

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI ANONİM ŞİRKETİ

**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE
SINIRLI DENETİM RAPORU**



ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

Giriş

Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi'nin ("Banka") ve konsolidasyona tabi ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Eylül 2025 tarihli ilişikteki konsolide bilançosunun ve aynı tarihte sona eren dokuz aylık dönemine ait konsolide kar veya zarar tablosunun, konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynaklar değişim tablosunun ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin 1 Kasım 2006 tarihli ve 26333 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Bankaların Muhasebe Uygulamalarına ve Belgelerin Saklanması İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik" ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından bankaların hesap ve kayıt düzenine ilişkin yayımlanan diğer düzenlemeler ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu ("BDDK") genelge ve açıklamaları ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Muhasebe Standardı 34 ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı" hükümlerini içeren; "BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem konsolide finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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



Şarhı Sonucun Dayanağı

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Beşinci Bölüm I. Kısım 14, II. Kısım 7.c ve IV. Kısım 7'de belirtildiği üzere, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan ilişikteki ara dönem konsolide finansal tablolarda, Grup yönetimi tarafından BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı gereklilikleri dışında 7.500.000 bin TL tutarındaki kısmı geçmiş yıllar içerisinde, 2.350.000 bin TL tutarındaki kısmı ise cari dönemde ayrılmış olan toplam 9.850.000 bin TL tutarında serbest karşılık ile söz konusu karşılıklar için 2.250.000 bin TL tutarındaki kısmı geçmiş yıllar içerisinde, 705.000 bin TL tutarındaki kısmı ise cari dönemde muhasebeleştirilen toplam 2.955.000 bin TL tutarında ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilmiştir. Söz konusu serbest karşılık ayrılmamış olsaydı, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, diğer karşılıklar ve ertelenmiş vergi varlığı sırasıyla 9.850.000 bin TL daha az ve 2.955.000 bin TL daha az, net dönem karı ve özkaynaklar sırasıyla 1.645.000 bin TL daha fazla ve 6.895.000 bin TL daha fazla olacaktı.

Şarhı Sonuç

Sınırlı denetimimize göre, yukarıda şarhı sonucun dayanağı paragrafında açıklanan hususun ara dönem konsolide finansal tablolar üzerindeki etkisi haricinde, ilişikteki ara dönem konsolide finansal bilgilerin, Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi'nin ve konsolidasyona tabi ortaklıklarının 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla ara dönem konsolide finansal durumunun ve aynı tarihte sona eren dokuz aylık döneme ilişkin konsolide finansal performansının ve konsolide nakit akışlarının BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikte yedinci bölümde yer verilen ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanmamıştır.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Talar Gül, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 24 Kasım 2025

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.'NİN
30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN DOKUZ AYLIK
KONSOLİDE FİNANSAL RAPORU

Ana Ortaklık Banka'nın Yönetim Merkezinin Adresi : Barbaros Mahallesi, Begonya Sk. No:9A,
34746 Ataşehir/İstanbul
Ana Ortaklık Banka'nın Telefon ve Faks Numaraları : 0 (216) 266 26 26 - 0 (216) 275 25 25
Ana Ortaklık Banka'nın İnternet Sayfası Adresi : www.emlakkatilim.com.tr
İrtibat için Elektronik Posta Adresi : bilgi@emlakkatilim.com.tr

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından düzenlenen Bankalarca Kamuya Açıklanacak Finansal Tablolar ile Bunlara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Hakkında Tebliğe göre hazırlanan dokuz aylık konsolide finansal rapor aşağıda yer alan bölümlerden oluşmaktadır.

- ANA ORTAKLIK BANKA HAKKINDA GENEL BİLGİLER
- ANA ORTAKLIK BANKA'NIN KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI
- İLGİLİ DÖNEMDE UYGULANAN MUHASEBE POLİTİKALARINA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR
- KONSOLİDASYON KAPSAMINDAKİ GRUBUN MALİ BÜNYESİNE VE RİSK YÖNETİMİNE İLİŞKİN BİLGİLER
- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
- SINIRLI DENETİM RAPORU
- ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

Bu finansal rapor çerçevesinde finansal tabloları konsolide edilen bağlı ortaklıklarımız aşağıdadır:

Bağlı Ortaklıklar

- Emlak Varlık Kiralama A.Ş.
- Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.
- Emlak Katılım Tasarruf Finansman A.Ş.
- Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş.

Bu raporda yer alan konsolide dokuz aylık finansal tablolar ile bunlara ilişkin açıklama ve dipnotlar Bankaların Muhasebe Uygulamalarına ve Belgelerin Saklanması İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik, Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları, bunlara ilişkin ek ve yorumlar ile Bankamız kayıtlarına uygun olarak, aksi belirtilmediği müddetçe **bin Türk Lirası** cinsinden hazırlanmış olup, sınırlı denetime tabi tutulmuş ve ilişikte sunulmuştur.

Prof. Dr. Mehmet Emin BİRPINAR
Yönetim Kurulu Başkanı

Onur GÖK
Genel Müdür

Mehmet Nuri YAZICI
Denetim Komitesi Başkanı

Volkan Mutlu COŞKUN
Denetim Komitesi Üyesi

Tuğba GEDİKLİ
Finans Genel Müdür Yardımcısı

Hakan ULUS
Resmi Raporlama Müdürü

Bu finansal rapor ile ilgili olarak soruların iletilebileceği yetkili personele ilişkin bilgiler:

Ad-Soyad / Unvan : Hakan ULUS / Resmi Raporlama Müdürü
Tel : 0 (216) 275 24 74
Faks : 0 (216) 275 25 25

Birinci Bölüm
Genel Bilgiler

I.	Ana Ortaklık Banka'nın Kuruluş Tarihi, Başlangıç Statüsü, Anılan Statüde Meydana Gelen Değişiklikleri İhtiva Eden Tarihçesi	1
II.	Ana Ortaklık Banka'nın Sermaye Yapısı, Yönetim ve Denetimini Doğrudan veya Dolaylı Olarak Tek Başına veya Birlikte Elinde Bulunduran Ortakları, varsa Bu Hususlarda Yıl İçindeki Değişiklikler ile Dahil Olduğu Gruba İlişkin Açıklama	2
III.	Ana Ortaklık Banka'nın Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri, Denetim Komitesi Üyeleri ile Genel Müdür ve Yardımcılarının varsa Ana Ortaklık Banka'da Sahip Oldukları Paylara ve Sorumluluk Alanlarına İlişkin Açıklamalar	2
IV.	Ana Ortaklık Banka'da Nitelikli Paya Sahip Kişi ve Kuruluşlara İlişkin Açıklamalar	2
V.	Ana Ortaklık Banka'nın Hizmet Türü ve Faaliyet Alanlarını İçeren Özet Bilgi	3
VI.	Bankaların Konsolide Finansal Tablolarının Düzenlenmesine İlişkin Tebliğ ile Türkiye Muhasebe Standartları Gereği Yapılan Konsolidasyon İşlemleri Arasındaki Farklılıklar ile Tam Konsolidasyona veya Oransal Konsolidasyona Tabi Tutulan, Özkaynaklardan İndirilen ya da Bu Üç Yönteme Dahil Olmayan Kuruluşlar Hakkında Kısa Açıklama	3
VII.	Ana Ortaklık Banka ile Bağlı Ortaklıkları Arasında Özkaynakların Derhal Transfer Edilmesinin veya Borçların Geri Ödenmesinin Önünde Mevcut veya Muhtemel, Fili veya Hukuki Engeller	3

İkinci Bölüm
Konsolide Finansal Tablolar

I.	Konsolide Bilanço (Finansal Durum Tablosu)	5
II.	Konsolide Nazım Hesaplar Tablosu	7
III.	Konsolide Kar veya Zarar Tablosu	8
IV.	Konsolide Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	9
V.	Konsolide Özkaynak Değişim Tablosu	10
VI.	Konsolide Nakit Akış Tablosu	12

Üçüncü Bölüm
Muhasebe Politikaları

I.	Sunum Esaslarına İlişkin Açıklamalar	13
II.	Finansal Araçların Kullanım Stratejisi ve Yabancı Para Cinsinden İşlemlere İlişkin Açıklamalar	14
III.	Konsolide Edilen Ortaklıklara İlişkin Bilgiler	14
IV.	Vadeli İşlem ve Opsiyon Sözleşmeleri ile Türev Ürünlerle İlişkin Açıklamalar	16
V.	Kar Payı Gelir ve Giderine İlişkin Açıklamalar	16
VI.	Ücret ve Komisyon Gelir ve Giderlerine İlişkin Açıklamalar	16
VII.	Finansal Varlıklara ve Yükümlülüklerle İlişkin Açıklamalar	17
VIII.	Beklenen Zarar Karşılıklarına İlişkin Açıklamalar	18
IX.	Finansal Araçların Netleştirilmesine İlişkin Açıklamalar	20
X.	Satış ve Geri Alış Anlaşmaları ve Menkul Değerlerin Ödünç Verilmesi İşlemlerine İlişkin Açıklamalar	20
XI.	Satış Amaçlı Elde Tutulan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Duran Varlıklar ile Bu Varlıklara İlişkin Borçlar Hakkında Açıklamalar	20
XII.	Şerefiye ve Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklara İlişkin Açıklamalar	20
XIII.	Maddi Duran Varlıklara İlişkin Açıklamalar	21
XIV.	Kiralama İşlemlerine İlişkin Açıklamalar	21
XV.	Karşılıklar ve Koşullu Yükümlülüklerle İlişkin Açıklamalar	22
XVI.	Çalışanların Haklarına İlişkin Yükümlülüklerle İlişkin Açıklamalar	23
XVII.	Vergi Uygulamalarına İlişkin Açıklamalar	24
XVIII.	Borçlanmalara İlişkin İlave Açıklamalar	26
XIX.	İhraç Edilen Hisse Senetlerine İlişkin Açıklamalar	26
XX.	Aval ve Kabullere İlişkin Açıklamalar	26
XXI.	Devlet Teşviklerine İlişkin Açıklamalar	26
XXII.	Raporlamanın Bölümlemeye Göre Yapılmasına İlişkin Açıklamalar	26
XXIII.	Diğer Hususlara İlişkin Açıklamalar	26

Dördüncü Bölüm
Konsolide Bazda Mali Bünneye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler

I.	Konsolide Özkaynak Kalemlerine İlişkin Açıklamalar	27
II.	Konsolide Kredi Riskine İlişkin Açıklamalar	33
III.	Konsolide Kur Riskine İlişkin Açıklamalar	33
IV.	Konsolide Likidite Riskine İlişkin Açıklamalar	35
V.	Konsolide Kaldıraç Oranına İlişkin Açıklamalar	41
VI.	Konsolide Finansal Varlık ve Borçların Gerçeğe Uygun Değeri ile Gösterilmesine İlişkin Açıklamalar	41
VII.	Başkalarının Nam ve Hesabına Yapılan İşlemler, İnanca Dayalı İşlemlere İlişkin Açıklamalar	41
VIII.	Konsolide Risk Yönetimine İlişkin Açıklamalar	42
IX.	Konsolide Faaliyet Bölümlerine İlişkin Açıklamalar	43

Beşinci Bölüm
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar

I.	Konsolide Bilançonun Aktif Hesaplarına İlişkin Açıklama ve Dipnotlar	44
II.	Konsolide Bilançonun Pasif Hesaplarına İlişkin Açıklama ve Dipnotlar	60
III.	Konsolide Nazım Hesaplara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar	70
IV.	Konsolide Kar veya Zarar Tablosuna İlişkin Açıklama ve Dipnotlar	72
V.	Konsolide Özkaynak Değişim Tablosuna İlişkin Açıklama ve Dipnotlar	78
VI.	Konsolide Nakit Akış Tablosuna İlişkin Açıklama ve Dipnotlar	78
VII.	Ana Ortaklık Banka'nın Dahil Olduğu Risk Grubuna İlişkin Açıklamalar	79
VIII.	Ana Ortaklık Banka'nın Yurt İçi, Yurt Dışı, Kıyı Bankacılığı Bölgelerindeki Şube veya İşbirlikleri ile Yurt Dışı Temsilciliklerine İlişkin Açıklamalar	79
IX.	Bilanço Sonrası Hususlara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar	79

Altıncı Bölüm
Sınırlı Denetim Raporu

I.	Sınırlı Denetim Raporuna İlişkin Olarak Açıklanması Gereken Hususlar	80
II.	Bağımsız Denetçi Tarafından Hazırlanan Açıklama ve Dipnotlar	80

Yedinci Bölüm
Ara Dönem Faaliyet Raporu

I.	Ana Ortaklık Banka Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdürünün Ara Dönem Faaliyetlerine İlişkin Değerlendirmelerini İçerecek Ara Dönem Faaliyet Raporu	81
----	--	----

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

BİRİNCİ BÖLÜM

Genel Bilgiler

I. Ana Ortaklık Banka'nın Kuruluş Tarihi, Başlangıç Statüsü, Anılan Statüde Meydana Gelen Değişiklikleri İhtiva Eden Tarihçesi

Ana Ortaklık Banka, Mustafa Kemal Atatürk'ün talimatları doğrultusunda, 3 Haziran 1926 tarihinde Emlak ve Eytam Bankası olarak Ankara'da kurulmuştur. Ana Ortaklık Banka'nın kuruluş amacı halkın inşaat teşebbüslerini desteklemek, gerekli kredileri sağlamak ve yetim haklarını korumak olarak belirlenmiştir. Ana Ortaklık Banka, 1 Eylül 1946 tarihinde yeniden yapılandırılmış ve bu tarihten sonra Türkiye Emlak Kredi Bankası Anonim Ortaklığı unvanını almıştır. 6 Ocak 1988 tarihi itibarıyla Anadolu Bankası A.Ş. ile birleştirilmiş, Türkiye Emlak Bankası A.Ş. unvanını almıştır.

29 Kasım 1992 tarihinde Denizcilik Bankası A.Ş. tüm aktif ve pasifiyle Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'ye devredilmiş ve denizcilik kredileri de bu Ana Ortaklık Banka'da toplanmıştır.

Türkiye Emlak Bankası A.Ş. faaliyette bulunduğu dönem boyunca bankacılık faaliyetlerinin yanı sıra, kuruluş amacına uygun olarak nitelikli konut projelerinin yapımı konusunda çok ciddi bir marka olmuş ve İstanbul, Ankara ve İzmir başta olmak üzere Türkiye'nin birçok ilinde önemli konut projeleri üretmiştir. Banka'nın önemli projeleri içinde İstanbul-Ataköy, Ataşehir, Bahçeşehir, Mimaroba, Sinanoba, Ankara-Bilkent, Elvankent, Konutkent, İzmir-Gaziemir, Mavişehir projeleri yer almaktadır.

Ana Ortaklık Banka, 21 Kasım 2000 tarihinde yürürlüğe giren 4603 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş., Türkiye Halk Bankası A.Ş. ve Türkiye Emlak Bankası A.Ş. hakkında Kanun ile yeniden yapılanma sürecine girmiş ve kamu hukuku statüsünden özel hukuk statüsüne geçiş sağlanmıştır.

BDDK'nın 6 Temmuz 2001 tarihli kararı doğrultusunda Türkiye Emlak Bankası A.Ş., aktif ve pasifleri ile Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş.'ye devredilmiştir. Bu itibarla, 4684 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 2'nci maddesi ile 4603 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş., Türkiye Halk Bankası A.Ş. ve Türkiye Emlak Bankası A.Ş. Hakkında Kanun'a eklenen Geçici 3 üncü maddenin (3) numaralı fıkrasının amir hükmü gereğince, Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'nin bankacılık işlemleri yapma ve mevduat kabul etme izni 6 Temmuz 2001 tarihinde sona ermiştir.

Ana Ortaklık Banka, 7 Temmuz 2001 tarihinde düzenlenen protokol ile Ana Ortaklık Banka'nın bu tarihten önce yasal takibe intikal etmiş kredi alacakları dışında kalan, bankacılık hizmetleri, şubeleri, mevduatı ve bankacılık hizmetlerinden kaynaklanan yükümlülük, taahhütleri ve bankacılıkla ilgili mal varlıkları dâhil tüm aktifleri Ziraat ve Halk Bankası'na devredilmiştir. Bu tarih itibarıyla Ana Ortaklık Banka'nın bankacılık yapma ve mevduat toplama izni kaldırılmış ve Ana Ortaklık Banka tasfiye haline girmiştir.

14 Eylül 2001 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul ile Ana Ortaklık Banka'nın Tasfiye Kurulu, Yönetim Kurulu ve Denetim kurulu oluşturulmuş ve Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. tarafından geçici görevle gönderilen personel ile tasfiye işlemleri fiilen başlamış ve 16 yıl devam ettikten sonra, Ana Ortaklık Banka'nın, Hazine Bakanlığı'na olan borçlarını ve sıra cetvelinde izlenen diğer tüm borçlarını ödemesi ve borç doğurabilecek ihtilaflarını çözmesi sonucu 27 Mayıs 2017 tarihi itibarıyla 7020 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda ve Bir Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 4603 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş., Türkiye Halk Bankası A.Ş. ve Türkiye Emlak Bankası A.Ş. hakkında Kanun'da yapılan aşağıdaki düzenleme ile tasfiyeden çıkmıştır.

Ana Ortaklık Banka'nın tasfiyeden çıkmasından sonra 3 Eylül 2018 tarihinde yapılan Genel Kurul'da yeni ana sözleşmesi onaylanmış olup, statüsü katılım bankası olarak belirlenmiştir. Ana Ortaklık Banka'nın unvanı 10 Eylül 2018 tarihinde Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. olarak tescil edilmiştir.

Ana Ortaklık Banka, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 27 Şubat 2019 tarih ve 30699 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 26 Şubat 2019 tarih ve 8262 sayılı kararı ile faaliyet izni almış ve 21 Mart 2019 itibarıyla faaliyete başlamıştır.

Ana Ortaklık Banka ve Ana Ortaklık Banka ile konsolide edilen ortaklıkları, bir bütün olarak, "Grup" olarak adlandırılmaktadır.

Genel Müdürlüğü İstanbul'da yerleşik bulunan Ana Ortaklık Banka'nın, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yurt içinde 120 şubesi bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 113). Ana Ortaklık Banka, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla 1.827 (31 Aralık 2024: 1.713) personeli ile hizmet vermektedir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Genel Bilgiler (Devamı)

II. Ana Ortaklık Banka'nın Sermaye Yapısı, Yönetim ve Denetimini Doğrudan veya Dolaylı Olarak Tek Başına veya Birlikte Elinde Bulunduran Ortakları, varsa Bu Hususlarda Yıl İçindeki Değişiklikler ile Dahil Olduğu Gruba İlişkin Açıklama

Ana Ortaklık Banka'nın sermayesi 1.026.915 TL olup, % 99,99'u Hazine ve Maliye Bakanlığı'na aittir. Hazine ve Maliye Bakanlığı dışında, T. Emlak Bankası A.Ş. Emekli ve Yardım Sandığı Vakfı'nın (Banka'nın tasfiyeye girmesi ile vakfın adı T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ve T. Halk Bankası A.Ş. Emekli ve Yardım Sandığı Vakfı olmuştur) 80,57 TL (tam) ve 33 adet gerçek kişinin ise toplam 3,38 TL (tam) tutarında hisseleri bulunmaktadır.

1.026.915 TL tutarındaki sermayenin 1.026.915 TL'lik kısmı ödenmiş, 2,82 TL'lik (tam) kısmı ise 33 adet gerçek kişi tarafından ödenmemiştir.

Sermayenin Hazine ve Maliye Bakanlığı'na ait olan kısmı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından temsil edilmektedir.

III. Ana Ortaklık Banka'nın, Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri, Denetim Komitesi Üyeleri ile Genel Müdür ve Yardımcılarının Varsa Ana Ortaklık Banka'da Sahip Oldukları Paylara ve Sorumluluk Alanlarına İlişkin Açıklamalar

Adı ve Soyadı	Görevi ve Sorumluluk Alanları	Öğrenim Durumu
Prof. Dr. Mehmet Emin BİRPINAR	Yönetim Kurulu Başkanı	Doktora
Prof. Dr. Murat BALCI	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Doktora
Hasan SUVER	Yönetim Kurulu Üyesi	Yüksek Lisans
Mahmut GÜRCAN	Yönetim Kurulu Üyesi	Lisans
Mehmet Nuri YAZICI	Yönetim Kurulu Üyesi ve Denetim Komitesi Başkanı	Lisans
Volkan Mutlu COŞKUN	Yönetim Kurulu Üyesi ve Denetim Komitesi Üyesi	Lisans
Onur GÖK	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	Yüksek Lisans
Tuğba GEDİKLİ	Finanstan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Lisans
Ali Kemal KÜÇÜKCAN	Hazine ve Uluslararası Bankacılıktan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Yüksek Lisans
Şenol ALTUNDAŞ	Satış ve Pazarlamadan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Yüksek Lisans
Nihat BULUT	Kredi Risk Yönetimi Genel Müdür Yardımcısı	Lisans
Bülent KARACALAR	Kredi Tahsis Genel Müdür Yardımcısı	Lisans
Serkan UMAN	Bilgi Teknolojileri ve Dijital Bankacılık Genel Müdür Yardımcısı	Yüksek Lisans
Yusuf OKUR	Operasyondan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Lisans
Uğur KARA	İnsan Kaynaklarından Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Yüksek Lisans
Yalçın GÜDÜL	Hukuk Genel Müdür Yardımcısı	Lisans

Ana Ortaklık Banka'nın Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri, Denetim Komitesi Üyeleri ile Genel Müdür ve Yardımcılarının Ana Ortaklık Banka'da sermayesindeki pay oranı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

IV. Ana Ortaklık Banka'da Nitelikli Paya Sahip Kişi ve Kuruluşlara İlişkin Açıklamalar

Ana Ortaklık Banka'nın 1.026.915 TL tutarındaki ödenmiş sermayesi birim pay nominal değeri 1 kuruş olan 102.691.549.916 adet hisseden oluşmaktadır.

Ad Soyad/Ticaret unvanı	Pay Tutarları	Pay Oranları	Ödenmiş Paylar	Ödenmemiş Paylar
Hazine ve Maliye Bakanlığı	1.026.915	%99,99	1.026.915	-

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Genel Bilgiler (Devamı)

V. Ana Ortaklık Banka'nın Hizmet Türü ve Faaliyet Alanlarını İçeren Özet Bilgi

Ana Ortaklık Banka, katılım bankası olarak faizsiz bankacılık yapmaktadır. Ana Ortaklık Banka, esas olarak "özel cari hesaplar" ve "katılma hesapları" adı altında fon toplayıp, kurumsal finansman desteği, bireysel finansman desteği, finansal kiralama, mal karşılığı vesaikin finansmanı ve ortak yatırımlar yoluyla fon kullanmaktadır.

Kısaca Ana Ortaklık Banka'nın faaliyet alanları Ana Sözleşme'de aşağıdaki gibi belirtilmiştir;

- Mevzuat ve faizsiz bankacılık prensiplerine göre para veya sermaye piyasası araçlarını spot veya vadeli almak, satmak ve bunların alım satımına aracılık etmek, menkul kıymetler borsalarında faaliyette bulunmak,
- Faizsiz bankacılık prensipleri dahilinde; ekonomiye fon tahsis etmek, nakdi, gayrinakdi her cins ve surette kredi kullanırmak,
- Finansal kiralama işlemleri yapmak, operasyonel kiralama işlemleri yapmak,
- Her türlü ödeme ve tahsilat işlemleri yapmak, seyahat çekleri, kredi kartları gibi ödeme vasıtalarının faaliyetlerin yürütülmesi, üye işyeri hizmetleri (POS) vermek, müşavirlik ve danışmanlık yapmak, kiralık kasa hizmetleri sunmak,
- Her nevi gayrimenkuller satın almak, iktisap etmek, inşa ettirmek ve gerektiğinde bunları diğer kişilere devir, kiralamak ve üzerlerinde her türlü tasarruflarda bulunmak,
- Şirket ve kuruluşların (sigorta şirketleri dahil); mümessillik, vekalet ve acenteliklerini yapmak,
- Tarım Kredi Kooperatiflerine ve KOBİ'lere destek vermek, kentsel dönüşümü desteklemek amacıyla faaliyet yürütmek,
- Portföy işletmeciliği ve yönetimi işlemlerini yapmak,
- Saklama hizmetleri vermek,
- Ana Ortaklık Banka, teminat mektubu, kabul kredileri, akreditif kredileri türünde gayrinakdi fon kullanmaktadır.

Ana Ortaklık Banka'nın faaliyet alanı yukarıda yer verilen maddelerde yazılı işlemlerle sınırlı değildir. Bu işlemlerden başka herhangi bir işlem yapılması Ana Ortaklık Banka için faydalı görülürse, buna başlanması, Yönetim Kurulu'nun önerisi üzerine Genel Kurul tarafından karara bağlanmasına, gerekli kanuni mercilerden onay alınması ve Ana Sözleşme'de değişiklik mahiyetinde olan bu kararın Ticaret Bakanlığı'na onanmasına bağlıdır. Bu suretle tasdik olunan karar Ana Sözleşme'ye eklenir.

VI. Bankaların Konsolide Finansal Tablolarının Düzenlenmesine İlişkin Tebliğ ile Türkiye Muhasebe Standartları Gereği Yapılan Konsolidasyon İşlemleri Arasındaki Farklılıklar ile Tam Konsolidasyona veya Oransal Konsolidasyona Tabi Tutulan, Özkaynaklardan İndirilen ya da Bu Üç Yönteme Dahil Olmayan Kuruluşlar Hakkında Kısa Açıklama

Ana Ortaklık Banka, bağlı ortaklıkları Emlak Varlık Kiralama A.Ş., Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş., Emlak Katılım Tasarruf Finansman A.Ş. ve Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş.'nin finansal tablolarını tam konsolidasyon yöntemi ile konsolide etmektedir.

VII. Ana Ortaklık Banka ile Bağlı Ortaklıkları Arasında Özkaynakların Derhal Transfer Edilmesinin veya Borçların Geri Ödenmesinin Önünde Mevcut veya Muhtemel, Fiili veya Hukuki Engeller

Ana Ortaklık Banka ile bağlı ortaklıkları arasında özkaynakların derhal transferi söz konusu değildir. Ana Ortaklık Banka ile bağlı ortaklıkları arasında borçların geri ödenmesinin önünde mevcut veya muhtemel, fiili veya hukuki bir engel bulunmamaktadır.

İKİNCİ BÖLÜM

Konsolide Finansal Tablolar

- I. Konsolide Bilanço (Finansal Durum Tablosu)
- II. Konsolide Nazım Hesaplar Tablosu
- III. Konsolide Kâr Veya Zarar Tablosu
- IV. Konsolide Kâr Veya Zarar Ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu
- V. Konsolide Özkaynaklar Değişim Tablosu
- VI. Konsolide Nakit Akış Tablosu

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE BİLANÇO (FİNANSAL DURUM TABLOSU)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot (Beşinci Bölüm- I)	BİN TÜRK LİRASI			BİN TÜRK LİRASI		
		CARİ DÖNEM (30/09/2025)			ÖNCEKİ DÖNEM (31/12/2024)		
		TP	YP	Toplam	TP	YP	Toplam
I. FİNANSAL VARLIKLAR (Net)		18.892.503	97.020.583	115.913.086	21.383.040	66.606.163	87.989.203
1.1 Nakit ve Nakit Benzerleri		7.248.683	82.801.702	90.050.385	12.938.156	58.860.909	71.799.065
1.1.1 Nakit Değerler ve Merkez Bankası	(1)	7.245.060	64.537.691	71.782.751	12.906.549	40.354.160	53.260.709
1.1.2 Bankalar	(2)	4.766	18.306.416	18.311.182	33.684	18.549.373	18.583.057
1.1.3 Para Piyasalarından Alacaklar		-	-	-	-	-	-
1.1.4 Beklenen Zarar Karşılıkları (-)		1.143	42.405	43.548	2.077	42.624	44.701
1.2 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	(3)	3.425.664	6.682.508	10.108.172	1.778	2.433.176	2.434.954
1.2.1 Devlet Borçlanma Senetleri		2.260	6.412.550	6.414.810	1.778	2.208.759	2.210.537
1.2.2 Sermayede Payı Temsil Eden Menkul Değerler.		-	-	-	-	-	-
1.2.3 Diğer Finansal Varlıklar		3.423.404	269.958	3.693.362	-	224.417	224.417
1.3 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	(4)	8.168.017	7.524.565	15.692.582	8.441.914	5.232.150	13.674.064
1.3.1 Devlet Borçlanma Senetleri		8.160.358	7.517.752	15.678.110	8.434.255	5.227.022	13.661.277
1.3.2 Sermayede Payı Temsil Eden Menkul Değerler		-	-	-	-	-	-
1.3.3 Diğer Finansal Varlıklar		7.659	6.813	14.472	7.659	5.128	12.787
1.4 Türev Finansal Varlıklar	(5)	50.139	11.808	61.947	1.192	79.928	81.120
1.4.1 Türev Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara Yansıtılan Kısım		50.139	11.808	61.947	1.192	79.928	81.120
1.4.2 Türev Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Kısım		-	-	-	-	-	-
II. İTFA EDİLMİŞ MALİYETİ İLE ÖLÇÜLEN FİNANSAL VARLIKLAR (Net)		136.968.270	87.873.274	224.841.544	80.833.282	49.102.259	129.935.541
2.1 Krediler	(6)	125.886.373	78.548.639	204.435.012	70.581.089	44.993.683	115.574.772
2.2 Kiralama İşlemlerinden Alacaklar	(8)	1.746.472	4.575.094	6.321.566	109.763	324.754	434.517
2.3 İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Diğer Finansal Varlıklar	(7)	11.943.514	5.534.901	17.478.415	11.009.290	4.079.829	15.089.119
2.3.1 Devlet Borçlanma Senetleri		11.943.514	5.534.901	17.478.415	11.009.290	4.079.829	15.089.119
2.3.2 Diğer Finansal Varlıklar		-	-	-	-	-	-
2.4 Beklenen Zarar Karşılıkları (-)	(6)	2.608.089	785.360	3.393.449	866.860	296.007	1.162.867
III. SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN VE DURDURULAN FAALİYETLERE İLİŞKİN DURAN VARLIKLAR (Net)	(9)	1.137.259	-	1.137.259	166.063	-	166.063
3.1 Satış Amaçlı		1.137.259	-	1.137.259	166.063	-	166.063
3.2 Durdurulan Faaliyetlere İlişkin		-	-	-	-	-	-
IV. ORTAKLIK YATIRIMLARI		90.000	-	90.000	67.500	-	67.500
4.1 İştirakler (Net)	(10)	90.000	-	90.000	67.500	-	67.500
4.1.1 Özkaynak Yöntemine Göre Değerlenenler		-	-	-	-	-	-
4.1.2 Konsolide Edilmeyenler		90.000	-	90.000	67.500	-	67.500
4.2 Bağlı Ortaklıklar (Net)		-	-	-	-	-	-
4.2.1 Konsolide Edilmeyen Mali Ortaklıklar		-	-	-	-	-	-
4.2.2 Konsolide Edilmeyen Mali Olmayan Ortaklıklar		-	-	-	-	-	-
4.3 Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları) (Net)		-	-	-	-	-	-
4.3.1 Özkaynak Yöntemine Göre Değerlenenler		-	-	-	-	-	-
4.3.2 Konsolide Edilmeyenler		-	-	-	-	-	-
V. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Net)	(11)	5.301.952	-	5.301.952	1.146.340	-	1.146.340
VI. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Net)	(12)	383.939	-	383.939	548.057	-	548.057
6.1 Şerefiye		-	-	-	-	-	-
6.2 Diğer		383.939	-	383.939	548.057	-	548.057
VII. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Net)	(13)	-	-	-	-	-	-
VIII. CARİ VERGİ VARLIĞI		21.118	-	21.118	-	-	-
IX. ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI	(14)	5.401.525	-	5.401.525	4.487.028	-	4.487.028
X. DİĞER AKTİFLER	(15)	2.487.445	145.484	2.632.929	3.033.779	71.937	3.105.716
VARLIKLAR TOPLAMI		170.684.011	185.039.341	355.723.352	111.665.089	115.780.359	227.445.448

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE BİLANÇO (FİNANSAL DURUM TABLOSU)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

YÜKÜMLÜLÜKLER	Dipnot (Beşinci Bölüm- II)	BİN TÜRK LİRASI			BİN TÜRK LİRASI		
		CARİ DÖNEM			ÖNCEKİ DÖNEM		
		(30/09/2025)			(31/12/2024)		
		TP	YP	Toplam	TP	YP	Toplam
I. TOPLANAN FONLAR	(1)	87.255.812	167.254.374	254.510.186	63.254.192	103.382.306	166.636.498
II. ALINAN KREDİLER	(2)	16.217.075	5.571.781	21.788.856	188.750	2.223.080	2.411.830
III. PARA PİYASALARINA BORÇLAR		-	-	-	-	-	-
IV. İHRAÇ EDİLEN MENKUL KIYMETLER (Net)	(3)	17.562.410	-	17.562.410	15.432.580	-	15.432.580
V. GERÇEĞE UYGUN DEĞER FARKI KAR ZARARA YANSITILAN FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER		-	-	-	-	-	-
VI. TÜREV FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER		46.958	-	46.958	13.085	17.487	30.572
6.1 Türev Finansal Yükümlülüklerin Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara Yansıtılan Kısmı	(4)	46.958	-	46.958	13.085	17.487	30.572
6.2 Türev Finansal Yükümlülüklerin Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Kısmı	(6)	-	-	-	-	-	-
VII. KIRALAMA İŞLEMLERİNDEN YÜKÜMLÜLÜKLER (Net)	(5)	1.086.888	-	1.086.888	739.965	-	739.965
VIII. KARŞILIKLAR	(7)	11.684.532	1.501.513	13.186.045	9.460.439	661.743	10.122.182
8.1 Yeniden Yapılanma Karşılığı		-	-	-	-	-	-
8.2 Çalışan Hakları Karşılığı		1.148.408	-	1.148.408	1.416.000	-	1.416.000
8.3 Sigorta Teknik Karşılıkları (Net)		-	-	-	-	-	-
8.4 Diğer Karşılıklar		10.536.124	1.501.513	12.037.637	8.044.439	661.743	8.706.182
IX. CARİ VERGİ BORCU	(8)	2.405.748	-	2.405.748	2.185.238	-	2.185.238
X. ERTELENMİŞ VERGİ BORCU		-	-	-	-	-	-
XI. SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN VE DURDURULAN FAALİYETLERE İLİŞKİN DURAN VARLIK BORÇLARI (Net)	(9)	-	-	-	-	-	-
11.1 Satış Amaçlı		-	-	-	-	-	-
11.2 Durdurulan Faaliyetlere İlişkin		-	-	-	-	-	-
XII. SERMAYE BENZERİ BORÇLANMA ARAÇLARI	(10)	-	10.311.671	10.311.671	-	7.664.460	7.664.460
12.1 Krediler		-	10.311.671	10.311.671	-	7.664.460	7.664.460
12.2 Diğer Borçlanma Araçları		-	-	-	-	-	-
XIII. DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER	(11)	5.517.360	62.466	5.579.826	3.857.577	134.470	3.992.047
XIV. ÖZKAYNAKLAR	(12)	29.161.298	83.466	29.244.764	18.152.474	77.602	18.230.076
14.1 Ödenmiş Sermaye		1.026.915	-	1.026.915	1.026.915	-	1.026.915
14.2 Sermaye Yedekleri		13.489	-	13.489	10.016	-	10.016
14.2.1 Hisse Senedi İhraç Primleri		-	-	-	-	-	-
14.2.2 Hisse Senedi İptal Kârları		-	-	-	-	-	-
14.2.3 Diğer Sermaye Yedekleri		13.489	-	13.489	10.016	-	10.016
14.3 Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(6.850)	-	(6.850)	(12.722)	-	(12.722)
14.4 Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(342.949)	83.466	(259.483)	(204.743)	77.602	(127.141)
14.5 Kâr Yedekleri		17.287.805	-	17.287.805	8.563.985	-	8.563.985
14.5.1 Yasal Yedekler		1.119.799	-	1.119.799	684.762	-	684.762
14.5.2 Statü Yedekleri		-	-	-	-	-	-
14.5.3 Olağanüstü Yedekler		16.168.006	-	16.168.006	7.879.223	-	7.879.223
14.5.4 Diğer Kâr Yedekleri		-	-	-	-	-	-
14.6 Kâr veya Zarar		11.182.888	-	11.182.888	8.769.023	-	8.769.023
14.6.1 Geçmiş Yıllar Kâr veya Zararı		45.204	-	45.204	41.542	-	41.542
14.6.2 Dönem Net Kâr veya Zararı		11.137.684	-	11.137.684	8.727.481	-	8.727.481
YÜKÜMLÜLÜKLER TOPLAMI		170.938.081	184.785.271	355.723.352	113.284.300	114.161.148	227.445.448

