

**EMLAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ
ANONİM ŞİRKETİ**

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2026
HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLAR VE
BUNLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

EMLAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

İÇİNDEKİLER		SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)		1
KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU		2
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU		3
NAKİT AKIŞ TABLOSU		4
FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR		5-35
DİPNOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	5
DİPNOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	6-20
DİPNOT 3	BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	20
DİPNOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	20
DİPNOT 5	FİNANSAL YATIRIMLAR	20
DİPNOT 6	TİCARİ ALACAKLAR	21
DİPNOT 7	DİĞER ALACAKLAR	21
DİPNOT 8	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	21
DİPNOT 9	CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR	21
DİPNOT 10	MADDİ DURAN VARLIKLAR	22
DİPNOT 11	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	23
DİPNOT 12	KULLANIM HAKKI VARLIKLAR	23
DİPNOT 13	BORÇLANMALAR	24
DİPNOT 14	TİCARİ BORÇLAR	24
DİPNOT 15	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR BORÇLAR	24
DİPNOT 16	DİĞER BORÇLAR	24
DİPNOT 17	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	25-27
DİPNOT 18	KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR	27-28
DİPNOT 19	KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN BORÇLAR	28
DİPNOT 20	ÖZKAYNAKLAR	29
DİPNOT 21	İLİŞKİLİ TARAFLAR	29-30
DİPNOT 22	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	30
DİPNOT 23	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	30-31
DİPNOT 24	ESAS FAALİYETLERDEN GELİRLER VE GİDERLER	31
DİPNOT 25	YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER	31
DİPNOT 26	FİNANSMAN GELİRLER VE GİDERLERİ	32
DİPNOT 27	NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/KAYIPLARI	32
DİPNOT 28	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	32-34
DİPNOT 29	FİNANSAL ARAÇLARIN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI	34
DİPNOT 30	KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	35
DİPNOT 31	DİĞER HUSUSLAR	35
DİPNOT 32	TAAHHÜTLER	35
DİPNOT 33	BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	35

EMLAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2025
Varlıklar		224.487.184	94.997.169
Dönen varlıklar		181.183.853	47.498.360
Nakit ve nakit benzerleri	4,21	25.548	285.816
Finansal Yatırımlar	5	140.691.479	45.163.896
Ticari Alacaklar	6,21	36.621.971	-
- <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		<i>36.621.971</i>	-
Diğer Alacaklar	7	344.908	-
Peşin Ödenmiş Giderler	8	3.418.670	1.494.558
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	9	81.277	554.090
Duran varlıklar		43.303.331	47.498.809
Maddi Duran Varlıklar	10	23.763.556	27.642.530
Kullanım Hakkı Varlıkları	12	18.732.317	18.710.821
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	807.458	1.115.912
Ertelenmiş Vergi Varlığı	17	-	29.546
Toplam varlıklar		224.487.184	94.997.169
Kaynaklar		224.487.184	94.997.169
Kısa vadeli yükümlülükler		12.816.203	15.167.459
Kısa vadeli borçlanmalar	13	571.876	216.192
Ticari borçlar	14	2.432.782	1.266.693
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		<i>2.432.782</i>	<i>1.266.693</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	656.969	395
Diğer borçlar	16	6.813.928	3.065.663
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		<i>6.813.928</i>	<i>3.065.663</i>
Kısa Vadeli Karşılıklar	18	887.305	6.837.435
- <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		<i>887.305</i>	<i>6.837.435</i>
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	19	1.453.343	3.781.081
Uzun vadeli yükümlülükler		18.830.266	16.617.364
Uzun Vadeli Karşılıklar	18	211.860	79.562
- <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		<i>211.860</i>	<i>79.562</i>
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	17	40.136	-
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	19	18.578.270	16.537.802
Özkaynaklar		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 Kar/Zararları	20	(42.824.150)	-
Net dönem kârı	20	(3.635.381)	(42.824.150)
Toplam kaynaklar		224.487.184	94.997.169

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

EMLAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak 2026 30 Eylül 2026	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 27 Mayıs 2025 30 Eylül 2025	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz 2026 30 Eylül 2026	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz 2025 30 Eylül 2025
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	22	86.095.952	-	86.095.952	-
Satışların maliyeti	22	-	-	-	-
BRUT KAR		86.095.952	-	86.095.952	-
Genel Yönetim Giderleri(-)	23	(97.179.992)	(15.090.184)	(38.403.869)	(13.348.662)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	24	5.758.200	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler(-)	24	(1.822.533)	-	(153.438)	-
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
FINANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		10.291.116	(7.572.039)	56.952.335	(7.147.214)
Finansman Gelirleri	26	-	2.420.704	-	127.677
Finansman Giderleri(-)	26	(6.629.586)	(3.119.231)	(1.908.264)	(3.119.231)
Net Parasal Pozisyon Kayıp Kazançları	27	(7.227.229)	(8.541.011)	(5.501.040)	(7.108.090)
SURDURULEN 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)	-	63.927	621.626
- Dönem Vergi Gideri/Geliri	17	-	-	-	621.626
- Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	17	(69.682)	-	63.927	-
SURDURULEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		(3.635.381)	(16.811.577)	49.606.958	(16.625.232)
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		-	-	-	-
DÖNEM KÂRI/(ZARARI)		(3.635.381)	(16.811.577)	49.606.958	(16.625.232)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		(3.635.381)	(16.811.577)	49.606.958	(16.625.232)

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

EMLAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/ Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	Toplam Özkaynaklar
27 Mayıs 2025	20	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	(16.811.577)	(16.811.577)
Sermaye Artırımı		75.000.000	31.037.422	-	-	-	106.037.422
30 Eylül 2025	20	75.000.000	31.037.422	-	-	(16.811.577)	89.225.845
	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/ Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2026	20	75.000.000	31.036.496	-	-	(42.824.150)	63.212.346
Transferler		-	-	-	(42.824.150)	42.824.150	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	(3.635.381)	(3.635.381)
Sermaye Artırımı		125.000.000	8.263.750	-	-	-	133.263.750
30 Eylül 2026	20	200.000.000	39.300.246	-	(42.824.150)	(3.635.381)	192.840.715

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

EMLAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak 2026 30 Eylül 2026	Bağımsız denetimden geçmemiş 27 Mayıs 2025 30 Eylül 2025
A. İşletme Faaliyetlerinin Nakit Akışları		(118.841.313)	(88.766.001)
Dönem Karı (Zararı)		(3.565.699)	(16.811.577)
<i>Süredürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)</i>		(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
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		3.620.090	8.014.264
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		(5.817.832)	-
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>		(5.817.832)	-
Finansman (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		6.629.586	3.119.231
<i>Finansman Giderleri ile İlgili Düzeltmeler</i>		6.629.586	3.119.231
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		69.682	579.121
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)	-
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		(36.621.971)	-
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(344.908)	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)</i>		(344.908)	-
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		(1.924.112)	(256.974)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		1.166.089	1.149.590
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)</i>		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
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)</i>		3.748.265	2.018.792
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(119.314.126)	(88.186.880)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		472.813	(579.121)
B. Yatırım faaliyetlerinde kullanılan nakit akışları		(547.542)	(4.677.456)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(547.542)	(4.677.456)
<i>Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i>		(547.542)	(3.878.292)
<i>Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları</i>		-	(799.164)
C. Finansman faaliyetlerinde kullanılan nakit akışları		119.184.494	93.530.285
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		125.000.000	97.299.000
<i>Pay İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri</i>		125.000.000	97.299.000
Kredilerden Nakit Girişleri		355.684	-
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Giriş Çıkışları		(6.171.190)	(3.768.715)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		(204.361)	86.828
D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		-	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki artış/(azalış) (A+B+C+D)		(204.361)	86.828
E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		285.816	-
Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Enflasyon Etkisi		(55.907)	-
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D+E)	4	25.548	86.828

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

EMLAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN

AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

1. Şirketin organizasyonu ve faaliyet konusu

Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş., Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan izin doğrultusunda 27 Mayıs 2025 tarihinde kurulmuş ve ticaret siciline tescil edilmiştir.

