



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

EMLAK 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 Varlık Kiralama A.Ş. Genel Kurulu'na

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Emlak 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 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 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	4.13	6.563.254	26.275.987
Cash Accounts Regarding Real Estate Projects	5	145.872.926	66.258.903
Trade Receivables	6	6.318.819.055	8.865.083.645
Trade Receivables Due From Related Parties		6.318.819.055	8.865.083.645
SUB-TOTAL		6.471.255.235	8.957.618.535
Total current assets		6.471.255.235	8.957.618.535
NON-CURRENT ASSETS			
Trade Receivables	6	2.450.000.000	1.505.258.000
Trade Receivables Due From Related Parties		2.450.000.000	1.505.258.000
Deferred Tax Asset	10	13.577.473	15.281.990
Total non-current assets		2.463.577.473	1.520.539.990
Total assets		8.934.832.708	10.478.158.525
LIABILITIES AND EQUITY			
CURRENT LIABILITIES			
Current Borrowings	7	3.265.605.332	2.543.197.851
Current Portion of Non-current Borrowings	7	3.052.617.021	6.321.293.173
Trade Payables	8	0	267.476
Trade Payables to Related Parties		0	267.476
Other Payables	9	869.001	1.068.535
Deferred Income Other Than Contract Liabilities	11	45.258.242	47.491.879
Current tax liabilities, current	10	7.989.273	4.236.388
SUB-TOTAL		6.372.338.869	8.917.555.302
Total current liabilities		6.372.338.869	8.917.555.302
NON-CURRENT LIABILITIES			
Long Term Borrowings	7	2.450.000.000	1.505.258.000
Total non-current liabilities		2.450.000.000	1.505.258.000
Total liabilities		8.822.338.869	10.422.813.302
EQUITY			
Equity attributable to owners of parent		112.493.839	55.345.223
Issued capital	12	50.000	50.000
Inflation Adjustments on Capital	12	365.509	365.509
Restricted Reserves Appropriated From Profits	12	46.040	46.040
Prior Years' Profits or Losses	12	54.883.674	30.394.228
Current Period Net Profit Or Loss	12	57.148.616	24.489.446
Total equity		112.493.839	55.345.223
Total Liabilities and Equity		8.934.832.708	10.478.158.525

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	14	4.427.591.591	4.298.617.972
Cost of sales	14	-4.336.399.376	-4.246.421.242
GROSS PROFIT (LOSS) FROM COMMERCIAL OPERATIONS		91.192.215	52.196.730
GROSS PROFIT (LOSS)		91.192.215	52.196.730
General Administrative Expenses	15	-19.275.676	-11.542.379
Other Income from Operating Activities	16	17.253.777	10.159.871
PROFIT (LOSS) FROM OPERATING ACTIVITIES		89.170.316	50.814.222
PROFIT (LOSS) BEFORE FINANCING INCOME (EXPENSE)		89.170.316	50.814.222
Finance income	17	34.410.138	11.922.260
Gains (losses) on net monetary position	18	-30.485.530	-22.993.808
PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS, BEFORE TAX		93.094.924	39.742.674
Tax (Expense) Income, Continuing Operations		-35.946.308	-15.253.228
Current Period Tax (Expense) Income	10	-34.241.791	-15.507.329
Deferred Tax (Expense) Income	10	-1.704.517	254.101
PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS		57.148.616	24.489.446
PROFIT (LOSS)		57.148.616	24.489.446
Profit (loss), attributable to [abstract]			
Non-controlling Interests		0	
Owners of Parent		57.148.616	24.489.446
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)		57.148.616	24.489.446
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)		57.148.616	24.489.446
Total Comprehensive Income Attributable to			
Non-controlling Interests		0	0
Owners of Parent		57.148.616	24.489.446

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		-13.511.301	2.817.532
Profit (Loss)		57.148.616	24.489.446
Adjustments to Reconcile Profit (Loss)		45.401.687	32.985.797
Adjustments for Dividend (Income) Expenses		-34.410.138	-11.922.260
Adjustments for Tax (Income) Expenses		35.946.308	15.253.228
Adjustments Related to Gain and Losses on Net Monetary Position		43.865.517	29.654.829
Changes in Working Capital		-86.572.534	-36.763.454
Decrease (Increase) in Financial Investments	5	-95.251.877	-41.087.126
Adjustments for decrease (increase) in trade accounts receivable	6	-845.995.930	-966.709.649
Decrease (Increase) in Trade Accounts Receivables from Related Parties		-845.995.930	-966.709.649
Decrease (increase) in Financial Sector Receivables	7	845.851.984	966.392.626
Adjustments for increase (decrease) in trade accounts payable	8	-204.349	-222.562
Increase (Decrease) in Trade Accounts Payables to Related Parties		-204.349	-222.562
Adjustments for increase (decrease) in other operating payables	9	52.652	-743.392
Increase (Decrease) in Other Operating Payables to Related Parties		52.652	-743.392
Increase (Decrease) in Deferred Income Other Than Contract Liabilities	11	8.974.986	5.606.649
Cash Flows from (used in) Operations		15.977.769	20.711.789
Payments Related with Other Provisions	12	0	-170
Income taxes refund (paid)	10	-29.489.070	-17.894.087
CASH FLOWS FROM (USED IN) INVESTING ACTIVITIES		0	0
CASH FLOWS FROM (USED IN) FINANCING ACTIVITIES		0	0
NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS BEFORE EFFECT OF EXCHANGE RATE CHANGES		-13.511.301	2.817.532
Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents		0	0
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents		-13.511.301	2.817.532
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE PERIOD		26.275.987	33.869.082
INFLATION EFFECT ON CASH AND CASH EQUIVALENTS		-6.201.432	-10.410.627
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE PERIOD		6.563.254	26.275.987

[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	365.509			46.040	54.883.674	57.148.616	112.493.839		0	112.493.839