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAZIM HESAPLAR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NAZIM HESAPLAR TABLOSU	Dipnot (Beşinci Bölüm-III)	BİN TÜRK LİRASI			BİN TÜRK LİRASI		
		CARİ DÖNEM (30/09/2025)			ÖNCEKİ DÖNEM (31/12/2024)		
		TP	YP	Toplam	TP	YP	Toplam
A. BİLANÇO DIŞI YÜKÜMLÜLÜKLER (I+II+III)		30.194.728	31.986.831	62.181.559	51.881.877	25.695.365	77.577.242
I. GARANTİ VE KEFALETLER	(1)	27.308.785	16.816.926	44.125.711	22.828.675	9.710.404	32.539.079
1.1 Teminat Mektupları		27.302.357	10.093.413	37.395.770	22.820.009	7.252.127	30.072.136
1.1.1 Devlet İhale Kanunu Kapsamına Girenler		-	-	-	-	-	-
1.1.2 Dış Ticaret İşlemleri Dolayısıyla Verilenler		-	-	-	-	-	-
1.1.3 Diğer Teminat Mektupları		27.302.357	10.093.413	37.395.770	22.820.009	7.252.127	30.072.136
1.2. Banka Kredileri		6.428	221.691	228.119	4.847	168.863	173.710
1.2.1. İthalat Kabul Kredileri		6.428	221.691	228.119	4.847	168.863	173.710
1.2.2. Diğer Banka Kabulleri		-	-	-	-	-	-
1.3. Akreditifler		-	6.501.822	6.501.822	3.819	2.289.414	2.293.233
1.3.1. Belgeli Akreditifler		-	6.501.822	6.501.822	3.819	2.289.414	2.293.233
1.3.2. Diğer Akreditifler		-	-	-	-	-	-
1.4. Garanti Verilen Prefinansmanlar		-	-	-	-	-	-
1.5. Cirolar		-	-	-	-	-	-
1.5.1. T.C. Merkez Bankasına Cirolar		-	-	-	-	-	-
1.5.2. Diğer Cirolar		-	-	-	-	-	-
1.6. Diğer Garantilerimizden		-	-	-	-	-	-
1.7. Diğer Kefaletlerimizden		-	-	-	-	-	-
II. TAAHHÜTLER	(1)	1.782.421	11.759.622	13.542.043	27.667.206	1.778.522	29.445.728
2.1. Cayılamaz Taahhütler		1.782.421	11.759.622	13.542.043	27.667.206	1.778.522	29.445.728
2.1.1. Vadeli Aktif Değerler Alım-Satım Taahhütleri		932.644	11.021.695	11.954.339	257.030	1.151.923	1.408.953
2.1.2. İştir. ve Bağ. Ort. Ser. İşt. Taahhütleri		-	-	-	22.500	-	22.500
2.1.3. Kul. Gar. Kredi Tahsis Taahhütleri		145.917	-	145.917	26.858.081	-	26.858.081
2.1.4. Men. Kıy. İhr. Aracılık Taahhütleri		-	-	-	-	-	-
2.1.5. Zorunlu Karşılık Ödeme Taahhüdü		-	-	-	-	-	-
2.1.6. Çekler İçin Ödeme Taahhütleri		627.541	-	627.541	457.605	-	457.605
2.1.7. İhracat Taahhütlerinden Kaynaklanan Vergi Ve Fon Yükümlülükleri		-	-	-	-	-	-
2.1.8. Kredi Kartı Harcama Limit Taahhütleri		76.319	-	76.319	71.990	-	71.990
2.1.9. Kredi Kartları ve Bankacılık Hizmetlerine İlişkin Promosyon Uyg. Taah.		-	-	-	-	-	-
2.1.10. Açığa Menkul Kıymet Satış Taahhütlerinden Alacaklar		-	-	-	-	-	-
2.1.11. Açığa Menkul Kıymet Satış Taahhütlerinden Borçlar		-	-	-	-	-	-
2.1.12. Diğer Cayılamaz Taahhütler		-	737.927	737.927	-	626.599	626.599
2.2. Cayılabılır Taahhütler		-	-	-	-	-	-
2.2.1. Cayılabılır Kredi Tahsis Taahhütleri		-	-	-	-	-	-
2.2.2. Diğer Cayılabılır Taahhütler		-	-	-	-	-	-
III. TÜREV FİNANSAL ARAÇLAR		1.103.522	3.410.283	4.513.805	1.385.996	14.206.439	15.592.435
3.1. Riskten Korunma Amaçlı Türev Finansal Araçlar		-	-	-	-	-	-
3.1.1. Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Amaçlı İşlemler		-	-	-	-	-	-
3.1.2. Nakit Akış Riskinden Korunma Amaçlı İşlemler		-	-	-	-	-	-
3.1.3. Yurt dışındaki Net Yatırım Riskinden Korunma Amaçlı İşlemler		-	-	-	-	-	-
3.2. Alım Satım Amaçlı Türev Finansal Araçlar	(3)	1.103.522	3.410.283	4.513.805	1.385.996	14.206.439	15.592.435
3.2.1. Vadeli Alım-Satım İşlemleri		1.103.522	916.743	2.020.265	44.101	5.138.970	5.183.071
3.2.1.1. Vadeli Döviz Alım İşlemleri		553.492	458.373	1.011.865	22.043	2.595.364	2.617.407
3.2.1.2. Vadeli Döviz Satım İşlemleri		550.030	458.370	1.008.400	22.058	2.543.606	2.565.664
3.2.2. Diğer Vadeli Alım-Satım İşlemleri		-	2.493.540	2.493.540	1.341.895	9.067.469	10.409.364
3.3. Diğer		-	-	-	-	-	-
B. EMANET VE REHİNLİ KIYMETLER (IV + V+VI)		1.929.920.166	130.492.171	2.060.412.337	1.192.003.347	87.120.421	1.279.123.768
IV. EMANET KIYMETLER		47.561.434	25.166.145	72.727.579	37.467.026	14.628.132	52.095.158
4.1. Müşteri Fon Ve Portföy Mevcutları		-	-	-	-	-	-
4.2. Emanete Alınan Menkul Değerler		18.566.916	3.807.622	22.374.538	14.674.350	2.065.950	16.740.300
4.3. Tahsile Alınan Çekler		14.992.022	800.354	15.792.376	10.185.548	218.873	10.404.421
4.4. Tahsile Alınan Ticari Senetler		1.197.973	-	1.197.973	1.180.631	-	1.180.631
4.5. Tahsile Alınan Diğer Kıymetler		-	-	-	-	-	-
4.6. İhracına Aracı Olunan Kıymetler		-	-	-	-	-	-
4.7. Diğer Emanet Kıymetler		26.457	166.769	193.226	51.748	-	51.748
4.8. Emanet Kıymet Alanlar		12.778.066	20.391.400	33.169.466	11.374.749	12.343.309	23.718.058
V. REHİNLİ KIYMETLER		1.882.358.732	105.326.026	1.987.684.758	1.154.536.321	72.492.289	1.227.028.610
5.1. Menkul Kıymetler		10.761.755	-	10.761.755	9.570.400	-	9.570.400
5.2. Teminat Senetleri		-	-	-	-	-	-
5.3. Emtia		15.419.389	4.223.866	19.643.255	11.905.088	3.152.112	15.057.200
5.4. Varant		-	-	-	-	-	-
5.5. Gayrimenkul		177.549.523	-	177.549.523	161.965.468	-	161.965.468
5.6. Diğer Rehinli Kıymetler		1.678.628.065	101.102.160	1.779.730.225	971.095.365	69.340.177	1.040.435.542
5.7. Rehinli Kıymet Alanlar		-	-	-	-	-	-
VI. KABUL EDİLEN AVALLER VE KEFALETLER		-	-	-	-	-	-
BİLANÇO DIŞI HESAPLAR TOPLAMI (A+B)		1.960.114.894	162.479.002	2.122.593.896	1.243.885.224	112.815.786	1.356.701.010

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

GELİR VE GİDER KALEMLERİ	Dipnot (Beşinci Bölüm- IV)	BİN TÜRK LİRASI	BİN TÜRK LİRASI	BİN TÜRK LİRASI	BİN TÜRK LİRASI
		CARİ DÖNEM (01/01/2025- 30/09/2025)	ÖNCEKİ DÖNEM (01/01/2024- 30/09/2024)	CARİ DÖNEM (3 Aylık) (01/07/2025- 30/09/2025)	ÖNCEKİ DÖNEM (3 Aylık) (01/07/2024- 30/09/2024)
I. KÂR PAYI GELİRLERİ	(1)	37.842.835	23.761.440	15.555.360	8.498.288
1.1 Kredilerden Alınan Kâr Payları		31.763.582	17.878.147	13.569.844	6.547.877
1.2 Zorunlu Karşılıklardan Alınan Gelirler		1.257.567	1.433.271	472.677	573.656
1.3 Bankalardan Alınan Gelirler		4.409	25.500	1.438	14.375
1.4 Para Piyasası İşlemlerinden Alınan Gelirler		129.783	-	13.475	-
1.5 Menkul Değerlerden Alınan Gelirler		4.315.278	4.327.172	1.289.797	1.320.399
1.5.1 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara Yansıtılanlar		254.405	92.934	124.278	33.693
1.5.2 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılanlar		2.250.803	2.438.182	606.865	715.159
1.5.3 İtfa Edilmiş Maliyeti İle Ölçülenler		1.810.070	1.796.056	558.654	571.547
1.6 Finansal Kiralama Gelirleri		281.588	54.202	172.814	16.015
1.7 Diğer Kâr Payı Gelirleri		90.628	43.148	35.315	25.966
II. KÂR PAYI GİDERLERİ (-)	(2)	25.485.452	17.708.093	11.143.519	6.305.067
2.1 Katılma Hesaplarına Verilen Kâr Payları		20.585.943	13.632.989	8.790.029	4.643.380
2.2 Kullanılan Kredilere Verilen Kâr Payları		769.209	311.979	548.938	56.927
2.3 Para Piyasası İşlemlerine Verilen Kâr Payları		151.952	44.686	113.090	43.015
2.4 İhraç Edilen Menkul Kıymetlere Verilen Kâr Payları		3.811.246	3.657.635	1.606.614	1.539.415
2.5 Kiralama Kâr Payı Giderleri		102.385	60.804	40.119	22.330
2.6 Diğer Kâr Payı Giderleri		64.717	-	44.729	-
III. NET KÂR PAYI GELİRİ/GİDERİ (I - II)		12.357.383	6.053.347	4.411.841	2.193.221
IV. NET ÜCRET VE KOMİSYON GELİRLERİ/GİDERLERİ		2.757.032	1.717.353	1.309.018	575.260
4.1 Alınan Ücret ve Komisyonlar		2.980.547	1.845.892	1.445.517	629.309
4.1.1 Gayri Nakdi Kredilerden		296.013	214.824	108.989	80.582
4.1.2 Diğer		2.684.534	1.631.068	1.336.528	548.727
4.2 Verilen Ücret ve Komisyonlar (-)		223.515	128.539	136.499	54.049
4.2.1 Gayri Nakdi Kredilere		738	332	332	150
4.2.2 Diğer		222.777	128.207	136.167	53.899
V. TEMETTÜ GELİRLERİ	(4)	-	-	-	-
VI. TİCARİ KAR/ZARAR (Net)	(5)	10.433.045	8.386.741	2.948.140	3.997.135
6.1 Sermaye Piyasası İşlemleri Kârı/Zararı		56.570	12.859	54.701	11.049
6.2 Türev Finansal İşlemlerden Kâr/Zarar		189.292	713.498	(77.753)	861.382
6.3 Kambiyo İşlemleri Kârı/Zararı		10.187.183	7.660.384	2.971.192	3.124.704
VII. DİĞER FAALİYET GELİRLERİ	(6)	2.738.193	932.192	142.954	85.367
VIII. FAALİYET BRÜT KÂRI (III+IV+V+VI+VII)		28.285.653	17.089.633	8.811.953	6.850.983
IX. BEKLENEN ZARAR KARŞILIKLARI GİDERLERİ (-)	(7)	2.733.235	883.761	1.065.273	334.256
X. DİĞER KARŞILIK GİDERLERİ (-)	(7)	3.371.230	2.934.200	528.506	2.747.386
XI. PERSONEL GİDERLERİ (-)	(8)	3.787.003	2.651.403	1.510.698	1.099.924
XII. DİĞER FAALİYET GİDERLERİ (-)		2.933.921	1.300.991	1.089.455	449.329
XIII. NET FAALİYET KÂRI/ZARARI (VIII-IX-X-XI-XII)		15.460.264	9.319.278	4.618.021	2.220.088
XIV. BİRLEŞME İŞLEMİ SONRASINDA GELİR OLARAK KAYDEDİLEN FAZLALIK TUTARI		-	-	-	-
XV. ÖZKAYNAK YÖNTEMİ UYGULANAN ORTAKLIKLARDAN KÂR/ZARAR		-	-	-	-
XVI. NET PARASAL POZİSYON KÂRI/ZARARI		-	-	-	-
XVII. SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ K/Z (XIII+...+XVI)		15.460.264	9.319.278	4.618.021	2.220.088
XVIII. SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ KARŞILIKLIĞI (±)	(9)	4.322.580	2.553.651	1.137.451	652.334
18.1 Cari Vergi Karşılığı		5.206.364	4.099.540	1.322.087	1.546.644
18.2 Ertelemiş Vergi Gider Etkisi (+)		5.481.361	2.257.902	719.031	357.578
18.3 Ertelemiş Vergi Gelir Etkisi (-)		6.365.145	3.803.791	903.667	1.251.888
XIX. SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM NET K/Z (XVII±XVIII)		11.137.684	6.765.627	3.480.570	1.567.754
XX. DURDURULAN FAALİYETLERDEN GELİRLER		-	-	-	-
20.1 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlık Gelirleri		-	-	-	-
20.2 İştirak, Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ort.) Satış Karları		-	-	-	-
20.3 Diğer Durdurulan Faaliyet Gelirleri		-	-	-	-
XXI. DURDURULAN FAALİYETLERDEN GİDERLER (-)		-	-	-	-
21.1 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlık Giderleri		-	-	-	-
21.2 İştirak, Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ort.) Satış Zararları		-	-	-	-
21.3 Diğer Durdurulan Faaliyet Giderleri		-	-	-	-
XXII. DURDURULAN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ K/Z (XX-XXI)		-	-	-	-
XXIII. DURDURULAN FAALİYETLER VERGİ KARŞILIKLIĞI (±)	(9)	-	-	-	-
23.1 Cari Vergi Karşılığı		-	-	-	-
23.2 Ertelemiş Vergi Gider Etkisi (+)		-	-	-	-
23.3 Ertelemiş Vergi Gelir Etkisi (-)		-	-	-	-
XXIV. DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM NET K/Z (XXII±XXIII)		-	-	-	-
XXV. DÖNEM NET KÂRI/ZARARI (XIX+XXIV)		11.137.684	6.765.627	3.480.570	1.567.754
Hisse Başına Kâr / Zarar		0,10846	0,06588	0,03389	0,01527

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU		BİN TÜRK LİRASI	BİN TÜRK LİRASI
		CARİ DÖNEM (01/01/2025-30/09/2025)	ÖNCEKİ DÖNEM (01/01/2024-30/09/2024)
I.	DÖNEM KARI/ZARARI	11.137.684	6.765.627
II.	DİĞER KAPSAMLI GELİRLER	(126.470)	(1.058.619)
2.1	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	5.872	-
2.1.1	Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	-	-
2.1.2	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	-	-
2.1.3	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	-	-
2.1.4	Diğer Kâr veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları	-	-
2.1.5	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	5.872	-
2.2	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar	(132.342)	(1.058.619)
2.2.1	Yabancı Para Çevirim Farkları	-	-
2.2.2	Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıkların Değerleme ve/veya Sınıflandırma Gelirleri/Giderleri	(145.801)	(1.499.090)
2.2.3	Nakit Akış Riskinden Korunma Gelirleri/Giderleri	-	-
2.2.4	Yurt dışındaki İşletmeye İlişkin Yatırım Riskinden Korunma Gelirleri/Giderleri	-	-
2.2.5	Diğer Kâr veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları	(11.382)	-
2.2.6	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	24.841	440.471
III.	TOPLAM KAPSAMLI GELİR (I+II)	11.011.214	5.707.008

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

ÖZKAYNAK KALEMLERİNDEKİ DEĞİŞİKLİKLER					Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Azınlık Payları Hariç Toplam Özkaynak		Azınlık Payları		Toplam Özkaynak			
CARİ DÖNEM (01/01/2025-30/09/2025)					Ödenmiş Sermaye	Hisse Senedi İhraç Primleri	Hisse Senedi İptal Kârları	Diğer Sermaye Yedekleri	1	2	3	4	5	6	Kar Yedekleri	Geçmiş Dönem Kârı / (Zararı)	Dönem Net Kar veya Zararı	Payları Hariç Toplam Özkaynak	Azınlık Payları	Toplam Özkaynak
I.	Önceki Dönem Sonu Bakiyesi	1.026.915	-	-	10.016	-	(12.722)	-	-	(207.943)	80.802	8.563.985	41.543	8.727.481	18.230.077	-	18.230.077	-	-	
II.	TMS 8 Uyarınca Yapılan Düzeltmeler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.1	Hataların Düzeltmesinin Etkisi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.2	Muhasebe Politikasında Yapılan Değişikliklerin Etkisi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
III.	Yeni Bakiye (I+II)	1.026.915	-	-	10.016	-	(12.722)	-	-	(207.943)	80.802	8.563.985	41.543	8.727.481	18.230.077	-	18.230.077	-	-	
IV.	Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	-	5.872	-	-	(100.134)	(32.208)	-	-	11.137.684	11.011.214	-	11.011.214	-	-	
V.	Nakden Gerçekleştirilen Sermaye Artırımı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
VI.	İç Kaynaklardan Gerçekleştirilen Sermaye Artırımı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
VII.	Ödenmiş Sermaye Enflasyon Düzeltme Farkı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
VIII.	Hisse Senedine Dönüştürülebilir Tahviller	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
IX.	Sermaye Benzeri Borçlanma Araçları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
X.	Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış /Azalış	-	-	-	3.473	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.473	-	3.473	
XI.	Kâr Dağıtım	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.723.820	3.661	(8.727.481)	-	-	-	-	-	
11.1	Dağıtılan Temettü	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11.2	Yedeklere Aktarılan Tutarlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.723.820	(23.089)	(8.700.731)	-	-	-	-	-	
11.3	Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26.750	(26.750)	-	-	-	-	-	
Dönem Sonu Bakiyesi (III+IV+.....+X+XI)		1.026.915	-	-	13.489	-	(6.850)	-	-	(308.077)	48.594	17.287.805	45.204	11.137.684	29.244.764	-	29.244.764	-	-	

1. Duran varlıklar birikmiş yeniden değerlendirme artışları/azalışları,
2. Tanımlanmış fayda planlarının birikmiş yeniden ölçüm kazançları/kayıpları,
3. Diğer (Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kâr/zararda sınıflandırılmayacak payları ile diğer kâr veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelir unsurlarının birikmiş tutarları)
4. Yabancı para çevirim farkları,
5. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların birikmiş yeniden değerlendirme ve/veya sınıflandırma kazançları/kayıpları,
6. Diğer (Nakit akış riskinden korunma kazançları/kayıpları, özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kâr/zararda sınıflandırılacak payları ve diğer kâr veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacak diğer kapsamlı gelir unsurlarının birikmiş tutarları) ifade eder.

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

ÖZKAYNAK KALEMLERİNDEKİ DEĞİŞİKLİKLER					Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler			Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler			Azınlık Payları Hariç Toplam Özkaynak								
ÖNCEKİ DÖNEM (01/01/2024-30/09/2024)					Ödenmiş Sermaye	Hisse Senedi İhraç Primleri	Hisse Senedi İptal Kârları	Diğer Sermaye Yedekleri	1	2	3	4	5	6	Geçmiş Kar Dönem Kârı / (Zararı)	Dönem Net Kar veya Zararı	Toplam Özkaynak	Azınlık Payları	Toplam Özkaynak
I.	Önceki Dönem Sonu Bakiyesi	1.026.915	-	-	39.272	-	2.987	-	-	780.499	-	3.434.584	4.133	5.143.855	10.432.245	-	10.432.245		
II.	TMS 8 Uyarınca Yapılan Düzeltmeler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.1	Hataların Düzeltilmesinin Etkisi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.2	Muhasebe Politikasında Yapılan Değişikliklerin Etkisi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
III.	Yeni Bakiye (I+II)	1.026.915	-	-	39.272	-	2.987	-	-	780.499	-	3.434.584	4.133	5.143.855	10.432.245	-	10.432.245		
IV.	Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.058.619)	-	-	-	6.765.627	5.707.008	-	5.707.008		
V.	Nakden Gerçekleştirilen Sermaye Artırımı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
VI.	İç Kaynaklardan Gerçekleştirilen Sermaye Artırımı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
VII.	Ödenmiş Sermaye Enflasyon Düzeltme Farkı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
VIII.	Hisse Senedine Dönüştürülebilir Tahviller	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
IX.	Sermaye Benzeri Borçlanma Araçları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
X.	Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış /Azalış	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
XI.	Kâr Dağıtım	-	-	-	133	-	-	-	-	-	-	5.129.401	14.321	(5.143.855)	-	-	-	-	
11.1	Dağıtılan Temettü	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11.2	Yedeklere Aktarılan Tutarlar	-	-	-	133	-	-	-	-	-	-	5.129.401	-	(5.129.534)	-	-	-	-	
11.3	Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14.321	(14.321)	-	-	-	-	
Dönem Sonu Bakiyesi (III+IV+.....+X+XI)		1.026.915	-	-	39.405	-	2.987	-	-	(278.120)	-	8.563.985	18.454	6.765.627	16.139.253	-	16.139.253		

1. Duran varlıklar birikmiş yeniden değerlendirme artışları/azalışları,
2. Tanımlanmış fayda planlarının birikmiş yeniden ölçüm kazançları/kayıpları,
3. Diğer (Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kâr/zararda sınıflandırılmayacak payları ile diğer kâr veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelir unsurlarının birikmiş tutarları)
4. Yabancı para çevirim farkları,
5. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların birikmiş yeniden değerlendirme ve/veya sınıflandırma kazançları/kayıpları,
6. Diğer (Nakit akış riskinden korunma kazançları/kayıpları, özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kâr/zararda sınıflandırılacak payları ve diğer kâr veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacak diğer kapsamlı gelir unsurlarının birikmiş tutarları) ifade eder.

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	BİN TÜRK LİRASI CARİ DÖNEM (01/01/2025- 30/09/2025)	BİN TÜRK LİRASI ÖNCEKİ DÖNEM (01/01/2024- 30/09/2024)
NAKİT AKIŞ TABLOSU		
A. BANKACILIK FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIMLARI		
1.1 Bankacılık Faaliyet Konusu Varlık ve Yükümlülüklerdeki Değişim Öncesi Faaliyet Kârı	15.714.167	13.343.781
I.1.1 Alınan Kâr Payları	33.821.392	21.795.742
I.1.2 Ödenen Kâr Payları	(23.899.930)	(15.985.646)
I.1.3 Alınan Temettüleri	-	-
I.1.4 Alınan Ücret ve Komisyonlar	2.899.807	1.845.892
I.1.5 Elde Edilen Diğer Kazançlar	770.371	704.119
I.1.6 Zarar Olarak Muhasebeleştirilen Donuk Alacaklardan Tahsilatlar	176.241	152.598
I.1.7 Personele ve Hizmet Tedarik Edenlere Yapılan Nakit Ödemeler	(3.998.447)	(2.651.403)
I.1.8 Ödenen Vergiler	(5.533.907)	(3.640.719)
I.1.9 Diğer	11.478.640	11.123.198
1.2 Bankacılık Faaliyetleri Konusu Varlık ve Yükümlülüklerdeki Değişim	(17.807.313)	(38.034.630)
I.2.1 Gerçeğe Uygun Değer Farkı K/Z'a Yansıtılan FV'larda Net (Artış) Azalış	(7.008.606)	2.199.310
I.2.2 Bankalar Hesabındaki Net (Artış) Azalış	(9.188.284)	(8.066.089)
I.2.3 Kredilerdeki Net (Artış) Azalış	(79.863.219)	(24.278.616)
I.2.4 Diğer Varlıklarda Net (Artış) Azalış	(884.121)	837.666
I.2.5 Bankalardan Toplanan Fonlarda Net Artış (Azalış)	14.431.322	2.022.678
I.2.6 Diğer Toplanan Fonlarda Net Artış (Azalış)	43.183.646	(3.266.799)
I.2.7 Gerçeğe Uygun Değer Farkı K/Z'a Yansıtılan FY'lerde Net Artış (Azalış)	-	-
I.2.8 Alınan Kredilerdeki Net Artış (Azalış)	19.377.026	(364.567)
I.2.9 Vadesi Gelmiş Borçlarda Net Artış (Azalış)	-	-
I.2.10 Diğer Borçlarda Net Artış (Azalış)	2.144.923	(7.118.213)
I. Bankacılık Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı	(2.093.146)	(24.690.849)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIŞLARI		
II. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı	(3.248.815)	6.281.465
2.1 İktisap Edilen İştirakler, Bağlı Ortaklıklar ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları)	(597.500)	(45.000)
2.2 Elden Çıkarılan İştirakler, Bağlı Ortaklıklar ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları)	-	-
2.3 Satın Alınan Menkul ve Gayrimenkuller	(386.372)	(123.959)
2.4 Elden Çıkarılan Menkul ve Gayrimenkuller	29.076	13.385
2.5 Elde Edilen Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	(1.251.450)	(1.182.214)
2.6 Elden Çıkarılan Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	(17)	1.914.423
2.7 Satın Alınan İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar	(1.048.776)	(1.440.712)
2.8 Satılan İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar	-	7.535.389
2.9 Diğer	6.224	(389.847)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIŞLARI		
III. Finansman Faaliyetlerinden Sağlanan Net Nakit	5.170.015	390.901
3.1 Krediler ve İhraç Edilen Menkul Değerlerden Sağlanan Nakit	24.544.861	42.042.176
3.2 Krediler ve İhraç Edilen Menkul Değerlerden Kaynaklanan Nakit Çıkışı	(19.148.490)	(41.579.674)
3.3 İhraç Edilen Sermaye Araçları	-	-
3.4 Temettü Ödemeleri	-	-
3.5 Kiralamaya İlişkin Ödemeler	(226.356)	(71.601)
3.6 Diğer	-	-
IV. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar Üzerindeki Etkisi	9.233.829	5.724.164
V. Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklardaki Net Artış	9.061.883	(12.294.319)
VI. Dönem Başındaki Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar	39.337.605	53.215.879
VII. Dönem Sonundaki Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar	48.399.488	40.921.560

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Muhasebe Politikaları

I. Sunum Esaslarına İlişkin Açıklamalar

a) Finansal tablolar ile bunlara ilişkin açıklama ve dipnotların Türkiye Muhasebe Standartları ve Bankaların Muhasebe Uygulamalarına ve Belgelerin Saklanması İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğe uygun olarak hazırlanması:

Konsolide finansal tablolar 5411 Sayılı Bankacılık Kanunu'na ilişkin olarak 1 Kasım 2006 tarih ve 26333 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Bankaların Muhasebe Uygulamalarına ve Belgelerin Saklanması İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik hükümleri ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu ("BDDK") tarafından muhasebe ve finansal raporlama esaslarına ilişkin yayımlanan diğer yönetmelik, tebliğ, açıklama ve genelgelere ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standardı 34 (TMS 34) Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") hükümlerine (tümü "BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı")na uygun olarak hazırlanmıştır. Düzenlenen kamuya açıklanacak konsolide finansal tabloların biçim ve içerikleri ile bunların açıklama ve dipnotları 28 Haziran 2012 tarih ve 28337 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Bankalarca Kamuya Açıklanacak Finansal Tablolar ile Bunlara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Hakkında Tebliğ" ve "Bankalarca Risk Yönetimine İlişkin Kamuya Yapılacak Açıklamalar Hakkında Tebliğ" ile bunlara ek ve değişiklikler getiren tebliğlere uygun olarak hazırlanmıştır. Ana Ortaklık Banka, muhasebe kayıtlarını Türk parası olarak, Bankacılık Kanunu, Türk Ticaret Kanunu ve Türk vergi mevzuatına uygun olarak tutmaktadır. Bununla birlikte, TFRS'de yer alan TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı, aşağıda açıklandığı üzere bankalar ile finansal kiralama, faktoring, finansman, tasarruf finansman ve varlık yönetim şirketleri açısından uygulanmamaktadır.

11 Eylül 2025 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Banka Yönetim Kurulu hisselerinin belirli bir oranının Türkiye'de halka arz edilmesi sürecini başlatma kararı almış olup, Banka esas sözleşmesinde gerekli değişiklikleri yapmak ve sürece ilişkin tüm işlemleri yürütmek üzere Genel Müdürlük yetkilendirilmiştir. Bu kapsamda, kayıtlı sermaye sistemine geçilmesine ve bu payların Borsa İstanbul A.Ş.'ye kote edilmesi amacıyla BDDK, SPK, Borsa İstanbul A.Ş. ve ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları nezdinde gerekli başvuruların yapılmasına karar verilmiştir.

Finansal tabloların TFRS'ye göre hazırlanmasında Grup yönetiminin bilançodaki varlık ve yükümlülükler ile bilanço tarihi itibarıyla koşullu konular hakkında varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Söz konusu varsayımlar ve tahminler finansal araçların gerçeğe uygun değer hesaplamalarını ve finansal varlıkların değer düşüklüğünü içermekte olup düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve bu düzeltmelerin etkisi gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Kullanılan varsayım ve tahminler ilgili dipnotlarda açıklanmaktadır.

Konsolide finansal tablolar gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülükler dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak TL olarak hazırlanmıştır.

b) Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen muhasebe politikaları ve kullanılan değerlendirme esasları:

KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuruda, TFRS'yi uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 raporlama döneminden itibaren finansal tablolarında "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamalarına karar verilmiş, ayrıca kendi alanlarında düzenleme ve denetleme yapmakla yetkili olan kurum ya da kuruluşların TMS 29 hükümlerinin uygulanmasına yönelik olarak farklı geçiş tarihleri belirleme konusunda serbestlik tanınmıştır. Bu kapsamda, BDDK'nın 12 Aralık 2023 tarihli ve 10744 sayılı kararı uyarınca, bankalar ile finansal kiralama, faktoring, finansman, tasarruf finansman ve varlık yönetim şirketlerinin 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarının TMS 29 kapsamında yapılması gereken enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamasına ve 11 Ocak 2024 tarihli ve 10825 sayılı Kararı uyarınca, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren enflasyon muhasebesi uygulamasına geçmesine karar verilmiş olup, 30 Haziran 2025 tarihli finansal tablolarda TMS 29 uygulanmamış ve enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır. Bununla birlikte, BDDK'nın 5 Aralık 2024 tarih ve 11021 sayılı kararı uyarınca bankalar ile finansal kiralama, faktoring, finansman, tasarruf finansman ve varlık yönetim şirketlerinin 2025 yılında da enflasyon muhasebesi uygulamamasına karar verilmiştir.

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında izlenen muhasebe politikaları ve kullanılan değerlendirme esasları, "BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı" kapsamında yer alan esaslara göre belirlenmiş ve uygulanmış olup, 31 Aralık 2024'de sona eren yıla ilişkin olarak hazırlanan yıllık finansal tablolarda uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlıdır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Muhasebe Politikaları (Devamı)

I. Sunum Esaslarına İlişkin Açıklamalar (Devamı)

c) Karşılaştırmalı bilgiler ve sınıflamalar:

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Ana Ortaklık Banka'nın finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden düzenlenir.

II. Finansal Araçların Kullanım Stratejisi ve Yabancı Para Cinsinden İşlemlere İlişkin Açıklamalar

Grup, finansal araçlara ilişkin stratejilerini kaynak yapısını dikkate alarak oluşturmaktadır. Ana Ortaklık Banka'nın kaynak yapısı, esas olarak "özel cari hesaplar", "katılma hesapları" ve "katılma hesapları yatırım vekâleti havuzları" olarak toplanan fonlardan meydana gelmektedir. Toplanan fonlar dışında Ana Ortaklık Banka'nın en önemli fon kaynakları özkaynaklar ve yurt içi/yurt dışı finansal kurumlardan sağlanan fonlardır.

Yabancı para işlemlerden doğan kur farkı gelir ve giderleri işlemin yapıldığı dönemde "Kur Değişiminin Etkilerine İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı" ("TMS 21") esas alınarak muhasebeleştirilmiştir. Yabancı para varlık ve yükümlülükler, dönem sonu döviz kurlarından değerlemeye tabi tutularak Türk Lirası'na çevrilmiş ve oluşan kur farkları kambiyo işlemleri karı veya zararı olarak kayıtlara yansıtılmıştır.

Yabancı para krediler hesaplarında izlenen krediler takibe intikal ettiklerinde yabancı para krediler hesaplarında izlenmeye devam edilirler ve cari kurlarla değerlendirilir.

Borçlanmayı temsil eden menkul değerler ile parasal nitelikli finansal varlıkların Türk Lirası'na dönüştürülmesinden kaynaklanan farklar gelir tablosuna dahil edilmektedir.

Aktif ve yükümlülük hesaplarında izlenen ve bir vadeye bağlı olmayan kıymetli maden cinsinden varlık ve yükümlülükler dönem sonu Borsa İstanbul ağırlıklı ortalama fiyatından değerlemeye tabi tutularak Türk Lirası'na çevrilir ve oluşan değerlendirme farkları kambiyo işlemleri karı veya zararı olarak kayıtlara yansıtılır.

III. Konsolide Edilen Ortaklıklara İlişkin Bilgiler

Ana Ortaklık Banka ve bağlı ortaklıkları Emlak Varlık Kiralama A.Ş., Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş., Emlak Katılım Tasarruf Finansman A.Ş ve Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş. tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak ilişikteki konsolide finansal tablolara dahil edilmiştir. Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında 8 Kasım 2006 tarih ve 26340 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Bankaların Konsolide Finansal Tablolarının Düzenlenmesine İlişkin Tebliğ" ve "Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Türkiye Finansal Raporlama Standardı"nda ("TFRS 10") belirlenen yöntem, usul ve esaslara uyulmaktadır.

a) Bağıli ortaklıkların konsolide edilme esasları:

Bağıli ortaklıklar, Ana Ortaklık Banka'nın ya (a) doğrudan ve/veya dolaylı olarak kendisine ait olan hisseler neticesinde şirketlerdeki hisselerle ilgili oy kullanma hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisi kanalıyla ya da (b) oy kullanma hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisine sahip olmamakla birlikte mali ve işletme politikaları üzerinde fiili hakimiyet etkisini kullanmak suretiyle mali ve işletme politikalarını Grup'un menfaatleri doğrultusunda kontrol etme yetkisi ve gücüne sahip olduğu şirketleri ifade eder.

Kontrol, Ana Ortaklık Banka'nın bir tüzel kişilikte doğrudan veya dolaylı olarak sermayenin çoğunluğuna sahip olması veya bu çoğunluğa sahip olmamakla birlikte imtiyazlı hisseleri elinde bulundurması veya diğer hissedarlarla yapılan anlaşmalara istinaden oy hakkının çoğunluğuna tasarruf etmesi veya herhangi bir suretle yönetim kurulu üyelerinin çoğunluğunu atayabilme ya da görevden alma gücünü elde bulundurması olarak kabul edilmiştir.

Bağıli ortaklıklar, faaliyet sonuçları, aktif ve özkaynak büyüklükleri bazında önemlilik ilkesi çerçevesinde, tam konsolidasyon yöntemi kullanılmak suretiyle konsolide edilmektedir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Muhasebe Politikaları (Devamı)

III. Konsolide Edilen Ortaklıklara İlişkin Bilgiler (Devamı)

a) Bağlı ortaklıkların konsolide edilme esasları (Devamı):

Bağlı ortaklıklar, faaliyetleri üzerindeki kontrolün Grup'a transfer olduğu tarihten itibaren konsolidasyon kapsamına alınmış ve kontrolün ortadan kalktığı tarihte de konsolidasyon kapsamından çıkarılacaktır. Gerekli görüldüğünde, bağlı ortaklıklar için uygulanan muhasebe politikaları Grup tarafından uygulanan muhasebe politikaları ile tutarlılığın sağlanması amacıyla değiştirilebilecektir.

Tam konsolidasyon yöntemine göre, bağlı ortaklık varlık, yükümlülük, kar veya zarar ve bilanço dışı kalemlerinin %100'ü Ana Ortaklık Banka'nın varlık, yükümlülük, kar veya zarar ve bilanço dışı kalemleri ile birleştirilmiştir. Grup'un bağlı ortaklıktaki yatırımının defter değeri ile bağlı ortaklığın sermayesinin Grup'a ait olan kısmı netleştirilmiştir. Konsolidasyon kapsamındaki ortaklıklar arasındaki işlemlerden kaynaklanan bakiyeler ile gerçekleşmemiş karlar ve zararlar karşılıklı olarak mahsup edilmiştir. Konsolide edilmiş bağlı ortaklık net geliri içindeki azınlık hakları bulunmamaktadır.

Ana Ortaklık Banka'nın bağlı ortaklığı Emlak Varlık Kiralama A.Ş., Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu ve Sermaye Piyasası Kurulu'dan alınan izin doğrultusunda 5 Ağustos 2019 tarihinde kurulmuş ve ticaret siciline tescil edilmiştir. SPK'nın 7 Haziran 2013 tarihli ve 28760 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Kira Sertifikaları Tebliği (III-61.1) çerçevesinde münhasıran kira sertifikası ihraç etmek amacıyla, 5 Ağustos 2019 tarihinde tamamı Ana Ortaklık Banka tarafından ödenmiş 50 TL sermaye ile kurulmuş ve faaliyetine başlamıştır.

Ana Ortaklık Banka'nın bağlı ortaklığı olan Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş., Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan izin doğrultusunda 20 Ocak 2020 tarihinde kurulmuş ve ticaret siciline tescil edilmiştir. SPK'nın 7 Haziran 2013 tarihli ve 28760 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Kira Sertifikaları Tebliği (III-61.1) çerçevesinde münhasıran kira sertifikası ihraç etmek amacıyla, 16 Aralık 2019 tarihinde tamamı Ana Ortaklık Banka tarafından ödenmiş 50 TL sermaye ile kurulmuş ve faaliyetine başlamıştır.

Ana Ortaklık Banka'nın %100 bağlı ortaklığı olan Emlak Katılım Tasarruf Finansman A.Ş., Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'dan alınan izin doğrultusunda Banka'nın bağlı ortaklığı olarak kurulmuş ve 3 Mart 2025 tarihinde ticaret siciline tescil edilmiştir. 6012 sayılı Türk Ticaret Kanunu, 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine ve faizsiz finansman ilkelerine uygun olmak kaydıyla tasarruf finansman faaliyetlerinde bulunmak amacıyla kurulan şirketin sermayesi 500.000 TL olup, sermayenin tamamı 27 Şubat 2025 tarihinde Ana Ortaklık Banka tarafından ödenmiştir. Şirket 24 Temmuz 2025 tarihinde Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'ndan faaliyet izni almıştır. Banka 29 Ağustos 2025 tarihinde şirket sermayesinin 1.500.000 TL'ye artırılması için Yönetim Kurulu kararı almış olup, 1.000.000 TL'sine ilişkin ödeme 30.09.2025 tarihi itibarı ile gerçekleştirilmemiştir.

Ana Ortaklık Banka'nın bağlı ortaklığı olan Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş., 27 Mayıs 2025 tarihinde ticaret siciline tescil edilmiştir. Şirketin ana faaliyet konusu, SPK'nın 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. Şirketin sermayesi 75.000 TL olup, sermayenin tamamı 26 Mayıs 2025 tarihinde Ana Ortaklık Banka tarafından ödenmiştir.

Konsolidasyon kapsamındaki ortaklıkların unvanları, ana merkezlerinin bulunduğu yerler, faaliyet konuları ve etkin ve doğrudan ve dolaylı ortaklık oranları aşağıdaki gibidir:

Unvanı	Faaliyet Merkezi (Şehir/Ülke)	Faaliyet Konusu	Etkin Ortaklık Oranı (%)	Doğrudan ve Dolaylı Ortaklık Oranı (%)
Emlak Varlık Kiralama A.Ş.	İstanbul/Türkiye	Kira sertifikası ihraç	100	100
Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.	İstanbul/Türkiye	Kira sertifikası ihraç	100	100
Emlak Katılım Tasarruf Finansman A.Ş.	İstanbul/Türkiye	Tasarruf finansmanı	100	100
Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş.	İstanbul/Türkiye	Yatırım Fonları	100	100

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Muhasebe Politikaları (Devamı)

III. Konsolide Edilen Ortaklıklara İlişkin Bilgiler (Devamı)

b) Konsolidasyon kapsamında bulunmayan iştirakler, bağlı ortaklıklar ve birlikte kontrol edilen ortaklıkların konsolide finansal tablolarda gösterimi:

Türk parası cinsinden iştirakler ve bağlı ortaklıklar, “Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı” (“TMS 27”) uyarınca maliyet değeriyle muhasebeleştirilmekte ve varsa değer kaybı ile ilgili karşılık düşüldükten sonra, konsolide finansal tablolara yansıtılmaktadır. Grup’un %50 oranında sahip olduğu Emlak Menkul Değerler A.Ş.’nin, 31 Ekim 2018 tarihli Sayıştay Denetim Raporu’nda müflis durumda olduğu raporlanmıştır. Banka Katılım Bankacılığı ilke ve esaslarına uygun kefalet sisteminin oluşturulması amacıyla kurulan Katılım Finans Kefalet A.Ş.’ye 90.000 TL iştirak bedeliyle hissedar olmuştur.