Anonim Şirket statüsünde olan Şirket'in 200.000.000 TL tutarındaki ödenmiş sermayesi aşağıdaki gibidir:

Ad soyad/Ticaret unvanı	Pay tutarları	Pay oranları	Ödenmiş paylar	Ödenmemiş paylar
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	200.000.000	%100.00	200.000.000	-

Şirket'in yönetim kurulu yapısı aşağıdaki gibidir:

Adı-Soyadı	Görevi	Göreve Atanma Tarihi
Murat BALCI	Yönetim Kurulu Başkanı	27/05/2025
Onur GÖK	Yönetim Kurulu Başkan Vekil	27/05/2025
Halil İbrahim ÖZER	Yönetim Kurulu Üyesi	27/05/2025
Bora Buğra SÖZEREN	Yönetim Kurulu Üyesi	27/05/2025
Ömer Bilge ALBAYRAK	Yönetim Kurulu Üyesi	30/04/2026

Şirketin ana faaliyet konusu, SPKn ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde yatırım fonlarının kurulması ve yönetimidir. Ayrıca, yatırım ortaklıklarının, 28/3/2001 tarihli ve 4632 sayılı Bireysel Emeklilik Tasarruf ve Yatırım Sistemi Kanunu kapsamında kurulan emeklilik yatırım fonlarının ve bunların muadili yurt dışında kurulmuş yabancı kolektif yatırım kuruluşlarının portföylerinin yönetimi de ana faaliyet konusu kapsamındadır.

Şirket, sermaye piyasası mevzuatında yer alan şartları sağlamak ve Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'ndan gerekli izin ve/veya yetki belgelerini almak kaydıyla, portföy yöneticiliği, yatırım danışmanlığı ve kurucusu olduğu yatırım fonlarının katılma payları dahil olmak üzere fon katılma payları ile değişken sermayeli yatırım ortaklıklarının paylarının pazarlanması ve dağıtılması faaliyetinde bulunabilir.

Şirket, herhangi bir yetki belgesine tabi olmaksızın Kurula bildirimde bulunmak ve Kurulun portföy yönetim şirketlerine ilişkin düzenlemelerinde belirlenen asgari özsermaye büyüklüğüne sahip olmak şartıyla, Kurulun yatırım hizmetleri ve faaliyetlerine ilişkin düzenlemelerine uygun şekilde;

- (i) Sermaye piyasaları ile ilgili danışmanlık hizmetleri sunulması,
- (ii) Sermaye piyasası araçlarına ilişkin işlemlerle ilgili yatırım araştırması ve finansal analiz yapılması veya genel tavsiyede bulunulması,
- (iii) Servet yönetimi ve finansal planlama yapılması,

yan hizmetlerini de verebilir.

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 18 kişidir. (31 Aralık 2025: 11 kişidir.)

Şirket'in kayıtlı adresi Barbaros Mahallesi Begonya Sokak Nidakule Kuzey Ataşehir No:3 İç Kapı No:170 Ataşehir/İstanbul'dur.

EMLAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II. 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları KGK tarafından 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin ("KHK") 9 uncu maddesinin (b) bendine dayanılarak geliştirilen 3 Temmuz 2024 tarihli ve 30 sayılı Kurul kararıyla onaylanan 2024 TMS Taksonomisi'ne uygun olarak hazırlanmıştır.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla düzenlenmiş olan finansal tablolar, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 14 Ağustos 2026 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

2.1.3 Geçerli ve raporlama para birimi

Şirket'in geçerli ve raporlama para birimi Türk Lirası ("TL") olup, tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

2.1.4 İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkelerine göre hazırlamıştır.

2.1.5 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılır ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılır.

Finansal durum ve performans eğilimlerinin tespitine imkân vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları, finansal durum ve performansın analiz edilebilmesini teminen karşılaştırmalı olarak sunulmaktadır. Bu kapsamda, 30 Eylül 2026 tarihli finansal durum tablosu 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolar ile karşılaştırmalı olarak hazırlanmıştır. Bununla birlikte, Şirket'in 27 Mayıs 2025 tarihinde kurulmuş olması nedeniyle, 1 Ocak – 30 Eylül 2026 dönemine ait kar veya zarar tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile bunlara ilişkin dipnotlar, 27 Mayıs – 30 Eylül 2025 dönemi ile karşılaştırmalı olarak sunulmuştur. Söz konusu karşılaştırmalı bilgiler, farklı raporlama dönemlerini kapsamaması nedeniyle doğrudan karşılaştırılabilir değildir.

Uygulanan değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Önceki raporlama dönemine ait ilgili tutarlar, karşılaştırmalı mali tabloların raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulması amacıyla genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir. Daha önceki dönemlere ilişkin olarak açıklanan bilgiler de raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir.

EMLAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.5 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

Kamu Gözetimi Kurumu, 23 Kasım 2023 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile Büyük ve Orta Boy İşletmeler İçin Finansal Raporlama Standardı (BOBİ FRS) uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2024 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının "Türkiye Muhasebe Standardı 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" ile "BOBİ FRS Bölüm 25 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama"da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğine; ancak kendi alanlarında düzenleme ve denetleme yapmakla yetkili olan kurum ya da kuruluşlar TMS 29 ya da BOBİ FRS'deki hükümlerin uygulanmasına yönelik olarak yukarıdaki öngörülenden farklı geçiş tarihleri belirleyebileceğine ilişkin duyuru yayınlamıştır.

Bu duyuruya istinaden SPK 28 Aralık 2023 tarihli 81/1820 sayılı kararı uyarınca finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar vermiştir. Bu çerçevede Şirket kuruluş tarihi 27 Mayıs 2025 tarihinden itibaren TMS 29'u uygulamıştır. Tüm parasal olmayan varlıkların, parasal olmayan yükümlülüklerin ve gelir tablosunun endekslenmesi TÜİK tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi kullanılarak yapılmıştır. Şirketin 30 Eylül 2026 dönemine ait TMS 29 endekslemesinin etkisi kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla ekte sunulan mali tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeks ve katsayılar aşağıda belirtilmiştir:

Tarihler	Endeks	Katsayı
30 Eylül 2025	105,78	1,29732
31 Aralık 2025	110,39	1,24317
30 Eylül 2026	137,23	1,00000

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

- Parasal varlık ve borçlar, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir.
- Parasal olmayan varlık ve kaynaklar ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları (aylık, yıllık ortalama, yıl sonu) kullanılarak düzeltilmiştir. Peşin ödenmiş giderler, Piyasa değerlerini geçmeyecek şekilde alım değerleri üzerinden endekslemiştir. Özkaynak kalemleri, ilgili tarihleri baz alınarak tüketici fiyat endekslerinin uygulanması neticesinden yeniden belirlenmiştir.
- Önceki raporlama dönemlerine ait mali tablolar paranın en son bilanço tarihindeki cari satın alma gücü esas alınarak düzeltilmiştir. Cari dönem düzeltme katsayısı önceki dönem finansal tablolarına uygulanmıştır.
- Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu tablosunda yer alan tüm kalemler, ilgili aylık düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Nakit akış tablosunda sunulan tüm kalemler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimine göre ifade edilerek enflasyona göre düzeltilmiştir.
- Net parasal pozisyon üzerinden genel enflasyon neticesinde oluşan kazanç veya kayıp; parasal olmayan aktiflere, özkaynak kalemlerine ve gelir tablosu hesaplarına yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan bu kazanç veya kayıp net kara dahil edilmiştir.

EMLAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.6 Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

Şirket'in 30 Eylül 2026 dönemine ait TMS 29 endekslemesinin etkisi kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

2.1.7 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Yeni bir TFRS'nin ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu TFRS'nin şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

2.1.8 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki finansal Araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:
 - elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
 - bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
 - nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni dipnot açıklamaları eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
 - gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin dipnot açıklamalarında güncellemeler yapılmasıdır.
- **TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzeltten değişikliklerle sınırlıdır. 2024 yılına ait değiştirilmiş Muhasebe Standartları listesi ve ilgili kılavuzlar şunları içermektedir:
 - TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
 - TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın ilişkisindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
 - TFRS 9 Finansal Araçlar;
 - TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
 - TMS 7 Nakit Akış Tablosu.

EMLAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.8 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmelere ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler, TFRS 9'un 'işletmenin kendi kullanımı' ve korunma muhasebesi hükümlerini değiştirir ve TFRS 7'de hedeflenen açıklama hükümlerini getirir. Bu değişiklikler yalnızca, elektrik üretiminin kaynağının kontrol edilemeyen doğal koşullarına (hava durumu gibi) bağlı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, "doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki bir etkisi bulunmamaktadır.

b) 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

- **TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri';** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

SEDDK tarafından 15.12.2025 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan tebliğ ile değiştirilen Sigorta ve Reasürans ile Emeklilik Şirketlerinin Finansal Tablolarının Sunumu Hakkında Tebliğ uyarınca TFRS 17'nin uygulamasına ilişkin yürürlük tarihinin 01.01.2027 tarihine ertelenmesi nedeniyle KGK'nın Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği Başkanlığı'na gönderdiği 07.01.2026 tarihli E-64088382-045.01-39032 sayılı yazısında sigorta, reasürans veya emeklilik şirketi bağlı ortaklığı/iştiraki bulunan bankalar ve holding şirketlerinin bireysel ve konsolide finansal tablolarında TFRS 17'nin uygulama tarihinin 1 Ocak 2027 tarihine ertelendiği belirtilmiştir.

