşların finansal tablolarının bağımsız denetimleri için geçerli olan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta ve kamu yararını ilgilendiren kuruluşların finansal tablolarının bağımsız denetimleriyle ilgili mevzuatta yer alan etik

hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

### **3. Dikkat Çekilen Husus**

Dipnot 2.1.5'te belirtildiği üzere, Şirket'in 27 Mayıs 2025 tarihinde kurulmuş olması nedeniyle 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarda sunulan finansal durum tablosu , kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu, önceki dönem verileriyle karşılaştırılabilir nitelikte değildir. Bu husus, tarafımızca verilen bağımsız denetim sonucumuzu etkilememektedir.

### **4. Kilit Denetim Konuları**

Tarafımızca raporumuzda bildirilecek bir kilit denetim konusu olmadığına karar verilmiştir.

### **5. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları**

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

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

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

### **6. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları**

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

Finansal tabloların açıklamaları dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

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

## **B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 27 Mayıs - 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Talar Gül, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 11 Şubat 2026

## Statement of Financial Position (Balance Sheet)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 31.12.2025	Previous Period 31.12.2024
<b>Statement of Financial Position (Balance Sheet)</b>			
<b>Assets [abstract]</b>			
<b>CURRENT ASSETS</b>			
Cash and cash equivalents	4,19	229.909	
Financial Investments	5	36.329.622	
Prepayments	6	1.202.215	
Prepayments to Unrelated Parties	6	1.202.215	
Current Tax Assets	7	445.707	
<b>SUB-TOTAL</b>		<b>38.207.453</b>	
<b>Total current assets</b>		<b>38.207.453</b>	
<b>NON-CURRENT ASSETS</b>			
Property, plant and equipment	8	22.235.519	
Vehicles	8	18.955.144	
Fixtures and fittings	8	3.233.355	
Leasehold Improvements	8	47.020	
Right of Use Assets	10	15.050.895	
Intangible assets and goodwill	9	897.634	
Brand names	9	26.840	
Other intangible assets	9	870.794	
Deferred Tax Asset	15	23.767	
<b>Total non-current assets</b>		<b>38.207.815</b>	
<b>Total assets</b>		<b>76.415.268</b>	
<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>			
<b>CURRENT LIABILITIES</b>			
Current Borrowings		3.215.386	
Current Borrowings From Related Parties		0	
Current Borrowings From Unrelated Parties		3.215.386	
Lease Liabilities	17	3.041.482	
Other short-term borrowings	11	173.904	
Trade Payables	12	1.018.922	
Trade Payables to Unrelated Parties	12	1.018.922	
Payables on Financial Sector Operations		0	
Employee Benefit Obligations	13	318	
Other Payables	14	2.466.004	
Other Payables to Unrelated Parties	14	2.466.004	
Deferred Income Other Than Contract Liabilities		0	
Current provisions		5.500.000	
Current provisions for employee benefits	16	5.500.000	
Other Current Liabilities		0	
<b>SUB-TOTAL</b>		<b>12.200.630</b>	
<b>Total current liabilities</b>		<b>12.200.630</b>	
<b>NON-CURRENT LIABILITIES</b>			
Long Term Borrowings		13.302.929	
Long Term Borrowings From Related Parties		0	
Long Term Borrowings From Unrelated Parties	17	13.302.929	
Lease Liabilities	17	13.302.929	
Deferred Income Other Than Contract Liabilities		0	
Non-current provisions		64.000	
Non-current provisions for employee benefits	16	64.000	
Other non-current liabilities		0	
<b>Total non-current liabilities</b>		<b>13.366.929</b>	
<b>Total liabilities</b>		<b>25.567.559</b>	
<b>EQUITY</b>			
Equity attributable to owners of parent		50.847.709	
Issued capital	18	75.000.000	
Inflation Adjustments on Capital	18	10.295.250	
Current Period Net Profit Or Loss	18	-34.447.541	
<b>Total equity</b>		<b>50.847.709</b>	
<b>Total Liabilities and Equity</b>		<b>76.415.268</b>	

## Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2025 - 31.12.2025	Previous Period 01.01.2024 - 31.12.2024
<b>Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</b>			
<b>PROFIT (LOSS)</b>			
Revenue	20	0	
Cost of sales	20	0	
GROSS PROFIT (LOSS) FROM COMMERCIAL OPERATIONS		0	
GROSS PROFIT (LOSS)		0	
General Administrative Expenses	21	-37.717.957	
PROFIT (LOSS) FROM OPERATING ACTIVITIES		-37.717.957	
Investment Activity Income	22	14.686.118	
PROFIT (LOSS) BEFORE FINANCING INCOME (EXPENSE)		-23.031.839	
Finance income	23,19	1.947.192	
Finance costs	23	-3.884.550	
Gains (losses) on net monetary position	24	-9.502.111	
PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS, BEFORE TAX		-34.471.308	
Tax (Expense) Income, Continuing Operations		23.767	
Deferred Tax (Expense) Income	15	23.767	
PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS		-34.447.541	
PROFIT (LOSS)		-34.447.541	
<b>Profit (loss), attributable to [abstract]</b>			
Non-controlling Interests		0	
Owners of Parent		-34.447.541	
<b>Earnings per share [abstract]</b>			
<b>Earnings per share [line items]</b>			
<b>Basic earnings per share</b>			
<b>Diluted Earnings Per Share</b>			
<b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME</b>			
Other Comprehensive Income that will not be Reclassified to Profit or Loss		0	
Other Comprehensive Income That Will Be Reclassified to Profit or Loss		0	
<b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)</b>		<b>0</b>	
<b>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)</b>		<b>-34.447.541</b>	
<b>Total Comprehensive Income Attributable to</b>			
Non-controlling Interests		0	
Owners of Parent		-34.447.541	

## Statement of cash flows (Indirect Method)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2025 - 31.12.2025	Previous Period 01.01.2024 - 31.12.2024
<b>Statement of cash flows (Indirect Method)</b>			
<b>CASH FLOWS FROM (USED IN) OPERATING ACTIVITIES</b>			
Profit (Loss)		-34.447.541	
Profit (Loss) from Continuing Operations		-34.447.541	
<b>Adjustments to Reconcile Profit (Loss)</b>			
Adjustments for depreciation and amortisation expense		3.137.362	
Adjustments for provisions		5.564.000	
Adjustments for (Reversal of) Provisions Related with Employee Benefits		5.564.000	
Adjustments for Interest (Income) Expenses		3.884.550	
Adjustments for interest expense		3.884.550	
Adjustments for Tax (Income) Expenses		-23.767	
Adjustments Related to Gain and Losses on Net Monetary Position		10.036.694	
<b>Changes in Working Capital</b>			
Decrease (Increase) in Financial Investments		-36.329.622	
Decrease (Increase) in Prepaid Expenses		-1.202.215	
Adjustments for increase (decrease) in trade accounts payable		1.018.922	
Increase (Decrease) in Trade Accounts Payables to Unrelated Parties		1.018.922	
Increase (Decrease) in Employee Benefit Liabilities		318	
Adjustments for increase (decrease) in other operating payables		2.466.004	
Increase (Decrease) in Other Operating Payables to Unrelated Parties		2.466.004	
<b>Cash Flows from (used in) Operations</b>			
Income taxes refund (paid)		-445.707	
<b>CASH FLOWS FROM (USED IN) INVESTING ACTIVITIES</b>			
Purchase of Property, Plant, Equipment and Intangible Assets		-23.954.993	
Purchase of property, plant and equipment		-22.940.153	
Purchase of intangible assets		-1.014.840	
<b>CASH FLOWS FROM (USED IN) FINANCING ACTIVITIES</b>			
Proceeds from Issuing Shares or Other Equity Instruments		75.000.000	
Proceeds from issuing shares		75.000.000	
Proceeds from borrowings		173.904	
Proceeds from Loans		173.904	
Payments of Lease Liabilities		-4.648.000	
<b>NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS BEFORE EFFECT OF EXCHANGE RATE CHANGES</b>			
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents		229.909	
<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE PERIOD</b>			
		0	
<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE PERIOD</b>			
	4	229.909	



Increase (Decrease) through Treasury Share Transactions										
Increase (Decrease) through Share-Based Payment Transactions										
Acquisition or Disposal of a Subsidiary										
Increase (decrease) through changes in ownership interests in subsidiaries that do not result in loss of control, equity										
Transactions with noncontrolling shareholders										
Increase through Other Contributions by Owners										
Amount Removed from Reserve of Cash Flow Hedges and Included in Initial Cost or Other Carrying Amount of Non-Financial Asset (Liability) or Firm Commitment for which Fair Value Hedge Accounting is Applied										
Amount Removed from Reserve of Change in Value of Time Value of Options and Included in Initial Cost or Other Carrying Amount of Non-Financial Asset (Liability) or Firm Commitment for which Fair Value Hedge Accounting is Applied										
Amount Removed from Reserve of Change in Value of Forward Elements of Forward Contracts and Included in Initial Cost or Other Carrying Amount of Non-Financial Asset (Liability) or Firm Commitment for which Fair Value Hedge Accounting is Applied										
Amount Removed from Reserve of Change in Value of Foreign Currency Basis Spreads and Included in Initial Cost or Other Carrying Amount of Non-Financial Asset (Liability) or Firm Commitment for which Fair Value Hedge Accounting is Applied										
Increase (decrease) through other changes, equity										
<b>Equity at end of period</b>	18	75,000,000	10,295,250					-34,447,541	50,847,709	50,847,709