Konsolide finansal tablolarda, konsolidasyon kapsamında bulunmayan kredi kuruluşu veya finansal kuruluş niteliğinde olmayan bağlı ortaklıklar maliyet değeri ile muhasebeleştirilmekte ve varsa değer kaybı ile ilgili karşılık düşüldükten sonra konsolide finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Maliyet bedelinin, geri kazanılabilir tutarın (satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanı) üzerinde olması durumunda ilgili iştirak ve bağlı ortaklıkların değeri geri kazanılabilir tutara eşitlenmiştir.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Ana Ortaklık Banka’nın iştiraki olan Katılım Finans Kefalet A.Ş. mali olmayan kuruluş olmasından ötürü konsolide edilmemiş ve maliyet değeri ile muhasebeleştirilmiştir.

IV. Vadeli İşlem ve Opsiyon Sözleşmeleri ile Türev Ürünler İlişkin Açıklamalar

Grup’un türev işlemleri vadeli döviz alım satım, vadeli kıymetli maden alım satım ve swap sözleşmelerinden oluşmaktadır. Grup valörlü spot döviz alım-satım işlemlerini vadeli aktif değerler alım satım taahhütlerinde muhasebeleştirmektedir.

Grup’un türev ürünleri “TFRS 9 Finansal Araçlar”, hükümleri gereğince sınıflandırılmakta, ölçülmekte ve muhasebeleştirilmektedir. Türev işlemlerin ilk olarak kayda alınmasında gerçeğe uygun değerleri kullanılmakta ve kayda alınmalarını izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değerleri ile değerlendirilmektedir.

Türev işlemlerden doğan yükümlülük ve alacaklar sözleşme tutarları üzerinden nazım hesaplara kaydedilmektedir. Türev işlemler kayda alınmalarını izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmekte ve gerçeğe uygun değer pozitif veya negatif olmasına göre “Türev Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara Yansıtılan” veya Türev Finansal Yükümlülüklerin Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara Yansıtılan Kısmı hesaplarında bilanço içerisinde gösterilmektedir. Bilançoda gösterilen bu tutarlar, türev ürünlerin gerçeğe uygun değerlerini yansıtmaktadır. Yapılan değerlendirme sonucu gerçeğe uygun değerde meydana gelen farklar gelir tablosunda “Türev finansal işlemlerden kar/zarar” hesaplarında muhasebeleştirilmektedir.

V. Kar Payı Gelir ve Giderine İlişkin Açıklamalar

Kar payı gelirleri:

Kar payı gelirleri, TFRS 9 da belirlenen finansal varlığın gelecekteki nakit akımlarının bugünkü net değerine eşitleyen iç verim oranı yöntemine göre muhasebeleştirilmekte ve tahakkuk esasına göre kayıtlara yansıtılmaktadır.

Kar payı giderleri:

Grup, kar payı giderlerini tahakkuk esasına göre muhasebeleştirmektedir. Kar/zarar katılma hesapları üzerinden birim değer hesaplama yöntemine göre hesaplanan gider reeskontu, bilançoda “Toplanan Fonlar” hesabı üzerinde gösterilmiştir.

VI. Ücret ve Komisyon Gelir ve Giderlerine İlişkin Açıklamalar

Tahsil edildikleri dönemde gelir veya gider kaydedilen bazı bankacılık işlemlerinden alınan ücret ve komisyon gelir ve giderleri dışında, ücret ve komisyon gelir ve giderleri ilişkilendirilen işlemin süresine bağlı olarak gelir tablosuna yansıtılmaktadır. İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal enstrümanların etkin kar oranının ayrılmaz bir parçası olanlar dışındaki ücret ve komisyonlar, TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat standardına uygun olarak muhasebeleştirilmektedir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Muhasebe Politikaları (Devamı)

VI. Ücret ve Komisyon Gelir ve Giderlerine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

Grup tarafından kullanılan nakdi ve gayrinakdi krediler için peşin tahsil edilen ücret ve komisyonların dönemi ilgilendiren bölümü TFRS hükümleri çerçevesinde sırasıyla iç verim yöntemi ve ilgili kredinin komisyon dönemi içerisinde doğrusal olarak dönem gelirlerine yansıtılmaktadır. Peşin tahsil edilen ücret ve komisyonların gelecek döneme ilişkin kısımları ise “Kazanılmamış Gelirler” hesabına kaydedilerek bilançoda “Diğer Yükümlülükler” içerisinde gösterilmektedir. Nakdi kredilerden alınan komisyonların döneme isabet eden kısmı gelir tablosunda “Kredilerden Alınan Kar Payları” kaleminde gösterilmektedir.

Emlak Katılım Tasarruf Finansman A.Ş.’nin elde ettiği tasarruf finansman gelirleri sözleşmelerden doğan hizmet bedeli gelirlerinden oluşmaktadır. Hizmet bedeli genellikle peşin tahsil edilmekte olup talebe göre taksitlere bölünebilmektedir. Hizmet bedelinden elde edilen gelir, katılımcıların cayma süresi olan 14 günün sonunda Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu’nun 23.06.2022 tarih ve 10245 sayılı kararında belirtildiği üzere tasarruf finansman gelirleri olarak kaydedilir. Tahsil edilmiş olup cayma süresi henüz dolmayan gelirler, ertelenmiş gelirler altında alınan avanslar olarak muhasebeleştirilir.

VII. Finansal Varlıklara ve Yükümlülüklerle İlişkin Açıklamalar

Grup, finansal varlıklarını “Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar”, “Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar” veya “İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar” olarak sınıflandırmakta ve muhasebeleştirilmektedir. İlgili sınıflandırma, finansal varlıkların ilk muhasebeleştirme esnasında sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerine bağlıdır. Söz konusu finansal varlıklar, KGK tarafından 19 Ocak 2017 tarihli ve 29953 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan finansal araçların sınıflandırılması ve ölçümüne ilişkin TFRS 9 standardının üçüncü bölümünde yer alan “Finansal Tablolara Alma ve Finansal Tablo Dışı Bırakma” hükümlerine göre kayıtlara alınmakta veya çıkarılmaktadır. Finansal varlıklar ilk kez finansal tablolara alınması esnasında gerçeğe uygun değerinden ölçülmektedir.

“Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar” dışındaki finansal varlıkların ilk ölçümünde işlem maliyetleri gerçeğe uygun değere ilave edilmekte veya gerçeğe uygun değerden düşülmektedir.

Grup, finansal bir varlığı sadece finansal araca ilişkin sözleşme hükümlerine taraf olduğunda finansal durum tablosuna almaktadır. Finansal bir varlığın ilk kez finansal tablolara alınması sırasında finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri dikkate alınmaktadır. Grup değişiklik gerçekleştirdiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıklar yeniden sınıflandırılmakta ve yeniden sınıflandırma ileriye yönelik olarak uygulanmaktadır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp veya kar payları için herhangi bir düzeltme yapılmamaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar:

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar; “Türev Finansal Varlıklar” ile “Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlık” olarak sınıflandırılan finansal varlıklar” olarak iki ana başlık altında toplanmıştır. Bu grupta sınıflandırılan finansal varlıklar gerçeğe uygun değerlerini yansıtan maliyet bedelleriyle mali tablolara alınmakta ve sonraki dönemlerde gerçeğe uygun değerleri üzerinden finansal tablolarda gösterilmektedir. Yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar/zarar hesaplarına dahil edilmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar içerisinde yer alan kira sertifikalarından BİST’te işlem görenler bilanço tarihinde, BİST’te oluşan ağırlıklı ortalama takas fiyatları ile BİST’te işlem görmeyen finansal varlıklar ise T.C. Merkez Bankası fiyatlarıyla değerlendirilmektedir. Yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kâr/zarar hesaplarına dahil edilmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar:

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar ilk kayda alınmalarında gerçeğe uygun değerlerini yansıtan elde etme maliyet bedellerine, işlem maliyetlerinin eklenmesi ile muhasebeleştirilmektedir. İlk kayda alındıktan sonra gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan borçlanma senetlerinin müteakip değerlendirilmesi gerçeğe uygun değeri üzerinden yapılmakta ve gerçeğe uygun değerdeki değişikliklerden kaynaklanan ve menkullerin iskonto edilmiş değeri ile gerçeğe uygun değeri arasındaki farkı ifade eden gerçekleşmemiş kar veya zararlar özkaynak kalemleri içerisinde “Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler” hesabı altında gösterilmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların elden çıkarılması durumunda özkaynaklarda “Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler” hesabında izlenen bunlara ait değer artış/azalışları gelir tablosuna devredilir. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlık olarak sınıflandırılan ve kote olmayan özkaynağa dayalı araçlar ise maliyet değerlerinden varsa değer düşüklükleri indirildikten sonraki değerleri ile kayda alınmaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

VII. Finansal Varlıklara ve Yükümlülüklerle İlişkin Açıklamalar (Devamı):

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar (Devamı) :

Ayrıca Grup'un menkul kıymet portföyünde gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar, gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıklar ve itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar olarak sınıflandırılmış tüketici fiyatlarına (TÜFE) endeksli devlet tahvilleri bulunmaktadır. Söz konusu kıymetler reel kupon oranları hazine tarafından açıklanan referans enflasyon endeksi baz alınarak etkin faiz yöntemine göre değerlendirilmekte ve muhasebeleştirilmektedir. Hazine Müsteşarlığı'nın TÜFE'ye Endeksli Tahviller Yatırımcı Kılavuzu'nda belirtildiği üzere, bu kıymetlerin fiili kupon ödeme tutarlarının hesaplamasında kullanılan referans endeksler iki ay öncesinin TÜFE'sine göre oluşturulmaktadır.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar ve yükümlülükler:

Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan kar payı ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumunda finansal varlık itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlık olarak sınıflandırılmaktadır. İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar ve yükümlülükler ilk olarak gerçeğe uygun değerlerini yansıtan elde etme maliyet bedellerine işlem maliyetlerinin eklenmesi ile kayda alınmakta ve kayda alınmalarını takiben iç verim oranı yöntemi kullanılarak "İtfa edilmiş maliyeti" ile ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar ve yükümlülükler ile ilgili kar payı gelirleri ve kar payı giderleri gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

Krediler:

Krediler, sabit veya belirlenebilir nitelikte ödemelere sahip olan ve aktif bir piyasada işlem görmeyen türev olmayan finansal varlıklardır. Söz konusu krediler ilk olarak gerçeğe uygun değerini yansıtan elde etme maliyet bedellerine işlem maliyetlerinin eklenmesi ile kayda alınmakta ve kayda alınmalarını takiben "iç verim oranı yöntemi" kullanılarak itfa edilmiş bedelleri ile ölçülmektedir. Banka, kredi ve diğer alacakların TFRS 9 uyarınca ayrılan karşılıklarını periyodik sıklıkla geriye dönük olarak sonuçları baz alınarak değerlendirmekte ve bu değerlendirmelerin sonucunda gerekli gördüğü takdirde aşamalandırma kurallarında ve ilgili karşılık bakiyelerinin hesaplamasında kullanılan parametrelerde güncellemeler yapmaktadır.

Grup, kâr-zarar ortaklığı ve emek-sermaye ortaklığı yatırımlarını TFRS 9 Finansal Araçlar Standardını uygulamaktadır. TFRS 9 Finansal Araçlar Standardının uygulanması kapsamında, kâr-zarar ortaklığı ve emek-sermaye ortaklığı yatırımları, gerçeğe uygun değerinden ölçülmekte olup, değerlendirme farkları doğrudan kâr veya zarar hesaplarına yansıtılmaktadır.

VIII. Beklenen Zarar Karşılıklarına İlişkin Açıklamalar

22 Haziran 2016 tarih ve 29750 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Kredilerin Sınıflandırılması ve Bunlar İçin Ayrılacak Karşılıklara İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik" uyarınca Grup 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren değer düşüklüğü karşılıklarını TFRS 9 hükümlerine uygun olarak ayırmaya başlamıştır. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla BDDK'nın ilgili mevzuatı çerçevesinde kredi karşılıkları ayırma yöntemi, TFRS 9'un uygulanmaya başlanmasıyla beklenen kredi zararları modeli uygulanarak değişmiştir. Beklenen kredi zararları tahmini tarafsız, mevcut şartlar, gelecekteki ekonomik şartlara ilişkin tahminler hakkında desteklenebilir bilgiler içermektedir.

Grup, bir finansal araçtaki kredi riskinin ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli ölçüde artış meydana gelmemesi durumunda söz konusu finansal varlığı birinci aşama olarak sınıflandırır ve söz konusu finansal varlığa her raporlama tarihinde, finansal araca ilişkin zarar karşılığını 12 aylık beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer. Değer düşüklüğünün amacı, ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana kredi riskinde önemli artışlar olan tüm finansal araçlar için bireysel ya da toplu olarak makul ve ileriye dönük olanlar da dahil desteklenebilir tüm bilgiler dikkate alınarak ömür boyu beklenen zararlarının finansal tablolara alınmasıdır.

Beklenen kredi zararlarının hesaplanması:

Grup, beklenen kredi zararlarını dikkate alınarak belirlenen olasılıklara göre ağırlıklandırılmış, geçmiş olaylar ve mevcut şartlara ilişkin tahminler içeren raporlama tarihi itibarıyla elde edilebilen makul, tarafsız ve desteklenebilir bilgilerle ölçmektedir. Grup, modelleme için tarihsel verinin yetersiz olmasından dolayı bu risk parametrelerinin tahminlenmesinde içsel model geliştirememiştir. 12 aylık beklenen kredi zarar karşılıkları hesaplamalarında, temerrüt olasılığı (TO) parametresi olarak, katılım bankalarının 2014 yılı sonrasında kamuya açıkladıkları yıllık verileri temel alınarak yıllık temerrüt oranlarının ortalaması kullanılmaktadır. Ömür boyu beklenen kredi zarar karşılıkları hesaplamalarında ise TO parametresi olarak, katılım bankalarının 2014 yılı sonrasında kamuya açıkladıkları yıllık verileri temel alınarak yakın izleme karşılık oranlarının ortalaması kullanılmaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Muhasebe Politikaları (Devamı)

VIII. Beklenen Zarar Karşılıklarına İlişkin Açıklamalar (Devamı)

Beklenen kredi zararlarının hesaplanması (Devamı):

Temerrüt Halinde Kayıp (THK) parametresi için ise makul bir yaklaşımla BDDK tarafından yayınlanan Kredi Riskine Esas Tutarın İçsel Derecelendirmeye Dayalı Yaklaşımlar ile Hesaplanmasına İlişkin Tebliğ'deki Temel İDD yaklaşımı ile uyumlu şekilde %45 oranını kullanmaktadır. Beklenen kredi zararlarının hesaplanması üç ana parametreden oluşmaktadır: Temerrüt Olasılığı (TO), Temerrüt Halinde Kayıp (THK), Temerrüt Tutarı (TT).

Beklenen zarar karşılıkları hesaplanırken kullanılan parametreler:

Temerrüt Olasılığı (TO):

Belirli bir zaman diliminde kredinin temerrüde düşme olasılığını ifade etmektedir. Grup TFRS 9 uyarınca beklenen kredi zararını hesaplariken iki farklı temerrüt olasılığı değeri kullanmaktadır:

- 12 Aylık temerrüt olasılığı: Raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde temerrüde düşme olasılığının tahmini
- Ömür boyu temerrüt olasılığı: Finansal aracın beklenen ömrü boyunca temerrüde düşme olasılığının tahmini

Temerrüt Halinde Kayıp (THK):

Borçlunun temerrüde düşmesi halinde krediden kaynaklanan ekonomik kaybı ifade eder. Oran olarak ifade edilir.

Temerrüt Tutarı (TT):

Nakdi kredilerde, rapor tarihi itibarıyla kullandırımı gerçekleşmiş bakiyeyi, gayrinakdi kredi ve taahhütlerde ise krediye dönüşüm oranı uygulanarak hesaplanan değeri ifade eder. Kredi dönüşüm oranı, cari tarih ile temerrüt tarihi arasındaki muhtemel risk artışlarının uyarlamada kullanılan krediye dönüşüm oranına tekabül etmektedir.

Beklenen kredi zararları tahmini, tarafsız, olasılıklara göre ağırlıklandırılmış, geçmiş olaylar, mevcut şartlar ve gelecekteki ekonomik şartlara ilişkin tahminler hakkında desteklenebilir bilgiler içermektedir. Bu finansal varlıklar finansal tablolara ilk alındıkları andan itibaren gözlemlenen kredi risklerindeki artışa bağlı olarak aşağıdaki üç kategoriye ayrılmıştır:

12 Aylık Beklenen Zarar Karşılığı (1. Aşama):

Finansal tablolara ilk alındıkları anda veya daha sonra kredi riskinde önemli bir artış olmayan finansal varlıklardır ve gecikme gün sayıları 30 günü geçmez. Bu varlıklar için kredi riski değer düşüklüğü karşılığı 12 aylık beklenen kredi zarar karşılığı tutarında muhasebeleşmektedir. Kredi kalitesinde önemli bir bozulma olmadıkça tüm varlıklar için geçerlidir. 12 aylık beklenen kayıp değerleri, (raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde veya bir finansal aracın ömrü 12 aydan kısa ise daha kısa bir süre içinde) ömür boyu beklenen kayıp hesaplamasının bir parçasıdır.

Kredi Riskinde Önemli Artış (2.Aşama):

Finansal tablolara ilk alındığı andan sonra kredi riskinde önemli bir artış olması durumunda, ilgili finansal varlık 2. Aşamaya aktarılmaktadır. Kredi riski değer düşüklüğü karşılığı ilgili finansal varlığın ömür boyu beklenen kredi zarar karşılığına göre belirlenmektedir.

Grup aşağıdaki kriterleri gözeterek finansal varlıkları 2. aşama olarak sınıflandırır:

- Gecikme gün sayısı 30 günü geçen ancak 90 günü geçmeyen krediler,
- Erken uyarı sisteminden alınan veriler ve bankanın bu durumda yapacağı değerlendirme,
- Müşterinin temerrüde düşme riskinin kredinin verildiği ilk tanımlamadan bu yana önemli ölçüde artıp artmadığını belirlemek için kredinin başlangıcındaki temerrüde düşme riski ile yapılacak olan karşılaştırma sonucu Ana Ortaklık Banka yönetiminin kredi riskinde önemli artış olduğu sonucuna varması,
- Geri ödemesi tamamen teminata bağlı olan kredilerde teminatının net gerçekleştirilebilir değeri alacak tutarının altına düşen krediler.

Temerrüt (3. Aşama/Özel Karşılık):

Grup içsel prosedürlerine göre aşağıdaki durumların mevcut olması durumunda ilgili finansal varlık temerrüt kapsamında girmektedir:

- Son taksit tarihinde itibaren gecikmesi 90 günü geçen krediler (Bu durumda müşteri 91'inci günde takibe alınmaktadır).
- Yeniden yapılandırılarak canlı alacak olarak sınıflandırılan ve bir yıllık izleme süresi içerisinde ödemesi 30 günden fazla geciken krediler (Bu durumda müşteri 31. günde takibe alınmaktadır).
- Yeniden yapılandırılarak canlı alacak olarak sınıflandırılan ve bir yıllık izleme süresi içerisinde en az bir kez daha yapılandırılan krediler.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Muhasebe Politikaları (Devamı)

IX. Finansal Araçların Netleştirilmesine İlişkin Açıklamalar

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, Grup'un netleştirmeye yönelik yasal bir hakka ve yaptırım gücüne sahip olması ve ilgili finansal varlık ve yükümlülüğü net tutarları üzerinden tahsil etme/ödeme niyetinde olması veya ilgili finansal varlığı ve yükümlülüğü eş zamanlı olarak sonuçlandırma hakkına sahip olması durumlarında bilançoda net tutarları üzerinden gösterilir. Grup'un bu şekilde netleştirilen finansal varlık ve yükümlülükleri bulunmamaktadır.

X. Satış ve Geri Alış Anlaşmaları ve Menkul Değerlerin Ödünç Verilmesi İşlemlerine İlişkin Açıklamalar

Tekrar geri alımlarını öngören anlaşmalar çerçevesinde satılmış olan menkul kıymetler Grup portföyünde tutulmuş amaçlarına göre "Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan", "Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan" veya "İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen" portföylerinde sınıflandırılmakta ve ait olduğu portföyün esaslarına göre değerlemeye tabi tutulmaktadır. Söz konusu anlaşmalar karşılığı elde edilen fonlar yükümlülükte "Para Piyasalarına Borçlar" hesabında izlenmekte ve ilgili anlaşmalarla belirlenen satım ve geri alım fiyatları arasındaki farkın döneme isabet eden kısmı için iç verim oranı yöntemine göre gider reeskontu hesaplanmaktadır. Bu işlemlerden sağlanan fonlar karşılığında ödenen kar payları kar veya zarar tablosunda "Para piyasası işlemlerine verilen kar payları" kaleminde izlenmektedir. Grup'un ödünce konu edilmiş menkul değeri bulunmamaktadır.

XI. Satış Amaçlı Elde Tutulan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Duran Varlıklar ile Bu Varlıklara İlişkin Borçlar Hakkında Açıklamalar

Satış amaçlı elde tutulan varlık olarak sınıflandırılan bir duran varlık (veya elden çıkarılacak duran varlık grubu) "TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Türkiye Finansal Raporlama Standardı" hükümleri uyarınca defter değeri ile satış maliyeti düşülmüş gerçeğe uygun değerinden küçük olanı ile ölçülür. Bir varlığın satış amaçlı bir varlık olabilmesi için ilgili varlığın (veya elden çıkarılacak varlık grubunun) bu tür varlıkların satışında sıkça rastlanan ve alışılmış koşullar çerçevesinde derhal satılabilecek durumda olması ve satış olasılığının yüksek olması gerekir. Satış olasılığının yüksek olması için; uygun bir yönetim kademesi tarafından, varlığın satışına ilişkin bir plan yapılmış ve alıcıların tespiti ile planın tamamlanmasına yönelik aktif bir program başlatılmış olmalıdır. Ayrıca varlık, gerçeğe uygun değeri ile uyumlu bir fiyat ile aktif olarak pazarlanıyor olmalıdır. Satışın, sınıflandırılma tarihinden itibaren bir yıl içerisinde tamamlanmış bir satış olarak muhasebeleştirilmesinin beklenmesi ve planı tamamlamak için gerekli işlemlerin, planda önemli değişiklikler yapılması veya planın iptal edilmesi ihtimalinin düşük olduğunu göstermesi gerekir.

Durdurulan bir faaliyet, Grup'un elden çıkarılan veya satış amacıyla elde tutulan olarak sınıflandırılan bir bölümdür. Durdurulan faaliyetlere ilişkin sonuçlar gelir tablosunda ayrı olarak sunulur.

Grup'un durdurulan faaliyeti bulunmamaktadır.

XII. Şerefiye ve Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklara İlişkin Açıklamalar

Şerefiye ve diğer maddi olmayan duran varlıklar "Maddi Olmayan Duran Varlıklara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı" ("TMS 38") uyarınca kayıtlara maliyet bedelinden alınmaktadır.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla ilişikteki finansal tablolarda şerefiye tutarı bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

Grup'un maddi olmayan duran varlıkları, yazılım programları ile gayri maddi haklardan oluşmaktadır. Maddi olmayan duran varlıkların maliyetleri, 31 Aralık 2004 tarihinden önce aktife giren varlıklar için aktife girdikleri tarihten yüksek enflasyon döneminin sona erdiği tarih kabul edilen 31 Aralık 2004'e kadar geçen süre dikkate alınıp enflasyon düzeltilmesine tabi tutularak daha sonraki tarihteki girişler ise ilk alış bedelleri dikkate alınarak finansal tablolara yansıtılmıştır. Grup, maddi olmayan duran varlıklara ilişkin tükenme paylarını, varlıkların faydalı ömürlerine göre eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemini kullanarak ayırmaktadır. Grup'un bilgisayar yazılımlarının faydalı ömürleri 3 ile 4 yıl olarak, diğer maddi olmayan duran varlıklarının tahmini ekonomik ömrü ise 15 yıl olarak belirlenmiştir.

Grup değer düşüklüğü ile ilgili bir belirtinin mevcut olması durumunda ilgili varlığın geri kazanılabilir tutarını "Varlıklarda Değer Düşüklüğüne İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı" ("TMS 36") çerçevesinde tahmin etmekte ve geri kazanılabilir tutarın ilgili varlığın defter değerinin altında olması durumunda değer düşüklüğü karşılığı ayırmaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Muhasebe Politikaları (Devamı)

XIII. Maddi Duran Varlıklara İlişkin Açıklamalar

31 Aralık 2004 tarihinden önce aktife giren maddi duran varlıklar aktife girdikleri tarihten yüksek enflasyon döneminin sona erdiği tarih kabul edilen 31 Aralık 2004'e kadar geçen süre dikkate alınıp enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuş, daha sonraki dönemlerdeki girişler ise ilk alış bedelleri dikkate alınmış olup bu tutarlardan birikmiş amortismanlar ve varsa ilgili varlığın değer düşüklüğü karşılıkları düşülerek finansal tablolarda "Maddi Duran Varlıklara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı" ("TMS 16") uyarınca izlenmektedir.

Maddi duran varlıklar üzerinde rehin, ipotek ve benzeri herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Muhasebe tahminlerinde, cari döneme önemli bir etkisi olan ya da sonraki dönemlerde önemli bir etkisi olması beklenen değişiklik bulunmamaktadır.

Maddi duran varlıkların amortismanı doğrusal yöntemle göre hesaplanmaktadır. Kullanılan amortisman oranları aktiflerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak ayrılmakta olup kullanılan oranlar aşağıdaki gibidir:

	Amortisman Oranı (%)
Bilgisayarlar	10-33
Mobilya ve Ekipmanları	20
Diğer Menkuller	7-33
Araçlar	20
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	7-33
Binalar	2

Bilanço tarihi itibarıyla aktifte bir hesap döneminden daha az bir süre bulunan varlıklara ilişkin olarak, bir tam yıl için öngörülen amortisman tutarının, varlığın aktifte kalış süresiyle orantılanması suretiyle bulunan tutar kadar amortisman ayrılmaktadır.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından doğan kazanç ve kayıplar net elden çıkarma hasılatı ile ilgili maddi duran varlığın net defter değerinin arasındaki fark olarak hesaplanmaktadır.

Maddi duran varlığın bakım ve onarım maliyetlerinden varlığın ekonomik ömrünü uzatıcı nitelikte olanlar aktifleştirilmekte, diğer bakım ve onarım maliyetleri ise gider olarak kayıtlara yansıtılmaktadır.

XIV. Kiralama İşlemlerine İlişkin Açıklamalar

Grup, TFRS 16 Kiralamalar standardını uygulamaktadır.

Grup, kiralamanın fiilen başladığı tarihte kullanım hakkı varlığını ve kira yükümlülüğünü finansal tablolarına alır. Kullanım hakkı varlığı, başlangıçta maliyet değeri üzerinden ölçülür ve sonradan birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer. Kullanım hakkı olan gayrimenkullerin değer düşüklüğüne uğramış olup olmadığını belirlemek ve belirlenen değer düşüklüğü zararını muhasebeleştirme için TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü standardı uygulanmaktadır.

1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan "TFRS 16 Kiralamalar" Standardı ile birlikte faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark ortadan kalkmış olup, kiralama işlemleri kiracılar tarafından varlık (kullanım hakkı varlığı) olarak varlıklarda "Maddi Duran Varlıklar", yükümlülük olarak da yükümlülüklerde "Kiralama İşlemlerinden Yükümlülükler" kalemi altında gösterilmektedir.

TFRS 16, kiracılar için tek bir kiralama muhasebesi modelini getirmiştir. Sonuç olarak, Grup, bir kiracı olarak, dayanak varlığı kullanım hakkını temsil eden kullanım hakkı varlığı ve kira ödemekle yükümlü olduğu kira ödemelerini temsil eden kiralama borçlarını finansal tablolarına almıştır. Kiraya veren açısından muhasebeleştirme, önceki muhasebe politikalarına benzer şekildedir.

Grup, kiralama borçlarını ölçerken alternatif borçlanma oranını kullanarak kiralama ödemelerini iskonto etmiştir. Uygulanan ağırlıklı ortalama oran Türk Lirası cinsi kiralamalar için %35,31'dir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Muhasebe Politikaları (Devamı)

XIV. Kiralama İşlemlerine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

Kullanım hakkı varlığı:

- Kullanım hakkı varlığı ilk olarak maliyet yöntemiyle muhasebeleştirilir ve aşağıdakileri içerir:
- Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar,
- Grup tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler

Grup maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

- Birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer.

Grup, kullanım hakkı varlığını amortismanına tabi tutarken TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında yer alan amortisman hükümlerini uygular.

Kira yükümlülüğü:

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, Grup kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer. Kira ödemeleri, bu oranın kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, kiralamadaki zımnî kâr payı oranı kullanılarak iskonto edilir. Grup, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Grup'un alternatif borçlanma kâr payı oranını kullanır.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil olan kira ödemeleri, dayanak varlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan ödemeler olur:

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Grup, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- Defter değerini, kira yükümlülüğündeki kâr payını yansıtacak şekilde artırır,
- Defter değerini, yapılmış olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır ve
- Defter değerini yeniden değerlendirmeleri ve yeniden yapılandırmaları yansıtacak şekilde ya da revize edilmiş özü itibarıyla sabit olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde yeniden ölçer.

Kiralama süresindeki her bir döneme ait kira yükümlülüğüne ilişkin kâr payı, kira yükümlülüğünün kalan bakiyesine sabit bir dönemsel kâr payı oranı uygulanarak bulunan tutardır.

XV. Karşılıklar ve Koşullu Yükümlülüklerle İlişkin Açıklamalar

Krediler için ayrılan beklenen zarar karşılıkları dışında kalan karşılıklar ve şarta bağlı yükümlülükler "Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı" ("TMS 37")'na uygun olarak muhasebeleştirilmektedir.

Karşılıklar bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının olması ve yükümlülüğün tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir.

Geçmiş dönemlerdeki olayların bir sonucu olarak ortaya çıkan koşullu yükümlülükler için bu yükümlülüklerin ortaya çıktığı dönemde, gerçekleşme olasılığının yüksek olması durumunda ve tutarı güvenilir olarak tahmin edilebiliyorsa, karşılık ayrılmaktadır.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve Grup'un tam anlamıyla kontrolünde bulunmayan, birden fazla olayın ileride gerçekleşip gerçekleşmemesi ile mevcudiyeti teyit edilebilecek olan veya geçmiş olaylardan kaynaklanan fakat yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkma ihtimalinin bulunmadığı veya yükümlülük tutarının yeterince güvenilir olarak ölçülemediği durumlarda söz konusu yükümlülük "Koşullu" olarak kabul edilmekte ve dipnotlarda açıklanmaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Muhasebe Politikaları (Devamı)

XVI. Çalışanların Haklarına İlişkin Yükümlülüklerle İlişkin Açıklamalar

Grup, kıdem tazminatı ve izin haklarına ilişkin yükümlülüklerini “TMS 19 - Çalışanlara Sağlanan Faydalar” hükümlerine göre muhasebeleştirmekte ve bilançoda “Çalışan hakları karşılığı” hesabında sınıflandırmaktadır.

Grup, Türkiye’de mevcut iş kanunlarına göre, emeklilik veya istifa ve İş Kanunu’nda belirtilen davranışlar dışındaki nedenlerle işine son verilen çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı, bu kanun kapsamında oluşması muhtemel yükümlülüğün, belirli aktüeryal tahminler kullanılarak bugünkü değeri üzerinden hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Aktüeryal kayıp ve kazançlar, “TMS 19 - Çalışanlara Sağlanan Faydalar” uyarınca özkaynaklar altında muhasebeleştirilmiştir.

İzin ücreti yükümlülüğü, tüm personelin kullandığı izinlerin, her yıl kanunen hak edilen izin süresinden düşülmesi suretiyle bulunan kullanılmayan izin gün sayısının kümülatif toplamı üzerinden hesaplanmaktadır.

T.C. Ziraat Bankası ve T. Halk Bankası Mensupları Emekli ve Yardım Sandığı (TZHEMSAN) Vakfı Yükümlülüğü:

Bazı Grup çalışanlarının üyesi bulunduğu T.C. Ziraat Bankası ve T. Halk Bankası Mensupları Emekli ve Yardım Sandığı Vakfı (“Sandık”), 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu’nun geçici 20. maddesine göre kurulmuştur. Sosyal Sigortalar Kanunu kapsamında kurulmuş olan Banka sandıklarının, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu’nun Geçici 23. maddesi ile Kanun’un yayımını izleyen üç yıl içinde SSK’ya devredilmesine hükmedilmiş, 30 Kasım 2006 tarih ve 2006/11345 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla da devre ilişkin usul ve esaslar belirlenmiştir. Ancak Anayasa Mahkemesi’nin 31 Mart 2007 tarih, 26479 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan E.2005/139, K.2007/13 ve K.2007/33 sayılı kararıyla Emekli Sandıklarının Sosyal Güvenlik Kurumu’na (“SGK”) devrine imkan sağlayan 5411 sayılı Bankacılık Kanunu’nun 23’üncü maddesinin geçici 1’inci maddesinin 1’inci fıkrası iptal edilmiştir.

Anayasa Mahkemesi’nin iptale ilişkin gerekçeli kararının yayımlanmasının hemen akabinde Türkiye Büyük Millet Meclisi (“TBMM”) banka sandık iştirakçilerinin SGK’ya devredilmesini öngören yeni yasal düzenlemeler üzerinde çalışmaya başlamış ve 17 Nisan 2008 tarihinde 5754 sayılı Sosyal Güvenlik Kanunu’nun (“Yeni Kanun”) devre ilişkin esasları düzenleyen ilgili maddeleri TBMM Genel Kurulu’nda kabul edilmiş ve 8 Mayıs 2008 tarih ve 26870 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

16 Ağustos 2002 tarihinden itibaren T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ve Türkiye Halk Bankası A.Ş.’de Ziraat ve Halk Bankasına çalışmaya başlayan personel Sandık üyesi yapılmıştır. Ziraat Katılım Bankası A.Ş. personeli 01 Şubat 2016 tarihinden, Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. personeli ise 1 Nisan 2022 tarihinden itibaren, düzenlenen vakıf senedi değişiklikleriyle Sandık üyesi olup Sandık hizmetlerinden faydalanmaktadır. Türkiye Halk Bankası A.Ş. 2004 yılında kendi Sandığı’nı oluşturduğundan bu tarihten itibaren yeni aldığı personeli kendi Sandığına kaydetmektedir.

Vakfedenleri arasında Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. ve Türkiye Halk Bankası A.Ş. bulunan Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası ve Türkiye Halk Bankası Mensupları Emekli ve Yardım Sandığı Vakfı’na (TZHEMSAN), 15 Şubat 2024 tarihi itibarıyla Ziraat Katılım Bankası A.Ş. ve Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. de vakfeden olarak katılmıştır. Banka çalışanları, Sandık’ın aktif üyelerinin %6’sını oluşturmaktadır.

Yeni Kanun ile Grup sandıklarının iştirakçileri ve aylık veya gelir bağlanmış olanlar ve bunların hak sahiplerinin herhangi bir işleme gerek kalmaksızın ilgili maddenin yayımı tarihinden itibaren üç yıl içinde SGK’ya devredilmesi ve bu Kanun kapsamına alınması, üç yıllık devir süresinin Bakanlar Kurulu kararı ile en fazla iki yıl uzatılabileceği hüküm altına alınmıştır. Söz konusu kanunda, devir tarihi itibarıyla devredilen kişilerle ilgili olarak, sandıkların anılan Kanun kapsamındaki sigorta kolları itibarıyla gelir ve giderleri dikkate alınarak yükümlülüğünün peşin değerinin hesaplanacağı ve peşin değer aktüeryal hesabında kullanılacak teknik faiz oranının %9,80 olarak esas alınacağı, ayrıca sandık iştirakçileri ile aylık ve/veya gelir bağlanmış olanlar ve bunların hak sahiplerinin SGK’ya devrinden sonra bu kişilerin tabi oldukları vakıf senedinde bulunmasına rağmen karşılanmayan diğer sosyal hakları ve ödemelerinin, sandıklar ve sandık iştirakçilerini istihdam eden kuruluşlarca karşılanmaya devam edileceği hususlarına yer verilmiştir.

Bankacılık Kanunu’nun 58’inci ve Geçici 7’nci maddeleri uyarınca bankaların 1 Ocak 2008 tarihinden itibaren söz konusu sandıkların açıklarının kapatılması için artık kaynak aktaramayacaklarına ilişkin hükmü yukarıda belirtilen kanun kapsamında 5 yıla kadar ertelenmiştir. 9 Nisan 2011 tarih ve 27900 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 2011/1559 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 506 sayılı Kanunun geçici 20’nci maddesi kapsamındaki bankalar, sigorta ve reasürans şirketleri, ticaret odaları, sanayi odaları, borsalar veya bunların teşkil ettikleri birlikler personeli için kurulmuş bulunan sandıkların iştirakçileri ile aylık veya gelir bağlanmış olanlar ile bunların hak sahiplerinin Sosyal Güvenlik Kurumuna devredilmesine ilişkin sürenin iki yıl uzatılması kararlaştırılmıştır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Muhasebe Politikaları (Devamı)

XVI. Çalışanların Haklarına İlişkin Yükümlülüklerle İlişkin Açıklamalar (Devamı)

T.C. Ziraat Bankası ve T. Halk Bankası Mensupları Emekli ve Yardım Sandığı (TZHEMSAN) Vakfı Yükümlülüğü (Devamı):

Diğer taraftan, 8 Mart 2012 tarih ve 28227 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair 6283 sayılı Kanun ile 5510 sayılı Kanunun geçici 20’nci maddesinin birinci fıkrasının ikinci cümlesinde yer alan “iki yıl” ibaresi “dört yıl” şeklinde değiştirilmiştir. 30 Nisan 2014 tarih ve 28987 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 2014/6042 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile söz konusu sandıkların iştirakçileri ile aylık veya gelir bağlanmış olanlar ile bunların hak sahiplerinin Sosyal Güvenlik Kurumuna devredilmesine ilişkin sürenin bir yıl uzatılması kararlaştırılmıştır.

Son olarak; 23 Nisan 2015 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 6645 sayılı yasanın 51. maddesi ile Banka ve Sigorta Sandıklarının SGK’ya devri ile ilgili 5510 sayılı yasanın geçici 20. maddesinin 1. fıkrası; “506 sayılı kanunun geçici 20’nci maddesi kapsamındaki bankalar, sigorta ve reasürans şirketleri, ticaret odaları, sanayi odaları, borsalar veya bunların teşkil ettikleri birlikler personeli için kurulmuş bulunan sandıkların iştirakçileri ile aylık veya gelir bağlanmış olanlar ile bunların hak sahiplerinin Sosyal Güvenlik Kurumu’na devir tarihini belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkilidir. Devir tarihi itibarıyla sandık iştirakçileri bu kanunun 4’üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi kapsamında sigortalı sayılırlar.” şeklinde değiştirilmiştir. Böylece, yapılan değişiklik ile süre sınırlaması getirilmeden sandıkların SGK’ya devir tarihini belirleme yetkisi Bakanlar Kurulu’na verilmiştir.