- **TMS 21'e İlişkin Değişiklikler – Yüksek enflasyonlu bir sunum para birimine kur çevrimi;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu dar kapsamlı değişiklikler, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler için uygulanacak çevrim prosedürlerini düzenlemektedir. İşletme bu değişiklikleri aşağıdaki durumlarda uygular:

- Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimine çevirmesi durumunda; veya
- Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yabancı işletmenin, finansal durumunun ve faaliyet sonuçlarının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimine çevrilmesi durumunda.

Söz konusu değişiklikler, ortaya çıkan bilginin faydalılığını maliyet etkin bir şekilde iyileştirmeyi ve uygulamadaki çeşitliliği azaltmayı amaçlamaktadır.

EMLAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.8 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

- **TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu standart, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- kar veya zarar tablosunun yapısı
- işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için finansal tablolarda yapılması gereken açıklamalar; ve genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplulaştırma ve ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

"TMS 8 paragraf 30'a uyum sağlamak amacıyla, Mart 2026 tarihinde sona eren raporlama dönemi için finansal tablo dipnotlarında aşağıdaki hususlara yer verilmesi beklenmektedir:

- değişikliklerin niteliği,
- TFRS 18'in, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için uygulanmasının zorunlu olduğu hususu,
- planlanan ilk uygulama tarihi ve
- aşağıdakilerden biri:
 - TFRS 18'in ilk uygulandığı dönemde, söz konusu standardın uygulanmasının işletmenin finansal tabloları üzerindeki olası etkilerinin değerlendirilmesine yardımcı olacak bilinen veya makul ölçüde tahmin edilebilir bilgiler; veya
 - bu etkilerin bilinmediği veya makul ölçüde tahmin edilebilir olmadığı durumlarda, bu durumu ifade eden bir açıklama.

TMS 8'in 30'uncu paragrafına uyum sağlamak amacıyla, işletmeler TFRS 18'in benimsenmesine ilişkin açıklamaları hazırlarken aşağıdaki ilkeleri dikkate almalıdır:

a. Açıklamaların, işletmelerin uygulama sürecinin 2027 yılına doğru ilerlemesine paralel olarak giderek daha ayrıntılı hâle gelmesi beklenmektedir.

Bir işletmenin açıklamalarında yer vereceği ayrıntı düzeyi, iç kontrol süreçlerine ilişkin çalışmalar dâhil olmak üzere, ilk kez uygulamaya yönelik faaliyetlerindeki ilerleme seviyesine bağlı olacaktır. 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla, uygulama sürecinde henüz önemli bir ilerleme kaydetmemiş olan işletmeler, TFRS 18'in olası etkilerini aktif olarak değerlendirdiklerini ve daha kapsamlı açıklamaların makul olarak sağlanamadığını belirtmekle yetinebilir.

EMLAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.8 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

b. Uygun ve güvenilir olması hâlinde nicel bilgilerin sunulmasının değerlendirilmesi.

İşletmenin bu tür açıklamaları yapabilmesi için uygun ve güvenilir bir dayanağa sahip olması ve söz konusu bilgilerin geçici nitelikte olduğuna ilişkin açık açıklamalar sunması kaydıyla, ön taslak tutarların açıklanması uygun olabilir. Örneğin, bir işletme kâr veya zarar tablosundaki ara toplamlar üzerindeki etkileri nicel olarak ifade edebilir. Nicel etkilerin makul ölçüde tahmin edilebilir olmaması durumunda, bu hususa ilişkin bir açıklama yapılmalıdır. İşletmeler, bilinen ve makul ölçüde nicel olarak ifade edilebilen etkileri açıklayabilir; ancak uygulama tarihinden önce, Yönetim Performans Ölçütleri (MPM) mutabakatı gibi TFRS 18 kapsamındaki açıklamaların erken sunulması beklenmemektedir.

c. Diğer kamuya açık iletişimlerle uyumun değerlendirilmesi.

Yönetimin, örneğin bir yatırımcı sunumunda, öngörülen etkilere ilişkin kamuya açıklamalarda bulunmuş olması hâlinde, TMS 8 kapsamında finansal tablolarda yer verilen açıklamaların bu iletişimlerle tutarlı olması gerekmektedir.

Açıklamalar, yalnızca raporlama dönemi sonu itibarıyla mevcut olan bilgilere değil, finansal tabloların yayımlanma tarihine kadar mevcut olan bilgilere dayanmalıdır.

- **TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yeni standart ve değişiklikler diğer TFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri ve bununla birlikte TFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. TFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların finansal tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile finansal tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarrufları arasında denge kurar. TFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve
- TFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

- **TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar'a İlişkin Değişiklikler: Açıklamalar;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). UMSK, TFRS 19'daki azaltılmış açıklama yükümlülüklerini geliştirirken, 28 Şubat 2021 tarihi itibarıyla diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki açıklama yükümlülüklerini dikkate almıştır. TFRS 19 yayınlandığında, bu tarihten sonra eklenen veya değiştirilen herhangi bir açıklama yükümlülüğünün azaltılmış versiyonlarını içermiyordu. Daha sonra IASB, Şubat 2021 ile Mayıs 2024 tarihleri arasında yayınlanan standartlar ve değişiklikler kapsamında açıklama yükümlülüklerini azaltarak uygun bağlı ortaklıklara kolaylık sağlamak amacıyla bu değişiklikleri yayınlamıştır, özellikle:

EMLAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN

AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.8 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (Devamı)

- TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar;
 - Tedarikçi Finansman Anlaşmalarına İlişkin Düzenlemeler (TMS 7 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler);
 - Uluslararası Vergi Reformu — İkinci Sütun Model Kuralları (TMS 12'de yapılan değişiklikler);
 - Değiştirilebilirliğin Eksikliği (TMS 21'de yapılan değişiklikler); ve
 - Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin Değişiklikler (TFRS 9 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler).
- **UFRS 20 Düzenleyici Varlıklar ve Düzenleyici Yükümlülükler;** 1 Ocak 2029 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu standart, belirli türde fiyat düzenlemesine tabi olan işletmelere ilişkin yeni standarttır. Amacı, yatırımcıların söz konusu düzenlemenin işletmenin finansal performansı, finansal durumu ve gelecekteki nakit akışlarına ilişkin beklentiler üzerindeki etkilerini daha iyi anlamalarını sağlamaktır.

Söz konusu değişiklikler, ortaya çıkan bilginin faydalılığını maliyet etkin bir şekilde iyileştirmeyi ve uygulamadaki çeşitliliği azaltmayı amaçlamaktadır.

2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.2.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

Ücret ve komisyon gelirleri ve giderleri

Alınan ücret ve komisyonlar portföy yönetim hizmetleri sonucunda elde edilen komisyon gelirlerinden oluşmaktadır. Tüm ücret ve komisyonlar tahakkuk ettikleri zaman gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

Kâr payı gelirleri ve giderleri

Kar payı gelirleri, TFRS 9 da belirlenen finansal varlığın gelecekteki nakit akımlarının bugünkü net değerine eşitleyen iç verim oranı yöntemine göre muhasebeleştirilmekte ve "Finans sektörü faaliyetleri hasılatı" hesabı üzerinde gösterilmiştir. Kar payı gelirleri sabit getirili yatırım araçlarının kuponlarından sağlanan gelirleri ve iskontolu devlet tahvillerinin TFRS 9 da belirlenen finansal varlığın gelecekteki nakit akımlarının bugünkü net değerine eşitleyen iç verim oranı yöntemine göre değerlendirilmelerini kapsar.

