



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA A.Ş. Financial Report Unconsolidated 2025 - 4. 3 Monthly Notification

General Information About Financial Statements



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

Independent Audit Comment

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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2025 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de 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 aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

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

Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta ve kamu yararını ilgilendiren kuruluşların finansal tablolarının bağımsız denetimleriyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Kilit Denetim Konuları

Tarafımızca raporumuzda bildirilecek bir kilit denetim konusu olmadığına karar verilmiştir.

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

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

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

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

5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir

güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve 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 yansıtır 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 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Talar Gül, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 25 Şubat 2026

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
Statement of Financial Position (Balance Sheet)			
Assets [abstract]			
CURRENT ASSETS			
Cash and cash equivalents	4.15	164.255	140.818
Trade Receivables	5.15	18.434.719.347	18.556.293.294
Trade Receivables Due From Related Parties	5.15	18.434.719.347	18.556.293.294
Prepayments	6	0	2.113
Other current assets	8	13	17
SUB-TOTAL		18.434.883.615	18.556.436.242
Total current assets		18.434.883.615	18.556.436.242
NON-CURRENT ASSETS			
Trade Receivables	5.15	750.000.000	2.043.224.120
Trade Receivables Due From Related Parties	5.15	750.000.000	2.043.224.120
Total non-current assets		750.000.000	2.043.224.120
Total assets		19.184.883.615	20.599.660.362
LIABILITIES AND EQUITY			
CURRENT LIABILITIES			
Current Borrowings	9	16.128.269.061	9.507.699.352
Current Portion of Non-current Borrowings	9	2.306.391.803	9.048.088.490
Trade Payables	10	0	503.149
Trade Payables to Related Parties		0	503.149
Other Payables	11	5.723	5.191
Other Payables to Related Parties		5.723	5.191
Current tax liabilities, current	12	1.715	9.244
SUB-TOTAL		18.434.668.302	18.556.305.426
Total current liabilities		18.434.668.302	18.556.305.426
NON-CURRENT LIABILITIES			
Long Term Borrowings	9	750.000.000	2.043.224.120
Total non-current liabilities		750.000.000	2.043.224.120
Total liabilities		19.184.668.302	20.599.529.546
EQUITY			
Equity attributable to owners of parent		215.313	130.816
Issued capital		50.000	50.000
Inflation Adjustments on Capital	14	343.535	343.535
Restricted Reserves Appropriated From Profits	14	3.287	0
Prior Years' Profits or Losses	14	-266.006	-341.178
Current Period Net Profit Or Loss	14	84.497	78.459
Total equity		215.313	130.816
Total Liabilities and Equity		19.184.883.615	20.599.660.362

Profit or loss [abstract]

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
Profit or loss [abstract]			
PROFIT (LOSS)			
Revenue	15.16	6.191.184.294	7.786.289.983
Cost of sales	16	-6.189.115.128	-7.785.049.688
GROSS PROFIT (LOSS) FROM COMMERCIAL OPERATIONS		2.069.166	1.240.295
GROSS PROFIT (LOSS)		2.069.166	1.240.295
General Administrative Expenses	17	-25.058.580	-22.769.985
Other Income from Operating Activities	18	23.175.543	21.661.777
PROFIT (LOSS) FROM OPERATING ACTIVITIES		186.129	132.087
PROFIT (LOSS) BEFORE FINANCING INCOME (EXPENSE)		186.129	132.087
Gains (losses) on net monetary position	19	-52.116	-13.313
PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS, BEFORE TAX		134.013	118.774
Tax (Expense) Income, Continuing Operations	12	-49.516	-40.315
Current Period Tax (Expense) Income		-49.516	-40.315
PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS		84.497	78.459
PROFIT (LOSS)		84.497	78.459
Profit (loss), attributable to [abstract]			
Non-controlling Interests		0	0
Owners of Parent		84.497	78.459
Earnings per share [abstract]			
Earnings per share [line items]			
Basic earnings per share			
Diluted Earnings Per Share			

Statement of 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
Statement of Other Comprehensive Income			
PROFIT (LOSS)		84.497	78.459
OTHER COMPREHENSIVE INCOME			
Other Comprehensive Income that will not be Reclassified to Profit or Loss		0	0
Other Comprehensive Income That Will Be Reclassified to Profit or Loss		0	0
OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)		0	0
TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)		84.497	78.459
Total Comprehensive Income Attributable to			
Non-controlling Interests		0	0
Owners of Parent		84.497	78.459

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
Statement of cash flows (Indirect Method)			
CASH FLOWS FROM (USED IN) OPERATING ACTIVITIES		-9.798	85.469
Profit (Loss)		84.497	78.459
Adjustments to Reconcile Profit (Loss)		6.858	30.383
Adjustments for Impairment Loss (Reversal of Impairment Loss)		0	0
Adjustments for provisions		0	0
Adjustments for Interest (Income) Expenses		0	0
Adjustments for fair value losses (gains)		0	0
Adjustments for Undistributed Profits of Investments Accounted for Using Equity Method		0	0
Adjustments for Tax (Income) Expenses		49.516	40.315
Adjustments for losses (gains) on disposal of non-current assets		0	0
Adjustments Related to Gain and Losses on Net Monetary Position		-42.658	-9.932
Changes in Working Capital		-53.352	7.697
Adjustments for decrease (increase) in trade accounts receivable		-3.446.922.221	-7.599.090.147
Decrease (Increase) in Trade Accounts Receivables from Related Parties		-3.446.922.221	-7.599.090.147
Decrease (increase) in Financial Sector Receivables		3.447.249.898	7.598.909.287
Adjustments for Decrease (Increase) in Other Receivables Related with Operations		0	0
Adjustments for Decrease (Increase) in Contract Assets		0	0
Decrease (Increase) in Prepaid Expenses		1.614	-2.113
Adjustments for increase (decrease) in trade accounts payable		-384.400	219.656
Increase (Decrease) in Trade Accounts Payables to Related Parties		-384.400	219.656
Adjustments for Increase (Decrease) in Contract Liabilities		0	0
Adjustments for increase (decrease) in other operating payables		1.757	-28.986
Increase (Decrease) in Other Operating Payables to Related Parties		1.757	-28.986
Other Adjustments for Other Increase (Decrease) in Working Capital		0	0
Cash Flows from (used in) Operations		38.003	116.539
Income taxes refund (paid)		-47.801	-31.070
CASH FLOWS FROM (USED IN) INVESTING ACTIVITIES		0	0
Proceeds from sales of property, plant, equipment and intangible assets		0	0
Purchase of Property, Plant, Equipment and Intangible Assets		0	0
Cash advances and loans made to other parties		0	0
Cash receipts from repayment of advances and loans made to other parties		0	0
CASH FLOWS FROM (USED IN) FINANCING ACTIVITIES		0	0
Proceeds from Issuing Shares or Other Equity Instruments		0	0
Payments to Acquire Entity's Shares or Other Equity Instruments		0	0
Cash Inflows from Sale of Acquired Entity's Shares or Other Equity Instruments		0	0
Proceeds from borrowings		0	0
Repayments of borrowings		0	0
NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS BEFORE EFFECT OF EXCHANGE RATE CHANGES		-9.798	85.469
Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents		0	0
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents		-9.798	85.469
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE PERIOD		140.818	42.336
INFLATION EFFECT ON CASH AND CASH EQUIVALENTS		33.235	13.013
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE PERIOD		164.255	140.818

[illegible]

	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													
	Equity at end of period		50.000	343.535				3.287	-266.006	84.497	215.313		0	215.313