Bakanlar Kurulu’nun 24 Şubat 2014 tarihli kararına istinaden; devir dönemi olarak Mayıs 2015 belirlenmiştir. 23 Nisan 2015 tarih ve 29335 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6645 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 5510 sayılı Kanun’un geçici 20. maddesinin birinci fıkrasında yapılan son değişiklik sonucunda; devir tarihini belirlemeye Bakanlar Kurulu, 9 Temmuz 2018 tarih 30473 sayılı mükerrer Resmi Gazete’de ise devir tarihini belirlemeye Cumhurbaşkanı yetkili kılınmıştır.

Yeni Kanun çerçevesinde ve belirtilen teknik oran olan %9,80 kullanılarak hazırlanan teknik bilanço raporlarına göre 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla söz konusu sandık için teknik açık oluşmadığı rapor edilmiştir. Banka’nın, sandıktan yapılan geri ödemeler veya gelecekte yapılacak katkılardaki azalışlar şeklinde ortaya çıkan ekonomik yararların bugünkü değerini elde etmeye yönelik yasal bir hakkı olmadığından dolayı, bilançosunda muhasebeleştiği bir varlık bulunmamaktadır.

XVII. Vergi Uygulamalarına İlişkin Açıklamalar

Cari vergi:

7394 sayılı yasanın 15 Nisan 2022 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanması ile Bankalar, tüketici finans şirketleri, faktoring ve finansal kiralama şirketleri, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri için kurumlar vergisi oranı kalıcı olarak %25’e yükseltilmiştir. Bununla beraber 15 Temmuz 2023 tarihinde yayımlanan 7456 Sayılı Kanun ile 1 Ekim 2023 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerde yer alan kümülatif matrahlara uygulanmak üzere söz konusu oran %30’a çıkarılmış olup; 1 Ocak 2023-30 Eylül 2023 dönemine ait verilecek geçici kurumlar vergisi beyannamesinden başlanacak şekilde gelecek dönemlerde kurumlar vergisi oranı %30 olarak uygulanacaktır. Türkiye’de yerleşik kurumlara ödenen kar paylarından (temettüleri) stopaj yapılmaz. Bunların dışında kalan kişi ve kurumlara yapılan temettü ödemeleri %10 oranında stopaja tabidir. Karın sermayeye ilavesi kar dağıtımı sayılmaz ve stopaj uygulanmaz.

Kurumlar üçer aylık mali karları üzerinden cari oran ile geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 17’nci gününe kadar beyan edilerek aynı gün akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalması durumunda bu tutar nakden iade alınabileceği gibi devlete karşı olan diğer mali borçlara da mahsup edilebilir.

En az iki yıl süre ile elde tutulan iştirak hisseler ile gayrimenkullerin satışından doğan karların gayrimenkuller için %50’si, iştirakler için ise %75’i Kurumlar Vergisi Kanunu’nda öngörüldüğü şekilde sermayeye eklenmesi veya 5 yıl süreyle pasifte özel bir fon hesabında tutulması şartı ile vergiden istisnadır. Bununla beraber 15 Temmuz 2023 tarihinde yayımlanan 7456 Sayılı Kanun ile kararın yayımlanma tarihinden sonra iktisap edilecek gayrimenkuller için bu istisna kaldırılmış olup; bu tarihten önce iktisap edilen gayrimenkullerin ise kararın yürürlük tarihinden sonra satılması halinde elde edilen gayrimenkul satış kazancının %25’i kurumlar vergisinden istisna olacaktır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Muhasebe Politikaları (Devamı)

XVII. Vergi Uygulamalarına İlişkin Açıklamalar (Devamı)

Cari vergi (Devamı):

Türk vergi mevzuatına göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönem kurum kazancından indirilebilirler. Ancak, mali zararlar, geçmiş yıl karlarından mahsup edilemez. Türkiye’de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır.

Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dördüncü ayın son günü akşamına kadar bağlı bulunulan vergi dairesine verilir. Bununla beraber, vergi incelemesine yetkili makamlar cari dönemden önceki beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse ödenecek vergi miktarları değişebilir, sektörel incelemeler yapılabilir.

Vergi Usul Kanunu’nun mükerrer 298/A maddesi hükmü çerçevesinde, 2021 takvim yılı sonu itibarıyla kurumlar vergisi hesaplamasında enflasyon düzeltmesi için aranan koşullar gerçekleşmiştir. Ancak 29 Ocak 2022 tarih ve 31734 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 7352 sayılı “Vergi Usul Kanunu İle Kurumlar Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile 213 sayılı Vergi Usul Kanunu’na geçici 33’üncü madde eklenmiş ve geçici vergi dönemleri de dahil olmak üzere 2021 ve 2022 hesap dönemleri (kendilerine özel hesap dönemi tayin edilenlerde 2022 ve 2023 yılında biten hesap dönemleri itibarıyla) ile 2023 hesap dönemi geçici vergi dönemlerinde mükerrer 298’inci madde kapsamındaki enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacağı, 31 Aralık 2023 tarihli mali tabloların ise enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın enflasyon düzeltmesine tabi tutulacağı, yapılacak enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan kar/zarar farklarının geçmiş yıllar kar/zarar hesabında gösterileceği hususu yasalaşmıştır. 30 Nisan 2024 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 560 Sıra No’lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği’ne istinaden; 2024 hesap dönemi 1. geçici vergi dönemi için enflasyon düzeltmesi yapılmayacaktır. Bununla birlikte söz konusu Tebliğe göre enflasyon düzeltmesi şu an için sadece 1. geçici vergi döneminde uygulanmayacak olup 2024 hesap döneminin izleyen geçici hesap dönemlerinde aksine bir düzenleme yapılmadığı müddetçe VUK’un 298/A maddesinde yer alan şartların sağlanması durumunda enflasyon düzeltmesi uygulanmaya devam edecektir.

213 sayılı Vergi Usul Kanunu’nun geçici 32 nci maddesi kapsamına giren kıymetler değerlendirilerek %2 oranında vergilendirilmiştir. Mükerrer 298 inci maddesi uyarınca kapsama giren kıymetler ise ilgili yılda açıklanan yeniden değerlendirme oranı ile değerlendirilmekte ve oluşan değer artışı üzerinden herhangi bir vergi ödenmemektedir.

Türkiye, 16 Temmuz 2024’te TBMM’ye sunulan bir Kanun Teklifi ile OECD’nin Küresel Asgari Tamamlayıcı Kurumlar Vergisi düzenlemelerini (Sütun 2) benimsemeye başlamıştır. Bu düzenlemeler, 02.08.2024 tarih, 32620 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 7524 sayılı Kanun ile yürürlüğe girmiştir. Türkiye’deki uygulama, OECD’nin Sütun 2 Model Kuralları ile büyük ölçüde uyumlu olup kapsam, muafiyetler, konsolidasyon, vergi hesaplamaları ve beyan süreleri gibi konularda benzerlikler göstermektedir. Hesaplama detayları ve uygulama yöntemiyle ilgili ikincil düzenleme henüz yayınlanmamıştır, Türkiye’nin özgün durumları ve mevcut teşvikler gibi spesifik konuların ise Bakanlığın ikincil mevzuatı ile netleştirilmesi beklenmektedir. Söz konusu değişikliklerin Ana Ortaklık Banka’nın finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Ayrıca, 7524 sayılı Kanun’un 36. maddesi ile Kurumlar Vergisi Kanunu’na “Yurt içi asgari kurumlar vergisi” başlıklı 32/C maddesi eklenmiştir. Yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulamasına ilişkin olan bu düzenlemeye göre, 32 ve 32/A maddeleri çerçevesinde hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar uygulanmadan önceki kurum kazancının %10’undan az olmayacaktır. Söz konusu düzenleme, 2025 yılı vergilendirme dönemi kurum kazançlarına uygulanmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir. Konuya ilişkin 28.09.2024 tarih, 32676 sayılı Resmi Gazete’de 23 Seri No’lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği yayımlanmıştır.

Ertelenmiş vergiler:

Ertelenen vergi varlığı veya yükümlülüğü, “Gelir Vergilerine İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı” (“TMS 12”) hükümlerince varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile vergi mevzuatına göre hesaplanan tutarlar arasında ortaya çıkan geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin ilgili dönemlerde yürürlükte olan vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir.

Ertelenmiş vergi aktif ve yükümlülükleri netleştirilmek suretiyle finansal tablolara yansıtılmıştır. Ertelenmiş vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Muhasebe Politikaları (Devamı)

XVII. Vergi Uygulamalarına İlişkin Açıklamalar (Devamı)

Ertelenmiş vergiler (Devamı):

Ertelenmiş vergi, varlıkların oluştuğu veya yükümlülüklerin yerine getirildiği dönemde geçerli olan veya yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi oranları üzerinden hesaplanır ve kar veya zarar tablosuna gider veya gelir olarak kaydedilir. Bununla birlikte, ertelenen vergi, aynı veya farklı bir dönemde doğrudan özkaynak ile ilişkilendirilen varlıklarla ilgili ise doğrudan özkaynak hesaplarında muhasebeleştirilir. Ana Ortaklık Banka 30 Eylül 2025 tarihli finansal tabloları hazırlarken gerçekleşmesi veya kapanması beklenen geçici farklar için %30 vergi oranı kullanmıştır.

Transfer fiyatlandırması:

Transfer fiyatlandırması konusu Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 13'üncü maddesinin "Transfer Fiyatlandırması Yoluyla Örtülü Kazanç Dağıtımı" başlıklı 13'üncü maddesi ile düzenleme altına alınmış, konu hakkında uygulamaya yönelik ayrıntılı açıklamalara ise "Transfer Fiyatlandırması Yoluyla Örtülü Kazanç Dağıtımı Hakkında Genel Tebliğ" de yer verilmiştir.

Söz konusu düzenlemeler uyarınca, ilişkili kuruluşlarla/kişilerle emsallere uygunluk ilkesine aykırı olarak tespit edilen bedel üzerinden mal veya hizmet alımı ya da satımı yapılması durumunda, kazanç transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü olarak dağıtılmış sayılmakta ve bu nitelikteki kazanç dağıtımları kurumlar vergisi açısından indirim tabii tutulmamaktadır.

XVIII. Borçlanmalara İlişkin İlave Açıklamalar

Ana Ortaklık Banka'nın kendisinin ihraç ettiği, borçlanmayı temsil eden araçlar bulunmamaktadır. Grup'un borçlanmayı temsil eden araçları, Ana Ortaklık Banka'nın tam konsolidasyon yöntemiyle konsolide edilen bağlı ortaklıkları aracılığı ile ihraç edilmiştir. Toplanan fonlar dışında kalan borçlanmayı temsil eden araçlar kayda alınmalarını izleyen dönemde iç verim oranı yöntemi ile iskonto edilmiş değerleri üzerinden izlenmektedir.

XIX. İhraç Edilen Hisse Senetlerine İlişkin Açıklamalar

Bulunmamaktadır.

XX. Aval Ve Kabullere İlişkin Açıklamalar

Grup, aval ve kabullerin ödemelerini, müşterilerin ödemeleri ile eş zamanlı olarak gerçekleştirmektedir. Aval ve kabuller olası borç ve taahhütler olarak bilanço dışı yükümlülüklerde gösterilmektedir.

XXI. Devlet Teşviklerine İlişkin Açıklamalar

Grup'un bilanço tarihi itibarıyla yararlanmış olduğu devlet teşviki bulunmamaktadır.

XXII. Raporlamanın Bölümlemeye Göre Yapılmasına İlişkin Açıklamalar

Faaliyet alanı Grup'un hasılat elde edebildiği ve harcama yapabildiği faaliyetlerinde bulunan; faaliyet sonuçlarının, bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümün performansının değerlendirilmesi amacıyla işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından düzenli olarak gözden geçirildiği ve hakkında ayrı finansal bilgilerin mevcut olduğu bir bölümdür.

Faaliyet bölümlerine göre raporlama, Dördüncü Bölüm IX no'lu dipnotta sunulmuştur.

XXIII. Diğer Hususlara İlişkin Açıklamalar

Bulunmamaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Konsolide Bazda Mali Bünyeye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler

I. Konsolide Özkaynak Kalemlerine İlişkin Açıklamalar

Özkaynak tutarı ve sermaye yeterliliği standart oranı “Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmelik” ile “Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik” çerçevesinde hesaplanmıştır. Grup’un 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla hesaplanan cari dönem özkaynak tutarı 36.886.019 TL, sermaye yeterliliği standart oranı da %20,10’dur. 31 Aralık 2024 için özkaynak tutarı 22.742.022 TL, sermaye yeterliliği standart oranı da %23,38’dir. Grup’un sermaye yeterliliği standart oranı ilgili mevzuat ile belirlenen asgari oranın üzerindedir.

a) Konsolide özkaynak kalemlerine ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem 30 Eylül 2025	Önceki Dönem 31 Aralık 2024
ÇEKİRDEK SERMAYE		
Bankanın tasfiyesi halinde alacak hakkı açısından diğer tüm alacaklardan sonra gelen ödenmiş sermaye	1.026.915	1.026.915
Hisse senedi ihraç primleri	-	-
Yedek akçeler	17.281.918	8.563.985
Türkiye Muhasebe Standartları (TMS) uyarınca özkaynaklara yansıtılan kazançlar	13.489	10.016
Kâr	11.188.775	8.745.935
Net Dönem Kârı	11.143.571	8.727.481
Geçmiş Yıllar Kârı	45.204	18.454
İştirakler, bağlı ortaklıklar ve birlikte kontrol edilen ortaklıklardan bedelsiz olarak edinilen ve dönem kârı içerisinde muhasebeleştirilmeyen hisseler	-	-
İndirimler Öncesi Çekirdek Sermaye	29.511.097	18.346.851
Çekirdek Sermayeden Yapılacak İndirimler		
Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin 9 uncu maddesinin birinci fıkrasının (i) bendi uyarınca hesaplanan değerlendirme ayarlamaları	-	-
Net dönem zararı ile geçmiş yıllar zararı toplamının yedek akçelerle karşılanamayan kısmı ile TMS uyarınca özkaynaklara yansıtılan kayıplar	357.597	256.912
Faaliyet kiralaması geliştirme maliyetleri	190.167	118.914
İlgili ertelenmiş vergi yükümlülüğü ile mahsup edildikten sonra kalan şerefiye	-	-
İpotek hizmeti sunma hakları hariç olmak üzere ilgili ertelenmiş vergi yükümlülüğü ile mahsup edildikten sonra kalan diğer maddi olmayan duran varlıklar	374.158	543.412
Geçici farklara dayanan ertelenmiş vergi varlıkları hariç olmak üzere gelecek dönemlerde elde edilecek vergilendirilebilir gelirlere dayanan ertelenmiş vergi varlığının, ilgili ertelenmiş vergi yükümlülüğü ile mahsup edildikten sonra kalan kısmı	-	-
Gerçeğe uygun değeri üzerinden izlenmeyen varlık veya yükümlülüklerin nakit akış riskinden korunma işlemine konu edilmesi halinde ortaya çıkan farklar	-	-
Kredi Riskine Esas Tutarın İçsel Derecelendirmeye Dayalı Yaklaşımlar ile Hesaplanmasına İlişkin Tebliğ uyarınca hesaplanan toplam beklenen kayıp tutarının, toplam karşılık tutarını aşan kısmı	-	-
Menkul kıymetleştirme işlemlerinden kaynaklanan kazançlar	-	-
Bankanın yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerlerinde, kredi değerliliğindeki değişikliklere bağlı olarak oluşan farklar sonucu ortaya çıkan gerçekleşmemiş kazançlar ve kayıplar	-	-
Tanımlanmış fayda plan varlıklarının net tutarı	-	-
Bankanın kendi çekirdek sermayesine yapmış olduğu doğrudan veya dolaylı yatırımlar	-	-
Kanununun 56 ncı maddesinin dördüncü fıkrasına aykırı olarak edinilen paylar	-	-
Ortaklık paylarının %10 veya daha azına sahip olunan ve konsolide edilmeyen bankalar ve finansal kuruluşların özkaynak unsurlarına yapılan yatırımların net uzun pozisyonları toplamının, bankanın çekirdek sermayesinin %10’unu aşan kısmı	-	-
Ortaklık paylarının %10’dan daha fazlasına sahip olunan ve konsolide edilmeyen bankalar ve finansal kuruluşların çekirdek sermaye unsurlarına yapılan yatırımların net uzun pozisyonlarının çekirdek sermayenin %10’unu aşan kısmı	-	-
İpotek hizmeti sunma haklarının çekirdek sermayenin %10’unu aşan kısmı	-	-
Geçici farklara dayanan ertelenmiş vergi varlıklarının çekirdek sermayenin %10’unu aşan kısmı	-	-
Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin Geçici 2 nci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca çekirdek sermayenin %15’ini aşan tutarlar	-	-
Ortaklık paylarının %10’dan daha fazlasına sahip olunan ve konsolide edilmeyen bankalar ve finansal kuruluşların çekirdek sermaye unsurlarına yapılan yatırımların net uzun pozisyonlarından kaynaklanan aşım tutarı	-	-
İpotek hizmeti sunma haklarından kaynaklanan aşım tutarı	-	-
Geçici farklara dayanan ertelenmiş vergi varlıklarından kaynaklanan aşım tutarı	2.542.607	2.744.267
Kurulca belirlenecek diğer kalemler	-	-
Yeterli ilave ana sermaye veya katkı sermaye bulunmaması halinde çekirdek sermayeden indirim yapılacak tutar	-	-
Çekirdek Sermayeden Yapılan İndirimler Toplamı	3.464.529	3.663.505
Çekirdek Sermaye Toplamı	26.046.568	14.683.346

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Bazda Mali Bünyeye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

I. Konsolide Özkaynak Kalemlerine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

a) Konsolide özkaynak kalemlerine ilişkin bilgiler (Devamı):

	Cari Dönem 30 Eylül 2025	Önceki Dönem 31 Aralık 2024
İLAVE ANA SERMAYE		
Çekirdek sermayeye dahil edilmeyen imtiyazlı paylara tekabül eden sermaye ile bunlara ilişkin ihraç primleri	-	-
Kurumca uygun görülen borçlanma araçları ve bunlara ilişkin ihraç primleri	10.076.917	7.652.085
Kurumca uygun görülen borçlanma araçları ve bunlara ilişkin ihraç primleri (Geçici Madde 4 kapsamında olanlar)	-	-
İndirimler Öncesi İlave Ana Sermaye	10.076.917	7.652.085
İlave Ana Sermayeden Yapılacak İndirimler		
Bankanın kendi ilave ana sermayesine yapmış olduğu doğrudan veya dolaylı yatırımlar	-	-
Bankanın ilave ana sermaye kalemlerine yatırım yapan bankalar ile finansal kuruluşlar tarafından ihraç edilen ve Yönetmeliğin 7 nci maddesinde belirtilen şartları taşıyan özkaynak kalemlerine bankanın yaptığı yatırımlar	-	-
Ortaklık paylarının %10 veya daha azına sahip olunan ve konsolide edilmeyen bankalar ve finansal kuruluşların özkaynak unsurlarına yapılan yatırımların net uzun pozisyonları toplamının, bankanın çekirdek sermayesinin %10'nunu aşan kısmı	-	-
Ortaklık paylarının %10 veya daha fazlasına sahip olunan ve konsolide edilmeyen bankalar ve finansal kuruluşların ilave ana sermaye unsurlarına yapılan yatırımların net uzun pozisyonları toplamı	-	-
Kurulca belirlenecek diğer kalemler	-	-
Geçiş Sürecinde Ana Sermayeden İndirilmeye Devam Edecek Unsurlar		
Şerefiye veya diğer maddi olmayan duran varlıklar ve bunlara ilişkin ertelenmiş vergi yükümlülüklerinin Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin Geçici 2 nci maddesinin birinci fıkrası uyarınca çekirdek sermayeden indirilmeyen kısmı (-)	-	-
Net ertelenmiş vergi varlığı/vergi borcunun Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin Geçici 2 nci maddesinin birinci fıkrası uyarınca çekirdek sermayeden indirilmeyen kısmı (-)	-	-
Yeterli katkı sermaye bulunmaması halinde ilave ana sermayeden indirim yapılacak tutar (-)	-	-
İlave ana sermayeden yapılan indirimler toplamı	-	-
İlave Ana Sermaye Toplamı	10.076.917	7.652.085
Ana Sermaye Toplamı (Ana Sermaye= Çekirdek Sermaye + İlave Ana Sermaye)	36.123.485	22.335.431
KATKI SERMAYE		
Kurumca uygun görülen borçlanma araçları ve bunlara ilişkin ihraç primleri	-	-
Kurumca uygun görülen borçlanma araçları ve bunlara ilişkin ihraç primleri (Geçici Madde 4 kapsamında olanlar)	-	-
Karşılıklar (Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin 8 inci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen tutarlar)	769.331	408.818
İndirimler Öncesi Katkı Sermaye	769.331	408.818
Katkı Sermayeden Yapılacak İndirimler		
Bankanın kendi katkı sermayesine yapmış olduğu doğrudan veya dolaylı yatırımlar (-)	-	-
Bankanın katkı sermaye kalemlerine yatırım yapan bankalar ile finansal kuruluşlar tarafından ihraç edilen ve Yönetmeliğin 8 inci maddesinde belirtilen şartları taşıyan özkaynak kalemlerine bankanın yaptığı yatırımlar	-	-
Ortaklık paylarının %10 veya daha azına sahip olunan ve konsolide edilmeyen bankalar ve finansal kuruluşların özkaynak unsurlarına yapılan yatırımların net uzun pozisyonları toplamının, bankanın çekirdek sermayesinin %10'nunu aşan kısmı (-)	-	-
Ortaklık paylarının %10 veya daha fazlasına sahip olunan ve konsolide edilmeyen bankalar ve finansal kuruluşların katkı sermaye unsurlarına yapılan yatırımların net uzun pozisyonları toplamı	-	-
Kurulca belirlenecek diğer kalemler (-)	-	-
Katkı Sermayeden Yapılan İndirimler Toplamı	-	-
Katkı Sermaye Toplamı	769.331	408.818
Toplam Özkaynak (Ana Sermaye ve Katkı Sermaye Toplamı)	36.892.816	22.744.249
Ana Sermaye ve Katkı Sermaye Toplamı (Toplam Özkaynak)	36.892.816	22.744.249
Kanunun 50 ve 51 inci maddeleri hükümlerine aykırı olarak kullanılan krediler	-	-
Kanunun 57 nci maddesinin birinci fıkrasındaki sınırı aşan tutarlar ile bankaların alacaklarından dolayı edinmek zorunda kaldıkları ve aynı madde uyarınca elden çıkarmaları gereken emtia ve gayrimenkullerden edinim tarihinden itibaren beş yıl geçmesine rağmen elden çıkarılmayanların net defter değerleri	-	-
Kurulca belirlenecek diğer hesaplar	6.797	2.227
Geçiş Sürecinde Ana Sermaye ve Katkı Sermaye Toplamından (Sermayeden) İndirilmeye Devam Edecek Unsurlar	-	-
Ortaklık paylarının yüzde %10 veya daha azına sahip olunan ve konsolide edilmeyen bankalar ve finansal kuruluşların özkaynak unsurlarına yapılan yatırımların net uzun pozisyonları toplamının, bankanın çekirdek sermayesinin yüzde onunu aşan kısmının, Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin Geçici 2 nci maddesinin birinci fıkrası uyarınca çekirdek sermayeden, ilave ana sermayeden ve katkı sermayeden indirilmeyen kısmı	-	-
Ortaklık paylarının %10'dan daha fazlasına sahip olunan ve konsolide edilmeyen bankalar ve finansal kuruluşların doğrudan ya da dolaylı olarak ilave ana sermaye ve katkı sermaye unsurlarına yapılan yatırımların net uzun pozisyonlarının toplam tutarının Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin Geçici 2 nci maddesinin birinci fıkrası uyarınca, ilave ana sermayeden ve katkı sermayeden indirilmeyen kısmı	-	-
Ortaklık paylarının %10'dan daha fazlasına sahip olunan ve konsolide edilmeyen bankalar ve finansal kuruluşların çekirdek sermaye unsurlarına yapılan yatırımların net uzun pozisyonlarının, geçici farklara dayanan ertelenmiş vergi varlıklarının ve ipotek hizmeti sunma haklarının Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin Geçici 2 nci maddesinin ikinci fıkrasının (1) ve (2) nci alt bentleri uyarınca çekirdek sermayeden indirilecek tutarlarının, Yönetmeliğin Geçici 2 nci maddesinin birinci fıkrası uyarınca çekirdek sermayeden indirilmeyen kısmı	-	-

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Bazda Mali Bütüneye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

I. Konsolide Özkaynak Kalemlerine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

a) Konsolide özkaynak kalemlerine ilişkin bilgiler (Devamı):

ÖZKAYNAK		
Toplam Özkaynak (Ana sermaye ve katkı sermaye toplamı)	36.886.019	22.742.022
Toplam Risk Ağırlıklı Tutarlar	183.557.559	97.286.237
SERMAYE YETERLİLİĞİ ORANLARI		
Çekirdek Sermaye Yeterliliği Oranı (%)	14,19	15,09
Ana Sermaye Yeterliliği Oranı (%)	19,68	22,96
Sermaye Yeterliliği Oranı (%)	20,10	23,38
TAMPONLAR		
Toplam ilave çekirdek sermaye gereksinimi oranı (a+b+c)	2,5	2,5
a) Sermaye koruma tamponu oranı (%)	2,5	2,5
b) Bankaya özgü döngüsel sermaye tamponu oranı (%)	-	-
c) Sistemik önemli banka tamponu oranı (%)	-	-
Sermaye Koruma ve Döngüsel Sermaye Tamponlarına İlişkin Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca hesaplanacak ilave çekirdek sermaye tutarının risk ağırlıklı varlıklar tutarına oranı (%)	9,69	10,59
Uygulanacak İndirim Esaslarında Aşım Tutarının Altında Kalan Tutarlar		
Ortaklık paylarının %10 veya daha azına sahip olunan ve konsolide edilmeyen bankalar ve finansal kuruluşların özkaynak unsurlarına yapılan yatırımların net uzun pozisyonlarından kaynaklanan tutar	-	-
Ortaklık paylarının %10'dan daha fazlasına sahip olunan ve konsolide edilmeyen bankalar ve finansal kuruluşların çekirdek sermaye unsurlarına yapılan yatırımların net uzun pozisyonlarından kaynaklanan tutar	-	-
İpotek hizmeti sunma haklarından kaynaklanan tutar	-	-
Geçici farklara dayanan ertelenmiş vergi varlıklarından kaynaklanan tutar	2.858.918	1.742.761
Katkı Sermaye Hesaplamasında Dikkate Alınan Karşılıklara İlişkin Sınırlar		
Standart yaklaşımın kullanıldığı alacaklar için ayrılan genel karşılıklar (Onbindeyüzyirmibeşlik sınır öncesi)	769.331	408.818
Standart yaklaşımın kullanıldığı alacaklar için ayrılan genel karşılıkların risk ağırlıklı tutarlar toplamının %1,25'ine kadar olan kısmı	769.331	408.818
Toplam karşılık tutarının, Kredi Riskine Esas Tutarın İçsel Derecelendirmeye Dayalı Yaklaşımlar ile Hesaplanmasına İlişkin Tebliğ uyarınca hesaplanan toplam beklenen kayıp tutarını aşan kısmı	-	-
Toplam karşılık tutarının, Kredi Riskine Esas Tutarın İçsel Derecelendirmeye Dayalı Yaklaşımlar ile Hesaplanmasına İlişkin Tebliğ uyarınca hesaplanan toplam beklenen kayıp tutarını aşan kısmının, alacakların risk ağırlıklı tutarları toplamının %0,6'sına kadar olan kısmı	-	-
Geçici Madde 4 hükümlerine tabi borçlanma araçları (1 Ocak 2018 ve 1 Ocak 2022 arasında uygulanmak üzere)		
Geçici Madde 4 hükümlerine tabi ilave ana sermaye kalemlerine ilişkin üst sınır	-	-
Geçici Madde 4 hükümlerine tabi ilave ana sermaye kalemlerinin üst sınırı aşan kısmı	-	-
Geçici Madde 4 hükümlerine tabi katkı sermaye kalemlerine ilişkin üst sınır	-	-
Geçici Madde 4 hükümlerine tabi katkı sermaye kalemlerinin üst sınırı aşan kısmı	-	-

“BDDK'nın 12.12.2023 tarih ve 10747 sayılı Kararı uyarınca; 31.01.2023 tarihli ve 10496 sayılı Kurul Kararında belirtilen, 23.10.2015 tarihli ve 29511 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik uyarınca kredi riskine esas tutar hesaplamasında; parasal varlıklar ile parasal olmayan varlıklardan, tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki kalemler dışında kalanların Türkiye Muhasebe Standartları uyarınca değerlendirilmiş tutarları ve ilgili özel karşılık tutarları hesaplanırken 30.12.2022 tarihine ait Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (Merkez Bankası) döviz alış kurunun kullanılabilmesine yönelik uygulamanın; aksi yönde bir Kurul Kararı alınıncaya kadar, 01.01.2024 tarihinden itibaren uygulanmak üzere; 26.06.2023 tarihine ait Merkez Bankası döviz alış kurunun kullanılması suretiyle devam ettirilmesine karar verilmiştir.

Ayrıca BDDK'nın 16 Nisan 2020 tarih ve 8999 sayılı Kararı uyarınca; Bankaların Türkiye Cumhuriyeti Merkezi Yönetiminden olan ve YP cinsinden düzenlenen alacaklarına Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik kapsamında Standart Yaklaşım uyarınca kredi riskine esas tutar hesaplamasında %0 risk ağırlığı uygulanabilmesine imkan sağlanmıştır.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Ana Ortaklık Banka Sermaye Yeterliliği hesaplamalarında bu imkanları kullanmıştır. İlgili kurul kararları standart sermaye yeterlilik rasyosunda %4,02'lik etki sağlamaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Bazda Mali Bünyeye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

I. Konsolide Özkaynak Kalemlerine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

b) Konsolide özkaynak hesaplamasına dahil edilecek borçlanma araçlarına ilişkin bilgiler:

İhraç eden	TVF Piyasa İstikrar Ve Denge Alt Fonu
Borçlanma aracını tanımlayıcı unsurlar (CUSIP, ISIN vb.)	TRT240424F22
Borçlanma aracının tabi olduğu mevzuat	Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmelik, Bankalarca Özkaynak Hesaplamasına Dahil Edilecek Borçlanma Araçlarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ
Özkaynak hesaplamasında dikkate alınma durumu	
1 Ocak 2015'ten itibaren %10 oranında azaltılarak dikkate alınma uygulamasına tabi olma durumu	Hayır
Konsolide veya konsolide olmayan bazda veya hem konsolide hem konsolide olmayan bazda geçerlilik durumu	Hem konsolide hem de konsolide olmayan bazda geçerlidir.
Borçlanma aracının türü	Sermaye benzeri kredi hükümlerine haiz Devlet İç Borçlanma Senedi (İlave Sermaye)
Özkaynak hesaplamasında dikkate alınan tutar (En son raporlama tarihi itibarıyla)	4.877.343
Borçlanma aracının nominal değeri	4.877.343
Borçlanma aracının muhasebesel olarak takip edildiği hesap	Sermaye Benzeri Borçlar
Borçlanma aracının ihraç tarihi	24.04.2019
Borçlanma aracının vade yapısı (Vadesiz/Vadeli)	Vadesiz
Borçlanma aracının başlangıç vadesi	24.04.2019
İhraçının BDDK onayına bağlı geri ödeme hakkının olup olmadığı	Evet
Geri ödeme opsiyonu tarihi, şarta bağlı geri ödeme opsiyonları ve geri ödenecek tutar	Geri Ödeme Opsiyon Tarihi: Kredinin kullandırıldığı tarihten itibaren en erken 5 yıl sonra geri ödenecek tutar 100.000 Euro
Mütekip geri ödeme opsiyonu tarihleri	
Kar payı / temettü ödemeleri	
Sabit ya da değişken Kar Payı/ temettü ödemeleri	-
Kar Payı oranı ve Kar Payı oranına ilişkin endeks değeri	-
Temettü ödemesini durduran herhangi bir kısıtlamanın var olup olmadığı	-
Tamamen isteğe bağlı, kısmen isteğe bağlı ya da mecburi olma özelliği	Tamamen isteğe bağlı
Kar Payı artırımı gibi geri ödemeyi teşvik edecek bir unsurun olup olmadığı	-
Birikimsiz ya da birikimli olma özelliği	Birikimsiz
Hisse senedine dönüştürülebilme özelliği	
Hisse senedine dönüştürülebilirse, dönüştürmeye sebep olacak tetikleyici olay/olaylar	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, tamamen ya da kısmen dönüştürme özelliği	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, dönüştürme oranı	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, mecburi ya da isteğe bağlı dönüştürme özelliği	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, dönüştürülebilir araç türleri	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, dönüştürülecek borçlanma aracının ihraççısı	-
Değer azaltma özelliği	
Değer azaltma özelliğine sahipse, azaltma sebep olacak tetikleyici olay/olaylar	Çekirdek Sermaye Yeterlilik oranının %5,125'in altına düşmesi halinde
Değer azaltma özelliğine sahipse, tamamen ya da kısmen değer azaltımı özelliği	En az çekirdek sermaye yeterlilik oranını %5,125 düzeyine ulaşmasını sağlayacak kadar
Değer azaltma özelliğine sahipse, sürekli ya da geçici olma özelliği	Sürekli veya geçici
Değeri geçici olarak azaltılabiliyorsa, değer artırım mekanizması	Değer artırım mekanizması vardır.
Tasfiye halinde alacak hakkı açısından hangi sırada olduğu (Bu borçlanma aracının hemen üstünde yer alan araç)	Katılım fonu sahipleri ve diğer alacaklılardan sonra
Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin 7'nci ve 8'inci maddelerinde yer alan şartlardan haiz olunmayan olup olmadığı	7.maddede yer alan şartlara haizdir.
Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin 7'nci ve 8'inci maddelerinde yer alan şartlardan hangilerini haiz olunmadığı	7.maddede yer alan şartlara haizdir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Bazda Mali Bünyeye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

I. Konsolide Özkaynak Kalemlerine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

b) Konsolide özkaynak hesaplamasına dahil edilecek borçlanma araçlarına ilişkin bilgiler (Devamı):

İhraç eden	TVF Piyasa İstikrar Ve Denge Alt Fonu
Borçlanma aracını tanımlayıcı unsurlar (CUSIP, ISIN vb.)	TRT250232F15
Borçlanma aracının tabi olduğu mevzuat	Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmelik, Bankalarca Özkaynak Hesaplamasına Dahil Edilecek Borçlanma Araçlarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ
Özkaynak hesaplamasında dikkate alınma durumu	
1 Ocak 2015'ten itibaren %10 oranında azaltılarak dikkate alınma uygulamasına tabi olma durumu	Hayır
Konsolide veya konsolide olmayan bazda veya hem konsolide hem konsolide olmayan bazda geçerlilik durumu	Hem konsolide hem de konsolide olmayan bazda geçerlidir.
Borçlanma aracının türü	Sermaye benzeri kredi hükümlerine haiz Devlet İç Borçlanma Senedi (İlave Sermaye)
Özkaynak hesaplamasında dikkate alınan tutar (En son raporlama tarihi itibarıyla)	868.639
Borçlanma aracının nominal değeri	1.545.556
Borçlanma aracının muhasebesel olarak takip edildiği hesap	Sermaye Benzeri Borçlar
Borçlanma aracının ihraç tarihi	09.03.2022
Borçlanma aracının vade yapısı (Vadesiz/Vadeli)	Vadesiz
Borçlanma aracının başlangıç vadesi	09.03.2022
İhraçının BDDK onayına bağlı geri ödeme hakkının olup olmadığı	Evet
Geri ödeme opsiyonu tarihi, şarta bağlı geri ödeme opsiyonları ve geri ödenecek tutar	Geri Ödeme Opsiyon Tarihi: Kredinin kullandırıldığı tarihten itibaren en erken 5 yıl sonra geri ödenecek tutar 500.000 TL karşılığı Euro
Mütekip geri ödeme opsiyonu tarihleri	
Kar payı / temettü ödemeleri	
Sabit ya da değişken Kar Payı/ temettü ödemeleri	-
Kar Payı oranı ve Kar Payı oranına ilişkin endeks değeri	-
Temettü ödemesini durduran herhangi bir kısıtlamanın var olup olmadığı	-
Tamamen isteğe bağlı, kısmen isteğe bağlı ya da mecburi olma özelliği	Tamamen isteğe bağlı
Kar Payı artırımını gibi geri ödemeyi teşvik edecek bir unsurun olup olmadığı	-
Birikimsiz ya da birikimli olma özelliği	Birikimsiz
Hisse senedine dönüştürülebilirlik özelliği	
Hisse senedine dönüştürülebilirse, dönüştürmeye sebep olacak tetikleyici olay/olaylar	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, tamamen ya da kısmen dönüştürme özelliği	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, dönüştürme oranı	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, mecburi ya da isteğe bağlı dönüştürme özelliği	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, dönüştürülebilir araç türleri	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, dönüştürülecek borçlanma aracının ihraççısı	-
Değer azaltma özelliği	
Değer azaltma özelliğine sahipse, azaltma sebep olacak tetikleyici olay/olaylar	Çekirdek Sermaye Yeterlilik oranının %5,125'in altına düşmesi halinde
Değer azaltma özelliğine sahipse, tamamen ya da kısmen değer azaltımı özelliği	En az çekirdek sermaye yeterlilik oranını %5,125 düzeyine ulaşmasını sağlayacak kadar
Değer azaltma özelliğine sahipse, sürekli ya da geçici olma özelliği	Sürekli veya geçici
Değeri geçici olarak azaltılabiliyorsa, değer artırım mekanizması	Değer artırım mekanizması vardır.
Tasfiye halinde alacak hakkı açısından hangi sırada olduğu (Bu borçlanma aracının hemen üstünde yer alan araç)	Katılım fonu sahipleri ve diğer alacaklılardan sonra
Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin 7'nci ve 8'inci maddelerinde yer alan şartlardan haiz olunmayan olup olmadığı	7.maddede yer alan şartlara haizdir.
Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin 7'nci ve 8'inci maddelerinde yer alan şartlardan hangilerini haiz olunmadığı	7.maddede yer alan şartlara haizdir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Bazda Mali Bünyeye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

I. Konsolide Özkaynak Kalemlerine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

b) Konsolide özkaynak hesaplamasına dahil edilecek borçlanma araçlarına ilişkin bilgiler (Devamı):

İhraç eden	TVF Piyasa İstikrar Ve Denge Alt Fonu
Borçlanma aracını tanımlayıcı unsurlar (CUSIP, ISIN vb.)	TRT211229F12
Borçlanma aracının tabi olduğu mevzuat	Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmelik, Bankalarca Özkaynak Hesaplamasına Dahil Edilecek Borçlanma Araçlarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ
Özkaynak hesaplamasında dikkate alınma durumu	
1 Ocak 2015'ten itibaren %10 oranında azaltılarak dikkate alınma uygulamasına tabi olma durumu	Hayır
Konsolide veya konsolide olmayan bazda veya hem konsolide hem konsolide olmayan bazda geçerlilik durumu	Hem konsolide hem de konsolide olmayan bazda geçerlidir.
Borçlanma aracının türü	Sermaye benzeri kredi hükümlerine haiz Devlet İç Borçlanma Senedi (İlave Sermaye)
Özkaynak hesaplamasında dikkate alınan tutar (En son raporlama tarihi itibarıyla)	4.330.935
Borçlanma aracının nominal değeri	4.877.343
Borçlanma aracının muhasebesel olarak takip edildiği hesap	Sermaye Benzeri Borçlar
Borçlanma aracının ihraç tarihi	27.12.2024
Borçlanma aracının vade yapısı (Vadesiz/Vadeli)	Vadesiz
Borçlanma aracının başlangıç vadesi	30.12.2024
İhraçının BDDK onayına bağlı geri ödeme hakkının olup olmadığı	Evet
Geri ödeme opsiyonu tarihi, şarta bağlı geri ödeme opsiyonları ve geri ödenecek tutar	Geri Ödeme Opsiyon Tarihi: Kredinin kullandırıldığı tarihten itibaren en erken 5 yıl sonra geri ödenecek tutar 100.000 TL Euro
Mütekip geri ödeme opsiyonu tarihleri	
Kar payı / temettü ödemeleri	
Sabit ya da değişken Kar Payı/ temettü ödemeleri	-
Kar Payı oranı ve Kar Payı oranına ilişkin endeks değeri	-
Temettü ödemesini durduran herhangi bir kısıtlamanın var olup olmadığı	-
Tamamen isteğe bağlı, kısmen isteğe bağlı ya da mecburi olma özelliği	Tamamen isteğe bağlı
Kar Payı artırımı gibi geri ödemeyi teşvik edecek bir unsurun olup olmadığı	-
Birikimsiz ya da birikimli olma özelliği	Birikimsiz
Hisse senedine dönüştürülebilme özelliği	
Hisse senedine dönüştürülebilirse, dönüştürmeye sebep olacak tetikleyici olay/olaylar	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, tamamen ya da kısmen dönüştürme özelliği	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, dönüştürme oranı	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, mecburi ya da isteğe bağlı dönüştürme özelliği	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, dönüştürülebilir araç türleri	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, dönüştürülecek borçlanma aracının ihraççısı	-
Değer azaltma özelliği	
Değer azaltma özelliğine sahipse, azaltma sebep olacak tetikleyici olay/olaylar	Çekirdek Sermaye Yeterlilik oranının %5,125'in altına düşmesi halinde
Değer azaltma özelliğine sahipse, tamamen ya da kısmen değer azaltımı özelliği	En az çekirdek sermaye yeterlilik oranını %5,125 düzeyine ulaşmasını sağlayacak kadar
Değer azaltma özelliğine sahipse, sürekli ya da geçici olma özelliği	Sürekli veya geçici
Değeri geçici olarak azaltılabiliyorsa, değer artırım mekanizması	Değer artırım mekanizması vardır.
Tasfiye halinde alacak hakkı açısından hangi sırada olduğu (Bu borçlanma aracının hemen üstünde yer alan araç)	Katılım fonu sahipleri ve diğer alacaklılardan sonra
Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin 7'nci ve 8'inci maddelerinde yer alan şartlardan haiz olunmayan olup olmadığı	7.maddede yer alan şartlara haizdir.
Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin 7'nci ve 8'inci maddelerinde yer alan şartlardan hangilerini haiz olunmadığı	7.maddede yer alan şartlara haizdir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Bazda Mali Bünyeye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

I. Konsolide Özkaynak Kalemlerine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

c) Konsolide özkaynak kalemleri ile bilanço tutarlarının mutabakatına ilişkin açıklamalar:

Özkaynak tablosunda verilen “Özkaynak” tutarı ile konsolide bilançodaki “Özkaynaklar” tutarı arasındaki esas fark birinci ve ikinci aşama beklenen zarar karşılıklarından ve Kurumca uygun görülen borçlanma araçlarından kaynaklanmaktadır. Birinci ve ikinci aşama beklenen zarar karşılıkları tutarının kredi riskine esas tutarın %1,25’ine kadar olan kısmı, “Özkaynak” hesaplamasında Katkı Sermaye olarak dikkate alınmaktadır. Diğer yandan bilançoda Maddi Duran Varlıklar kaleminde izlenen faaliyet kiralaması geliştirme maliyetleri, maddi olmayan duran varlıklar ve bunlara ilişkin ertelenmiş vergi yükümlülükleri ile Kurulca belirlenen bazı diğer hesaplar “Özkaynak” tutarının hesaplanmasında Sermayeden İndirilecek Değerler olarak dikkate alınmaktadır.