2.2.2 Finansal araçlar

Finansal bir varlık veya finansal bir yükümlülük sadece finansal araca ilişkin sözleşme hükümlerine taraf olduğunda finansal durum tablosuna alınmaktadır. Finansal araçların normal yoldan alımı veya satımı işlem tarihinde ya da teslim tarihinde muhasebeleştirme yöntemlerinden biri kullanılarak finansal tablolara alınır veya finansal tablo dışı bırakılır. Menkul değerlerin alım ve satım işlemleri teslim tarihinde muhasebeleştirilmektedir. Finansal araçların ilk muhasebeleştirilmesinde sınıflandırması sözleşmeye bağlı şartlara ve ilgili iş modeline bağlıdır. TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat kapsamında değerlendirilen varlıklar dışındaki bir finansal varlık veya finansal yükümlülük ilk defa finansal tablolara alınırken gerçeğe uygun değerinden ölçülmektedir. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlık ve yükümlülüklerin ilk ölçümünde bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilmekte veya gerçeğe uygun değerden düşülmektedir. Finansal araçların ilk muhasebeleştirilme esnasında hangi kategoride sınıflandırılacağı sözleşmeye bağlı nakit akışların özelliklerine bağlıdır. Şirket'in TFRS 9 kapsamında finansal varlıkları ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

EMLAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN

AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.2.2 Finansal araçlar (Devamı)

a) Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr/Zarar'a Yansıtılan Finansal Varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlardaki dalgalanmalardan kâr sağlamak amacıyla elde edilen veya elde edilme nedeninden bağımsız olarak kısa dönemde kâr sağlamaya yönelik bir portföyün parçası olan finansal varlıklardır. Finansal durum tablosuna ilk olarak işlem maliyetleri de dahil olmak üzere gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılmakta ve kayda alınmalarını müteakiben gerçeğe uygun değerleri ile değerlemeye tabi tutulmaktadır. Yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kâr/zarar hesaplarına dahil edilmektedir.

b) Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar

Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan ve buna ek olarak finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan kâr payı ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumlarında finansal varlık gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan olarak sınıflandırılmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire finansal varlıkların müteakip değerlemesi gerçeğe uygun değerleri üzerinden yapılmaktadır. Ancak, gerçeğe uygun değerleri güvenilir bir şekilde tespit edilemiyorsa sabit bir vadesi olanlar için iç verim oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedel üzerinden; sabit bir vadesi olmayanlar için gerçeğe uygun değer fiyatlandırma modelleri veya iskonto edilmiş nakit akış teknikleri kullanılarak değerlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerindeki değişikliklerden kaynaklanan ve menkul kıymetlerin etkin kâr payı yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyeti ile gerçeğe uygun değeri arasındaki farkı ifade eden gerçekleşmemiş kâr veya zararlar özkaynak kalemleri içerisinde "Finansal Varlıklar Değer Artış / Azalış Fonu" hesabı altında gösterilmektedir. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire finansal varlıklar elden çıkarılmaları durumunda gerçeğe uygun değer uygulaması sonucunda özkaynak hesaplarında oluşan değer, dönem kâr/zararına yansıtılmaktadır.

c) İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar

Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan ve finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan kâr payı ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumunda finansal varlık itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlık olarak sınıflandırılmaktadır. Etkin kâr payı oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti ile değerlemeye tabi tutulmakta ve varsa değer azalışı için karşılık ayrılmaktadır. Vadeye kadar elde tutulacak menkul değerlerden kazanılan kâr payı gelirleri dönem kâr/zararında kâr payı geliri olarak muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in nakit ve nakit benzerleri dışındaki finansal varlıkları olan ticari alacaklar itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklardır.

d) Maliyetle değerlendirilecek finansal varlıklar

Maliyetle değerlendirilecek finansal varlıklar aktif bir piyasası oluşmamış gerçeğe uygun değeri güvenilir bir şekilde hesaplanamayan uzun vadeli finansal varlıklardan oluşmaktadır. Bu varlıklar, ödenen maliyetlerinden değerlendirilir. Borsaya kote olmayan ve değeri makul şekilde ölçülemeyen ve uzun vadede elde tutulması beklenen şirket hisseleri bu kalem altında gösterilir.

EMLAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.2.2 Finansal araçlar (Devamı)

e) Ticari ve diğer alacaklar

Ticari ve diğer alacaklar borçluya para veya hizmet sağlama yoluyla yaratılan finansal varlıklardır. Söz konusu ticari ve diğer alacaklar ilk olarak elde etme maliyeti üzerinden kayda alınmakta ve kayda alınmayı müteakiben "etkin kâr payı oranı yöntemi" kullanılarak iskonto edilmiş bedellerinden varsa şüpheli ticari alacak karşılıkları düşüldükten sonra kayıtlara net değerleri ile yansıtılmaktadır.

f) Satım ve geri alım anlaşmaları

Geri almak kaydıyla satılan menkul kıymetler ("repo") finansal tablolara yansıtılır ve karşı tarafa olan yükümlülük müşterilere borçlar hesabına kaydedilir. Geri satmak kaydıyla alınan menkul kıymetler ("ters repo"), satış ve geri alış fiyatı arasındaki farkın iç iskonto oranı yöntemine göre döneme isabet eden kısmının ters repoların maliyetine eklenmesi suretiyle nakit ve nakit benzerleri hesabına ters repo işlemlerinden alacaklar olarak kaydedilir.

g) Finansal varlıklarda değer düşüklüğü / beklenen zarar karşılığı

Her raporlama tarihinde, değer düşüklüğü kapsamındaki finansal aracın kredi riskinde ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli bir artış olup olmadığı değerlendirilir. Bu değerlendirme yapılırken, finansal aracın temerrüt riskinde meydana gelen değişim dikkate alınır. Beklenen zarar karşılığı tahmini tarafsız olasılıklara göre ağırlıklandırılmış ve geçmiş olaylar, mevcut şartlar ve gelecekteki ekonomik şartlara ilişkin tahminler hakkında desteklenebilir bilgiler içermektedir.

Şirket her raporlama tarihinde, bir finansal varlık veya finansal varlık grubunun değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin ortada tarafsız göstergelerin bulunup bulunmadığı hususunu değerlendirir. Anılan türden bir göstergenin mevcut olması durumunda Şirket, ilgili değer düşüklüğü tutarını tespit eder.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla şirketin beklenen zarar karşılığı bulunmamaktadır.

h) Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri, kasadaki nakit varlıkları, bankalardaki nakit para ve vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatları ile ters repo işlemlerinden alacaklar ve borsa para piyasasından alacakları içermektedir. Nakit ve nakit benzerleri kolayca nakde dönüştürülebilir, vadesi üç ayı geçmeyen ve değer kaybetme riski bulunmayan kısa vadeli yüksek likiditeye sahip varlıklardır. Bankalardaki vadeli mevduatlar işlem tarihinde elde etme maliyeti ile kayda alınmakta, kayda alınmalarını takiben etkin kâr payı oranı kullanılarak iskonto edilmiş değerleri üzerinden izlenmektedir.

Etkin kâr payı yöntemi

Etkin kâr payı yöntemi, borçlanma aracının itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili kâr payı gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin kâr payı oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamını, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır. Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin kâr payı yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

EMLAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. *Finansal tabloların sunumuna ilikin esaslar (Devamı)*

2.2 *Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)*

2.2.2 *Finansal araçlar (Devamı)*

Türev olmayan finansal yükümlülükler

i) Finansal yükümlülükler

Finansal borçlar elde etme maliyeti ile muhasebeleştirilmekte, iç verim oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilen değerleri üzerinden değerlendirilmektedir.

ii) Ticari ve diğer borçlar

Ticari ve diğer borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile kayda alınmakta ve kayda alınmayı müteakiben "iç verim oranı yöntemi" kullanılarak iskonto edilmiş bedellerinden kayıtlara yansıtılmaktadır.

Sermaye

i) Adi hisse senetleri

Adi hisse senetleri özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır.

2.2.3 *Netleştirme*

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, finansal durum tablosu net değerleri ile gösterilir.

2.2.4 *Kur değişiminin etkileri*

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile TL'ye çevrilmektedir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, raporlama dönemi sonunda geçerli kur üzerinden dönem sonunda TL'ye çevrilmektedirler. Bu tip işlemlerden kaynaklanan kur farkları, gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

2.2.5 *Pay başına kazanç*

Pay Başına Kazanca İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı – TMS 33'e göre pay senetleri borsada işlem görmeyen işletmeler pay başına kazanç açıklamak zorunda değildirler. Şirket'in payları borsada işlem görmediğinden, ilişikteki finansal tablolarda pay başına kazanç hesaplanmamıştır.

EMLAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. *Finansal tabloların sunumuna ilikin esaslar (Devamı)*

2.2 *Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)*

2.2.6 *Raporlama döneminden sonraki olaylar*

Raporlama dönemi sonu ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama döneminden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- Raporlama dönemi sonu itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektiren olaylar); ve ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar)

Raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2.2.7 *Karşılıklar koşullu yükümlülükler ve koşullu varlıklar*

"Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı" ("TMS 37") uyarınca, herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket söz konusu hususları ilgili finansal dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, koşullu varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

2.2.8 *İlişkili taraflar*

Hissedarlık, sözleşmeye dayalı haklar, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili kuruluş olarak tanımlanırlar. İlişkili kuruluşlara aynı zamanda sermayedarlar ve Şirket yönetimi de dahildir. İlişkili kuruluş işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

EMLAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN

AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilikin esaslar (Devamı)

2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.2.9 Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Dönemin vergi karşılığı, cari dönem kurumlar vergisi ve ertelenmiş verginin değişim farkını içermektedir. Cari dönem vergi yükümlülüğü, dönem kârının vergiye tabi olan kısmı üzerinden ve raporlama dönemi sonunda geçerli olan vergi oranları ile hesaplanan vergi yükümlülüğünü ve geçmiş yıllardaki vergi yükümlülüğü ile ilgili düzeltme kayıtlarını içermektedir.

