



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

30 Eylül 2026 Mali Tablolar ve Dipnotlar



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**

Türkiye Sermaye Piyasası - Merkezi
Saklama ve Veri Depolama Kuruluşu

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2026	Önceki Dönem 31.12.2025
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4,21	25.548	285.816
Finansal Yatırımlar	5	140.691.479	45.163.896
Ticari Alacaklar	6	36.621.971	0
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,21	36.621.971	0
Diğer Alacaklar	7	344.908	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	344.908	0
Peşin Ödenmiş Giderler	8	3.418.670	1.494.558
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler	8	3.418.670	1.494.558
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	9	81.277	554.090
ARA TOPLAM		181.183.853	47.498.360
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		181.183.853	47.498.360
DURAN VARLIKLAR			
Maddi Duran Varlıklar	10	23.763.556	27.642.530
Taşıtlar	10	19.954.628	23.564.466
Mobilya ve Demirbaşlar	10	3.760.220	4.019.610
Özel Maliyetler	10	48.708	58.454
Kullanım Hakkı Varlıkları	12	18.732.317	18.710.821
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	807.458	1.115.912
Markalar	11	31.637	33.367
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	775.821	1.082.545
Ertelenmiş Vergi Varlığı	17	0	29.546
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		43.303.331	47.498.809
TOPLAM VARLIKLAR		224.487.184	94.997.169
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		2.025.219	3.997.273
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		2.025.219	3.997.273
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	19	1.453.343	3.781.081
Diğer Kısa Vadeli Borçlanmalar	13	571.876	216.192
Ticari Borçlar	14	2.432.782	1.266.693
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar	14	2.432.782	1.266.693
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar		0	
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	656.969	395
Diğer Borçlar	16	6.813.928	3.065.663
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar	16	6.813.928	3.065.663
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		0	
Kısa Vadeli Karşılıklar	18	887.305	6.837.435
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	18	887.305	6.837.435
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		0	
ARA TOPLAM		12.816.203	15.167.459
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		12.816.203	15.167.459
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		18.578.270	16.537.802
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		0	
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	19	18.578.270	16.537.802
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	19	18.578.270	16.537.802
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		0	
Uzun Vadeli Karşılıklar	18	211.860	79.562
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	18	211.860	79.562
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	17	40.136	0
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		0	
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		18.830.266	16.617.364
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		31.646.469	31.784.823

ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	20	192.840.715	63.212.346
Ödenmiş Sermaye	20	200.000.000	75.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	20	39.300.246	31.036.496
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	20	-42.824.150	0
Net Dönem Karı veya Zararı	20	-3.635.381	-42.824.150
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	20	192.840.715	63.212.346
TOPLAM KAYNAKLAR		224.487.184	94.997.169

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 30.09.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.09.2025	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2026 - 30.09.2026	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2025 - 30.09.2025
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	22	86.095.952	0	86.095.952	0
Satışların Maliyeti	22	0	0	0	0
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		86.095.952	0	86.095.952	0
BRÜT KAR (ZARAR)		86.095.952	0	86.095.952	0
Genel Yönetim Giderleri	23	-97.179.992	-15.090.184	-38.403.869	-13.348.662
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	24	5.758.200	0	0	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	24	-1.822.533	0	-153.438	0
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-7.148.373	-15.090.184	47.538.645	-13.348.662
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	25	17.439.489	7.518.145	9.413.690	6.201.448
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		10.291.116	-7.572.039	56.952.335	-7.147.214
Finansman Gelirleri	26	0	2.420.704	0	127.677
Finansman Giderleri	26	-6.629.586	-3.119.231	-1.908.264	-3.119.231
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	27	-7.227.229	-8.541.011	-5.501.040	-7.108.090
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-3.565.699	-16.811.577	49.543.031	-17.246.858
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	17	-69.682	0	63.927	621.626
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	16	0	0	0	621.626
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	17	-69.682	0	63.927	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-3.635.381	-16.811.577	49.606.958	-16.625.232
DÖNEM KARI (ZARARI)		-3.635.381	-16.811.577	49.606.958	-16.625.232
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0			
Ana Ortaklık Payları		-3.635.381	-16.811.577	49.606.958	-16.625.232
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)		-3.635.381	-16.811.577	49.606.958	-16.625.232
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0			
Ana Ortaklık Payları		-3.635.381	-16.811.577	49.606.958	-16.625.232

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 30.09.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.09.2025
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-118.841.313	-88.766.001
Dönem Karı (Zararı)		-3.565.699	-16.811.577
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-3.565.699	-16.811.577
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		13.099.219	13.954.172
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		8.597.693	2.241.556
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-5.817.832	0
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		-5.817.832	0
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		6.629.586	3.119.231
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		6.629.586	3.119.231
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		69.682	579.121
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		3.620.090	8.014.264
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-128.847.646	-85.329.475
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		-95.527.583	-88.343.523
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-36.621.971	0
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-36.621.971	0
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-344.908	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-344.908	0
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-1.924.112	-256.974
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		1.166.089	1.149.590
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		1.166.089	1.149.590
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		656.574	102.640
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		3.748.265	2.018.792
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		3.748.265	2.018.792
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-119.314.126	-88.186.880
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		472.813	-579.121
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-547.542	-4.677.456
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-547.542	-4.677.456
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-547.542	-3.878.292
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		0	-799.164
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		119.184.494	93.530.285
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		125.000.000	97.299.000
Pay İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		125.000.000	97.299.000
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		355.684	0
Kredilerden Nakit Girişleri		355.684	0
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-6.171.190	-3.768.715
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-204.361	86.828
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-204.361	86.828
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		285.816	0
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ		-55.907	0
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	25.548	86.828

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 - 30.09.2026	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantıları																
	Kar Payları																
	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)																
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması																
	Bağı 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 Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)																
	Dönem Sonu Bakiyeler	20	200.000.000	39.300.246										-42.824.150	-3.635.381	192.840.715	192.840.715