II. Konsolide kredi riskine ilişkin açıklamalar:

Bankalarca Kamuya Açıklanacak Finansal Tablolar ile Bunlara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Hakkında Tebliğ’in 25’inci maddesi uyarınca ara dönemde hazırlanmamıştır.

III. Konsolide kur riskine ilişkin açıklamalar:

Kur riski, döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle Grup’un maruz kalabileceği zarar olasılığı kur riski ile ifade edilmektedir.

- a) Piyasa riski kapsamında kur riskine maruz kalan Grup, açık ya da fazla pozisyon oluşmamasına dikkat ederek kur riskini minimal seviyede tutmaya dikkat etmektedir. Grup’ta günlük bazda döviz pozisyonu için Riske Maruz Değer hesaplanmaktadır. Yabancı para net genel pozisyonu/özkaynak rasyosu periyodik olarak kontrol edilmektedir. Kur riskine esas sermaye yükümlülüğü hesaplanırken Grup’un tüm döviz varlıkları, yükümlülükleri ve vadeli döviz işlemleri göz önünde bulundurulmakta, yasal raporlarda kullanılan piyasa riskine esas tutar standart metod ile aylık olarak hesaplanmaktadır.
- b) Grup’un riskten korunma amaçlı türev finansal aracı bulunmamaktadır.
- c) Kredi kullandırmalarında kur uyumsuzluğuna mahal vermeden TL kaynakların TL, yabancı para cinsinden kaynakların da ilgili para cinsinden kullandırımına özen gösterilmektedir. Piyasalarda oluşabilecek belirsizlikler ve dalgalanmalar nedeniyle stratejik amaçlı oluşabilecek döviz pozisyon limiti sınırlandırılmakta ve takip edilmektedir.
- d) Grup’un finansal tablo tarihi ile bu tarihten geriye doğru son beş iş günü kamuya duyurulan cari döviz alış kurları aşağıdaki gibidir:

	ABD Doları	EURO
30 Eylül 2025 - Bilanço Değerleme Kuru	41.5434	48.7734
29 Eylül 2025 tarihi itibarıyla	41.5353	48.7003
26 Eylül 2025 tarihi itibarıyla	41.4439	48.3735
25 Eylül 2025 tarihi itibarıyla	41.4314	48.5608
24 Eylül 2025 tarihi itibarıyla	41.4101	48.7040
23 Eylül 2025 tarihi itibarıyla	41.3742	48.7985

- e) Grup’un cari döviz alış kurunun mali tablo tarihinden geriye doğru son otuz günlük basit aritmetik ortalama değeri 1 ABD doları için 41,2765 TL (Aralık 2024: 34,9290 TL) ve 1 EURO için 48,3957 TL (Aralık 2024: 36,5819 TL) olarak gerçekleşmiştir.

Grup’un kur riskine maruz kaldığı döviz cinsleri ağırlıklı olarak ABD Doları ve Euro’dur.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Bazda Mali Bünyeye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

III. Konsolide Kur Riskine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

Grup'un kur riskine ilişkin bilgiler:

	EURO	USD	Diğer YP	Toplam
Cari Dönem				
Varlıklar				
Nakit Değerler (Kasa, Efektif Deposu, Yoldaki Paralar, Satın Alınan Çekler) ve T.C. Merkez Bankası. (*)	32.984.647	25.527.753	6.025.291	64.537.691
Bankalar (**)	747.577	3.563.592	13.995.247	18.306.416
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr veya Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	-	5.069.119	1.613.389	6.682.508
Para Piyasalarından Alacaklar	-	-	-	-
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	742.836	6.781.729	-	7.524.565
Krediler ve Finansal Kiralama Alacakları (**)	42.432.176	40.691.557	-	83.123.733
İştirak, Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları)	-	-	-	-
İtfa Edilmiş Maliyeti Üzerinden Değerlenen Finansal Varlıklar	5.534.901	-	-	5.534.901
Riskten Korunma Amaçlı Türev Finansal Varlıklar	-	-	-	-
Maddi Duran Varlıklar	-	-	-	-
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-	-	-	-
Diğer Varlıklar (***)	7.732	124.436	25.124	157.292
Toplam Varlıklar	82.449.869	81.758.186	21.659.051	185.867.106
Yükümlülükler				
Özel Cari Hesap ve Katılma Hesapları Aracılığı ile Bankalardan				
Toplanan Fonlar	1.682.301	873.913	150.623	2.706.837
Diğer Özel Cari Hesap ve Katılma Hesapları (***)	68.874.463	71.349.692	24.323.382	164.547.537
Para Piyasalarına Borçlar	-	-	-	-
Diğer Mali Kuruluşlardan Sağlanan Fonlar ve Sermaye Benzeri Krediler	11.385.426	4.498.026	-	15.883.452
İhraç Edilen Menkul Değerler	-	-	-	-
Muhtelif Borçlar	-	-	-	-
Riskten Korunma Amaçlı Türev Finansal Borçlar	-	-	-	-
Diğer Yükümlülükler (****)	799.185	841.754	6.506	1.647.445
Toplam Yükümlülükler	82.741.375	77.563.385	24.480.511	184.785.271
Net Bilanço Pozisyonu	(291.506)	4.194.801	(2.821.460)	1.081.835
Net Nazım Hesap Pozisyonu	-	(1.268.465)	1.269.408	943
Türev Finansal Araçlardan Alacaklar	-	436.205	1.269.408	1.705.613
Türev Finansal Araçlardan Borçlar	-	1.704.670	-	1.704.670
Gayrinakdi Krediler (**)	6.894.899	9.725.767	196.260	16.816.926
Önceki Dönem				
Toplam Varlıklar	46.488.308	50.463.443	19.167.239	116.118.990
Toplam Yükümlülükler	42.491.882	56.086.745	15.582.521	114.161.148
Net Bilanço Pozisyonu	3.996.426	(5.623.302)	3.584.718	1.957.842
Net Nazım Hesap Pozisyonu	(3.854.672)	5.751.430	(3.184.125)	(1.287.367)
Türev Finansal Araçlardan Alacaklar	-	6.124.008	335.528	6.459.536
Türev Finansal Araçlardan Borçlar	3.854.672	372.578	3.519.653	7.746.903
Gayrinakdi Krediler	5.617.901	3.943.089	149.414	9.710.404

(*) Nakit Değerler ve Merkez Bankası için ayrılmış olan 16.067 TL'lik ve Bankalar için ayrılmış olan 26.338 TL beklenen zarar karşılığı kur riski hesaplamasına dahil edilmemiştir.

(**) Krediler ve finansal kiralama alacakları için ayrılmış olan 785.360 TL beklenen zarar karşılığı kur riski hesaplamasına dahil edilmemiştir.

(***) Türev finansal varlıklar diğer varlıkların içerisinde gösterilmiştir.

(****) Karşılıklar ve Özkaynaklar diğer yükümlülüklerin içerisinde gösterilmiştir.

Bankacılık hesaplarından kaynaklanan hisse senedi pozisyon riskine ilişkin açıklamalar:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Bazda Mali Bünyeye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

IV. Konsolide Likidite Riskine İlişkin Açıklamalar

Likidite Riski, Yönetim Kurulu'nun onayladığı likidite riski politikası ve Grup'un risk iştahı çerçevesinde piyasa koşulları ve Grup bilanço yapısından kaynaklanabilecek olası likidite sıkışıklıklarına karşı gerekli tedbirlerin zamanında ve doğru şekilde alınmasını sağlamak amacıyla Aktif Pasif Komitesi (APKO) tarafından yönetilmektedir.

Yönetim Kurulu, likidite riski yönetimine ilişkin politikaları gözden geçirmekte, likidite riski politikasını onaylamakta ve Grup'un bu politikaları etkin olarak uygulanmasını ve bütünüyle Grup'un risk yönetimi sistemine dahil edilmesini sağlamaktadır. Likidite riskinin ölçümü ve izlenmesinde dikkate alınacak temel kriterleri belirlemektedir.

APKO, Grup'un maruz kaldığı likidite riskini değerlendirerek banka stratejilerini ve rekabet koşullarını da dikkate alarak banka bilançosunun yönetilmesi için ilgili birimlerce icra edilecek kararları almakta ve uygulamaları izlemekte, yasal sınırlara uyumu gözeterek ve olası likidite sıkışıklıklarına karşı ilgili erken uyarı sinyallerini takip ederek likidite yönetimini gerçekleştirmektedir.

Likidite yönetimi için APKO kararları çerçevesinde likidite yapısı değerlendirilerek bir plasman stratejisi geliştirilmektedir. Likidite riski yönetim stratejisi gerek normal ekonomik koşulları, gerekse stres koşullarını dikkate alınarak belirlenmektedir.

Risk Yönetimi Başkanlığı, likidite riskini; standartlara uygun likidite riski ölçüm yöntemleri ile periyodik olarak ilgili birim, ilgili komite ve üst yönetime raporlamaktadır. Likidite riskini Grup'un portföyüne, stratejik plan ve politikalarına ve yasal sınırlara uyumlu bir şekilde yönetir, ilgili tarafları zamanında bilgilendirir ve koordine eder. Piyasa koşullarına ve Grup yapısına uygun olarak ilgili likidite risk ölçüm yöntemlerini tesis etmekte, likidite riski analizlerinde kullanılan varsayımları ve parametreleri gözden geçirmektedir. Likidite riski analizleri ile önemli likidite göstergeleri, düzenli olarak üst yönetime raporlanmaktadır. Stres koşullarında likidite riski yönetimi ise "Acil Durum Fonlama Planı" çerçevesinde yürütülmektedir.

Grup Üst Düzey Yönetimi, likidite riskine ilişkin yönetim stratejilerini belirlemek için;

- yerli ve yabancı para birimlerinden oluşan yükümlülüklerini izler,
- plasmaya ilişkin yoğunlaşma risklerini tespit eder,
- fon kaynaklarını aktif olarak takip eder,
- portföy çeşitliliğini dikkate alır,
- varlık ve yükümlülüklerle ilişkin fon akışlarını vadelere bağlı olarak izler.

Piyasa koşulları sürekli olarak izlenerek bankanın fon ihtiyacına yönelik erişim sorunları analiz edilir ve fon kaynaklarında meydana gelebilecek ani değişimlerin etkisi değerlendirilir. Likiditeyi etkileyen unsurlara stres testi uygulanarak likidite yeterliliği ölçülür. Likidite riski stres testi ile Grup'un belirlenen senaryolar çerçevesinde nakit akışında meydana gelebilecek bozulma ve nakit oluşturma kapasitesi arasındaki uyum analiz edilir. Stres testleri için ihtiyaç duyulan senaryolar değişen bilanço yapısı dikkate alınarak oluşturulur. Elde edilen sonuçlar likidite riskine ilişkin politikaların belirlenmesinde ve acil eylem planının oluşturulmasında dikkate alınır.

Grup'un maruz kalabileceği likidite riskinin azaltılması amacıyla yürütülen stratejilere (yoğunlaşmanın izlenmesi, fon kaynaklarının çeşitlendirilmesi, yüksek kaliteli likit varlık bulundurulması, vb.) uyum, yasal ve ihtiyati limitler gözetilerek Grup üst düzey yönetimi tarafından etkin bir biçimde izlenir. Azaltılamayan riskler için, mevcut risk seviyesinin kabul edilmesi, riske neden olan faaliyetin azaltılması veya sonlandırılması değerlendirilmektedir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Bazda Mali Bünyeye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

IV. Konsolide Likidite Riskine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

Konsolide Likidite Karşılama Oranı :

Cari Dönem	Dikkate Alınma Oranı Uygulanmamış Toplam Değer (*)		Dikkate Alınma Oranı Uygulanmış Toplam Değer (*)	
	TP+YP	YP	TP+YP	YP
1 YÜKSEK KALİTELİ LİKİT VARLIKLAR (YKLV)				
1 Yüksek kaliteli likit varlıklar			89.375.458	68.976.415
NAKİT ÇIKIŞLARI				
2 Gerçek kişi toplanan fon ve perakende toplanan fon	37.416.774	31.093.295	3.687.056	3.109.330
3 İstikrarlı toplanan fon	1.092.427	-	54.621	-
4 Düşük istikrarlı toplanan fon	36.324.347	31.093.295	3.632.435	3.109.330
5 Gerçek kişi toplanan fon ve perakende toplanan fon dışında kalan teminatsız borçlar	73.137.687	57.917.310	35.413.278	24.939.568
6 Operasyonel toplanan fon	-	-	0	-
7 Operasyonel olmayan toplanan fon	70.995.628	57.767.984	33.271.219	24.790.242
8 Diğer teminatsız borçlar	2.142.059	149.326	2.142.059	149.326
9 Teminatlı borçlar				
10 Diğer nakit çıkışları	12.511.129	8.801.208	12.511.129	8.801.208
11 Türev yükümlülükler ve teminat tamamlama yükümlülükleri	9.348.205	8.801.208	9.348.205	8.801.208
12 Yapılandırılmış finansal araçlardan borçlar	3.162.924	-	3.162.924	-
13 Finansal piyasalara olan borçlar için verilen ödeme taahhütleri ile diğer bilanço dışı yükümlülükler	-	-	-	-
14 Herhangi bir şarta bağlı olmaksızın cayılabilir bilanço dışı diğer yükümlülükler ile sözleşmeye dayalı diğer yükümlülükler	-	-	-	-
15 Diğer cayılmaz veya şartı bağlı olarak cayılabilir bilanço dışı borçlar	43.829.303	16.542.606	2.643.200	1.170.445
16 TOPLAM NAKİT ÇIKIŞLARI			54.254.663	38.020.551
NAKİT GİRİŞLERİ				
17 Teminatlı alacaklar	-	-	-	-
18 Teminatsız alacaklar	48.823.648	24.520.853	39.322.701	22.041.440
19 Diğer nakit girişleri	9.499.133	8.216.879	9.499.133	8.216.879
20 TOPLAM NAKİT GİRİŞLERİ	58.322.781	32.737.732	48.821.834	30.258.319
			Üst Sınır Uygulanmış Değerler	
21 TOPLAM YKLV STOKU			89.375.458	68.976.415
22 TOPLAM NET NAKİT ÇIKIŞLARI			13.563.666	9.505.138
23 LİKİDİTE KARŞILAMA ORANI (%)			658,93	725,68

(*) Haftalık basit aritmetik ortalama alınmak suretiyle hesaplanan değerlerin son üç ay için hesaplanan basit aritmetik ortalamasıdır.

21 Mart 2014 tarih ve 28948 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Bankaların Likidite Karşılama Oranı Hesaplamasına İlişkin Yönetmelik” uyarınca son üç ay için hesaplanan likidite karşılama oranlarının en yüksek ve en düşük olduğu haftalar aşağıda verilmiştir.

Likidite Karşılama Oranı (%)	Cari Dönem – 30.09.2025	
	TP+YP	YP
En Düşük (%)	413,63	366,03
Tarih	24 Eylül 2025	28 Ağustos 2025
En Yüksek (%)	801,45	886,25
Tarih	9 Ağustos 2025	19 Eylül 2025
Ortalama	652,35	706,27

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Bazda Mali Bünyeye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

IV. Konsolide Likidite Riskine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

Konsolide Likidite Karşılama Oranı (Devamı):

Önceki Dönem	Dikkate Alınma Oranı Uygulanmamış Toplam Değer (*)		Dikkate Alınma Oranı Uygulanmış Toplam Değer (*)		
	TP+YP	YP	TP+YP	YP	
1	YÜKSEK KALİTELİ LİKİT VARLIKLAR (YKLV)		75.415.497	54.824.562	
	Yüksek kaliteli likit varlıklar				
	NAKİT ÇIKIŞLARI				
2	Gerçek kişi toplanan fon ve perakende toplanan fon	28.867.211	24.288.402	2.845.576	2.428.840
3	İstikrarlı toplanan fon	822.900	-	41.145	-
4	Düşük istikrarlı toplanan fon	28.044.311	24.288.402	2.804.431	2.428.840
5	Gerçek kişi toplanan fon ve perakende toplanan fon dışında kalan teminatsız borçlar	59.448.583	49.394.398	27.486.460	21.257.689
6	Operasyonel toplanan fon	-	-	-	-
7	Operasyonel olmayan toplanan fon	58.045.362	49.305.996	26.083.239	21.169.287
8	Diğer teminatsız borçlar	1.403.221	88.402	1.403.221	88.402
9	Teminatl borçlar				
10	Diğer nakit çıkışları	14.713.143	11.902.789	14.713.143	11.902.789
11	Türev yükümlülükler ve teminat tamamlama yükümlülükleri	12.132.868	11.902.789	12.132.868	11.902.789
12	Yapılandırılmış finansal araçlardan borçlar	2.580.275	-	2.580.275	-
13	Finansal piyasalara olan borçlar için verilen ödeme taahhütleri ile diğer bilanço dışı yükümlülükler	-	-	-	-
14	Herhangi bir şarta bağlı olmaksızın cayılabilir bilanço dışı diğer yükümlülükler ile sözleşmeye dayalı diğer yükümlülükler	-	-	-	-
15	Diğer cayılmaz veya şartı bağlı olarak cayılabilir bilanço dışı borçlar	57.712.342	8.801.237	27.596.431	731.108
16	TOPLAM NAKİT ÇIKIŞLARI			72.641.610	36.320.426
	NAKİT GİRİŞLERİ				
17	Teminatl alacaklar	-	-	-	-
18	Teminatsız alacaklar	44.000.586	22.277.990	37.077.265	20.614.493
19	Diğer nakit girişleri	12.304.635	7.187.658	12.304.635	7.187.658
20	TOPLAM NAKİT GİRİŞLERİ	56.305.221	29.465.648	49.381.900	27.802.151
				Üst Sınır Uygulanmış Değerler	
21	TOPLAM YKLV STOKU			75.415.497	54.824.562
22	TOPLAM NET NAKİT ÇIKIŞLARI			23.259.710	9.080.197
23	LİKİDİTE KARŞILAMA ORANI (%)			324,23	603,79

(*) Haftalık basit aritmetik ortalama alınmak suretiyle hesaplanan değerlerin son üç ay için hesaplanan basit aritmetik ortalamasıdır.

Likidite Karşılama Oranı (%)	Önceki Dönem – 31.12.2024	
	TP+YP	YP
En Düşük (%)	220,26	353,18
Tarih	5 Kasım 2024	6 Aralık 2024
En Yüksek (%)	489,18	732,55
Tarih	31 Ekim 2024	2 Ekim 2024
Ortalama	322,28	565,02

Likidite karşılama oranı, Grup'un sahip olduğu yüksek kaliteli likit varlıkların, 30 günlük vade penceresindeki net nakit çıkışlarına oranlanması ile hesaplanır, Oran üzerinde belirleyici olan önemli bilanço kalemleri; TCMB nezdinde tutulan zorunlu karşılıklar, bankalardan alacaklar, toplanan fonlar olarak sıralanabilir, Bu kalemlerin likit aktifler ve net nakit çıkışları içinde tutarsal olarak yüksek paya sahip olmaları, dikkate alınma oranlarının yüksek olması ve zaman içinde değişkenlik gösterebilmeleri nedeniyle likidite karşılama oranına etkileri diğer kalemlere oranla fazladır.

Yüksek kaliteli likit varlıklar, nakit, merkez bankaları nezdindeki hesaplar ve yüksek kaliteli likit menkul kıymetlerden oluşmaktadır, Zorunlu karşılıklar, ilgili merkez bankası politikalarının likidite sıkışıklığı zamanlarında bankaların kullanımına izin verdiği tutar kadarıyla sınırlı olmak üzere yüksek kaliteli likit varlık hesaplamasında dikkate alınmaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Bazda Mali Bünyeye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

IV. Konsolide Likidite Riskine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

Konsolide likidite karşılama oranı (Devamı):

Grup'un yüksek kaliteli likit varlıklarının %2,79'u nakit, %64,87'si merkez bankaları nezdindeki hesaplar ve %35,56'sı yüksek kaliteli likit menkul kıymetlerden oluşmaktadır.

Grup'un, ana fon kaynaklarını toplanan fonlar ve alınan krediler oluşturmaktadır. Bilanço tarihi itibarıyla fon kaynaklarının %84'ü toplanan fonlardan, %6'sı ihraç edilen menkul kıymetlerden ve %10'u sermaye benzeri borçlanma araçlarından ile alınan kredilerden oluşmaktadır.

Aktif ve pasif kalemlerin kalan vadelerine göre gösterimi:

Cari Dönem	Vadesiz	1 Aya Kadar	1-3 Ay	3-12 Ay	1-5 Yıl	5 Yıl ve Üzeri	Dağıtılamayan	Toplam
Varlıklar								
Nakit Değerler (Kasa, Efektif Deposu, Yoldaki Paralar, Satın Alınan Çekler) ve TCMB Bankalar	30.088.305	41.694.446	-	-	-	-	-	71.782.751
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr veya Zarara Yansıtılan FV Para Piyasalarından Alacaklar	18.311.182	-	-	-	-	-	-	18.311.182
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	-	-	3.729.073	2.728.002	3.651.097	-	-	10.108.172
Verilen Krediler	-	-	-	-	-	-	-	-
İtfa Edilmiş Maliyeti Üzerinden Değerlenen Finansal Varlıklar	-	-	1.258.531	6.764.302	6.483.900	1.171.377	14.472	15.692.582
Diğer Varlıklar (*)	-	-	-	-	-	-	15.030.669	15.030.669
Toplam Varlıklar	48.399.487	72.846.361	27.817.587	71.492.106	108.204.278	12.174.557	18.225.973	359.160.349
Yükümlülükler								
Özel Cari Hesap ve Katılma Hesapları Aracılığı ile Bankalardan Toplanan Fonlar	2.264.044	3.010.890	12.350.800	4.008.711	-	-	-	21.634.445
Diğer Özel Cari Hesap ve Katılma Hesapları	95.277.930	71.341.697	41.467.542	24.764.884	23.688	-	-	232.875.741
Diğer Mali Kuruluşlar, Sağlanan Fonlar ve Sermaye Benzeri Krediler	-	17.804.658	951.847	2.946.267	86.084	-	10.311.671	32.100.527
Para Piyasalarından Borçlar	-	-	-	-	-	-	-	-
İhraç Edilen Menkul Değerler	-	6.379.928	8.381.018	2.038.896	762.568	-	-	17.562.410
Diğer Yükümlülükler (**)	-	3.539.594	-	-	-	-	48.010.635	51.550.229
Toplam Yükümlülükler	97.541.974	102.076.767	63.151.207	33.758.758	872.340	-	58.322.306	355.723.352
Likidite (Açığı)/Fazlası	-49.142.487	-29.230.406	-35.333.620	37.733.348	107.331.938	12.174.557	-40.096.333	3.436.997
Net Bilanço Dışı Pozisyonu	-	1.845	-	2.562	-	-	-	4.407
Türev Finansal Araçlardan Alacaklar	-	1.532.190	-	726.916	-	-	-	2.259.106
Türev Finansal Araçlardan Borçlar	-	1.530.345	-	724.354	-	-	-	2.254.699
Gayrinakdi Krediler	-	693.400	1.665.170	14.712.939	7.963.132	1.408.160	10.952.969	37.395.770
Önceki Dönem								
Toplam Varlıklar	39.337.605	67.274.507	13.269.771	49.483.533	39.844.315	8.732.033	10.711.252	228.653.016
Toplam Yükümlülükler	71.042.102	64.129.873	37.040.185	13.174.190	2.050.333	-	40.008.765	227.445.448
Likidite (Açığı)/Fazlası	(31.704.497)	3.144.634	(23.770.414)	36.309.343	37.793.982	8.732.033	(29.297.513)	1.207.568
Net Bilanço Dışı Pozisyonu	-	54.575	-	(60)	-	-	-	54.515
Türev Finansal Araçlardan Alacaklar	-	7.810.257	-	13.218	-	-	-	7.823.475
Türev Finansal Araçlardan Borçlar	-	7.755.682	-	13.278	-	-	-	7.768.960
Gayrinakdi Krediler	-	621.123	1.876.866	9.089.936	7.489.127	1.353.275	9.641.809	30.072.136

(*) Dağıtılamayan diğer varlıklar kolonu satış amaçlı elde tutulan varlıklar, ortaklık yatırımları, maddi ve maddi olmayan duran varlıklar, cari ve ertelenmiş vergi varlığı, türev finansal varlıklar ve diğer aktiflerden oluşmaktadır.

(**) Dağıtılamayan diğer yükümlülükler kolonu özkaynak ve karşılık bakiyelerinden oluşmaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Bazda Mali Bünyeye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

IV. Konsolide Likidite Riskine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

Konsolide likidite karşılama oranı (Devamı):

Net istikrarlı fonlama oranı (NİFO), mevcut istikrarlı fon tutarının gerekli istikrarlı fon tutarına bölünmesi suretiyle hesaplanmaktadır. Mevcut istikrarlı fon, bankaların yükümlülük ve özkaynaklarının kalıcı olması beklenen kısmını; gerekli istikrarlı fon, bankaların bilanço içi varlıklarının ve bilanço dışı borçlarının yeniden fonlanması beklenen kısmını ifade etmektedir. Mevcut istikrarlı fon tutarı, bankaların yükümlülük ve özkaynak unsurlarının TFRS uyarınca değerlendirilmiş tutarlarına mevzuat kapsamında belirlenen ilgili dikkate alma oranları uygulandıktan sonra bulunacak tutarlar toplanarak hesaplanmaktadır. Gerekli istikrarlı fon tutarı, bankaların bilanço içi varlıklarının TFRS uyarınca değerlendirilmiş tutarlarından ve bilanço dışı borçlarından, Kredilerin Sınıflandırılması ve Bunlar İçin Ayrılacak Karşılıklara İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik uyarınca ayrılmış özel karşılıkların düşülmesi suretiyle hesaplanan değere, mevzuat kapsamında belirlenen ilgili dikkate alma oranları uygulandıktan sonra bulunacak tutarlar toplanarak hesaplanmaktadır. Özkaynak hesaplama dönemleri itibarıyla aylık olarak hesaplanan konsolide ve konsolide olmayan NİFO Mart, Haziran, Eylül ve Aralık dönemleri itibarıyla üç aylık basit aritmetik ortalaması yüzde yüzden az olamaz.

Cari Dönem 30.09.2025	a	b	c	ç	d
	Kalan Vadesine Göre, Dikkate Alma Oranı Uygulanmamış Tutar				Dikkate Alma Oranı Uygulanmış Toplam Tutar
	Vadesiz	6 Aydan Kısa Vadeli	6 Ay ile 6 Aydan Uzun, 1 Yıllık Kısa Vadeli	1 Yıl ve 1 Yıllık Uzun Vadeli	
Mevcut İstikrarlı Fon					
1 Özkaynak Unsurları	40.357.345	-	-	-	40.357.345
2 Ana sermaye ve katkı sermaye	40.357.345	-	-	-	40.357.345
3 Diğer özkaynak unsurları	-	-	-	-	-
4 Gerçek kişi ve perakende müşteri mevduatı/katılım fonu	22.694.594	26.362.083	-	24.052	46.217.599
5 İstikrarlı mevduat/katılım fonu	18.472.027	22.404.068	-	22.762	38.853.914
6 Düşük istikrarlı mevduat/katılım fonu	4.222.567	3.958.015	-	1.290	7.363.685
7 Diğer kişilere borçlar	-	178.534.826	2.300.071	868.084	91.285.533
8 Operasyonel mevduat/katılım fonu	-	-	-	-	-
9 Diğer borçlar	-	178.534.826	2.300.071	868.084	91.285.533
10 Birbirlerine bağlı varlıklara eşdeğer yükümlülükler					
11 Diğer yükümlülükler	27.606.723	-	-	-	-
12 Türev yükümlülükler	-	-	-	-	-
13 Yukarıda yer almayan diğer özkaynak unsurları ve yükümlülükler	27.606.723	-	-	-	-
14 Mevcut İstikrarlı Fon					177.860.477
Gerekli İstikrarlı Fon					
15 Yüksek kaliteli likit varlıklar					894.994
16 Kredi kuruluşları veya finansal kuruluşlara depo edilen operasyonel mevduat/katılım fonu	-	-	-	-	-
17 Canlı alacaklar	-	96.606.160	36.609.334	86.808.836	133.747.205
18 Teminatı birinci kalite likit varlık olan, kredi kuruluşları veya finansal kuruluşlardan alacaklar	-	-	-	-	-
19 Kredi kuruluşları veya finansal kuruluşlardan teminatsız veya teminatı birinci kalite likit varlık olmayan teminatlı alacaklar	-	18.467.220	-	-	2.770.083
20 Kredi kuruluşları veya finansal kuruluşlar dışındaki kurumsal müşteriler, kuruluşlar, gerçek kişi ve perakende müşteriler, merkezi yönetimler, merkez bankaları ile kamu kuruluşlarından olan alacaklar	-	78.138.940	36.609.334	85.892.925	130.381.780
21 %35 ya da daha düşük risk ağırlığına tabi alacaklar	-	-	-	85.892.925	73.007.643
22 İkamet amaçlı gayrimenkul ipotegi ile teminatlandırılan alacaklar	-	-	-	915.911	595.342
23 %35 ya da daha düşük risk ağırlığına tabi alacaklar	-	-	-	915.911	595.342
24 Yüksek kaliteli likit varlık niteliğini haiz olmayan, borsada işlem gören hisse senetleri ile borçlanma araçları	-	-	-	-	-
25 Birbirlerine bağlı yükümlülüklere eşdeğer varlıklar					
26 Diğer varlıklar	2.665.210	14.990	-	30.497.721	33.177.921
27 Altın dahil fiziki teslimatlı emtia	-	-	-	-	-
28 Türev sözleşmelerin başlangıç teminatı veya merkezi karşı tarafa verilen garanti fonu	-	-	-	-	-
29 Türev varlıklar	-	14.990	-	-	14.990
30 Türev yükümlülüklerin değişim teminatı düşülmeden önceki tutarı	-	-	-	-	-
31 Yukarıda yer almayan diğer varlıklar	2.665.210	-	-	30.497.721	33.162.931
32 Bilanço dışı borçlar		52.873.454	-	-	2.643.673
33 Gerekli İstikrarlı Fon					171.530.734
34 Net istikrarlı Fonlama Oranı (%)					103,69

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Bazda Mali Bünyeye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

IV. Konsolide likidite riskine ilişkin açıklamalar (Devamı):

Konsolide likidite karşılama oranı (Devamı):

Önceki Dönem 31.12.2024	a	b	c	ç	d
	Kalan Vadesine Göre, Dikkate Alma Oranı Uygulanmamış Tutar	Vadesiz	6 Aydan Kısa Vadeli	6 Ay ile 6 Aydan Uzun, 1 Yıldan Kısa Vadeli	1 Yıl ve 1 Yıldan Uzun Vadeli
Mevcut İstikrarlı Fon					
1 Özkaynak Unsurları	26.407.754	-	-	-	26.407.754
2 Ana sermaye ve katkı sermaye	26.407.754	-	-	-	26.407.754
3 Diğer özkaynak unsurları	-	-	-	-	-
4 Gerçek kişi ve perakende müşteri mevduatı/katılım fonu	20.983.332	25.172.178	-	79.583	43.437.396
5 İstikrarlı mevduat/katılım fonu	15.393.518	21.090.213	-	32.511	34.690.430
6 Düşük istikrarlı mevduat/katılım fonu	5.589.814	4.081.965	-	47.072	8.746.966
7 Diğer kişilere borçlar	-	110.787.186	2.478.611	1.879.808	58.512.707
8 Operasyonel mevduat/katılım fonu	-	-	-	-	-
9 Diğer borçlar	-	10.787.186	2.478.611	1.879.808	58.512.707
10 Birbirlerine bağlı varlıklara eşdeğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
11 Diğer yükümlülükler	21.150.973	-	-	-	-
12 Türev yükümlülükler	-	-	-	-	-
13 Yukarıda yer almayan diğer özkaynak unsurları ve yükümlülükler	21.150.973	-	-	-	-
14 Mevcut İstikrarlı Fon	-	-	-	-	128.357.857
Gerekli İstikrarlı Fon					
15 Yüksek kaliteli likit varlıklar	-	-	-	-	910.324
16 Kredi kuruluşları veya finansal kuruluşlara depo edilen operasyonel mevduat/katılım fonu	-	-	-	-	-
17 Canlı alacaklar	-	69.312.878	23.024.854	22.910.581	56.405.501
18 Teminatı birinci kalite likit varlık olan, kredi kuruluşları veya finansal kuruluşlardan alacaklar	-	-	-	-	-
19 Kredi kuruluşları veya finansal kuruluşlardan teminatsız veya teminatı birinci kalite likit varlık olmayan teminatlardan alacaklar	-	25.983.064	-	-	3.897.460
20 Kredi kuruluşları veya finansal kuruluşlar dışındaki kurumsal müşteriler, kuruluşlar, gerçek kişi ve perakende müşteriler, merkezi yönetimler, merkez bankaları ile kamu kuruluşlarından olan alacaklar	-	43.329.814	23.024.854	22.195.824	52.043.449
21 %35 ya da daha düşük risk ağırlığına tabi alacaklar	-	-	-	22.195.824	18.866.115
22 İkamet amaçlı gayrimenkul ipotegi ile teminatlandırılan alacaklar	-	-	-	714.757	464.592
23 %35 ya da daha düşük risk ağırlığına tabi alacaklar	-	-	-	714.757	464.592
24 Yüksek kaliteli likit varlık niteliğini haiz olmayan, borsada işlem gören hisse senetleri ile borçlanma araçları	-	-	-	-	-
25 Birbirlerine bağlı yükümlülüklere eşdeğer varlıklar	-	-	-	-	-
26 Diğer varlıklar	939.376	8.513.876	-	40.839.076	50.292.328
27 Altın dahil fiziki teslimatlı emtia	-	-	-	-	-
28 Türev sözleşmelerin başlangıç teminatı veya merkezi karşı tarafa verilen garanti fonu	-	-	-	-	-
29 Türev varlıklar	-	8.513.876	-	-	8.513.876
30 Türev yükümlülüklerin değişim teminatı düşülmeden önceki tutarı	-	-	-	-	-
31 Yukarıda yer almayan diğer varlıklar	939.376	-	-	40.839.076	41.778.452
32 Bilanço dışı borçlar	-	67.506.104	-	-	3.375.305
33 Gerekli İstikrarlı Fon	-	-	-	-	110.983.458
34 Net istikrarlı Fonlama Oranı (%)	-	-	-	-	115,65

30 Eylül 2025 itibarıyla, Net İstikrarlı Fonlama Oranı %103,69 olarak gerçekleşmiştir (önceki dönem: %115,65). Dikkate alınma oranı uygulanmış tutarlar göz önünde bulundurulduğunda, mevzuat kapsamında en yüksek dikkate alınma oranı uygulanan Özkaynak Unsurları, Mevcut İstikrarlı Fon tutarının %23'ünü (önceki dönem: %21) ve Gerçek Kişi ve Perakende Müşteri Katılım Fonu ise Mevcut İstikrarlı Fon tutarının %26'sını (önceki dönem: %34) oluşturmaktadır. Gerekli İstikrarlı Fon içerisinde en büyük paya sahip kalem %78 (önceki dönem: %51) ile Canlı Alacaklar kalemidir. Oran gelişiminde dönemler arası Krediler ve Katılım Fonu gibi başlıca bilanço kalemlerinin gelişimi, bilanço vade yapısı değişimi ve aktif teminatlılığı gibi unsurlar etkili olmaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Bazda Mali Bünyeye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

V. Konsolide Kaldıraç Oranına İlişkin Açıklamalar

Grup'un 30 Eylül 2025 itibarıyla son üç aylık ortalama tutarlardan hesaplanan kaldıraç oranı %8,77'dir (31 Aralık 2024: %7,07). Asgari Kaldıraç Oranının "Bankaların Kaldıraç Düzeyinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik" gereğince minimum %3 olarak idame ettirilmesi gerekmektedir.