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya alacağı, varlıkların ve borçların finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin hesaplanmasıyla belirlenmektedir.

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya alacağı, söz konusu geçici farklılıkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranlarında ilişikteki finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Ertelenmiş vergi alacağı, gelecek dönemlerde vergi avantajının sağlanması olası durumlarda kaydedilir. Bu alacaktan artık yararlanılamayacağı anlaşıldığı oranda ilgili aktiften silinir. Ertelenmiş verginin hesaplanmasında, söz konusu geçici farklılıkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde geçerli olacağı tahmin edilen vergi oranları kullanılmaktadır.

Vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğu durumlarda ertelenmiş vergi varlığı taşınan ve kullanılmamış birikmiş zararlar ile her türlü geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır. Şirket, 23.218.350 TL tutarındaki birikmiş vergi zararlarından kaynaklanan 6.965.505 TL ertelenmiş vergi varlığı Şirket'in öngörülebilir gelecekte yeterli vergilendirilebilir kar elde etmemesinin olasılığı değerlendirilerek muhasebeleştirilmemiştir.

Hesaplanan ertelenmiş vergi alacakları ile ertelenmiş vergi yükümlülükleri finansal tablolarda netleştirilerek gösterilmektedir.

Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir. Beyanlar ve ilgili muhasebe kayıtları vergi dairesince beş yıl içerisinde incelenebilmekte ve vergi hesapları revize edilebilmektedir.

Vergi Usul Kanunu'nun (VUK) mükerrer 298/A maddesi hükmü çerçevesinde, 2021 takvim yılı sonu itibarıyla kurumlar vergisi hesaplamasında enflasyon düzeltmesi için gerekli koşullar gerçekleşmiştir. Ancak 29.01.2022 tarih ve 31734 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7352 sayılı "Vergi Usul Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"la yapılan düzenleme ile kurumlar vergisi hesaplamasında enflasyon düzeltmesi uygulaması 2023 yılına ertelenmiştir. Buna göre, geçici vergi dönemleri de dahil olmak üzere, 2021 ve 2022 hesap dönemleri ile 2023 hesap dönemi geçici vergi dönemlerinde VUK mali tabloları enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamış, 31.12.2023 tarihli VUK mali tablolar ise enflasyon düzeltmesi koşullarının oluşup oluşmadığına bakılmaksızın enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. VUK Geçici 33. madde uyarınca, 31.12.2023 tarihinde yapılan enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan ve geçmiş yıllar kar/zarar hesaplarında gösterilmesi gereken kar/zarar farkları kurumlar vergisi matrahını etkilememektedir. Bununla birlikte, 7491 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la yapılan düzenleme ile, Bankalar tarafından geçici vergi dönemleri de dahil olmak üzere 2024 ve 2025 hesap dönemlerinde yapılacak enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan kar/zarar farkının, kazancın tespitinde dikkate alınmayacağı düzenleme altına alınmıştır.

EMLAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.2.9 Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler (Devamı)

Ancak, 25.12.2025 tarih, 3318 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7571 Sayılı Kanun'un 34. maddesi ile 213 Sayılı Vergi Usul Kanunu'na eklenen geçici 37. maddede 2025 hesap dönemi ile geçici vergi dönemleri de dahil olmak üzere 2026 ve 2027 hesap dönemlerinde (kendilerine özel hesap dönemi tayin edilenlerde 2026, 2027 ve 2028 yılında biten hesap dönemleri itibarıyla) mükerrer 298. madde kapsamındaki enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacağı hüküm altına alınmıştır.

VUK mükerrer 298. maddesinin (Ç) fıkrası ve Geçici 32. maddelerindeki düzenlemeler ile 537 Sayılı VUK Genel Tebliği çerçevesinde tanımlanan kapsamda ihtiyari olarak mükelleflere yeniden değerlendirme imkanı getirilmiştir. Ancak VUK mükerrer 298. Maddesinin (A) fıkrası ve Geçici 33. madde uyarınca, enflasyon düzeltmesinin yapma zorunluluğu bulunduğu dönemlerde, aynı maddenin (Ç) fıkrası kapsamında yeniden değerlendirme yapılamaz. Şirket 2025 ve 2026 yılı için yeniden değerlendirme uygulaması imkanından faydalanmamıştır.

2.2.10 Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatları

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kullanılmamış izin yükümlülüğü

Türkiye'de mevcut İş Kanunları'na göre Şirket, iş sözleşmesinin herhangi bir nedenle sona ermesi halinde çalışanlarının hak kazanıp da kullanmadığı yıllık izin sürelerine ait ücreti, sözleşmenin sona erdiği tarihteki ücreti üzerinden kendisine veya hak sahiplerine ödemekle yükümlüdür.

Kar payı ve ikramiye ödemeleri

Şirket, bazı düzeltmeler sonrası şirket hissedarlarına ait karı dikkate alan bir yöntemle dayanarak hesaplanan kar payı ve ikramiyeyi yükümlülük ve gider olarak kaydetmektedir. Şirket, sözleşmeye bağlı bir zorunluluk ya da zımni bir yükümlülük yaratan geçmiş bir uygulamanın olduğu durumlarda karşılık ayırmaktadır.

2.2.11 Nakit akış tablosu

Şirket net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akımlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akış tablosunu düzenlemektedir.

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in faaliyet alanına giren konulardan kaynaklanan nakit akışları gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği yatırım faaliyetlerinden nakit akışlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

EMLAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN

AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.2.12 Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Maddi duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

Taşıtlar	5 yıl
Demirbaşlar	2-5 yıl
Özel maliyetler	5 yıl

2.2.13 Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi Olmayan Duran Varlıklar Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar ilk olarak maliyet bedelleri üzerinden kayıtlara alınmaktadır. Varlıkların ilk kez kayıtlara alınmalarının ardından, maddi olmayan duran varlıklar maliyetlerinden birikmiş itfa payları ve varsa birikmiş değer kayıpları düşülerek gösterilmektedir. Maddi olmayan duran varlık harcamaları aktifleştirilir ve varlıklar kullanıma hazır olduğunda itfa edilmeye başlanır. Maddi olmayan duran varlık itfa payları ilgili varlıkların tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemi kullanılarak hesaplanması sonucu muhasebeleştirilir. İtfa yöntemleri, faydalı ömürler ve kalıntı değerler her raporlama tarihi itibarıyla gözden geçirilir ve gerektiğinde düzeltilir.

Maddi olmayan duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

Haklar	15 yıl
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	3 yıl

2.2.14 Bölümlere göre raporlama

Şirket'in faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından finansal performansları ayrı takip edilen bölümleri olmadığından faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır.

2.3 Önemli muhasebe değerlendirme tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların TFRS'ye uygun olarak hazırlanması yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık. Yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir. Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınmaktadır.

EMLAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.4 Muhasebe hataları

Tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak düzenlenmekte ve önceki dönem finansal tabloları yerinden düzenlenmektedir.

2.5 Gerçeğe uygun değer ölçümü

Şirket'in muhasebe politikaları ve açıklamaları finansal ve finansal olmayan varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değer ile ölçülmesini gerektirmektedir.

Gerçeğe uygun değer, kullanılan değerlendirme tekniklerine göre aşağıdaki seviyeler şeklinde sınıflandırılmıştır:

1'inci seviye: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;

2'nci seviye: 1'inci sırada yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;

3'üncü seviye: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

Sınıflandırma, kullanılabilir olması durumunda gözlemlenebilir nitelikteki piyasa verilerinin kullanılmasını gerektirmektedir.

3. Bölümlere göre raporlama

Şirket, Türkiye'de ve sadece Portföy Yönetim şirketi olarak faaliyet gösterdiğinden bölümlere göre raporlama açıklaması verilmemiştir.

