



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

EMLAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2025 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Finansal Rapor



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**

Türkiye Sermaye Piyasası - Merkezi
Saklama ve Veri Depolama Kuruluşu

Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	PwC BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denetim Türü	Sürekli
Denetim Sonucu	Olumlu

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 şüphecililiğimizi 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 iletmış 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

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2025	Önceki Dönem 31.12.2024
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4,19	229.909	
Finansal Yatırımlar	5	36.329.622	
Peşin Ödenmiş Giderler	6	1.202.215	
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler	6	1.202.215	
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	7	445.707	
ARA TOPLAM		38.207.453	
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		38.207.453	
DURAN VARLIKLAR			
Maddi Duran Varlıklar	8	22.235.519	
Taşıtlar	8	18.955.144	
Mobilya ve Demirbaşlar	8	3.233.355	
Özel Maliyetler	8	47.020	
Kullanım Hakkı Varlıkları	10	15.050.895	
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	9	897.634	
Markalar	9	26.840	
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	9	870.794	
Ertelenmiş Vergi Varlığı	15	23.767	
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		38.207.815	
TOPLAM VARLIKLAR		76.415.268	
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		3.215.386	
İlişkili Taraplardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		0	
İlişkili Olmayan Taraplardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		3.215.386	
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	17	3.041.482	
Diğer Kısa Vadeli Borçlanmalar	11	173.904	
Ticari Borçlar	12	1.018.922	
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar	12	1.018.922	
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar		0	
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	318	
Diğer Borçlar	14	2.466.004	
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar	14	2.466.004	
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		0	
Kısa Vadeli Karşılıklar		5.500.000	
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	16	5.500.000	
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		0	
ARA TOPLAM		12.200.630	
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		12.200.630	
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		13.302.929	
İlişkili Taraplardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		0	
İlişkili Olmayan Taraplardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	17	13.302.929	
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	17	13.302.929	
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		0	
Uzun Vadeli Karşılıklar		64.000	
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	64.000	
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		0	
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		13.366.929	
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		25.567.559	
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		50.847.709	
Ödenmiş Sermaye	18	75.000.000	
Sermaye Düzeltme Farkları	18	10.295.250	
Net Dönem Karı veya Zararı	18	-34.447.541	

TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		50.847.709	
TOPLAM KAYNAKLAR		76.415.268	

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 31.12.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 31.12.2024
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	20	0	
Satışların Maliyeti	20	0	
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		0	
BRÜT KAR (ZARAR)		0	
Genel Yönetim Giderleri	21	-37.717.957	
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-37.717.957	
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	22	14.686.118	
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-23.031.839	
Finansman Gelirleri	23,19	1.947.192	
Finansman Giderleri	23	-3.884.550	
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	24	-9.502.111	
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-34.471.308	
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		23.767	
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	15	23.767	
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-34.447.541	
DÖNEM KARI (ZARARI)		-34.447.541	
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	
Ana Ortaklık Payları		-34.447.541	
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Diğer Kapsamlı Gelir Kismi			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		0	
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-34.447.541	
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	
Ana Ortaklık Payları		-34.447.541	

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 31.12.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 31.12.2024
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-46.341.002	
Dönem Karı (Zararı)		-34.447.541	
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-34.447.541	
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		22.598.839	
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		3.137.362	
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		5.564.000	
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		5.564.000	
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		3.884.550	
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		3.884.550	
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		-23.767	
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		10.036.694	
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-34.046.593	
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		-36.329.622	
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-1.202.215	
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		1.018.922	
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		1.018.922	
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		318	
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		2.466.004	
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		2.466.004	
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-45.895.295	
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-445.707	
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-23.954.993	
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-23.954.993	
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-22.940.153	
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-1.014.840	
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		70.525.904	
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		75.000.000	
Pay İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		75.000.000	
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		173.904	
Kredilerden Nakit Girişleri		173.904	
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-4.648.000	
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		229.909	
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		229.909	
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		0	
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	229.909	

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

[illegible]

Cari Dönem 01.01.2025 - 31.12.2025	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler										
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)										
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)										
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması										
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış										
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler										
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları										
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar										
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar										
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar										
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar										
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)										
Dönem Sonu Bakıyalar		18	75.000.000	10.295.250				-34.447.541	50.847.709		50.847.709