Kaldıraç Oranı Kamuya Açıklama Şablonu:

	Cari Dönem 30 Eylül 2025 ^(*)	Önceki Dönem 31 Aralık 2024 ^(*)	
Bilanço içi varlıklar			
1	Bilanço içi varlıklar (Türev finansal araçlar ile kredi türevleri hariç, teminatlar dahil)	329.400.805	220.852.318
2	(Ana sermayeden indirilen varlıklar)	(944.374)	(867.189)
3	Bilanço içi varlıklara ilişkin toplam risk tutarı (1 ve 2'nci satırların toplamı)	328.456.431	219.985.129
Türev finansal araçlar ile kredi türevleri			
4	Türev finansal araçlar ile kredi türevlerinin yenileme maliyeti	-	-
5	Türev finansal araçlar ile kredi türevlerinin potansiyel kredi risk tutarı	253.236	218.958
6	Türev finansal araçlar ile kredi türevlerine ilişkin toplam risk tutarı (4 ve 5'inci satırların toplamı)	253.236	218.958
Menkul kıymet veya emtia teminatlının finansman işlemleri			
7	Menkul kıymet veya emtia teminatlının finansman işlemlerinin menkul kıymet veya emtia teminatlının finansman işlemlerinin risk tutarı (Bilanço içi hariç)	13.310.771	4.926.224
8	Aracılık edilen işlemlerden kaynaklanan risk tutarı	-	-
9	Menkul kıymet veya emtia teminatlının finansman işlemlerine ilişkin toplam risk tutarı (7 ve 8'inci satırların toplamı)	13.310.771	4.926.224
Bilanço dışı işlemler			
10	Bilanço dışı işlemlerin brüt nominal tutarı	54.562.827	67.236.646
11	(Krediye dönüştürme oranları ile çarpımdan kaynaklanan düzeltme tutarı)	-	-
12	Bilanço dışı işlemlere ilişkin toplam risk tutarı (10 ve 11'inci satırların toplamı)	54.562.827	67.236.646
Sermaye ve toplam risk			
13	Ana sermaye	34.778.671	20.656.656
14	Toplam risk tutarı (3, 6, 9 ve 12'nci satırların toplamı)	396.583.265	292.366.957
Kaldıraç oranı			
15	Kaldıraç oranı (%)	8,77	7,07

(*) Tabloda yer alan tutarlar üç aylık ortalamaları göstermektedir.

VI. Konsolide Finansal Varlık Ve Borçların Gerçeğe Uygun Değeri İle Gösterilmesine İlişkin Açıklamalar

Bankalarca Kamuya Açıklanacak Finansal Tablolar ile Bunlara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Hakkında Tebliğ'in 25'inci maddesi uyarınca ara dönemde hazırlanmamıştır.

VII. Başkalarının Nam Ve Hesabına Yapılan İşlemler, İnanca Dayalı İşlemlere İlişkin Açıklamalar

Bankalarca Kamuya Açıklanacak Finansal Tablolar ile Bunlara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Hakkında Tebliğ'in 25'inci maddesi uyarınca ara dönemde hazırlanmamıştır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Bazda Mali Bünyeye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

VIII. Konsolide Risk Yönetimine İlişkin Açıklamalar

23 Ekim 2015 tarihinde 29511 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan ve 30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren “Bankalarca Risk Yönetimine İlişkin Kamuya Yapılacak Açıklamalar Hakkında Tebliğ” uyarınca hazırlanan dipnotlar ve ilgili açıklamalar bu bölümde verilmektedir. Grup’un sermaye yeterliliği hesaplamasında için standart yaklaşım kullanıldığından, İçsel Derecelendirmeye Dayalı Yaklaşım (“İDD”) kapsamında hazırlanması gereken tablolar verilmemiştir.

Risk ağırlıklı tutarlara genel bakış:

	Risk Ağırlıklı Tutarlar		Asgari sermaye yükümlülüğü
	Cari Dönem	Önceki Dönem	Cari Dönem
1 Kredi riski (karşı taraf kredi riski hariç)	143.442.566	80.307.291	11.475.405
2 Standart yaklaşım	143.442.566	80.307.291	11.475.405
3 İçsel derecelendirmeye dayalı yaklaşım	-	-	-
4 Karşı taraf kredi riski	72.827	38.575	5.826
5 Karşı taraf kredi riski için standart yaklaşım	72.827	38.575	5.826
6 İçsel model yöntemi	-	-	-
7 Basit risk ağırlığı yaklaşımı veya içsel modeller yaklaşımında bankacılık hesabındaki hisse senedi pozisyonları	-	-	-
8 KYK’ya yapılan yatırımlar-içerik yöntemi	-	-	-
9 KYK’ya yapılan yatırımlar-izahname yöntemi	-	-	-
10 KYK’ya yapılan yatırımlar-%1250 risk ağırlığı yöntemi	-	-	-
11 Takas riski	-	-	-
12 Bankacılık hesaplarındaki menkul kıymetleştirme pozisyonları	-	-	-
13 İDD derecelendirmeye dayalı yaklaşım	-	-	-
14 İDD denetim otoritesi formülü yaklaşımı	-	-	-
15 Standart basitleştirilmiş denetim otoritesi formülü yaklaşımı	-	-	-
16 Piyasa riski	11.599.609	3.816.691	927.969
17 Standart yaklaşım	11.599.609	3.816.691	927.969
18 İçsel model yaklaşımları	-	-	-
19 Operasyonel risk	28.442.557	13.123.680	2.275.405
20 Temel gösterge yaklaşımı	28.442.557	13.123.680	2.275.405
21 Standart yaklaşım	-	-	-
22 İleri ölçüm yaklaşımı	-	-	-
23 Özkaynaklardan indirim eşiklerinin altındaki tutarlar (%250 risk ağırlığına tabi)	-	-	-
24 En düşük değer ayarlamaları	-	-	-
25 Toplam (1+4+7+8+9+10+11+12+16+19+23+24)	183.557.559	97.286.237	14.684.605

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Bazda Mali Bünyeye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

IX. Konsolide Faaliyet Bölümlerine İlişkin Açıklamalar

Grup, misyonu gereği bireysel, ticari ve kurumsal bankacılık alanlarında kâr zarara katılım yöntemiyle faaliyet göstermektedir.

Cari Dönem	Bireysel	Ticari ve Kurumsal	Hazine	Dağıtılamayan	Toplam
Toplam varlıklar	4.369.729	187.959.490	147.971.222	15.422.911	355.723.352
Toplam yükümlülükler	52.984.077	234.565.720	46.084.953	22.088.602	355.723.352
Net kar payı geliri/(gideri) (*)	1.831.719	15.443.964	(5.766.005)	847.706	12.357.384
Net ücret ve komisyon gelirleri / (giderleri)	487.293	2.165.695	(255.085)	359.129	2.757.032
Diğer faaliyet gelirleri/(giderleri)	895.390	5.984.720	(409.449)	(3.391.577)	3.079.084
Beklenen zarar karşılıkları	(230.622)	(2.455.326)	(35.173)	(12.114)	(2.733.235)
Vergi öncesi kar/(zarar)	2.983.780	21.139.052	(6.465.712)	(2.196.856)	15.460.264
Vergi karşılığı	-	-	-	(4.322.580)	(4.322.580)
Net dönem karı/(zararı)	2.983.780	21.139.052	(6.465.712)	(6.519.436)	11.137.684

(*) Grup'un bireysel, ticari ve kurumsal bankacılık bölümlerinde görülen dağılım farklılığı katılım bankalarının fon kullandırım ve fon toplama usullerinden kaynaklanmaktadır.

Önceki Dönem	Bireysel	Ticari ve Kurumsal	Hazine	Dağıtılamayan	Toplam
Toplam varlıklar	3.724.777	93.013.570	122.003.834	8.703.267	227.445.448
Toplam yükümlülükler	46.332.352	156.384.732	16.479.340	8.249.024	227.445.448
Net kar payı geliri/(gideri) (*)	1.600.832	7.925.895	(3.727.500)	254.120	6.053.347
Net ücret ve komisyon gelirleri / (giderleri)	403.389	1.963.801	(619.415)	(30.422)	1.717.353
Diğer faaliyet gelirleri/(giderleri)	1.930.808	4.279.006	(916.284)	(2.861.191)	2.432.339
Beklenen zarar karşılıkları	(120.178)	(704.341)	(8.514)	(50.728)	(883.761)
Vergi öncesi kar/(zarar)	3.814.851	13.464.361	(5.271.713)	(2.688.221)	9.319.278
Vergi karşılığı	-	-	-	(2.553.651)	(2.553.651)
Net dönem karı / (zararı)	3.814.851	13.464.361	(5.271.713)	(5.241.872)	6.765.627

(*) Grup'un bireysel, ticari ve kurumsal bankacılık bölümlerinde görülen dağılım farklılığı katılım bankalarının fon kullandırım ve fon toplama usullerinden kaynaklanmaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

BEŞİNCİ BÖLÜM

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar

I. Konsolide Bilançonun Aktif Hesaplarına İlişkin Açıklama ve Dipnotlar

1. a) Nakit değerler ve TCMB'ye ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Kasa/Efektif	200.121	582.732	132.420	774.423
TCMB	6.907.337	58.846.675	12.667.593	34.769.819
Diğer (*)	137.602	5.108.284	106.536	4.809.918
Toplam	7.245.060	64.537.691	12.906.549	40.354.160

(*) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla 2.858.654 TL (31 Aralık 2024: 2.827.751 TL) tutarındaki kıymetli maden depo hesabını ve 2.387.233 TL (31 Aralık 2024: 2.088.704 TL) tutarında yoldaki paralar hesabını içermektedir.

b) T.C. Merkez Bankası hesabına ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Vadesiz serbest hesap	2.689.237	21.370.330	8.077.543	6.853.708
Vadeli serbest hesap	-	-	-	-
Vadeli serbest olmayan hesap	-	-	-	-
Zorunlu Karşılıklar	4.218.100	37.476.345	4.590.050	27.916.111
Toplam	6.907.337	58.846.675	12.667.593	34.769.819

b.1) Zorunlu karşılık uygulamasına ilişkin açıklamalar:

Grup, TCMB'nin "Zorunlu Karşılıklar Hakkında 2005/1 sayılı Tebliği"ne göre Türk parası ve yabancı para yükümlülükleri için TCMB nezdinde zorunlu karşılık tesis etmektedir. Zorunlu karşılıklar TCMB'de "Zorunlu Karşılıklar Hakkında Tebliğ"e göre Türk Lirası, ABD Doları ve/veya Euro ve standart altın cinsinden tutulabilmektedir.

Grup'un, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Türk parası zorunlu karşılık için geçerli oranları, katılım fonları ve diğer yükümlülükler için vade yapısına göre %3 ilâ %40 aralığında; yabancı para zorunlu karşılık için geçerli oranlar ise katılım fonları ve diğer yükümlülüklerde vade yapısına göre %5 ilâ %32 aralığındadır. Kıymetli maden depo hesapları için vade yapısına göre %24 ile %28 oranında zorunlu karşılık tesis edilmektedir. Yabancı para cinsinden katılım fonu (yurt dışı bankalar katılım fonu ve kıymetli maden depo hesapları hariç) için ilave zorunlu karşılık oranı %2,5'tir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

I. Bilançonun Aktif Hesaplarına İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

2. a) Bankalara ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Bankalar				
Yurt içi	4.766	370.831	33.684	325.256
Yurt dışı	-	17.935.585	-	18.224.117
Toplam	4.766	18.306.416	33.684	18.549.373

b) Yurt dışı bankalar hesabı:

Bankalarca Kamuya Açıklanacak Finansal Tablolar ile Bunlara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Hakkında Tebliğ'in 25'inci maddesi uyarınca ara dönemde hazırlanmamıştır.

3. a) Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklardan repo işlemlerine konu olanlar ve teminata verilen/bloke edilenlere ilişkin bilgiler:

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kâr zarara yansıtılan finansal varlıklar içerisinde geri alım vaadiyle satım işlemlerine konu edilen tutar bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

Teminata verilen bloke edilenlerin tutarı 1.774.171 TL'dir (31 Aralık 2024: 575.648 TL).

b) Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklara ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Borçlanma Senetleri	10.327.912	2.438.606
Borsada İşlem Gören (*)	1.615.711	938.028
Borsada İşlem Görmeyen	8.712.201	1.500.578
Hisse Senetleri	-	-
Borsada İşlem Gören	-	-
Borsada İşlem Görmeyen	-	-
Değer Azalma Karşılığı (-)	219.740	3.652
Toplam	10.108.172	2.434.954

(*) Borsaya kote olmakla beraber ilgili dönem sonunda borsada işlem görmeyen borçlanma senetlerini de içermektedir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

I. Konsolide Bilançonun Aktif Hesaplarına İlişkin Açıklama ve Dipnotlar(Devamı)

4. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklara ilişkin bilgiler:

a) Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklardan geri alım vaadi ile satım işlemlerine konu olanlar ve teminata verilen/bloke edilenlere ilişkin bilgiler:

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar içerisinde geri alım vaadiyle satım işlemlerine konu edilen tutar bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır). Teminata verilen bloke edilenlerin tutarı 6.363.943 TL'dir (31 Aralık 2024: 2.862.451 TL).

b) Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklara ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Borçlanma Senetleri	15.694.268	13.676.046
Borsada İşlem Gören (*)	12.202.595	8.627.852
Borsada İşlem Görmeyen	3.491.673	5.048.194
Hisse Senetleri	14.472	7.659
Borsada İşlem Gören	-	-
Borsada İşlem Görmeyen (**)	14.472	7.659
Değer Azalma Karşılığı (-)	16.158	9.641
Toplam	15.692.582	13.674.064

(*) Borsaya kote olmakla beraber ilgili dönem sonunda borsada işlem görmeyen borçlanma senetlerini de içermektedir.

(**)Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar kalemi altındaki 14.472 TL'lik menkul kıymetler aktif bir piyasada işlem görmemeleri nedeniyle finansal tablolara elde etme maliyeti üzerinden yansıtılmıştır.

5. Türev finansal varlıklara ilişkin bilgiler:

a) Türev finansal varlıklara ilişkin pozitif farklar tablosu:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Swap İşlemleri	-	940	-	9.228
Vadeli İşlemler	50.139	10.868	1.192	70.700
Futures İşlemleri	-	-	-	-
Opsiyonlar	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-
Toplam	50.139	11.808	1.192	79.928

6. Kredilere ilişkin açıklamalar:

a) Grup'un ortaklarına ve mensuplarına verilen her çeşit kredi veya avansın bakiyesine ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	Nakdi	G.Nakdi	Nakdi	G.Nakdi
Grup Ortaklarına Verilen Doğrudan Krediler	-	-	-	-
Tüzel Kişi Ortaklara Verilen Krediler	-	-	-	-
Gerçek Kişi Ortaklara Verilen Krediler	-	-	-	-
Grup Ortaklarına Verilen Dolaylı Krediler	2.892	-	3.385	-
Banka Mensuplarına Verilen Krediler	2.892	-	3.385	-
Toplam	2.892	-	3.385	-

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

I. Konsolide Bilançonun Aktif Hesaplarına İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (Devamı):

b) Standart nitelikli ve yakın izlemedeki krediler ile yeniden yapılandırılan yakın izlemedeki kredilere ilişkin bilgiler:

b.1) Standart nitelikli ve yakın izlemedeki krediler ile yeniden yapılandırılan yakın izlemedeki kredilere ilişkin detay tablosu:

Nakdi Krediler Cari dönem	Standart Nitelikli Krediler	Yakın İzlemedeki Krediler		
		Yeniden Yapılandırma Kapsamında Yer Almayanlar	Sözleşme Koşullarında Değişiklik Yapılanlar	Yeniden Finansman Yapılanlar
Krediler	197.833.446	1.026.571	2.508.160	-
İhracat Kredileri	-	-	-	-
İthalat Kredileri	13.001.233	24.042	-	-
İşletme Kredileri	144.156.853	938.065	2.508.160	-
Tüketici Kredileri	2.407.190	1.565	-	-
Kredi Kartları	11.743	701	-	-
Mali Kesime Verilen Krediler (*)	29.727.003	-	-	-
Diğer (*)	8.529.424	62.198	-	-
Diğer Alacaklar	-	-	-	-
Toplam	197.833.446	1.026.571	2.508.160	-

(*) İlgili bakiyenin 276.805 TL'lik kısmı, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla kar zarar ortaklığı yatırımları yöntemiyle kullanılan fonlardan oluşmaktadır. Kar zarar ortaklığı yatırımı projelerinin gelir paylaşımı, proje bitimlerinde ya da etap/kısım sonlarında ilgili maliyet hesapları netleştikten ve net kar hesaplandıktan sonra, taraflar arasında imzalanan kar zarar ortaklığı yatırımı sözleşmesi çerçevesinde yapılmaktadır. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla kar-zarar ortaklığı yatırımları üzerinde değer artışı bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır.)

(*) Diğer kredilerin detayı aşağıdaki gibidir:

Taksitli ticari krediler	7.584.995
Diğer yatırım kredileri	982.344
Yurt dışı krediler	17.572
Diğer (*)	6.711
Toplam	8.591.622

(*) Tazmin edilen gayrinakdi kredi bedellerinden oluşmaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

I. Konsolide Bilançonun Aktif Hesaplarına İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (Devamı):

b) Standart nitelikli ve yakın izlemedeki krediler ile yeniden yapılandırılan yakın izlemedeki kredilere ilişkin bilgiler (Devamı):

b.1) Standart nitelikli ve yakın izlemedeki krediler ile yeniden yapılandırılan yakın izlemedeki kredilere ilişkin detay tablosu (Devamı):

Nakdi Krediler Önceki dönem	Standart Nitelikli Krediler	Yakın İzlemedeki Krediler		
		Yeniden Yapılandırma Kapsamında Yer Almayanlar	Yeniden Yapılandırılanlar Sözleşme Koşullarında Değişiklik Yapılanlar	Yeniden Finansman Yapılanlar
Krediler	113.534.200	596.089	377.633	-
İhracat Kredileri	-	-	-	-
İthalat Kredileri	8.114.028	17.943	-	-
İşletme Kredileri	66.567.599	422.379	377.633	-
Tüketici Kredileri	2.511.474	4.319	-	-
Kredi Kartları	7.950	1.050	-	-
Mali Kesime Verilen Krediler	24.059.897	-	-	-
Diğer (*)	12.273.252	150.398	-	-
Diğer Alacaklar	-	-	-	-
Toplam	113.534.200	596.089	377.633	-

(*) Diğer kredilerin detayı aşağıdaki gibidir:

Taksitli ticari krediler	10.049.638
Diğer yatırım kredileri	17.315
Yurt dışı krediler	2.307.906
Diğer (*)	48.791
Toplam	12.423.650

(*) Tazmin edilen gayrinakdi kredi bedellerinden oluşmaktadır.

b.2) Standart nitelikli ve yakın izlemedeki krediler için beklenen zarar karşılıklarına ilişkin açıklamalar:

Cari Dönem	Standart Nitelikli Krediler	Yakın İzlemedeki Krediler
12 Aylık Beklenen Zarar Karşılığı	1.236.935	-
Kredi Riskinde Önemli artış	-	354.227
Önceki Dönem	Standart Nitelikli Krediler	Yakın İzlemedeki Krediler
12 Aylık Beklenen Zarar Karşılığı	490.436	-
Kredi Riskinde Önemli artış	-	23.400

c) Vade yapısına göre nakdi kredilerin dağılımı:

Bankalarca Kamuya Açıklanacak Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Hakkında Tebliğ'in 25'inci maddesi uyarınca ara dönemde hazırlanmamıştır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

I. Konsolide Bilançonun Aktif Hesaplarına İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (Devamı):

d) Tüketici kredileri, bireysel kredi kartları, personel kredileri ve personel kredi kartlarına ilişkin bilgiler:

Cari Dönem	Kısa Vadeli	Orta ve Uzun Vadeli	Toplam
Tüketici Kredileri-TP	2.963	2.403.478	2.406.441
Konut Kredisi	913	2.380.470	2.381.383
Taşıt Kredisi	1.970	9.964	11.934
İhtiyaç Kredisi	80	13.044	13.124
Diğer	-	-	-
Tüketici Kredileri-Dövize Endeksli	-	-	-
Konut Kredisi	-	-	-
Taşıt Kredisi	-	-	-
İhtiyaç Kredisi	-	-	-
Diğer	-	-	-
Tüketici Kredileri-YP	-	-	-
Konut Kredisi	-	-	-
Taşıt Kredisi	-	-	-
İhtiyaç Kredisi	-	-	-
Diğer	-	-	-
Bireysel Kredi Kartları-TP	11.866	-	11.866
Taksitli	3	-	3
Taksitsiz	11.863	-	11.863
Bireysel Kredi Kartları-YP	-	-	-
Taksitli	-	-	-
Taksitsiz	-	-	-
Personel Kredileri-TP	-	-	-
Konut Kredisi	-	2.314	2.314
Taşıt Kredisi	-	2.097	2.097
İhtiyaç Kredisi	-	217	217
Diğer	-	-	-
Personel Kredileri-Dövize Endeksli	-	-	-
Konut Kredisi	-	-	-
Taşıt Kredisi	-	-	-
İhtiyaç Kredisi	-	-	-
Diğer	-	-	-
Personel Kredileri-YP	-	-	-
Konut Kredisi	-	-	-
Taşıt Kredisi	-	-	-
İhtiyaç Kredisi	-	-	-
Diğer	-	-	-
Personel Kredi Kartları-TP	578	-	578
Taksitli	-	-	-
Taksitsiz	578	-	578
Personel Kredi Kartları-YP	-	-	-
Taksitli	-	-	-
Taksitsiz	-	-	-
Kredili Özel Cari Hesap-TP (Gerçek Kişi)	-	-	-
Kredili Özel Cari Hesap-YP (Gerçek Kişi)	-	-	-
Toplam	15.407	2.405.792	2.421.199

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

I. Konsolide Bilançonun Aktif Hesaplarına İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (Devamı):

d) Tüketici kredileri, bireysel kredi kartları, personel kredileri ve personel kredi kartlarına ilişkin bilgiler (Devamı):

Önceki Dönem	Kısa Vadeli	Orta ve Uzun Vadeli	Toplam
Tüketici Kredileri-TP	750	2.511.864	2.512.614
Konut Kredisi	160	2.457.721	2.457.881
Taşıt Kredisi	553	42.820	43.373
İhtiyaç Kredisi	37	11.323	11.360
Diğer	-	-	-
Tüketici Kredileri-Döviz Endeksli	-	-	-
Konut Kredisi	-	-	-
Taşıt Kredisi	-	-	-
İhtiyaç Kredisi	-	-	-
Diğer	-	-	-
Tüketici Kredileri-YP	-	-	-
Konut Kredisi	-	-	-
Taşıt Kredisi	-	-	-
İhtiyaç Kredisi	-	-	-
Diğer	-	-	-
Bireysel Kredi Kartları-TP	8.294	-	8.294
Taksitli	-	-	-
Taksitsiz	8.294	-	8.294
Bireysel Kredi Kartları-YP	-	-	-
Taksitli	-	-	-
Taksitsiz	-	-	-
Personel Kredileri-TP	264	2.915	3.179
Konut Kredisi	-	2.185	2.185
Taşıt Kredisi	264	640	904
İhtiyaç Kredisi	-	90	90
Diğer	-	-	-
Personel Kredileri-Döviz Endeksli	-	-	-
Konut Kredisi	-	-	-
Taşıt Kredisi	-	-	-
İhtiyaç Kredisi	-	-	-
Diğer	-	-	-
Personel Kredileri-YP	-	-	-
Konut Kredisi	-	-	-
Taşıt Kredisi	-	-	-
İhtiyaç Kredisi	-	-	-
Diğer	-	-	-
Personel Kredi Kartları-TP	706	-	706
Taksitli	-	-	-
Taksitsiz	706	-	706
Personel Kredi Kartları-YP	-	-	-
Taksitli	-	-	-
Taksitsiz	-	-	-
Kredili Özel Cari Hesap-TP (Gerçek Kişi)	-	-	-
Kredili Özel Cari Hesap-YP (Gerçek Kişi)	-	-	-
Toplam	10.014	2.514.779	2.524.793

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

I. Konsolide Bilançonun Aktif Hesaplarına İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (Devamı):

e. Taksitli ticari krediler ve kurumsal kredi kartlarına ilişkin bilgiler:

Cari Dönem	Kısa vadeli	Orta ve uzun vadeli	Toplam
Taksitli Ticari Krediler-TP	1.482.094	5.437.213	6.919.307
İşyeri Kredileri	21.628	222.666	244.294
Taşıt Kredileri	1.229.878	3.734.547	4.964.425
İhtiyaç Kredileri	230.588	1.480.000	1.710.588
Diğer	-	-	-
Taksitli Ticari Krediler-Döviz Endeksli	-	-	-
İşyeri Kredileri	-	-	-
Taşıt Kredileri	-	-	-
İhtiyaç Kredileri	-	-	-
Diğer	-	-	-
Taksitli Ticari Krediler-YP	133.582	532.106	665.688
İşyeri Kredileri	-	8.298	8.298
Taşıt Kredileri	124.711	327.030	451.741
İhtiyaç Kredileri	8.871	196.778	205.649
Diğer	-	-	-
Kurumsal Kredi Kartları-TP	-	-	-
Taksitli	-	-	-
Taksitsiz	-	-	-
Kurumsal Kredi Kartları-YP	-	-	-
Taksitli	-	-	-
Taksitsiz	-	-	-
Kredili Özel Cari Hesap -TP (Tüzel Kişi)	-	-	-
Kredili Özel Cari Hesap -YP (Tüzel Kişi)	-	-	-
Toplam	1.615.676	5.969.319	7.584.995

Önceki Dönem	Kısa vadeli	Orta ve uzun vadeli	Toplam
Taksitli Ticari Krediler-TP	2.408.376	2.661.620	5.069.996
İşyeri Kredileri	36.983	93.069	130.052
Taşıt Kredileri	1.562.217	1.283.272	2.845.489
İhtiyaç Kredileri	809.176	1.285.279	2.094.455
Diğer	-	-	-
Taksitli Ticari Krediler-Döviz Endeksli	-	-	-
İşyeri Kredileri	-	-	-
Taşıt Kredileri	-	-	-
İhtiyaç Kredileri	-	-	-
Diğer	-	-	-
Taksitli Ticari Krediler-YP	53.758	385.768	439.526
İşyeri Kredileri	-	15.445	15.445
Taşıt Kredileri	46.020	275.599	321.619
İhtiyaç Kredileri	7.738	94.724	102.462
Diğer	-	-	-
Kurumsal Kredi Kartları-TP	-	-	-
Taksitli	-	-	-
Taksitsiz	-	-	-
Kurumsal Kredi Kartları-YP	-	-	-
Taksitli	-	-	-
Taksitsiz	-	-	-
Kredili Özel Cari Hesap -TP (Tüzel Kişi)	869.000	-	869.000
Kredili Özel Cari Hesap -YP (Tüzel Kişi)	3.671.116	-	3.671.116
Toplam	7.002.250	3.047.388	10.049.638

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

I. Konsolide Bilançonun Aktif Hesaplarına İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (Devamı):

f) Kredilerin kullanıcılara göre dağılımı:

Bankalarca Kamuya Açıklanacak Finansal Tablolar ile Bunlara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Hakkında Tebliğ'in 25'inci maddesi uyarınca ara dönemde hazırlanmamıştır.

g) Yurt içi ve yurt dışı kredilerin dağılımı:

Takipteki krediler hariç kredilerin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Yurt içi Krediler	200.385.833	112.200.016
Yurt dışı Krediler	982.344	2.307.906
Toplam	201.368.177	114.507.922

h) Bağlı ortaklık ve iştiraklere verilen krediler:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

i) Kredilere ilişkin olarak ayrılan özel karşılıklar veya temerrüt (Üçüncü Aşama) karşılıkları:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Tahsil İmkani Sınırlı Krediler İçin Ayrılanlar	643.753	132.456
Tahsili Şüpheli Krediler İçin Ayrılanlar	423.087	265.244
Zarar Niteliğindeki Krediler İçin Ayrılanlar	735.447	251.331
Toplam	1.802.287	649.031

j) Donuk alacaklara ilişkin bilgiler (Net):

j.1) Donuk alacaklar içerisindeki yeniden yapılandırılan kredilere ilişkin bilgiler:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

I. Konsolide Bilançonun Aktif Hesaplarına İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (Devamı):

j) Donuk alacaklara ilişkin bilgiler (Net) (Devamı):

j.2) Toplam donuk alacak hareketlerine ilişkin bilgiler:

Cari Dönem	III. Grup	IV. Grup	V. Grup
	Tahsil İmkânı Sınırlı Krediler	Tahsili Şüpheli Krediler	Zarar Niteliğindeki Kredi
Önceki Dönem Sonu Bakiyesi	283.693	480.848	302.309
Dönem İçinde İntikal (+)	2.174.643	74.348	134.490
Diğer Donuk Alacak Hesaplarından Giriş (+)	-	869.847	590.919
Diğer Donuk Alacak Hesaplarına Çıkış(-)	869.847	590.919	-
Dönem İçinde Tahsilat (-)	166.235	103.390	113.871
Kayıttan Düşülen (-)	-	-	-
Satılan (-)	-	-	-
Kurumsal ve Ticari Krediler	-	-	-
Bireysel Krediler	-	-	-
Kredi Kartları	-	-	-
Diğer	-	-	-
Dönem Sonu Bakiyesi	1.422.254	730.734	913.847
Karşılık (-)	643.753	423.087	735.447
Bilançodaki net bakiyesi	778.501	307.647	178.400

Önceki Dönem	III. Grup	IV. Grup	V. Grup
	Tahsil İmkânı Sınırlı Krediler	Tahsili Şüpheli Krediler	Zarar Niteliğindeki Kredi
Önceki Dönem Sonu Bakiyesi	42.980	39.959	159.937
Dönem İçinde İntikal (+)	983.342	107.323	29.278
Diğer Donuk Alacak Hesaplarından Giriş (+)	-	578.091	178.456
Diğer Donuk Alacak Hesaplarına Çıkış(-)	578.091	178.456	-
Dönem İçinde Tahsilat (-)	164.538	66.069	65.362
Kayıttan Düşülen (-)	-	-	-
Satılan (-)	-	-	-
Kurumsal ve Ticari Krediler	-	-	-
Bireysel Krediler	-	-	-
Kredi Kartları	-	-	-
Diğer	-	-	-
Dönem Sonu Bakiyesi	283.693	480.848	302.309
Karşılık (-)	132.456	265.244	251.331
Bilançodaki net bakiyesi	151.237	215.604	50.978

j.3) Yabancı para olarak kullandırılan kredilerden kaynaklanan donuk alacaklara ilişkin bilgiler:

Cari Dönem	III. Grup	IV. Grup	V. Grup
	Tahsil İmkânı Sınırlı Krediler	Tahsili Şüpheli Krediler	Zarar Niteliğindeki Krediler
Dönem sonu bakiyesi	29.522	151.357	27.087
Karşılık Tutarı (-)	14.717	84.553	23.097
Toplam	14.805	66.804	3.990

Önceki Dönem	III. Grup	IV. Grup	V. Grup
	Tahsil İmkânı Sınırlı Krediler	Tahsili Şüpheli Krediler	Zarar Niteliğindeki Krediler
Dönem sonu bakiyesi	5.310	3.509	16.948
Karşılık Tutarı (-)	2.503	2.074	15.850
Toplam	2.807	1.435	1.098

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

I. Konsolide Bilançonun Aktif Hesaplarına İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (Devamı):

j) Donuk alacaklara ilişkin bilgiler (Net) (Devamı):

j.4) Donuk alacakların kullanıcı gruplarına göre brüt ve net tutarlarının gösterimi:

	III. Grup	IV. Grup	V. Grup
	Tahsil İmkânı Sınırlı Krediler	Tahsili Şüpheli Krediler	Zarar Niteliğindeki Krediler
Cari Dönem (Net)	778.501	307.647	178.400
Gerçek ve Tüzel Kişilere Kullanılan Krediler (Brüt)	1.422.254	730.734	913.847
Karşılık Tutarı (-)	643.753	423.087	735.447
Gerçek ve Tüzel Kişilere Kullanılan Krediler (Net)	778.501	307.647	178.400
Bankalar (Brüt)	-	-	-
Karşılık Tutarı (-)	-	-	-
Bankalar (Net)	-	-	-
Diğer Krediler (Brüt)	-	-	-
Karşılık Tutarı (-)	-	-	-
Diğer Kredi ve Alacaklar (Net)	-	-	-
Önceki Dönem (Net)	151.237	215.604	50.978
Gerçek ve Tüzel Kişilere Kullanılan Krediler (Brüt)	283.693	480.848	302.309
Karşılık Tutarı (-)	132.456	265.244	251.331
Gerçek ve Tüzel Kişilere Kullanılan Krediler (Net)	151.237	215.604	50.978
Bankalar (Brüt)	-	-	-
Karşılık Tutarı (-)	-	-	-
Bankalar (Net)	-	-	-
Diğer Kredi ve Alacaklar (Brüt)	-	-	-
Karşılık Tutarı (-)	-	-	-
Diğer Kredi ve Alacaklar (Net)	-	-	-

j.5) TFRS 9'a göre beklenen kredi zararı ayıran bankalarca donuk alacaklar için hesaplanan kar payı tahakkukları, reeskontları ve değerlendirme farkları ile bunların karşılıklarına ilişkin bilgiler:

	III. Grup	IV. Grup	V. Grup
	Tahsil İmkânı Sınırlı Krediler	Tahsili Şüpheli Krediler	Zarar Niteliğindeki Krediler
Cari Dönem (Net)	99.521	43.479	22.749
Kar payı tahakkuk ve Reeskontları ile Değerleme Farkları	181.816	103.274	116.533
Karşılık Tutarı (-)	82.295	59.795	93.784
Önceki Dönem (Net)	17.328	35.698	2.589
Kar payı tahakkuk ve Reeskontları ile Değerleme Farkları	32.504	79.615	15.355
Karşılık Tutarı (-)	15.176	43.917	12.766

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

I. Konsolide Bilançonun Aktif Hesaplarına İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (Devamı):

k) Zarar niteliğindeki krediler ve diğer alacaklar için tasfiye politikasının ana hatları:

Ana Ortaklık Banka tarafından kredi işlemlerinden kaynaklanan alacakların tahsili amacıyla başlatılacak icra takiplerinde borçlu ve borçla ilgililerin malvarlıkları ile Ana Ortaklık Banka alacaklarının teminatını teşkil eden maddi teminatların paraya çevrilmesi süreciyle işleyecek olup, işleyecek bu sürecin yanı sıra Ana Ortaklık Banka alacaklarının idari yollardan tahsil ve tasfiyesine çalışacaktır.

l) Kayıttan düşme politikasına ilişkin açıklamalar:

Kredilerin Sınıflandırılması ve Bunlar İçin Ayırılacak Karşılıklara İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik'in 8.maddesi uyarınca; "Beşinci Grup-Zarar Niteliğindeki Krediler" altında sınıflandırılan ve borçlunun temerrüdü nedeniyle ömür boyu beklenen kredi zararı karşılığı veya özel karşılık ayrılan kredilerin geri kazanılmasına ilişkin makul beklentiler bulunmayan kısmı, bu grupta sınıflandırılmalarını takip eden ilk raporlama döneminden itibaren TFRS 9 kapsamında kayıtlardan düşülebilecektir. Kredilerin kayıtlardan düşülmesi bir muhasebe uygulamasıdır ve alacak hakkından vazgeçilmesi sonucunu doğurmamaktadır.

Tahsil imkanı kalmayan kredilerin yukarıdaki hüküm kapsamında kayıtlardan düşülmesi bir muhasebe uygulaması olup, alacak hakkından vazgeçilmesi sonucu doğurmamaktadır.

Takipteki alacakların aktiften silinmesinde Ana Ortaklık Banka'nın genel politikası, hukuki takip sürecinde tahsilinin mümkün olmadığına kanaat getirilen alacakların Ana Ortaklık Banka üst yönetimi tarafından alınan karar doğrultusunda aktiften silinmesi yönündedir. 2025 yılı içerisinde tahsilinin mümkün olmadığına kanaat getirilen kredilere ilişkin terkin bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

7. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden değerlendirilen finansal varlıklara ilişkin bilgiler:

a) İtfa edilmiş maliyeti üzerinden değerlendirilen devlet borçlanma senetlerine ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Devlet Tahvili	-	-
Hazine Bonosu	-	-
Diğer Kamu Borçlanma Senetleri	17.478.415	15.089.119
Toplam	17.478.415	15.089.119

b) İtfa edilmiş maliyeti üzerinden değerlendirilen finansal varlıklara ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Borçlanma Senetleri	17.478.415	15.089.119
Borsada İşlem Gören (*)	11.192.199	10.403.523
Borsada İşlem Görmeyen	6.286.216	4.685.596
Hisse Senetleri	-	-
Borsada İşlem Gören	-	-
Borsada İşlem Görmeyen	-	-
Değer Azalma Karşılığı (-)	-	-
Toplam	17.478.415	15.089.119

(*) Borsaya kote olmakla beraber ilgili dönem sonunda borsada işlem görmeyen borçlanma senetlerini de içermektedir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

I. Konsolide Bilançonun Aktif Hesaplarına İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

7. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden değerlendirilen finansal varlıklara ilişkin bilgiler (Devamı):

c) İtfa edilmiş maliyeti üzerinden değerlendirilen finansal varlıkların yıl içindeki hareketlerine ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Dönem Başındaki Değer	15.089.119	16.692.053
Parasal Varlıklarda Meydana Gelen Kur Farkları(*)	1.340.520	875.820
Yıl İçindeki Alımlar	1.048.776	4.759.960
Satış ve İtfa Yolu ile Elden Çıkarılanlar	-	(7.238.714)
Değer Azalışı Karşılığı (-)	-	-
Dönem Sonu Toplamı	17.478.415	15.089.119

(*) Bu tutarın içinde 37.445 TL gelir reeskontu yer almaktadır. (31 Aralık 2024: 159.293 TL)

8. Kiralama işlemlerinden alacaklara ilişkin bilgiler (net):

a) Finansal kiralama yöntemiyle kullanılan fonların kalan vadelerine göre gösterimi:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	Brüt	Net	Brüt	Net
1 yıldan az	423.392	403.933	68.216	65.599
1-4 yıl arası	846.630	737.465	391.109	368.918
4 yıldan fazla	7.885.499	5.180.168	-	-
Toplam	9.155.521	6.321.566	459.325	434.517

b) Finansal kiralamaya yapılan net yatırımlara ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Finansal kiralama alacakları (brüt)	9.155.521	459.325
Kazanılmamış finansal kiralama gelirleri (-)	2.833.955	24.808
Finansal Kiralama Alacakları (net)	6.321.566	434.517

c) Yapılan finansal kiralama sözleşmeleri ile ilgili genel açıklamalar:

Finansal kiralama sözleşmeleri 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu'nun ilgili maddeleri uyarınca yapılmaktadır. Finansal tabloları önemli ölçüde etkileyen yenileme ve kira sözleşmelerinden kaynaklanan kısıtlamalar ile koşullu kira taksitleri bulunmamaktadır.