4. Nakit ve nakit benzerleri

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in nakit ve nakit benzeri varlıkları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Bankalar	25.548	285.816
- Vadesiz hesaplar	25.548	285.816
Toplam	25.548	285.816

5. Finansal Yatırımlar

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in gerçeğe uygun değer farkı kâr zarara yansıtılan finansal varlıkları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Para piyasası katılım fonu	140.691.479	45.163.896
Toplam	140.691.479	45.163.896

EMLAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

6. Ticari alacaklar

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in ticari alacakları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ticari Alacaklar	36.621.971	-
- <i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	36.621.971	-
Toplam	36.621.971	-

7. Diğer alacaklar

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in diğer alacakları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Diğer Alacaklar	344.908	-
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	344.908	-
Toplam	344.908	-

8. Peşin ödenmiş giderler

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in peşin ödenmiş giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Peşin ödenmiş giderler	3.418.670	1.494.558
- <i>Verilen sipariş avansları</i>	6.516	8.100
- <i>Gelecek aylara ait giderler (*)</i>	3.412.154	1.486.457
Toplam	3.418.670	1.494.558

(*) Gelecek aylara ait lisans ve yazılım giderleri, özel sağlık sigortası giderleri ile kasko ve trafik poliçe giderlerinden oluşmaktadır.

9. Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Peşin ödenen vergiler	81.277	554.090
Toplam	81.277	554.090

EMLAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN

AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

10. Maddi duran varlıklar

30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in maddi duran varlıkları aşağıda açıklanmıştır:

30 Eylül 2026	Taşıtlar	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
Açılış bakiyesi	24.065.587	4.387.951	64.972	28.518.510
Alımlar	-	547.542	-	547.542
30 Eylül 2026 Kapanış Bakiyesi	24.065.587	4.935.493	64.972	29.066.052
Açılış bakiyesi	501.121	368.341	6.518	875.980
Cari dönem Amortismanı	3.609.838	806.932	9.746	4.426.516
30 Eylül 2026 Kapanış Bakiyesi	4.110.959	1.175.273	16.264	5.302.496
1 Ocak 2026 Net defter değeri	23.564.466	4.019.610	58.454	27.642.530
30 Eylül 2026 Net defter değeri	19.954.628	3.760.220	48.708	23.763.556

30 Eylül 2025	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
Açılış bakiyesi	-	-	-
Alımlar	3.813.320	64.973	3.878.292
30 Eylül 2025 Kapanış Bakiyesi	3.813.320	64.973	3.878.292
Açılış bakiyesi	-	-	-
Cari dönem Amortismanı	258.896	4.888	263.784
30 Eylül 2025	258.896	4.888	263.784
27 Mayıs 2025 Net defter değeri	-	-	-
30 Eylül 2025 Net defter değeri	3.554.423	60.085	3.614.508

11. Maddi olmayan duran varlıklar

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in maddi olmayan duran varlıkları aşağıda açıklanmıştır:

30 Eylül 2026	Haklar	Diğer Maddi Olmayan D.V	Toplam
Açılış bakiyesi	34.723	1.226.896	1.261.619
Alımlar	-	-	-
30 Eylül 2026 Kapanış Bakiyesi	34.723	1.226.896	1.261.619
Açılış bakiyesi	1.356	144.351	145.707
Cari dönem Amortismanı	1.730	306.724	308.454
30 Eylül 2026 Kapanış Bakiyesi	3.086	451.075	454.161
1 Ocak 2026 Net defter değeri	33.367	1.082.545	1.115.912
30 Eylül 2026 Net defter değeri	31.637	775.821	807.458

EMLAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

11. Maddi olmayan duran varlıklar (Devamı)

30 Eylül 2025	Haklar	Diğer Maddi Olmayan D.V	Toplam
Açılış bakiyesi	-	-	-
Alımlar	34.724	764.440	799.164
30 Eylül 2025 Kapanış Bakiyesi	34.724	764.440	799.164
Açılış bakiyesi	-	-	-
Cari dönem Amortismanı	1.018	99.271	100.289
30 Eylül 2025 Kapanış Bakiyesi	1.018	99.271	100.289
27 Eylül 2025 Net defter değeri	-	-	-
30 Eylül 2025 Net defter değeri	33.706	665.169	698.875

12. Kullanım hakkı varlıkları

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in kullanım hakkı varlıkları aşağıda açıklanmıştır:

30 Eylül 2026	Kullanım Hakkı Varlıklar (Bina)
Açılış bakiyesi	21.589.409
Alımlar	3.884.219
30 Eylül 2026 Kapanış Bakiyesi	25.473.628
Açılış bakiyesi	2.878.588
Cari dönem Amortismanı	3.862.723
30 Eylül 2026 Kapanış Bakiyesi	6.741.311
1 Ocak 2026 Net defter değeri	18.710.821
30 Eylül 2026 Net defter değeri	18.732.317

30 Eylül 2025	Kullanım Hakkı Varlıklar (Bina)
Alımlar	22.529.800
30 Eylül 2025 Kapanış Bakiyesi	22.529.800
Cari dönem Amortismanı	1.877.483
30 Eylül 2025 Kapanış Bakiyesi	1.877.483
30 Eylül 2025 Net defter değeri	20.652.317

EMLAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN

AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

13. Borçlanmalar

13.1 Kısa Vadeli Borçlanmalar

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in kısa vadeli borçlanmaları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kredi kartlarına borçlar	571.876	216.192
Toplam	571.876	216.192

14. Ticari borçlar

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in ticari borçları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	2.432.782	1.266.693
- <i>Satıcılar</i>	2.432.782	1.266.693
Toplam	2.432.782	1.266.693

15. Çalışanlara sağlanan faydalar

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki kısa vadeli borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Hesap adı	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Personele borçlar	656.969	395
Toplam	656.969	395

16. Diğer borçlar

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Hesap adı	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli diğer borçlar	24.837	27
Ödenecek vergi ve fonlar	5.205.792	2.239.708
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	1.583.299	825.929
Toplam	6.813.928	3.065.663

EMLAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN

AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

17. Vergi varlık ve yükümlülükleri

Şirket, Türkiye'de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir. Kurumlar vergisi oranı, 21 Haziran 2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ile 1 Ocak 2006 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere %20 olarak belirlenmiştir.

Ancak, 15 Nisan 2022 tarih ve 31810 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7394 sayılı Kanun'un 25. Maddesi uyarınca; bankalar, 6361 sayılı Kanun kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri için Kurumlar vergisi oranı %25 olarak belirlenmiştir. Bu hüküm 2022 yılı vergilendirme dönemi kurum kazançlarına uygulanmak üzere 15 Nisan 2022 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu değişiklik, 1 Temmuz 2022 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren başlayan dönemlere ait kurum kazançlarının vergilendirilmesinde geçerli olacaktır.

15 Temmuz 2023 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan "6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" uyarınca; bankalar, finansal kiralama, faktoring, finansman ve tasarruf finansman şirketleri, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri için geçerli olan %25'lik kurumlar vergisi oranı %30'a, diğer şirketler için geçerli olan %20'lik kurumlar vergisi oranı ise %25'e çıkarılmıştır. Söz konusu vergi oranı değişikliği, şirketlerin 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançları için geçerli olacaktır. Buna göre; 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarda Kurumlar vergisi oranı %30 olarak uygulanmıştır.

Vergi Usul Kanunu'nun (VUK) mükerrer 298/A maddesi hükmü çerçevesinde, 2021 takvim yılı sonu itibarıyla kurumlar vergisi hesaplamasında enflasyon düzeltmesi için gerekli koşullar gerçekleşmiştir. Ancak 29.01.2022 tarih ve 31734 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7352 sayılı "Vergi Usul Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"la yapılan düzenleme ile kurumlar vergisi hesaplamasında enflasyon düzeltmesi uygulaması 2023 yılına ertelenmiştir. Buna göre, geçici vergi dönemleri de dahil olmak üzere, 2021 ve 2022 hesap dönemleri ile 2023 hesap dönemi geçici vergi dönemlerinde VUK mali tabloları enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamış, 31.12.2023 tarihli VUK mali tablolar ise enflasyon düzeltmesi koşullarının oluşup oluşmadığına bakılmaksızın enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. VUK Geçici 33. madde uyarınca, 31.12.2023 tarihinde yapılan enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan ve geçmiş yıllar kar/zarar hesaplarında gösterilmesi gereken kar/zarar farkları kurumlar vergisi matrahını etkilememektedir. Bununla birlikte, 7491 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la yapılan düzenleme ile, Bankalar tarafından geçici vergi dönemleri de dahil olmak üzere 2024 ve 2025 hesap dönemlerinde yapılacak enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan kar/zarar farkının, kazancın tespitinde dikkate alınmayacağı düzenleme altına alınmıştır.

Ancak, 25.12.2025 tarih, 3318 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7571 Sayılı Kanun'un 34. maddesi ile 213 Sayılı Vergi Usul Kanunu'na eklenen geçici 37. maddede 2025 hesap dönemi ile geçici vergi dönemleri de dahil olmak üzere 2026 ve 2027 hesap dönemlerinde (kendilerine özel hesap dönemi tayin edilenlerde 2026, 2027 ve 2028 yılında biten hesap dönemleri itibarıyla) mükerrer 298. madde kapsamındaki enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacağı hüküm altına alınmıştır.

EMLAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN

AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

17. Vergi varlık ve yükümlülükleri (Devamı)

VUK mükerrer 298. maddesinin (Ç) fıkrası ve Geçici 32. maddelerindeki düzenlemeler ile 537 Sayılı VUK Genel Tebliği çerçevesinde tanımlanan kapsamda ihtiyari olarak mükelleflere yeniden değerlendirme imkanı getirilmiştir. Ancak VUK mükerrer 298. Maddesinin (A) fıkrası ve Geçici 33. madde uyarınca, enflasyon düzeltilmesinin yapma zorunluluğu bulunduğu dönemlerde, aynı maddenin (Ç) fıkrası kapsamında yeniden değerlendirme yapılamaz. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla VUK 298 mükerrer 298. maddesinin Ç fıkrası kapsamında yeniden değerlendirme yapılmamıştır.

Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir. Beyanlar ve ilgili muhasebe kayıtları vergi dairesince beş yıl içerisinde incelenebilmekte ve vergi hesapları revize edilebilmektedir.

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in vergi yükümlülüğü detayları aşağıdaki gibidir.

Hesap adı	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Dönem Karı Vergi ve Yasal Yükümlülükler Karşılığı	-	-
Dönem Karı Peşin Ödenen Vergiler	(81.277)	(554.090)
Vergi Yükümlülüğü/(varlığı)	(81.277)	(554.090)

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, kurumlar vergisi karşılığı ile ödenen kurumlar vergisi netleştirildikten sonra kalan tutar "dönem karı vergi yükümlülüğü" hesabı içindeki "ödenen kurumlar vergisi" veya "cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar" hesabına kaydedilmektedir. Şirket yeni kurulmuş olduğu için 2025 yılı ve 2026 yılı zararını sonraki yıllarda kullanılıp kullanılamayacağına dair bir projeksiyon oluşturmadığından ertelenmiş vergi hesabına konu etmemiştir.

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in ertelenmiş vergi varlığı/yükümlülüğü aşağıdaki gibidir.

Hesap adı	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Dönem başı	29.546	-
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	(69.682)	29.546
Toplam	(40.136)	29.546

Muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	Birikmiş geçici farklar	Ertelenmiş vergi varlığı/(yükümlülüğü)
	30 Eylül 2026	30 Eylül 2026
TFRS 16 düzeltmeleri	(1.299.295)	(389.789)
Kıdem tazminatı karşılığı	211.860	63.558
İzin karşılığı	887.305	266.192
Amortimanlara ilişkin düzeltmeler	85.952	25.786
TMS29 Etkisi	-	5,883
Toplam	(114.178)	(40.136)

EMLAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN

AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

17. Vergi varlık ve yükümlülükleri (Devamı)

	Birikmiş geçici farklar	Ertelenmiş vergi varlığı/(yükümlülüğü)
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2025
TFRS 16 düzeltmeleri	(1.608.060)	(482.418)
Kıdem tazminatı karşılığı	79.563	23.869
İzin karşılığı	621.585	186.476
Amortimanlara ilişkin düzeltmeler	1.005.401	301.619
Toplam	98.489	29.546

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla üzerinden ertelenmiş vergi varlığı hesaplanmayan 19.704.275 TL tutarındaki mahsup edilebilir mali zararlarının tamamı için itfa yılı 2030 dur. (31 Aralık 2025: 19.704.275 TL)

Şirketin etkin vergi mutabakatı aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Vergi öncesi kar/(Zarar)	(3.565.699)	(25.027.507)
Şirketin yasal vergi oranı ile hesaplanan vergi	1.069.710	7.508.252
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(1.013.534)	(159.523)
Muhasebeleştirilmeyen cari dönem vergi zararının ve düzeltme kayıtlarının ertelenmiş vergi etkisi	(7.348.729)	(7.348.729)
Parasal kayıp/kazanç	7.292.553	-
Dönem vergi geliri/(gideri)	-	-

18. Kısa ve uzun vadeli karşılıklar

18.1. Kısa vadeli karşılıklar

Şirketin 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kısa vadeli karşılıkları aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Hesap adı	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İzin karşılıkları	887.305	621.585
Prim karşılıkları	-	6.215.850
Toplam	887.305	6.837.435

Şirketin izin karşılıkları ve prim karşılıkları hareketleri aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

İzin karşılıkları	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Önceki dönem sonu bakiyesi	621.585	-
Dönem içinde ayrılan karşılık	232.700	621.585
Dönem içinde ödenen	-	-
Parasal kayıp/kazanç	33.020	-
Dönem sonu bakiyesi	887.305	621.585

Prim karşılıkları	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Önceki dönem sonu bakiyesi	6.215.850	-
Dönem içinde ayrılan karşılık	-	6.215.850
Dönem içinde ödenen/iptal edilen	(5.454.000)	-
Parasal kayıp/kazanç	(761.850)	-
Dönem sonu bakiyesi	-	6.215.850

EMLAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN

AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

18.2. Uzun vadeli karşılıklar

Kıdem tazminatı karşılığı aşağıdaki açıklamalar çerçevesinde ayrılmaktadır.

Şirket, mevcut iş kanunu gereğince, en az bir yıl hizmet verdikten sonra emeklilik nedeni ile işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş kadardır ve bu tutar 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla 69.949 TL (31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 64.949 TL). Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir ve herhangi bir fonlama şartı bulunmamaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı çalışanların emekliliği halinde ödenmesi gerekecek muhtemel yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminiyle hesaplanır. Şirket kıdem tazminatı toplam yükümlülüğün hesaplanmasında aşağıda yer alan aktüer öngörüler kullanılmıştır:

Şirketin 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla uzun vadeli karşılıkları aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Hesap adı	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Önceki dönem sonu bakiyesi	79.562	-
Dönem içinde ayrılan karşılık	113.951	79.562
Dönem içinde ödenen	-	-
Aktüeryal (kazanç)/kayıp	-	-
Parasal kayıp/kazanç	18.347	-
Dönem sonu bakiyesi	211.860	79.562

19. Kiralama işlemlerinden borçlar

Şirketin 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kiralama işlemlerinden borçları aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Hesap adı	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kiralama işlemlerinden kısa vadeli borçlar	1.453.343	3.781.081
Kiralama işlemlerinden uzun vadeli borçlar	18.578.270	16.537.802
Toplam	20.031.613	20.318.883

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Dönem başı	20.318.883	-
Dönem içi girişler	-	21.589.409
Finansman gideri	1.298.181	4.829.156
Ödenen kira (-)	(1.743.000)	(5.778.254)
Parasal kayıp/kazanç	157.549	(321.428)
Toplam	20.031.613	20.318.883

EMLAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN

AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

20. Özkaynaklar

20.1 Ödenmiş sermaye

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ödenmiş sermaye tutarı 200.000.000 TL olup her biri 1 TL tutarında 200.000.000 adet hisseden oluşmaktadır. Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 375.000.000 TL olup her biri 1 TL tutarında 375.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

Şirketin %100 ortağı Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi'dir.

Şirket sermayesinin 75.000.000 TL'den 200.000.000 TL'ye artırmak için 18.12.2025 tarihinde Sermaye Piyasası Kurumuna müracaat edilmiş ve akabinde 30.04.2026 tarihli genel kurul kararı 21.05.2026 tarihinde tescil edilerek 22.05.2026 tarih ve 11588 sayılı ticaret sicil gazetesinde ilan edilerek sermaye artırımı işlemi tamamlanmıştır.

20.2 Sermaye yedekleri

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermaye yedekleri bulunmamaktadır.

20.3 Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekleri bulunmamaktadır.

20.4 Geçmiş yıl kârları/(zararları)

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla geçmiş yıllar zararı 42.824.150 TL'dir. (31 Aralık 2025:Bulunmamaktadır.)

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in özkaynak kalemleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Sermaye	200.000.000	75.000.000
Sermaye düzeltme farkları	39.300.246	31.036.496
Geçmiş yıllar kârı/(zararı)	(42.824.150)	-
Net dönem kârı/(zararı)	(3.635.381)	(42.824.150)
Toplam	192.840.715	63.212.346

21. İlişkili taraf açıklamaları

Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş., Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş.'nin ilgili dönemde işlem yapılan tek ilişkili tarafıdır. 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, ilişkili taraf Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi'nden alacak ve borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Nakit ve nakit benzerleri	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	25.548	285.816
- Vadesiz hesaplar (Not 4)	25.548	285.816
Toplam nakit ve nakit benzerleri	25.548	285.816

EMLAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

21. İlişkili taraf açıklamaları (Devamı)

Ticari alacaklar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ticari Alacaklar	36.621.971	-
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	36.621.971	-
Toplam ticari alacaklar	36.621.971	-

Üst düzey yönetime sağlanan faydalar

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait Şirket'in Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yönetim personeline yapılan ödeme 21.339.145 TL'dir.

