



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

EMLAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2026 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

30 Haziran 2026 Mali Tablolar ve Dipnotlar



**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	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2026 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynaklar değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş.'nin 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla finansal durumunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin finansal performansının ve nakit akışlarının TMS 34'e uygun olarak, doğru ve gerçeğe uygun bir görünümünü sağlamadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Diğer Husus

Şirket 27 Mayıs 2025 tarihinde kurulmuştur. Şirket'in cari dönem mali tabloları ile karşılaştırmalı olarak sunulan 27 Mayıs – 30 Haziran 2025 dönemine ait kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu, nakit akış tablosu ile bunlara ilişkin açıklayıcı dipnotlarda yer alan karşılaştırmalı bilgiler sınırlı bağımsız denetim veya bağımsız denetime tabi tutulmamıştır. Ara dönem finansal durum tablosuyla ilgili karşılaştırmalı bilgiler 31 Aralık 2025 tarihli denetlenmiş finansal tablolar esas alınarak hazırlanmıştır.

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Talar Gül, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 14 Ağustos 2026

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2026	Önceki Dönem 31.12.2025
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4,19	42.676	270.741
Finansal Yatırımlar	5	117.575.254	42.781.763
Diğer Alacaklar	6	472.946	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6	472.946	0
Peşin Ödenmiş Giderler	7	3.647.615	1.415.728
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	7	3.647.615	1.415.728
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	8	0	524.865
ARA TOPLAM		121.738.491	44.993.097
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		121.738.491	44.993.097
DURAN VARLIKLAR			
Maddi Duran Varlıklar	9	23.781.232	26.184.547
Taşıtlar	9	20.041.952	22.321.578
Mobilya ve Demirbaşlar	9	3.690.064	3.807.598
Özel Maliyetler	9	49.216	55.371
Kullanım Hakkı Varlıkları	11	18.741.065	17.723.934
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	862.267	1.057.054
Markalar	10	30.517	31.607
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	831.750	1.025.447
Ertelenmiş Vergi Varlığı	16	0	27.988
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		43.384.564	44.993.523
TOPLAM VARLIKLAR		165.123.055	89.986.620
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		877.344	3.786.440
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		877.344	3.786.440
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	18	677.883	3.581.651
Diğer Kısa Vadeli Borçlanmalar	12	199.461	204.789
Ticari Borçlar	13	3.275.022	1.199.883
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	13	3.275.022	1.199.883
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar		0	
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	182.486	374
Diğer Borçlar	15	3.688.464	2.903.967
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	15	3.688.464	2.903.967
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		0	
Kısa Vadeli Karşılıklar	17	990.777	6.476.800
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	17	990.777	6.476.800
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		0	
ARA TOPLAM		9.014.093	14.367.464
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		9.014.093	14.367.464
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		20.046.911	15.665.529
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		0	
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	18	20.046.911	15.665.529
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	18	20.046.911	15.665.529
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		0	
Uzun Vadeli Karşılıklar	17	200.683	75.366
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	200.683	75.366
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	16	105.621	0
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		0	
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		20.353.215	15.740.895
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		29.367.308	30.108.359
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	19	135.755.747	59.878.261

Ödenmiş Sermaye	19	200.000.000	75.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	19	26.674.936	25.443.686
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	19	-40.565.425	0
Net Dönem Karı veya Zararı	19	-50.353.764	-40.565.425
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	19	135.755.747	59.878.261
TOPLAM KAYNAKLAR		165.123.055	89.986.620

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2025 - 30.06.2025
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	21	0	0	0	0
Satışların Maliyeti	21	0	0	0	0
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		0	0	0	0
BRÜT KAR (ZARAR)		0	0	0	0
Genel Yönetim Giderleri	22	-55.675.024	-1.649.637	-29.230.642	-1.649.637
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	5.454.600	0	0	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	23	-1.669.095	0	-109.394	0
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-51.889.519	-1.649.637	-29.340.036	-1.649.637
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24	8.025.799	1.316.697	3.780.176	1.316.697
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-43.863.720	-332.940	-25.559.860	-332.940
Finansman Gelirleri	25	0	2.293.027	0	2.293.027
Finansman Giderleri	25	-4.721.322	0	-3.383.005	0
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	26	-1.635.113	-1.357.318	-981.174	-1.357.318
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-50.220.155	602.769	-29.924.039	602.769
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	16	-133.609	-588.828	862	-588.828
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		0	-588.828	0	-588.828
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	16	-133.609	0	862	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-50.353.764	13.941	-29.923.177	13.941
DÖNEM KARI (ZARARI)		-50.353.764	13.941	-29.923.177	13.941
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0			
Ana Ortaklık Payları		-50.353.764	13.941	-29.923.177	13.941
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0			
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0			
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0			
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-50.353.764	13.941	-29.923.177	13.941
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0			
Ana Ortaklık Payları		-50.353.764	13.941	-29.923.177	13.941

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-120.933.194	-98.370.889
Dönem Karı (Zararı)		-50.220.155	13.941
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-50.220.155	13.941
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		3.218.672	869.775
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		5.646.089	280.947
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-5.026.872	0
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		-5.026.872	0
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		4.721.322	0
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		4.721.322	0
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		133.609	588.828
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		-2.255.476	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-74.456.576	-98.910.651
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		-74.793.491	-101.394.640
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-472.946	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-472.946	0
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-2.231.887	-72.985
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		2.075.139	1.418.798
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		2.075.139	1.418.798
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		182.112	545.094
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		784.497	593.082
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		784.497	593.082
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-121.458.059	-98.026.935
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		524.865	-343.954
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-385.835	-2.072.796
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-385.835	-2.072.796
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-385.835	-1.315.783
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		0	-757.013
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		121.131.796	100.443.686
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		125.000.000	100.443.686
Pay İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		125.000.000	100.443.686
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		-5.328	0
Kredilerden Nakit Girişleri		-5.328	0
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-3.862.876	0
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-187.233	1
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-187.233	1
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		270.741	0
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ		-40.832	0
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	42.676	1

Dipnot Referansı	Özkaynaklar										Kontrol Gücü Olmayan Paylar			
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar													
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Gerçekleşmiş Paylar	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikte Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler						Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikte Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Birlikte Karlar		
				Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar						Riskten Korunma Kazanç / Kayıpları		Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı
			Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	Maddi Olmayan Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları			Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları							

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2026 - 30.06.2026	Dönemde �dlenen Kar Payı Avantıan																
	Kar Payıayan																
	Kar Payı Harış Pay Sahiplerine Yapılan Diğer �demeler																
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)																
	Pay Bazılı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)																
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden �kanılması																
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış																
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler																
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıdan																
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazan�an (Kayıplan) Kaleminden �kanılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden �kanılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden �kanılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden �kanılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)																
	Dönem Sonu Bakıyeler	18	200.000.000	26.674.936										-40.565.425	-60.353.764	135.755.747	135.755.747