Finansal kiralama alacaklarına ilişkin bilgiler:

Finansal kiralama	Standart Nitelikli Krediler	Yeniden Yapılandırma Kapsamında Yer Almayanlar	Yakın İzlemedeki Krediler	
			Yeniden Yapılandırılanlar	Yeniden finansman
Cari Dönem				
Finansal Kiralama Alacakları (Net)	6.301.200	-	20.366	-
Önceki Dönem				
Finansal Kiralama Alacakları (Net)	424.659	-	9.858	-

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

I. Konsolide Bilançonun Aktif Hesaplarına İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

9. Satış amaçlı elde tutulan ve durdurulan faaliyetlere ilişkin duran varlıklar hakkında açıklamalar:

Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar alacaklardan dolayı edinilen maddi duran varlıklardan oluşmaktadır.

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Açılış Bakiyesi	166.063	8.283
Girişler (*)	999.333	176.062
Çıkışlar	28.137	18.282
Transferler	-	-
Değer Düşüklüğü (-)	-	-
Kapanış Bakiyesi (**)	1.137.259	166.063

(*) Üzerinde vefa hakkı bulununan varlıkların 792.078 TL'lik kısmı standart nitelikli kredilerden yapılmıştır.

(**) Ana Ortaklık Banka'nın satış amaçlı elde tutulan varlıklarının 1.071.008 TL'si (31 Aralık 2024: 141.950) üzerinde vefa hakkı bulunmaktadır. Ana Ortaklık Banka'nın satış amaçlı elde tutulan varlıklarının üzerinde şufa hakkı bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

10. Ortaklık yatırımlarına ilişkin bilgiler:

a) İştirak ilişkin bilgiler:

a.1) Konsolide edilmeyen iştiraklere ilişkin bilgiler:

Ana Ortaklık Banka Katılım Bankacılığı ilke ve esaslarına uygun kefalet sisteminin oluşturulması amacıyla kurulan Katılım Finans Kefalet A.Ş.'ye 90.000 TL iştirak bedeliyle hissedar olmuştur. (31 Aralık 2024: 67.500 TL). Şirketin toplam sermayesi 600.000 TL olup Banka'nın toplam iştirak tutarı %15'lik kısma denk gelen 90.000 TL'dir. Banka'nın paylarını temsilen şirkette yönetim kurulu üyesi bulunmaktadır.

Finansal tablolarda, konsolidasyon kapsamında bulunmayan kredi kuruluşu veya finansal kuruluş niteliğinde olmayan iştirakler maliyet değeri ile muhasebeleştirilmekte ve varsa değer kaybı ile ilgili karşılık düşüldükten sonra finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Maliyet bedelinin, geri kazanılabilir tutarın (satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanı) üzerinde olması durumunda ilgili iştirak değeri geri kazanılabilir tutara eşitlenmiştir.

Unvanı	Adres (Şehir/Ülke)	Ana Ortaklık Banka'nın Pay Oranı Farklıysa Oy Oranı (%)	Diğer Ortakların Pay Oranı (%)
Katılım Finans Kefalet A.Ş.	İstanbul/Türkiye	%15	%85

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Dönem Başındaki Değer	67.500	22.500
Dönem İçi Hareketler	22.500	45.000
Sermaye Artışı	22.500	45.000
Alışlar / Yeni Şirket Kurulumu	-	-
Bedelsiz Edinilen Hisse Senetleri	-	-
Cari Yıl Payından Alınan Kar	-	-
Satışlar	-	-
Yeniden Değerleme Artışı	-	-
Değer Azalma Karşılıkları	-	-
Dönem Sonu Değeri	90.000	67.500
Sermaye Taahhütleri	-	22.500
Dönem Sonu Sermaye Katılma Payı (%)	15	15

a.2) Konsolide edilen iştiraklere ilişkin bilgiler:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

b) Bağlı ortaklıklara ilişkin bilgiler (Net):

b.1) Konsolide edilmeyen mali olmayan ortaklığa ilişkin bilgiler:

Grup'un %50 oranında sahip olduğu Emlak Menkul Değerler A.Ş.'nin, 31 Ekim 2018 tarihli Sayıştay Denetim Raporu'nda müflis durumda olduğu raporlanmıştır. Emlak Menkul Değerler A.Ş. 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla konsolidasyon kapsamına dahil edilmemiştir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

I. Bilançonun Aktif Hesaplarına İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

10. Ortaklık yatırımlarına ilişkin bilgiler (Devamı):

b.2) Konsolide edilen bağlı ortaklıklara ilişkin bilgiler:

Ana Ortaklık Banka'nın %100 bağlı ortaklığı olan Emlak Varlık Kiralama A.Ş., Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu ve Sermaye Piyasası Kurulu izni doğrultusunda 5 Ağustos 2019 tarihinde kurulmuş ve ticaret siciline tescil edilmiştir. SPK'nın 7 Haziran 2013 tarihli ve 28760 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Kira Sertifikaları Tebliği (III-61.1) çerçevesinde münhasıran kira sertifikası ihraç etmek amacıyla, 5 Ağustos 2019 tarihinde tamamı Ana Ortaklık Banka tarafından ödenmiş 50 TL sermaye ile kurulmuş ve faaliyetine başlamıştır.

Ana Ortaklık Banka'nın %100 bağlı ortaklığı olan Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş., Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu ve Sermaye Piyasası Kurulu izni doğrultusunda 20 Ocak 2020 tarihinde kurulmuş ve ticaret siciline tescil edilmiştir. SPK'nın 7 Haziran 2013 tarihli ve 28760 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Kira Sertifikaları Tebliği (III-61.1) çerçevesinde münhasıran kira sertifikası ihraç etmek amacıyla, 16 Aralık 2019 tarihinde tamamı Ana Ortaklık Banka tarafından ödenmiş 50 TL sermaye ile kurulmuş ve faaliyetine başlamıştır.

Ana Ortaklık Banka'nın %100 bağlı ortaklığı olan Emlak Katılım Tasarruf Finansman A.Ş., Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'dan alınan izin doğrultusunda Banka'nın bağlı ortaklığı olarak kurulmuş ve 3 Mart 2025 tarihinde ticaret siciline tescil edilmiştir. 6012 sayılı Türk Ticaret Kanunu, 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine ve faizsiz finansman ilkelerine uygun olmak kaydıyla tasarruf finansman faaliyetlerinde bulunmak amacıyla kurulan şirketin sermayesi 500.000 TL olup, sermayenin tamamı 27 Şubat 2025 tarihinde Ana Ortaklık Banka tarafından ödenmiştir. Şirket 24 Temmuz 2025 tarihinde Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'ndan faaliyet izni almıştır. Ana Ortaklık Banka 29 Ağustos 2025 tarihinde şirket sermayesinin 1.500.000 TL'ye artırılması için Yönetim Kurulu kararı almış olup, 1.000.000 TL'sine ilişkin ödeme 30.09.2025 tarihi itibari ile gerçekleştirilmemiştir.

Ana Ortaklık Banka'nın bağlı ortaklığı olan Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş., 27 Mayıs 2025 tarihinde ticaret siciline tescil edilmiştir. Şirketin ana faaliyet konusu, SPK'nın ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde yatırım fonlarının kurulması ve yönetimidir. 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. Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 375.000 TL olup, sermayenin 75.000 TL'si 26 Mayıs 2025 tarihinde Ana Ortaklık Banka tarafından ödenmiştir.

Unvanı	Faaliyet Merkezi (Şehir/Ülke)	Faaliyet Konusu	Etkin Ortaklık Oranları (%)	Doğrudan ve Dolaylı Ortaklık Oranları (%)
Emlak Varlık Kiralama A.Ş.	İstanbul/Türkiye	Kira Sertifikası İhracı	100	100
Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.	İstanbul/Türkiye	Kira Sertifikası İhracı	100	100
Emlak Katılım Tasarruf Finansman A.Ş.	İstanbul/Türkiye	Tasarruf Finansmanı	100	100
Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş.	İstanbul/Türkiye	Yatırım Fonları	100	100

Aşağıdaki tabloda belirtilen değerler sırasıyla, Emlak Varlık Kiralama A.Ş., Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş., Emlak Katılım Tasarruf Finansman A.Ş. ve Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş.'nin 30 Eylül 2025 tarihli bağımsız denetimden geçmemiş ve enflasyon muhasebesi uygulanmamış finansal tablolarından alınmıştır.

	Aktif Toplamı	Özkaynak	Sabit Varlık Toplamı	Kar Payı Gelirleri	Menkul Değer Gelirleri	Cari Dönem Kar/Zararı	Önceki Dönem Kar/Zararı	Gerçeğe Uygun Değeri
1	9.282.448	98.336	-	3.056.135	-	53.072	18.257	-
2	18.210.374	233	-	4.099.097	-	112	56	-
3	2.762.691	1.147.695	-	694.631	-	644.222	-	-
4	71.188	69.113	-	-	-	(5.887)	-	-

b.2.1) Bağlı ortaklıklara ilişkin hareket tablosu:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

I. Konsolide Bilançonun Aktif Hesaplarına İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

10. Ortaklık Yatırımlarına İlişkin Bilgiler (Devamı):

b.2.2) Birlikte kontrol edilen ortaklıklara (iş ortaklıklarına) ilişkin bilgiler:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

11. Maddi duran varlıklara ilişkin açıklamalar:

Bankalarca Kamuya Açıklanacak Finansal Tablolar ile Bunlara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Hakkında Tebliğ'in 25'inci maddesi uyarınca ara dönemde hazırlanmamıştır.

12. Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin açıklamalar:

Bankalarca Kamuya Açıklanacak Finansal Tablolar ile Bunlara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Hakkında Tebliğ'in 25'inci maddesi uyarınca ara dönemde hazırlanmamıştır.

13. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin açıklamalar:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

14. Ertelenmiş vergi varlığına ilişkin açıklamalar:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Kira sertifikaları reeskont gelir farkı	4.248.707	2.606.403
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılıklar	2.955.000	2.250.000
Beklenen zarar karşılıkları	553.267	239.329
Menkul değerler değerlendirme farkları	300.000	153.623
Peşin tahsil edilen ücret ve komisyonlar ile kazanılmamış gelirler	305.581	108.001
Kıdem tazminatı, prim ve izin ücreti karşılıkları	48.715	351.444
Türev finansal araçlar	47.960	13.986
TFRS 16 farkları	25.939	19.656
Diğer borç ve gider karşılıkları	553.688	731.452
Ertelenmiş Vergi Varlığı	9.038.857	6.473.894
Menkul değerler değerlendirme farkları	13.881	-
Türev finansal araçlar	69.822	28.815
Kar payı reeskontları	3.431.892	1.875.146
Maddi duran varlıkların kayıtlı değeri ile vergi değeri arasındaki fark	121.737	82.905
Diğer	-	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	3.637.332	1.986.866
Ertelenmiş Vergi Varlığı (Net)	5.401.525	4.487.028

15. Bilançonun diğer aktifler kalemi, nazım hesaplarda yer alan taahhütler hariç bilanço toplamının %10'unu aşiyor ise bunların en az %20'sini oluşturan alt hesapların isim ve tutarları:

Bilanço tarihi itibarıyla, Grup'un diğer varlıklar toplamı 2.632.929 TL (31 Aralık 2024: 3.105.263 TL) olup varlıklar toplamının %10'unu aşmamaktadır. Grup diğer varlıklar hesabında yer alan inşaatı devam eden varlığını iade etmek suretiyle aktiflerinden çıkarmıştır. Söz konusu durum Beşinci Bölüm IV no'lu dipnot 6 numaralı başlık altında sunulmaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

II. Konsolide Bilançonun Pasif Hesaplarına İlişkin Açıklama ve Dipnotlar

1. Toplanan fonlara ilişkin bilgiler:

a) Toplanan fonların vade yapısına ilişkin bilgiler:

Cari Dönem	Vadesiz	1 Aya Kadar	3 Aya Kadar	6 Aya Kadar	9 Aya Kadar	1 Yıla Kadar	1 Yıl ve Üstü	Birikimli Katılma Hesabı	Toplam
I. Özel Cari Hesabı Gerçek Kişi Ticari Olmayan-TP	1.099.359	-	-	-	-	-	-	-	1.099.359
II. Katılma Hesapları Gerçek Kişi Ticari Olmayan-TP(*)	- 4.765.498	467.585	228.477	32.117	65.579	22.743	-	-	5.581.999
III. Özel Cari Hesap Diğer-TP	6.839.247	-	-	-	-	-	-	-	6.839.247
Resmi Kuruluşlar	671.975	-	-	-	-	-	-	-	671.975
Ticari Kuruluşlar	5.736.173	-	-	-	-	-	-	-	5.736.173
Diğer Kuruluşlar	39	-	-	-	-	-	-	-	39
Ticari ve Diğer Kur.	126.072	-	-	-	-	-	-	-	126.072
Bankalar ve Katılım Bankaları	304.988	-	-	-	-	-	-	-	304.988
TCMB	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt içi Bankalar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt dışı Bankalar	304.988	-	-	-	-	-	-	-	304.988
Katılım Bankası	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IV. Katılma Hesapları-TP	- 31.307.705	23.745.908	10.649.637	3.133.061	3.782.058	-	-	-	72.618.369
Resmi Kuruluşlar	- 4.298.257	4.292.291	294.123	-	-	-	-	-	8.884.671
Ticari Kuruluşlar	- 6.536.021	4.052.955	1.252.288	286.742	610	-	-	-	12.128.616
Diğer Kuruluşlar	- 15.356.514	3.650.370	5.094.515	2.846.319	3.779.294	-	-	-	30.727.012
Ticari ve Diğer Kur.	- 2.106.023	153.614	-	-	2.154	-	-	-	2.261.791
Bankalar ve Katılım Bankası	- 3.010.890	11.596.678	4.008.711	-	-	-	-	-	18.616.279
V. Özel Cari Hesabı Gerçek Kişi Ticari Olmayan-YP	14.718.886	-	-	-	-	-	-	-	14.718.886
VI. Katılma Hesabı Gerçek Kişi Ticari Olmayan- YP	- 5.250.201	5.292.553	4.303.252	326.269	37.302	-	-	-	15.209.577
VII. Özel Cari Hesap Diğer-YP	68.826.813	-	-	-	-	-	-	-	68.826.813
Yurt içinde Yer. Tüz K.	42.355.182	-	-	-	-	-	-	-	42.355.182
Yurt dışında Yer. Tüz K.	24.518.741	-	-	-	-	-	-	-	24.518.741
Bankalar ve Katılım Bankaları	1.952.890	-	-	-	-	-	-	-	1.952.890
TCMB	210.039	-	-	-	-	-	-	-	210.039
Yurt içi Bankalar	1.589.359	-	-	-	-	-	-	-	1.589.359
Yurt dışı Bankalar	153.492	-	-	-	-	-	-	-	153.492
Katılım Bankası	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VIII. Katılma Hesapları Diğer- YP	- 28.768.411	22.476.342	6.058.403	-	-	-	-	-	57.303.156
Resmi Kuruluşlar	- 330.281	2.167.038	27.757	-	-	-	-	-	2.525.076
Ticari Kuruluşlar	- 24.197.222	15.626.160	5.697.399	-	-	-	-	-	45.520.781
Diğer Kuruluşlar	- 1.093.499	50.675	-	-	-	-	-	-	1.144.174
Ticari ve Diğer Kur.	- 3.147.409	3.878.347	333.247	-	-	-	-	-	7.359.003
Bankalar ve Katılım Bankaları	-	754.122	-	-	-	-	-	-	754.122
IX. Kıymetli Maden DH	6.057.669	3.890.274	1.127.691	95.146	20.382	3.833	945	-	11.195.940
X. Katılma Hesapları Özel Fon Havuzları TP	- 370.498	708.263	38.079	-	-	-	-	-	1.116.840
Yurt içinde Yer. K.	- 370.498	708.263	38.079	-	-	-	-	-	1.116.840
Yurt dışında Yer. K.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
XI. Katılma Hesapları Özel Fon Havuzları-YP	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt içinde Yer. K.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt dışında Yer. K.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam (I+II+.....+IX+X+XI)	97.541.974	74.352.587	53.818.342	21.372.994	3.511.829	3.888.772	23.688	-	254.510.186

(*) Katılma hesabı bakiyesi, 1 Şubat 2022 tarih ve 31737 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan ürün “YUVAM Hesapları” kapsamında açılan 224.789 TL bakiyelerini de içerir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

II. Konsolide Bilançonun Pasif Hesaplarına İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

1. Toplanan fonlara ilişkin bilgiler (Devamı):

a. Toplanan fonların vade yapısına ilişkin bilgiler:

Önceki Dönem	Vadesiz	1 Aya Kadar	3 Aya Kadar	6 Aya Kadar	9 Aya Kadar	1 Yıla Kadar	1 Yıl ve Üstü	Birikimli Katılma Hesabı	Toplam
I. Özel Cari Hesabı Gerçek Kişi Ticari Olmayan-TP	951.719	-	-	-	-	-	-	-	951.719
II. Katılma Hesapları Gerçek Kişi Ticari Olmayan-TP(*)	-	2.929.355	1.002.487	386.374	163.446	188.545	107.816	-	4.778.023
III. Özel Cari Hesap Diğer-TP	6.044.875	-	-	-	-	-	-	-	6.044.875
Resmi Kuruluşlar	418.333	-	-	-	-	-	-	-	418.333
Ticari Kuruluşlar	5.309.843	-	-	-	-	-	-	-	5.309.843
Diğer Kuruluşlar	27	-	-	-	-	-	-	-	27
Ticari ve Diğer Kur.	107.652	-	-	-	-	-	-	-	107.652
Bankalar ve Katılım Bankaları	209.020	-	-	-	-	-	-	-	209.020
TCMB	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt içi Bankalar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt dışı Bankalar	209.020	-	-	-	-	-	-	-	209.020
Katılım Bankası	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IV. Katılma Hesapları-TP	-	29.426.145	16.082.586	2.243.890	673.890	2.226.611	-	-	50.653.122
Resmi Kuruluşlar	-	13.361.213	6.721.826	1.000.838	370.258	1.205.427	-	-	22.659.562
Ticari Kuruluşlar	-	11.865.782	3.211.772	1.142.403	303.632	6.105	-	-	16.529.694
Diğer Kuruluşlar	-	2.213.350	3.239.027	-	-	1.015.079	-	-	6.467.456
Ticari ve Diğer Kur.	-	399.521	839.408	-	-	-	-	-	1.238.929
Bankalar ve Katılım Bankası	-	1.586.279	2.070.553	100.649	-	-	-	-	3.757.481
V. Özel Cari Hesabı Gerçek Kişi Ticari Olmayan-YP	15.708.669	-	-	-	-	-	-	-	15.708.669
VI. Katılma Hesabı Gerçek Kişi Ticari Olmayan- YP	-	5.721.741	10.014.021	40.648	30.395	10.781	-	-	15.817.586
VII. Özel Cari Hesap Diğer-YP	45.494.664	-	-	-	-	-	-	-	45.494.664
Yurt içinde Yer. Tüz K.	20.499.045	-	-	-	-	-	-	-	20.499.045
Yurt dışında Yer. Tüz K.	22.689.645	-	-	-	-	-	-	-	22.689.645
Bankalar ve Katılım Bankaları	2.305.974	-	-	-	-	-	-	-	2.305.974
TCMB	141.412	-	-	-	-	-	-	-	141.412
Yurt içi Bankalar	1.737.651	-	-	-	-	-	-	-	1.737.651
Yurt dışı Bankalar	426.911	-	-	-	-	-	-	-	426.911
Katılım Bankası	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VIII. Katılma Hesapları Diğer- YP	-	16.560.953	3.468.445	369.121	115.981	-	-	-	20.514.500
Resmi Kuruluşlar	-	445.478	226.592	-	-	-	-	-	672.070
Ticari Kuruluşlar	-	11.243.396	2.770.363	369.121	115.981	-	-	-	14.498.861
Diğer Kuruluşlar	-	675.541	3.169	-	-	-	-	-	678.710
Ticari ve Diğer Kur.	-	4.136.475	468.321	-	-	-	-	-	4.604.796
Bankalar ve Katılım Bankaları	-	60.063	-	-	-	-	-	-	60.063
IX. Kıymetli Maden DH	2.842.175	2.264.043	667.257	66.226	1.568	5.472	145	-	5.846.886
X. Katılma Hesapları Özel Fon Havuzları TP	-	358.625	461.816	6.013	-	-	-	-	826.454
Yurt içinde Yer. K.	-	358.625	461.816	6.013	-	-	-	-	826.454
Yurt dışında Yer. K.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
XI. Katılma Hesapları Özel Fon Havuzları-YP	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt içinde Yer. K.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt dışında Yer. K.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam (I+II+....+IX+X+XI)	71.042.102	57.260.862	31.696.612	3.112.272	985.280	2.431.409	107.961	-	166.636.498

(*) Katılma hesabı bakiyesi, 21 Aralık 2021 tarih ve 31696 sayılı Resmi Gazete'de TCMB tarafından yayımlanan ürün "Dövizden Dönüşümlü Kur Korumalı Türk Lirası Vadeli Mevduat" kapsamında açılan 892.480 TL ve 1 Şubat 2022 tarih ve 31737 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ürün "Yuvam Hesapları" kapsamında açılan 1.696.124 TL bakiyelerini de içerir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

II. Konsolide Bilançonun Pasif Hesaplarına İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

1. Toplanan fonlara ilişkin bilgiler (Devamı):

b) Sigorta kapsamında bulunan katılım fonuna ilişkin bilgiler:

b.1) Sigorta limitini aşan tutarlar:

Sigorta kapsamında bulunan ve sigorta limitini aşan gerçek kişilerin ticari işlemlere konu olmayan özel cari ve katılma hesaplarına ilişkin bilgiler:

	Sigorta Kapsamında Bulunan		Sigorta Limitini Aşan	
	Cari Dönem	Önceki Dönem	Cari Dönem	Önceki Dönem
Gerçek Kişilerin Ticari İşlemlere Konu Olmayan Özel Cari ve Katılma Hesapları	7.577.024	5.310.927	38.974.123	37.415.268
Türk Parası Cinsinden Hesaplar	2.918.533	2.150.599	4.870.874	4.394.603
Yabancı Para Cinsinden Hesaplar	4.658.491	3.160.328	34.103.249	33.020.665
Yurt dışı Şubelerde Bulunan Yabancı Mercilerin Sigortasına Tabi Hesaplar	-	-	-	-
Kıyı Bnk. Blg. Şubelerde Bulunan Yabancı Merc. Sigorta Tabi Hesap	-	-	-	-

Sigorta kapsamında bulunan ve sigorta limitini aşan tüzel kişilerin cari ve katılma hesaplarına ilişkin bilgiler

	Sigorta Kapsamında Bulunan		Sigorta Limitini Aşan	
	Cari Dönem	Önceki Dönem	Cari Dönem	Önceki Dönem
Tüzel Kişilerin Cari ve Katılma Hesapları	4.781.375	3.708.942	169.306.062	90.131.749
Türk Parası Cinsinden Hesaplar	1.940.900	1.598.473	49.229.379	28.034.415
Yabancı Para Cinsinden Hesaplar	2.840.475	2.110.469	120.076.683	62.097.334
Yurt dışı Şubelerde Bulunan Yabancı Mercilerin Sigortasına Tabi Hesaplar	-	-	-	-
Kıyı Bnk. Blg. Şubelerde Bulunan Yabancı Merc. Sigorta Tabi Hesap	-	-	-	-

Katılım Bankalarında (yurt dışı şubelerinde açılanlar hariç), gerçek kişiler adına Türk Lirası veya döviz üzerinden açılan özel cari hesaplarda ve katılma hesaplarında toplanan fonlar, bir gerçek kişiye ait hesapların anapara ve kar payları toplamının 950 TL'yi geçmemesi şartıyla, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu kapsamında Tasarruf Mevduat Sigorta Fonu güvencesi altındadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

II. Konsolide Bilançonun Pasif Hesaplarına İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

1. Toplanan fonlara ilişkin bilgiler (Devamı):

b) Sigorta kapsamında bulunan katılım fonuna ilişkin bilgiler (Devamı):

b.2) Sigorta kapsamında bulunmayan tutarlar:

Sigorta kapsamında bulunmayan gerçek kişilerin katılım fonları:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Yurt dışı Şubelerde Bulunan Katılım Fonu ile Diğer Hesaplar	-	-
Hâkim Ortaklar ile Bunların Ana, Baba, Eş ve Velayet Altındaki Çocuklarına Ait Katılım Fonu ile Diğer Hesaplar	-	-
Yönetim veya Müdürler Kurulu Başkan ve Üyeler, Genel Müdür ve Yardımcıları ile Bunların Ana, Baba, Eş ve Velayet Altındaki Çocuklarına Ait Katılım Fonu ile Diğer Hesaplar	8.221	11.421
26.09.2004 Tarihli ve 5237 Sayılı TCK'nın 282 nci Maddesindeki Suçtan Kaynaklanan Mal Varlığı Değerleri Kapsamına Giren Katılım Fonu ile Diğer Hesaplar	-	-
Türkiye'de Münhasıran Kıyı Bankacılığı Faaliyeti Göstermek Üzere Kurulan Katılım Bankalarında Bulunan Katılım Fonları	-	-

Sigorta kapsamında bulunmayan tüzel kişilerin katılım fonları:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Yurt dışı Şubelerde Bulunan Katılım Fonu ile Diğer Hesaplar	-	-
Hâkim Ortaklara ya da Nitelikli Pay Sahiplerine, Bunların Kontrolünde Bulunan Tüzel Kişilere Ait Katılım Fonu ile Diğer Hesaplar	-	-
Yönetim veya Müdürler Kurulu Başkanının ve Üyelerinin, Genel Müdürün ve Yardımcılarının Tek Başına veya Birlikte Kontrol Ettiği Tüzel Kişiler ve Ortaklıklara Ait Katılım Fonu ile Diğer Hesaplar	383.760	37.732
26.09.2004 Tarihli ve 5237 Sayılı TCK'nın 282 nci Maddesindeki Suçtan Kaynaklanan Mal Varlığı Değerleri Kapsamına Giren Katılım Fonu ile Diğer Hesaplar	-	-
Türkiye'de Münhasıran Kıyı Bankacılığı Faaliyeti Göstermek Üzere Kurulan Katılım Bankalarında Bulunan Katılım Fonları	-	-

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

II. Konsolide Bilançonun Pasif Hesaplarına İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

2. Alınan kredilere ilişkin bilgiler:

a.1) Alınan kredi türüne ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Sendikasyon Kredileri	-	-	-	-
Vekale Kredileri	16.217.075	3.286.896	188.750	812.046
İhraç Edilen Kira Sertifikalarından Sağlanan Fonlar (Sukuk)	-	-	-	-
Diğer	-	2.284.885	-	1.411.034
Toplam	16.217.075	5.571.781	188.750	2.223.080

a.2) Bankalar ve diğer mali kuruluşlara ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
T.C. Merkez Bankası Kredileri	-	-	-	-
Yurt içi Banka ve Kuruluşlardan	16.204.075	404.967	47.750	463.290
Yurt dışı Banka, Kuruluş ve Fonlardan	13.000	5.166.814	141.000	1.759.790
Toplam	16.217.075	5.571.781	188.750	2.223.080

a.3) Alınan kredilerin vade ayırımına göre gösterilmesi:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Kısa Vadeli	16.126.515	966.418	173.646	469.511
Orta ve Uzun Vadeli	90.560	4.605.363	15.104	1.753.569
Toplam	16.217.075	5.571.781	188.750	2.223.080

b) Ana Ortaklık Banka'nın yükümlülüklerinin yoğunlaştığı alanlara ilişkin ilave açıklamalar:

Ana Ortaklık Banka'nın yükümlülüklerinin yoğunlaştığı fon sağlayan müşteri ve sektör grubu bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide finansal tablolara ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı)

II. Konsolide bilançonun pasif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı)

3. İhraç edilen menkul kıymetlere ilişkin bilgiler:

Grup'un çeşitli yatırımcılardan fon toplamak amacıyla bağlı ortaklığı olan Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş. aracılığıyla gerçekleştirmiş olduğu Kira Sertifikası (Sukuk) ihraç işlemleri aşağıdaki gibidir:

İhraç tarihi	İhraç tutarı	Para cinsi	Vadesi	Kar payı türü
3 Aralık 2024 Salı	350.000	TL	27 Ocak 2026 Salı	Sabit Oranlı
6 Aralık 2024 Cuma	101.000	TL	30 Ocak 2026 Cuma	Sabit Oranlı
6 Ocak 2025 Pazartesi	92.000	TL	5 Ocak 2026 Pazartesi	Sabit Oranlı
9 Aralık 2024 Pazartesi	210.000	TL	2 Şubat 2026 Pazartesi	Sabit Oranlı
31 Ocak 2025 Cuma	100.000	TL	4 Şubat 2026 Çarşamba	Sabit Oranlı
11 Mart 2025 Salı	250.000	TL	10 Mart 2026 Salı	Sabit Oranlı
11 Mart 2025 Salı	250.000	TL	16 Mart 2027 Salı	Sabit Oranlı
16 Mayıs 2024 Perşembe	300.000	TL	14 Mayıs 2026 Perşembe	Sabit Oranlı
9 Mayıs 2025 Cuma	500.000	TL	15 Mayıs 2026 Cuma	Sabit Oranlı
27 Haziran 2025 Cuma	51.000	TL	15 Mayıs 2026 Cuma	Sabit Oranlı
5 Ağustos 2024 Pazartesi	300.000	TL	17 Temmuz 2026 Cuma	Sabit Oranlı
23 Eylül 2024 Pazartesi	300.000	TL	3 Ağustos 2026 Pazartesi	Sabit Oranlı
17 Eylül 2025 Çarşamba	500.000	TL	21 Eylül 2026 Pazartesi	Sabit Oranlı
7 Ağustos 2025 Perşembe	300.000	TL	15 Eylül 2027 Çarşamba	Sabit Oranlı
13 Ağustos 2025 Çarşamba	470.000	TL	5 Aralık 2025 Cuma	Sabit Oranlı
10 Eylül 2025 Çarşamba	1.000.000	TL	11 Aralık 2025 Perşembe	Sabit Oranlı
17 Eylül 2025 Çarşamba	611.000	TL	17 Aralık 2025 Çarşamba	Sabit Oranlı
18 Eylül 2025 Perşembe	366.200	TL	19 Aralık 2025 Cuma	Sabit Oranlı
2 Temmuz 2025 Çarşamba	1.000.000	TL	19 Aralık 2025 Cuma	Sabit Oranlı
2 Temmuz 2025 Çarşamba	750.000	TL	2 Ekim 2025 Perşembe	Sabit Oranlı
2 Temmuz 2025 Çarşamba	250.000	TL	2 Ekim 2025 Perşembe	Sabit Oranlı
2 Temmuz 2025 Çarşamba	750.000	TL	31 Ekim 2025 Cuma	Sabit Oranlı
3 Temmuz 2025 Perşembe	1.000.000	TL	2 Ekim 2025 Perşembe	Sabit Oranlı
3 Temmuz 2025 Perşembe	100.000	TL	16 Ekim 2025 Perşembe	Sabit Oranlı
3 Temmuz 2025 Perşembe	500.000	TL	3 Ekim 2025 Cuma	Sabit Oranlı
9 Temmuz 2025 Çarşamba	500.000	TL	16 Ekim 2025 Perşembe	Sabit Oranlı
11 Temmuz 2025 Cuma	200.000	TL	10 Ekim 2025 Cuma	Sabit Oranlı
24 Temmuz 2025 Perşembe	500.000	TL	17 Ekim 2025 Cuma	Sabit Oranlı
24 Temmuz 2025 Perşembe	215.000	TL	31 Ekim 2025 Cuma	Sabit Oranlı
1 Ağustos 2025 Cuma	1.000.000	TL	3 Kasım 2025 Pazartesi	Sabit Oranlı
1 Ağustos 2025 Cuma	92.000	TL	6 Kasım 2025 Perşembe	Sabit Oranlı
13 Ağustos 2025 Çarşamba	705.000	TL	19 Kasım 2025 Çarşamba	Sabit Oranlı
13 Ağustos 2025 Çarşamba	350.000	TL	19 Kasım 2025 Çarşamba	Sabit Oranlı
13 Ağustos 2025 Çarşamba	800.000	TL	19 Kasım 2025 Çarşamba	Sabit Oranlı
15 Ağustos 2025 Cuma	438.000	TL	21 Kasım 2025 Cuma	Sabit Oranlı
28 Ağustos 2025 Perşembe	1.920.000	TL	28 Kasım 2025 Cuma	Sabit Oranlı

a) İhraç edilen menkul kıymetlere ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Kira Sertifikası	17.562.410	-	15.432.580	-
Toplam	17.562.410	-	15.432.580	-

4. Türev finansal borçlara ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Vadeli İşlemler	46.958	-	1.090	17.487
Swap İşlemleri	-	-	11.995	-
Futures İşlemleri	-	-	-	-
Opsiyonlar	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-
Toplam	46.958	-	13.085	17.487

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

II. Konsolide Bilançonun Pasif Hesaplarına İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

5. Kiralama işlemlerinden yükümlülüklerle ilişkin bilgiler (Net):

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
1 yıldan az	193.754	-	129.855	-
1-5 yıl arası	778.693	-	524.888	-
5 yıldan fazla	114.441	-	85.222	-
Toplam	1.086.888	-	739.965	-

6. Riskten korunma amaçlı türev finansal borçlara ilişkin bilgiler:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

7. Karşılıklara ilişkin açıklamalar:

a) Çalışan hakları karşılığına ilişkin bilgiler:

Grup'un bilanço tarihi itibarıyla 84.564 TL (31 Aralık 2024: 60.565 TL) tutarında kıdem tazminatı karşılığı, 63.844 TL (31 Aralık 2024: 55.435 TL) tutarında izin ücretleri karşılığı, 1.000.000 TL (31 Aralık 2024: 1.300.000 TL) performans prim karşılığı olmak üzere toplam 1.148.408 TL (31 Aralık 2024: 1.416.000 TL) çalışan hakları karşılığı bulunmaktadır.

Grup kıdem tazminatı karşılığını, TMS 19'da belirtilen aktüeryal değerlendirme yöntemini kullanarak finansal tablolara yansıtmıştır. Bu bağlamda toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında aşağıdaki aktüeryal varsayımlar kullanılmıştır.

	Cari Dönem	Önceki Dönem
İskonto oranı (%)	26,67	26,67
Tahmin edilen maaş tavanı artış oranı (%)	23,49	23,49
Reel iskonto oranı (%)	2,25	2,25

Kıdem tazminatı yükümlülüğü karşılığının bilançodaki hareketi:

	Cari Dönem	Önceki Dönem (*)
Önceki dönem sonu bakiyesi	60.565	32.146
Dönem içinde değişim	23.920	14.366
Aktüeryal (kazanç)/kayıp	-	14.053
Dönem sonu bakiyesi	84.485	60.565

(*) Önceki dönem verileri 30 Eylül 2024 tarihine aittir.

b) Emeklilik hakları:

8 Mayıs 2008 tarih 26870 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 5754 sayılı Kanun çerçevesinde ve belirtilen oran olan %9,80 teknik faiz kullanılarak hazırlanan teknik bilanço raporlarına göre 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Sandık için teknik açık oluşmadığı rapor edilmiştir.

Grup'un SGK'ya devredilecek faydalarına ilişkin bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğü SGK'ya devir sırasında yapılması gereken tahmini ödeme tutarı olup, bu tutarın ölçümünde kullanılan aktüeryal parametreler ve sonuçlar, 8 Mayıs 2008 tarih 26870 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 5754 sayılı Kanun'un SGK'ya devredilecek emeklilik ve sağlık faydalarına ilişkin hükümlerini (%9,80 reel iskonto oranı, vb.) yansıtmaktadır.

Devre esas faydalar için yükümlülük tutarının hesaplanmasında Yeni Kanun çerçevesinde büyük ölçüde sabit ve belirli varsayımlar kullanılmaktadır. Bununla birlikte Grup'un devir gerçekleştiğinde katlanacağı yükümlülük için nihai tutar, başta iskonto oranı, enflasyon ve ücret artışları olmak üzere katılımcıların sayısı ve ayrılma oranları gibi faktörlere bağlı olarak değişiklik gösterebilir.

c) Diğer karşılıklar:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılıklar (*)	9.850.000	7.500.000
Katılma hesabına dağıtılacak kârlardan ayrılan tutarlar	1.926.493	914.340
Gayrinakdi krediler beklenen zarar karşılığı	242.232	279.732
Devam eden dava karşılıkları	17.645	9.644
Değer düşüş karşılıkları	1.267	2.466
Toplam	12.037.637	8.706.182

(*) Banka yönetimi tarafından BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı gereklilikleri dışında 2.350.000 TL'si cari yılda ayrılan olmak üzere toplam 9.850.000 TL tutarındaki serbest karşılığı içermektedir (31 Aralık 2024: 7.500.000 TL).