22. Hasılat ve satışların maliyeti

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait hasılat bilgileri aşağıdaki gibidir.

Hesap adı	1 Ocak 2026 30 Eylül 2026	27 Mayıs 2025 30 Eylül 2025
Hasılat	86.095.952	-
Toplam	86.095.952	-

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait satışların maliyeti bulunmamaktadır.

23. Genel yönetim giderleri

Hesap adı	1 Ocak 2026 30 Eylül 2026	27 Mayıs 2025 30 Eylül 2025
Genel yönetim giderleri	(97.179.992)	(15.090.184)
Toplam faaliyet giderleri	(97.179.992)	(15.090.184)

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait bağımsız denetim ücretleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap adı	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Bağımsız denetim ücreti	1.500.000	1.591.258
Toplam	1.500.000	1.591.258

EMLAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN

AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

23. Genel yönetim giderleri (Devamı)

Genel yönetim giderlerinin niteliklerine göre gider detayları

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait genel yönetim giderlerinin niteliklerine göre detayı aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	1 Ocak 2026 30 Eylül 2026	27 Mayıs 2025 30 Eylül 2025
Personel ve ücret giderleri	(64.311.172)	(8.478.778)
Amortisman giderleri	(8.597.693)	(2.241.556)
Teknik destek ve danışmanlık giderleri	(7.735.572)	(1.656.452)
Vergi resim harç giderleri	(5.320.293)	(498.991)
Müşavirlik ve danışmanlık giderleri	(3.125.685)	(1.240.862)
Oda aidatları, üyelik ve faaliyet izin harçları	(2.963.597)	(62.507)
Ofis giderleri	(1.044.704)	(431.653)
Seyahat ve ulaşım giderleri	(943.502)	(23.264)
Haberleşme giderleri	(328.409)	(48.701)
Noter giderleri	(143.177)	(278.514)
Diğer	(3.063.218)	(128.906)
Toplam faaliyet giderleri	(97.179.992)	(15.090.184)

24. Esas faaliyetlerinden gelirler ve giderler

Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait esas faaliyetlerden gelirleri ve giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Esas faaliyetlerden gelirler	1 Ocak 2026 30 Eylül 2026	27 Mayıs 2025 30 Eylül 2025
Ödenmemiş prim karşılıkları iptali	5.758.200	-
Toplam	5.758.200	-

Esas faaliyetlerden giderler	1 Ocak 2026 30 Eylül 2026	27 Mayıs 2025 30 Eylül 2025
Müşavirlik ve danışmanlık giderleri	(938.432)	-
Teknik destek ve danışmanlık giderleri	(754.841)	-
Ofis giderleri	(81.105)	-
Haberleşme giderleri	(33.293)	-
Seyahat ve ulaşım giderleri	(12.296)	-
Diğer	(2.566)	-
Toplam	(1.822.533)	-

25. Yatırım faaliyetlerinden gelirler

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait yatırım faaliyetlerinden gelirleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	1 Ocak 2026 30 Eylül 2026	27 Mayıs 2025 30 Eylül 2025
Fon gelirleri	17.439.489	7.518.145
Toplam	17.439.489	7.518.145

EMLAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN

AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

26. Finansman gelirleri ve giderleri

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansman gelirleri bulunmamaktadır.

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansman giderleri aşağıda açıklanmıştır:

Hesap adı	1 Ocak 2026 30 Eylül 2026	27 Mayıs 2025 30 Eylül 2025
Kira yükümlülüklerine ilişkin finansman giderleri	(6.629.586)	(3.119.231)
Toplam	(6.629.586)	(3.119.231)

27. Net parasal pozisyon kazançları/kayıpları

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait net parasal pozisyon kazançları/kayıpları aşağıda açıklanmıştır:

	1 Ocak 2026 30 Eylül 2026
Parasal olmayan kalemler	
Finansal durum tablosu kalemleri	
Peşin ödenmiş giderler	726.146
Maddi duran varlıklar	(29.004.996)
Kullanım hakkı varlıklar	5.270.735
Maddi olmayan duran varlıklar	207.007
Ertelenmiş vergi gelir/gideri	3.649.566
Diğer borç ve gider karşılıkları	5.934
Ödenmiş sermaye	(611.894)
Geçmiş yıllar kar/zararı	8.376.608
Kar veya zarar tablosu kalemleri	
Satış gelirleri	(859.388)
Genel yönetim giderleri	6.227.216
Esas faaliyetlerden diğer gelir ve karlar	(758.200)
Esas faaliyetlerden diğer gider ve zararlar	276.055
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	(1.182.496)
Finansman giderleri	450.478
Toplam	(7.227.229)

EMLAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

28. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Bu not aşağıda belirtilen her bir risk için Şirket'in maruz kaldığı riskler, Şirket'in bu risklerini yönetmek ve ölçmek için belirlediği politikaları hakkında bilgi vermektedir.

Şirket finansal araçların kullanımından kaynaklanan aşağıdaki risklere maruz kalmaktadır:

- Kredi riski
- Likidite riski
- Piyasa riski

28.1 Kredi riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememesi olasılığı olarak tanımlanır.

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat ve finansal varlıklar
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
30 Eylül 2026					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B)	36.621.971	-	-	344.908	140.717.027
- Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	36.621.971	-	-	344.908	140.717.027
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	36.621.971	-	-	344.908	140.717.027
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-

	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat ve finansal varlıklar
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
31 Aralık 2025					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B)	-	-	-	-	45.449.712
- Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	45.449.712
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	45.449.712
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-

28.2 Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in sukuk (kira sertifikası) ihraçlarına ilişkin nitelikli yatırımcıya olan dolaylı yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir ve sığ piyasa yapısı ve piyasada oluşan engeller nedeniyle pozisyonlardan çıkılamaması durumunda ortaya çıkabilecek zarar riski olarak tanımlanmıştır. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi. Sukukları ihraç eden finansal kurumun ve dolaylı olarak da Şirket'in ilişkili yükümlülükleri yerine getirememesi sonucu likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket yönetimi finansal kurumlarla garanti sözleşmeleri imzalayarak muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı elde etmek garantisi almak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

EMLAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN

AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

28. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (Devamı)

28.3 Kur riski

Yabancı para riski herhangi bir finansal aracın değerinin döviz kurundaki değişikliğe bağlı olarak değişmesinden doğan risktir. Şirket, yabancı para cinsinden parasal varlıklarını TL'ye çevirirken kurlardaki değişiklikler nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 itibarıyla kur riski bulunmamaktadır.

29. Finansal araçlar

29.1 Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Gerçeğe uygun değer piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır.

Şirket finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini halihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler. Şirket'in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Şirket'in finansal tablolarında gerçeğe uygun değeri ile yansıtılan finansal varlık ve yükümlülükleri bulunmamaktadır.

Kısa vadeli borçların (kira sertifikalarının ihracına ilişkin yükümlülükler) gerçeğe uygun değeri kalan vadelerine göre nakit çıkışlarının değişen ülke risk primi ve kâr payı oranı değişimleri göz önünde bulundurularak hesaplanan oranlarla indirgenmesi yoluyla hesaplanmaktadır.

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerleri ve kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026		31 Aralık 2025	
	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	25.548	25.548	285.816	285.816
Finansal varlıklar	140.691.479	140.691.479	45.163.896	45.163.896
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	81.277	81.277	554.090	554.090
Ticari alacaklar	36.621.971	36.621.971	-	-
Toplam	177.420.275	177.420.275	46.003.802	46.003.802
Finansal yükümlülükler				
Kısa vadeli borçlanmalar	571.876	571.876	216.192	216.192
Ticari borçlar	2.432.782	2.432.782	1.266.693	1.266.693
Kiralam işlemlerinden yükümlülükler	20.031.613	20.031.613	20.318.883	20.318.883
Diğer borçlar	7.470.897	7.470.897	3.066.058	3.066.058
Diğer yükümlülükler	1.099.165	1.099.165	6.916.998	6.916.998
Toplam	31.606.333	31.606.333	31.784.824	31.784.824

EMLAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

30. Karşılıklar şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

Bulunmamaktadır.

31. Finansal tabloların önemli ölçüde etkileyen ya da finansal tabloların açık yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gereken diğer hususlar

Bulunmamaktadır.

32. Taahhütler

Bulunmamaktadır.

33. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bulunmamaktadır.

.....