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

II. Konsolide Bilançonun Pasif Hesaplarına İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

7. Karşılıklara ilişkin açıklamalar (Devamı):

d) Dövizle endeksli krediler ve finansal kiralama alacakları anapara kur azalış karşılıklarına ilişkin bilgiler:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

8. Vergi borcuna ilişkin açıklamalar:

a) Cari vergi borcuna ilişkin açıklamalar:

a.1) Vergi karşılığına ilişkin açıklamalar:

Grup'un 30 Eylül 2025 itibarıyla kurumlar vergisinden ödenen geçici vergiler düşüldükten sonra kalan vergi borcu 1.310.447 TL'dir (31 Aralık 2024: 1.664.243TL).

a.2) Ödenecek vergilere ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Ödenecek Kurumlar Vergisi	1.310.447	1.664.243
BSMV	232.552	151.699
Ücretlerden kesilen gelir vergisi	85.061	58.575
Menkul Sermaye İradı Vergisi	594.533	149.701
Kambiyo Muameleleri Vergisi	37.828	39.631
Ödenecek Katma Değer Vergisi	18.043	26.354
Gayrimenkul Sermaye İradı Vergisi	3.593	2.337
Diğer	22.113	21.593
Toplam	2.304.170	2.114.133

a.3) Primlere ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Sosyal Sigorta Primleri-İşveren	-	39
Sosyal Sigorta Primleri-Personel	-	27
Banka Sosyal Yardım Sandığı Primleri-Personel	37.644	26.315
Banka Sosyal Yardım Sandığı Primleri-İşveren	55.861	39.073
Emekli Sandığı Aidatı ve Karşılıkları-Personel	-	-
Emekli Sandığı Aidatı ve Karşılıkları-İşveren	-	-
İşsizlik Sigortası-İşveren	5.384	3.769
İşsizlik Sigortası-Personel	2.689	1.882
Diğer	-	-
Toplam	101.578	71.105

9. Satış amaçlı elde tutulan ve durdurulan faaliyetlere ilişkin duran varlık borçları hakkında bilgiler:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

II. Konsolide Bilançonun Pasif Hesaplarına İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

10. Grup'un kullandığı sermaye benzeri kredilerin sayısı, vadesi, kar payı oranı, kredinin temin edildiği kuruluş ve varsa, hisse senedine dönüştürme opsiyonuna ilişkin detaylı açıklamalar:

Sermaye benzeri kredilere ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
İlave Ana Sermaye Hesaplamasına Dâhil Edilecek				
Borçlanma Araçları	-	10.311.671	-	7.664.460
Sermaye Benzeri Krediler (*)	-	10.311.671	-	7.664.460
Sermaye Benzeri Borçlanma Araçları	-	-	-	-
Katkı Sermaye Hesaplamasına Dâhil Edilecek				
Borçlanma Araçları	-	-	-	-
Sermaye Benzeri Krediler	-	-	-	-
Sermaye Benzeri Borçlanma Araçları	-	-	-	-
Toplam	-	10.311.671	-	7.664.460

(*) Grup'un 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla alacaklı kuruluşu TVF Piyasa İstikrar ve Denge Alt Fonu olan TRT240424F22 ISIN kodlu, 24 Nisan 2019 başlangıç tarihli, en erken beş yıl geri ödeme opsiyonu olan ve vadesiz 100.000.000 Euro (Tam Euro) değerinde, alacaklı kuruluşu TVF Piyasa İstikrar ve Denge Alt Fonu olan TRT250232F15 ISIN kodlu, 9 Mart 2022 başlangıç tarihli, en erken on yıl geri ödeme opsiyonu olan ve vadesiz 31.688.489 Euro (Tam Euro) değerinde ve alacaklı kuruluşu TVF Piyasa İstikrar ve Denge Alt Fonu olan TRT211229F12 ISIN kodlu, 30 Aralık 2024 başlangıç tarihli, en erken beş yıl geri ödeme opsiyonu olan ve vadesiz 100.000.000 Euro (Tam Euro) cinsinden toplam üç adet sermaye benzeri borçlanma aracı bulunmaktadır. İlgili borçlanma araçları sıfır kar paylı olup hisse senedine dönüştürme opsiyonu bulunmamaktadır.

11. Bilançonun diğer yükümlülükler kalemi, bilanço toplamının %10'unu aşarsa, bunların en az %20'sini oluşturan alt hesapların isim ve tutarlarına ilişkin bilgiler:

Bilanço tarihi itibarıyla, Grup'un diğer yükümlülükler toplamı 5.579.826 TL (31 Aralık 2024: 3.992.047 TL) olup yükümlülükler toplamının %10'unu aşmamaktadır. Grup'un diğer yükümlülükler toplamının 1.598.382 TL'lik kısmı 24 Temmuz 2025 tarihinde Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'ndan faaliyet izni alan Emlak Katılım Tasarruf Finansman A.Ş.'nin yükümlülüklerinden oluşmaktadır.

12. Özkaynaklara ilişkin bilgiler:

a) Ödenmiş sermayenin gösterimi:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Hisse senedi karşılığı	1.026.915	1.026.915
İmtiyazlı hisse senedi karşılığı	-	-

b) Ödenmiş sermaye tutarı, Grup'da kayıtlı sermaye sisteminin uygulanıp uygulanmadığı hususunun açıklanması ve bu sistem uygulanıyor ise kayıtlı sermaye tavanına ilişkin bilgiler:

Ana Ortaklık Banka'da 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kayıtlı sermaye sistemi uygulanmamaktadır.

c) Cari dönem içinde yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile arttırılan sermaye payına ilişkin diğer bilgiler:

Bulunmamaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

II. Konsolide Bilançonun Pasif Hesaplarına İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

12. Özkaynaklara ilişkin bilgiler (Devamı):

d) Cari dönem içinde sermaye yedeklerinden sermayeye ilave edilen kısma ilişkin bilgiler:

Cari dönem içinde sermaye yedeklerinden sermayeye ilave edilen kısım bulunmamaktadır.

e) Son mali yılın ve onu takip eden ara dönemin sonuna kadar olan sermaye taahhütleri, bu taahhütlerin genel amacı ve bu taahhütler için gerekli tahmini kaynaklara ilişkin bilgiler:

Grup'un son mali yılın ve onu takip eden ara dönemin sonuna kadar sermaye taahhüdü bulunmamaktadır.

f) Grup'un gelirleri, karlılığı ve likiditesine ilişkin geçmiş dönem göstergeleri ile bu göstergelerdeki belirsizlikler dikkate alınarak yapılacak öngörülerin, Banka'nın özkaynakları üzerindeki tahmini etkileri:

Grup faaliyetlerini karlılıkla sürdürmekte ve dönem karlarının büyük bölümünü yedeklere aktarım şeklinde özkaynaklar içinde muhafaza etmektedir. Öte yandan Grup'un özkaynakları likit ve getirili aktiflerde değerlendirilmektedir.

g) Sermayeyi temsil eden hisse senetlerine tanınan imtiyazlara ilişkin özet bilgiler:

Sermayeyi temsil eden hisse senetlerine tanınan imtiyazlar bulunmamaktadır.

h) Menkul değerler değer artış fonuna ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
İştirakler, bağlı ortaklıklar ve birlikte kontrol edilen ortaklıklardan (İş ortaklıklarından)	-	-	-	-
Değerleme farkı ^(*)	(342.949)	83.466	(285.545)	77.602
Kur farkı	-	-	-	-
Toplam	(342.949)	83.466	(285.545)	77.602

^(*) İlgili bakiye değerlendirme farkına ilişkin ertelenmiş vergi hesaplaması düşüldükten sonraki net tutardır.

i) Diğer sermaye yedeklerine ilişkin bilgiler:

Grup'un 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla alacaklı kuruluşu TVF Piyasa İstikrar ve Denge Alt Fonu olan TRT240424F22 ISIN kodlu, 24 Nisan 2019 başlangıç tarihli, en erken beş yıl geri ödeme opsiyonu olan ve vadesiz 100.000.000 Euro (Tam Euro) değerinde, alacaklı kuruluşu TVF Piyasa İstikrar ve Denge Alt Fonu olan, 9 Mart 2022 başlangıç tarihli, en erken on yıl geri ödeme opsiyonu olan ve vadesiz 31.688.489 Euro (Tam Euro) değerinde ve alacaklı kuruluşu TVF Piyasa İstikrar ve Denge Alt Fonu olan TRT211229F12 ISIN kodlu, 30 Aralık 2024 başlangıç tarihli, en erken beş yıl geri ödeme opsiyonu olan ve vadesiz 100.000.000 Euro (Tam Euro) cinsinden toplam cinsinden toplam üç adet sermaye benzeri borçlanma aracı bulunmakta olup, söz konusu finansal yükümlülük kayıtlara gerçeğe uygun değerinden yansıtılmış olup, maliyet değeri ve gerçeğe uygun değeri arasındaki fark ilk edinim tarihinde özkaynaklarda 'Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler' hesabında muhasebeleştirilmiştir. 2019 yılında temin edilen sermaye benzeri kredinin kısmen itfa edilmesi sebebi ile diğer sermaye yedekleri hesabında izlenen 23.088 TL'lik maliyet değeri ve gerçeğe uygun değeri arasındaki fark geçmiş yıllar karlarına sınıflandırılmıştır. 2022 ve 2024 yıllarında temin edilen sermaye benzeri kredilerin maliyet değeri ve gerçeğe uygun değeri arasındaki farkı 80.802 TL'dir. Söz konusu tutar kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak bir kalem olarak izlenmekte olup, kredilerin ömrü boyunca amortisman yoluyla gelir gider hesaplarına muhasebeleştirilmektedir.

Ayrıca, bu işlem ile ilgili olarak %0 getirili vadesiz kamu menkul kıymetleri Ana Ortaklık Banka Yönetiminin aldığı karar doğrultusunda 'itfa edilmiş maliyetinden taşınan finansal varlık' olarak sınıflandırılmış ve kamu menkul kıymet getiri oranları ile indirgenmiş tutarı ile bilançoya alınmıştır. İlk edinim tarihi maliyet değeri ve indirgenmiş tutarı arasındaki fark özkaynakların içinde 'Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler' hesabında muhasebeleştirilmiştir.

Gayrimenkul satış kazancı istisnasından faydalanılması nedeniyle 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. Maddesinin 1/e bendi çerçevesinde özel yedek olarak ayrılan 9.883 TL diğer sermaye yedeği olarak izlenmektedir. Grup'un 14 Nisan 2025 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul kararı uyarınca 8.700.731 TL olan 2024 yılı dönem yılı dönem kararının 435.037 TL'sinin yasal yedeklere kalan tutarın olağanüstü yedeklere aktarılmasına karar verilmiştir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

III. Konsolide Nazım Hesaplara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar

1. Nazım hesaplarda yer alan yükümlülüklerle ilişkin açıklama:

a) Gayri kabili rücu nitelikteki kredi taahhütlerinin türü ve miktarı:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Kullandırma Garantili Kredi Tahsis Taahhütleri	145.917	26.858.081
Vadeli Aktif Değer Alım Satım Taahhütleri	11.954.339	1.408.953
Çekler İçin Ödeme Taahhütlerimiz	627.541	457.605
İhracat Taahhütlerinden Kaynaklanan Vergi ve Fon Yükümlülükleri	-	-
Kredi Kartları Harcama Limiti Taahhütleri	76.319	71.990
İştirak Sermaye Taahhütleri	-	22.500
Diğer Cayılamaz Taahhütler	737.927	626.599

Toplam **13.542.043** **29.445.728**

b) Nazım hesap kalemlerinden kaynaklanan muhtemel zararların ve taahhütlerin yapısı ve tutarı:

b.1) Garantiler, banka aval ve kabulleri ve mali garanti yerine geçen teminatlar ve diğer akreditifler dahil gayrinakdi krediler:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Teminat Mektupları	37.395.770	30.072.136
Akreditifler	6.501.822	2.293.233
Banka Kredileri	228.119	173.710
Diğer Garanti ve Kefaletler	-	-

Toplam **44.125.711** **32.539.079**

b.2) Kesin teminatlar, geçici teminatlar, kefaletler ve benzeri işlemler:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Geçici Teminat Mektupları	2.394.405	1.400.644
Kesin Teminat Mektupları	23.870.499	19.699.299
Avans Teminat Mektupları	3.671.583	3.447.602
Gümrüklere Hitaben Verilen Teminat Mektupları	888.514	865.130
Nakdi Kredilerin Teminatı için Verilen Teminat Mektupları	6.394.214	4.552.350
Diğer	176.555	107.111

Toplam **37.395.770** **30.072.136**

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

III. Konsolide Nazım Hesaplara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

1. Nazım hesaplarda yer alan yükümlülüklerle ilişkin açıklama (Devamı):

c) Gayrinakdi krediler kapsamında:

c.1) Gayrinakdi kredilerin toplam tutarı:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Nakit kredi teminine yönelik olarak açılan gayrinakdi krediler	6.394.214	4.552.350
Bir yıl veya daha az süreli asıl vadeli	521.058	159.014
Bir yıldan daha uzun süreli asıl vadeli	5.873.156	4.393.336
Diğer gayrinakdi krediler	37.731.497	27.986.729
Toplam	44.125.711	32.539.079

c.2) Gayrinakdi krediler hesabı içinde sektör bazında risk yoğunlaşması hakkında bilgi:

Bankalarca Kamuya Açıklanacak Finansal Tablolar ile Bunlara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Hakkında Tebliğ'in 25'inci maddesi uyarınca ara dönemde hazırlanmamıştır.

c.3) I ve II'nci grupta sınıflandırılan gayrinakdi kredilere ilişkin bilgiler:

Bankalarca Kamuya Açıklanacak Finansal Tablolar ile Bunlara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Hakkında Tebliğ'in 25'inci maddesi uyarınca ara dönemde hazırlanmamıştır.

2. Türev işlemlere ilişkin açıklamalar:

Bankalarca Kamuya Açıklanacak Finansal Tablolar ile Bunlara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Hakkında Tebliğ'in 25'inci maddesi uyarınca ara dönemde hazırlanmamıştır.

3. Koşullu borçlar ve varlıklara ilişkin açıklamalar:

Bankalarca Kamuya Açıklanacak Finansal Tablolar ile Bunlara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Hakkında Tebliğ'in 25'inci maddesi uyarınca ara dönemde hazırlanmamıştır.

4. Başkaları nam ve hesabına verilen hizmetlere ilişkin açıklamalar:

Banka'nın gerçek ve tüzel kişiler, vakıflar, emeklilik sigortası fonları ve diğer kurumlar adına plasmanda bulunma gibi faaliyetleri bulunmamaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

IV. Konsolide Kâr veya Zarar Tablosuna İlişkin Açıklama ve Dipnotlar

1. Kâr payı gelirlerine ilişkin bilgiler:

a) Kredilerden alınan kâr payı gelirlerine ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Kredilerden alınan kâr payları				
Kısa Vadeli Kredilerden	15.432.165	1.722.526	9.848.956	939.069
Orta ve Uzun Vadeli Kredilerden	12.642.383	1.873.455	6.108.387	954.408
Takipteki Alacaklardan Alınan Kar Payları	90.467	2.586	27.175	152
Toplam	28.165.015	3.598.567	15.984.518	1.893.629

b) Bankalardan alınan kâr payı gelirlerine ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
T.C. Merkez Bankası'ndan	1.257.567	-	1.433.271	-
Yurt içi Bankalardan	4.409	-	25.500	-
Yurt dışı Bankalardan	-	-	-	-
Yurt dışı Merkez ve Şubelerden	-	-	-	-
Toplam	1.261.976	-	1.458.771	-

c) Menkul değerlerden alınan kâr paylarına ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	114.680	139.725	34.525	58.409
Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	1.936.654	314.149	2.217.451	220.731
İtfa edilmiş maliyeti üzerinden değerlendirilen finansal varlıklar	1.707.279	102.791	1.669.570	126.486
Toplam	3.758.613	556.665	3.921.546	405.626

d) İştirak ve bağlı ortaklıklardan alınan kâr payı gelirin e ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
İştirak ve bağlı ortaklıklardan alınan kâr payları	-	-	-	-
Toplam	-	-	-	-

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

IV. Konsolide Kâr veya Zarar Tablosuna İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

2. Kar payı giderlerine ilişkin bilgiler:

a) Katılma hesaplarına ödenen kâr paylarının vade yapısına göre gösterimi:

Cari Dönem	Katılma hesapları						Birikimli katılma hesabı	Toplam
	1 aya kadar	3 aya kadar	6 aya kadar	9 aya kadar	1 yıla kadar	1 yıldan uzun		
Türk parası								
Özel cari hesap ve katılma hesapları aracılığı ile bankalardan toplanan fonlar	196.249	1.153.123	631.580	-	-	-	-	1.980.952
Gerçek kişilerin ticari olmayan katılma hs.	241.251	1.005.214	152.802	-	37.534	202.787	15	1.639.603
Resmi kuruluş katılma hs.	528.419	2.435.206	313.923	-	59.000	-	-	3.336.548
Ticari kuruluş katılma hs.	926.752	1.918.393	423.890	-	252.247	94.852	-	3.616.134
Diğer kuruluş katılma hs.	809.827	3.133.377	2.772.243	-	275.428	1.755.185	-	8.746.060
Toplam	2.702.498	9.645.313	4.294.438	-	624.209	2.052.824	15	19.319.297
Yabancı para								
Bankalar	-	168	6.341	-	-	-	-	6.509
Gerçek kişilerin ticari olmayan katılma hs.	22.056	26.502	83.764	-	186.161	52	-	318.535
Resmi kuruluş katılma hs.	4.038	29.397	1.209	-	-	-	-	34.644
Ticari kuruluş katılma hs.	107.665	382.911	111.072	-	290.590	2.288	-	894.526
Diğer kuruluş katılma hs.	6.400	1.785	-	-	-	-	-	8.185
Kıymetli maden depo hs.	4.247	-	-	-	-	-	-	4.247
Toplam	144.406	440.763	202.386	-	476.751	2.340	-	1.266.646
Genel toplam	2.846.904	10.086.076	4.496.824	-	1.100.960	2.055.164	15	20.585.943

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

IV. Konsolide Kâr veya Zarar Tablosuna İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

2. Kar payı giderlerine ilişkin bilgiler (Devamı):

a) Katılma hesaplarına ödenen kâr paylarının vade yapısına göre gösterimi (Devamı):

Önceki Dönem	Katılma hesapları						Birikimli katılma hesabı	Toplam
	Hesap adı	1 aya kadar	3 aya kadar	6 aya kadar	9 aya kadar	1 yıla kadar		
Türk parası								
Özel cari hesap ve katılma hesapları aracılığı ile bankalardan toplanan fonlar	63.628	200.012	152.709	-	-	-	-	416.349
Gerçek kişilerin ticari olmayan katılma hs.	149.747	1.342.366	173.583	-	9.402	517.666	-	2.192.764
Resmi kuruluş katılma hs.	2.131.624	494.627	1.167.506	-	46.990	47.791	-	3.888.538
Ticari kuruluş katılma hs.	1.001.503	3.145.919	1.364.025	-	140.458	698.702	-	6.350.607
Diğer kuruluş katılma hs.	128.728	254.207	74.021	-	-	-	-	456.956
Toplam	3.475.230	5.437.131	2.931.844	-	196.850	1.264.159	-	13.305.214
Yabancı para								
Bankalar	-	1.143	-	-	-	-	-	1.143
Gerçek kişilerin ticari olmayan katılma hs.	9.540	15.323	5.836	-	9.349	121	-	40.169
Resmi kuruluş katılma hs.	404	25.766	1	-	-	-	-	26.171
Ticari kuruluş katılma hs.	44.833	151.062	49.859	-	545	524	-	246.823
Diğer kuruluş katılma hs.	578	8.703	-	-	-	-	-	9.281
Kıymetli maden depo hs.	4.188	-	-	-	-	-	-	4.188
Toplam	59.543	201.997	55.696	-	9.894	645	-	327.775
Genel toplam	3.534.773	5.639.128	2.987.540	-	206.744	1.264.804	-	13.632.989

b) Kullanılan kredilere verilen kar payı giderlerine ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Bankalara	457.636	195.917	110.280	65.159
T.C. Merkez Bankası'na	-	-	-	-
Yurt içi Bankalara	428.490	27.868	96.160	30.465
Yurt dışı Bankalara	29.146	168.049	14.120	34.694
Yurt dışı Merkez ve Şubelere	-	-	-	-
Diğer kuruluşlara	1	115.655	1	136.539
Toplam	457.637	311.572	110.281	201.698

c) İştirakler ve bağı ortaklıklara verilen kar payı giderlerine ilişkin bilgiler:

Bulunmamaktadır (30 Eylül 2024: Bulunmamaktadır).

d) İhraç edilen menkul kıymetlere verilen kar payı giderlerine ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
İhraç edilen menkul kıymetlere verilen kâr payları	3.811.246	-	3.657.635	-
Toplam	3.811.246	-	3.657.635	-

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı):

IV. Konsolide Kâr veya Zarar Tablosuna İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı):

3. Net ücret ve komisyon gelirleri / giderleri kaleminde yer alan diğer kalemlerin, gelir tablosu toplamının %10'unu aşması halinde bu kalemlerin en az %20'sini oluşturan alt hesaplar:

Diğer Alınan Ücret ve Komisyonlar	Cari Dönem	Önceki Dönem
Hizmet paketi gelirleri	938.414	783.309
Havale komisyonları	216.390	325.002
Sigorta ve aracılık komisyonları	378.393	255.342
Muhabirlerden alınan ücret ve komisyonlar	121.962	150.309
İthalat komisyonları	40.213	32.527
Ekspertiz ücretleri	46.975	27.456
Üye işyeri poslarından alınan ücret ve komisyonlar	15.677	7.473
Erken kapama komisyon gelirleri	25.318	6.570
Kiralık kasa gelirleri	10.689	3.782
Limit tahsis komisyonu	14.362	1.378
Tasarruf finansman faaliyetlerinden alınan ücret ve komisyonlar	721.195	-
Diğer alınan komisyon ve ücretler	154.946	37.920
Toplam	2.684.534	1.631.068

Diğer Verilen Ücret ve Komisyonlar	Cari Dönem	Önceki Dönem
Muhabirlere verilen masraf ve komisyonlar	94.957	82.141
Swift, EFT ve havale için verilen ücret ve komisyonlar	8.711	6.245
Kredi kartları için verilen komisyon ve ücretler	5.174	3.326
Kullanılan kredilere verilen ücret ve komisyonlar	10.056	215
Diğer verilen komisyon ve ücretler ^(*)	103.879	36.280
Toplam	222.777	128.207

^(*) Diğer verilen komisyon ve ücretler; 6.229 TL (30 Eylül 2024: 2.766 TL) takas ücretleri, 6.528 TL (30 Eylül 2024: 1.523 TL) kıymetli maden gideri, 1.201 (30 Eylül 2024: 303 TL) borsa tescil giderlerinden ve diğer komisyonlardan oluşmaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

IV. Konsolide Kâr veya Zarar Tablosuna İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

4. Temettü gelirlerine ilişkin açıklamalar:

Bulunmamaktadır (30 Eylül 2024: Bulunmamaktadır).

5. Ticari kar/ zarara ilişkin açıklamalar (net):

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Kar	51.272.290	32.498.900
Sermaye Piyasası İşlemleri Karı	56.777	13.939
Türev Finansal İşlemlerden Kar	2.101.799	2.238.322
Kambiyo İşlemlerinden Kar	49.113.714	30.246.639
Zarar (-)	40.839.245	24.112.159
Sermaye Piyasası İşlemleri Zararı	207	1.080
Türev Finansal İşlemlerden Zarar	1.912.507	1.524.824
Kambiyo İşlemlerinden Zarar	38.926.531	22.586.255
Ticari Kar/Zarar (net)	10.433.045	8.386.741

6. Diğer faaliyet gelirlerine ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Geçmiş yıllara ilişkin beklenen zarar karşılıkları iptali	533.454	359.942
Aktiflerin satışından elde edilen gelirler (*)	1.963.690	21.698
Önceki yıllarda ayrılan karşılıklardan gelirler	-	-
Haberleşme giderleri karşılığı iptali	274	354
Kiralama gelirleri	7	7
Diğer gelirler (**)	240.768	550.191
Toplam	2.738.193	932.192

(*) Banka mülkiyetinde bulunan ve 2024 yılında diğer aktifleri içerisinde yer alan inşaatı devam eden varlığını 2025 yılında iade etmek suretiyle, hali hazırda genel müdürlük yerleşkesi olarak kullandığı gayrimenkulü mülkiyetine almıştır. Söz konusu işlem sonucu Banka brüt 1.955.000 TL gelir elde etmiştir. Diğer varlıklarının satışından 8.690 TL gelir elde etmiştir (30 Eylül 2024: 21.698 TL).

(**) Cari döneme ait diğer gelirler; 117.754 TL geçmiş yıl giderlerine ait düzeltme ve 107.429 TL diğer gelirlerden oluşmaktadır.

7. Beklenen zarar karşılık giderleri ve diğer karşılık giderleri:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Beklenen Kredi Zarar Karşılıkları	2.733.235	883.761
12 Aylık Beklenen Zarar Karşılığı (Birinci Aşama)	1.078.340	401.582
Kredi Riskinde Önemli Artış (İkinci Aşama)	354.694	123.252
Temerrüt (Üçüncü Aşama)	1.300.201	358.927
Menkul Değerler Değer Düşme Giderleri	201.084	9.985
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr veya Zarara Yansıtılan FV	201.084	9.985
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan FV	-	-
İştirakler, Bağlı Ortaklıklar Değer Düşüş Karşılıkları	-	-
İştirakler	-	-
Bağlı Ortaklıklar	-	-
Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar	-	-
Vadeye Kadar Elde Tutulacak Yatırımlar	-	-
Diğer(*)	3.170.146	2.924.215
Toplam	6.104.465	3.817.961

(*)8.161 TL dava karşılıkları (30 Eylül 2024: 4.450) , 2.350.000 TL (30 Eylül 2024: 2.630.000) BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı gereklilikleri dışında ayrılan serbest karşılık, 808.513 TL (30 Eylül 2024: 289.765) katılma hesaplarına dağıtılacak karlar için ayrılan karşılık ve 3.473 TL diğer karşılık (30 Eylül 2024: Bulunmamaktadır) giderlerinden oluşmaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

IV. Konsolide Kâr Veya Zarar Tablosuna İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

8. Diğer faaliyet giderlerine ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Kıdem tazminatı karşılığı ^(*)	23.920	12.851
Birikmiş izin karşılığı tutarı ^(*)	33.076	29.757
Banka sosyal yardım sandığı varlık açıkları karşılığı	-	-
Maddi duran varlık değer düşüş giderleri	-	-
Maddi duran varlık amortisman giderleri	259.602	153.722
Maddi olmayan duran varlık değer düşüş giderleri	-	-
Şerefiye değer düşüş gideri	-	-
Maddi olmayan duran varlık amortisman giderleri	72.971	37.149
Özkaynak yöntemi uygulanan ortaklık payları değer düşüş gideri	-	-
Elden çıkarılacak kıymetler değer düşüş giderleri	-	-
Elden çıkarılacak kıymetler amortisman giderleri	-	-
Satış amaçlı elde tutulan ve durdurulan faaliyetlere ilişkin duran varlıklar değer düşüş giderleri	-	-
Diğer işletme giderleri	1.700.531	673.498
TFRS 16 istisnalarına ilişkin kiralama giderleri	38.131	12.691
Bakım ve onarım giderleri	82.317	53.014
Reklam ve ilan giderleri	657.133	138.258
Diğer giderler ⁽¹⁾	922.950	469.535
Aktiflerin satışından doğan zararlar	-	-
Diğer ⁽²⁾	900.817	436.622
Toplam	2.990.917	1.343.599

(*) Kar veya zarar tablosunda, diğer faaliyet giderleri içinde olmayan, diğer karşılıklarda gösterilen kıdem tazminatı ve birikmiş izin karşılığı tutarı da bu tabloda yer almaktadır.

(1) Diğer İşletme Giderleri altındaki "Diğer Giderler" bakiyesinin detayları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Haberleşme giderleri	310.762	90.693
Temizlik giderleri	149.507	96.669
Isıtma aydınlatma ve su giderleri	36.707	27.034
Taşıt aracı giderleri	34.419	20.756
Temsil ve ağırlama giderleri	35.837	28.401
Menkuller sigorta giderleri	23.920	15.845
Kırtasiye giderleri	7.440	5.037
Yardım ve bağışlar	92.046	74.200
Ortak giderlere katılma giderleri	11.164	3.651
Dava ve mahkeme giderleri	13.299	3.251
Diğer	207.849	103.998
Toplam	922.950	469.535

(2) Diğer bakiyesinin detayları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Vergi, resim, harçlar ve fonlar	60.933	273.528
Denetim ve müşavirlik ücretleri	580.249	59.665
Katılım bankalar birliği masraf payı	12.775	5.848
Tasarruf mevduatı sigorta fonu	105.507	46.801
Diğer	141.353	50.780
Toplam	900.817	436.622

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

IV. Konsolide Kâr Veya Zarar Tablosuna İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

9. Sürdürülen faaliyetler ile durdurulan faaliyetler vergi öncesi kar/zararına ilişkin açıklama:

Bankalarca Kamuya Açıklanacak Finansal Tablolar ile Bunlara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Hakkında Tebliğ'in 25'inci maddesi uyarınca ara dönemde hazırlanmamıştır.

10. Sürdürülen faaliyetler ile durdurulan faaliyetler vergi karşılığına ilişkin açıklama:

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Grup'un 6.365.145 TL (30 Eylül 2024: 3.803.791 TL) tutarında ertelenmiş vergi geliri ve 5.481.361 TL (30 Eylül 2024: 2.257.902 TL) tutarında ertelenmiş vergi gideri bulunmaktadır. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Grup'un cari vergi karşılığı 5.206.364 TL'dir (30 Eylül 2024: 4.099.540 TL'dir).

Grup'un durdurulan faaliyeti bulunmadığı için buna ilişkin vergi karşılığı bulunmamaktadır (30 Eylül 2024: Bulunmamaktadır).

11. Sürdürülen faaliyetler ile durdurulan faaliyetler dönem net kar/zararına ilişkin açıklama:

Bankalarca Kamuya Açıklanacak Finansal Tablolar ile Bunlara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Hakkında Tebliğ'in 25'inci maddesi uyarınca ara dönemde hazırlanmamıştır.

12. Net dönem kar/zararına ilişkin açıklamalar:

a. Olağan bankacılık işlemlerinden kaynaklanan gelir ve gider kalemlerinin niteliği, boyutu ve tekrarlanma oranının açıklanması Grup'un dönem içindeki performansının anlaşılması için gerekli ise, bu kalemlerin niteliği ve tutarı:

Bulunmamaktadır (30 Eylül 2024: Bulunmamaktadır).

b. Finansal tablo kalemlerine ilişkin olarak yapılan bir tahmindeki değişikliğin kâr/zarara etkisi, daha sonraki dönemleri de etkilemesi olasılığı varsa, o dönemleri de kapsayacak şekilde belirtilmesi:

Bulunmamaktadır (30 Eylül 2024: Bulunmamaktadır).

c. Azınlık haklarına ait kâr/zarar:

Bulunmamaktadır (30 Eylül 2024: Bulunmamaktadır).

V. Konsolide Özkaynak Değişim Tablosuna İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar

Bankalarca Kamuya Açıklanacak Finansal Tablolar ile Bunlara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Hakkında Tebliğ'in 25'inci maddesi uyarınca ara dönemde hazırlanmamıştır.

VI. Konsolide Nakit Akış Tablosuna İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar

Bankalarca Kamuya Açıklanacak Finansal Tablolar ile Bunlara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Hakkında Tebliğ'in 25'inci maddesi uyarınca ara dönemde hazırlanmamıştır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

VII. Ana Ortaklık Banka'nın Dahil Olduğu Risk Grubuna İlişkin Açıklamalar

1. Ana Ortaklık Banka'nın dahil olduğu risk grubuna ilişkin işlemlerin hacmi, dönem sonunda sonuçlanmamış kredi ve toplanan fon işlemleri, döneme ilişkin gelir ve giderler:

a) Cari Dönem

Bulunmamaktadır.

b) Önceki Dönem

Bulunmamaktadır.

c) Ana Ortaklık Banka'nın dahil olduğu risk grubuna ait özel cari ve katılma hesaplarına ilişkin bilgiler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

d) Ana Ortaklık Banka'nın dahil olduğu risk grubu ile yaptığı vadeli işlemler ile opsiyon sözleşmeleri ile benzeri diğer sözleşmelere ilişkin bilgiler:

Ana Ortaklık Banka'nın dahil olduğu risk grubu ile yaptığı vadeli döviz alım/satım sözleşmesi bulunmamaktadır.

e) Ana Ortaklık Banka üst yönetimine sağlanan faydalara ilişkin bilgiler:

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait Ana Ortaklık Banka'nın üst düzey yöneticilerine sağlanan ücret ve menfaatlerinin toplam tutarı 102.392 TL'dir (30 Eylül 2024: 58.659 TL).

VIII. Ana Ortaklık Banka'nın Yurt İçi, Yurt Dışı, Kıyı Bankacılığı Bölgelerindeki Şube veya İştirakler İle Yurt Dışı Temsilciliklerine İlişkin Açıklamalar

Bankalarca Kamuya Açıklanacak Finansal Tablolar ile Bunlara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Hakkında Tebliğ'in 25'inci maddesi uyarınca ara dönemde hazırlanmamıştır.

IX. Bilanço Sonrası Hususlara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar

Ana Ortaklık Banka'nın kaynak kuruluş/fon kullanıcısı olarak yer alacağı ve Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş. tarafından, yurt içinde, 40.000.000 TL ile sınırlı olarak, tertipler halinde, Türk Lirası cinsinden, 1-60 ay aralığındaki vadelerde ve Kira Sertifikaları Tebliği'nde (III-61.1) öngörülen Yönetim Sözleşmesine Dayalı kira sertifikası yapısına dayalı olarak, tahsisli ve/veya nitelikli yatırımcıya satılmak üzere yapılacak kira sertifikası ihraçlarına ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'na (SPK) yapılan başvuru SPK'nın 17 Temmuz 2025 tarih ve 40/1238 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu ihraç tavanı kapsamında, Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş. tarafından, tahsisli ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak üzere SPK'dan 17 Temmuz 2025 tarihinde alınan 40.000.000 TL tutarlı tertip ihraç onayı kapsamında,

- 2 Ekim 2025 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 97 gün vadeli, 1.000.000 TL,
- 10 Ekim 2025 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 91 gün vadeli, 500.000 TL,
- 16 Ekim 2025 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 91 gün vadeli, 1.500.000 TL,
- 17 Ekim 2025 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 91 gün vadeli, 55.000 TL,
- 31 Ekim 2025 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 101 gün vadeli, 260.000 TL,
- 3 Kasım 2025 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 93 gün vadeli, 1.000.000 TL,
- 6 Kasım 2025 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 91 gün vadeli, 550.000 TL,
- 19 Kasım 2025 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 99 gün vadeli, 390.000 TL,
- 19 Kasım 2025 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 98 gün vadeli, 700.000 TL,

tutarında kira sertifikası ihraç işlemleri gerçekleştirilmiştir.

Söz konusu kira sertifikası ihraçlarında Ana Ortaklık Banka yetkili yatırım kuruluşu olarak yer almıştır.

Uluslararası derecelendirme kuruluşu Fitch Ratings 17 Kasım 2025 tarihinde Ana Ortaklık Banka'nın "Uzun Vadeli Yabancı Para" notunu "B+"dan "BB-"ye, "Devlet Destek Notunu" ise "b+"dan "bb-"ye yükseltmiş, "Kısa Vadeli Yabancı Para" notunu ise "B" olarak teyit etmiştir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

ALTINCI BÖLÜM

Sınırlı Denetim Raporu

I. Sınırlı Denetim Raporuna İlişkin Olarak Açıklanması Gereken Hususlar

Grup'un kamuya açıklanan 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla ve aynı tarihte sona eren döneme ilişkin konsolide finansal tablo ve dipnotları PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından sınırlı denetime tabi tutulmuş olup, 24 Kasım 2025 tarihli sınırlı denetim raporu finansal tabloların önünde sunulmuştur.

II. Bağımsız Denetçi Tarafından Hazırlanan Açıklama ve Dipnotlar

Bulunmamaktadır.

**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

YEDİNCİ BÖLÜM

Ara Dönem Faaliyet Raporu

I. Banka Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdürünün Ara Dönem Faaliyetlerine İlişkin Değerlendirmelerini İçeren Ara Dönem Faaliyet Raporu (Devamı)

a) Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı:

2025 yılının üçüncü çeyreğinde küresel büyüme ılımlı bir seyir izlerken jeopolitik belirsizlikler ve ticaret gerilimleri küresel ekonomi üzerinde etkisini sürdürdü. Ekonomik İş Birliği ve Kalkınma Örgütü (OECD), Ekonomik Görünüm Raporu'nda bu etkilere vurgu yaparak ticaret engelleri ve politika belirsizliklerinin birçok ekonomik faaliyeti olumsuz etkilemeye devam ettiğini, bu durumun da aşağı yönlü riskleri artırdığını belirtiyor.

Enerji piyasalarındaki görece istikrar, dijitalleşme yatırımlarının hız kazanması ve yeşil dönüşüm adımlarının güçlenmesi, küresel ekonomik yapının direnç kazanmasına katkı sundu. Bu çerçevede, finansal istikrarın korunması ve sürdürülebilir büyüme hedefleri, dünya ekonomilerinin ortak önceliği olmaya devam etti.

Türkiye ekonomisi istikrarlı büyüme ivmesini sürdürerek 2025 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 4,8 oranında büyüme kaydetti. Böylece ülkemiz kesintisiz büyüme trendini 20. çeyreğe taşıyarak güçlü ve sürdürülebilir kalkınma vizyonunu bir kez daha ortaya koydu.

Öngörülebilir ve uluslararası normlara uygun politikalar Türkiye ekonomisini güçlendirirken 2025 yılının üçüncü çeyreğinde de küresel gelişmelere rağmen ekonomimiz dayanıklılığını korudu. İç talep, ihracat ve hizmet sektöründeki canlılık ekonomik aktiviteyi desteklerken uygulanan sıkı para politikası ve mali disiplin enflasyonla mücadelede kararlılığın sürdüğünü bir kez daha gösterdi.

Finansal istikrarın güçlendirilmesi, yatırım ortamının iyileştirilmesi ve sürdürülebilir büyüme hedefleri doğrultusunda atılan adımlar ekonomiye güvenin artmasına katkı sağladı. Yılın son çeyreğine girilirken, makroekonomik dengelerin korunması ve reel sektöre yönelik desteklerin sürdürülmesi, Türkiye ekonomisinin pozitif görünümünü pekiştiren unsurlar olarak öne çıkmaktadır. Finans sektörü, bu süreçte istikrarın temel dayanaklarından biri olmayı sürdürmektedir. Güçlü sermaye yapısı, teknolojik yatırımlar ve müşteri odaklı dönüşüm, sektörün dayanıklılığını pekiştirmektedir.

Katılım finans sektörü de 2025'in üçüncü çeyreğinde finansal kapsayıcılığı artırma, reel ekonomiyi destekleme ve sürdürülebilir kalkınmaya katkı sağlama misyonunu güçlendirerek yoluna devam etmiştir. Katılım bankaları, faizsiz finans ilkeleri doğrultusunda sundukları ürün çeşitliliğini artırırken dijitalleşme, yeşil finansman ve sosyal etki odaklı projelerle sektöre yenilikçi bir yön kazandırmıştır.

Bu çerçevede, katılım finans sisteminin sürdürülebilir büyümenin ve sosyal adaletin önemli bir bileşeni haline geldiği bir döneme tanıklık ediyoruz. Önümüzdeki süreçte, finansal istikrarı korurken toplumsal faydayı odağa alan bir finansal mimarinin güçlenmesi, ülkemizin kalkınma hedeflerine ulaşmasında belirleyici olacaktır.

Katılım finans sektörüne sürdürülebilir değer katan Emlak Katılım, 2025'in üçüncü çeyreğinde net kârını geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %55 oranında artırmış ve 10,4 Milyar TL seviyesine taşımıştır. Elde edilen bu güçlü finansal performans, bankamızın dengeli bilanço yapısı ve reel ekonomiyi destekleyen stratejik yaklaşımın bir göstergesidir.

**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Ara Dönem Faaliyet Raporu (Devamı)

I. Banka Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdürünün Ara Dönem Faaliyetlerine İlişkin Değerlendirmelerini İçeren Ara Dönem Faaliyet Raporu (Devamı)

a) Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı (Devamı):

Emlak Katılım olarak çevresel hassasiyetleri de taşıyor, sürdürülebilir kalkınma ilkeleri ekseninde ilerlemeye devam ediyoruz. Bu itibarla, ülkemizin 2053 net sıfır emisyon hedefi ve yeşil kalkınma vizyonu doğrultusunda ilerleyen sıfır atık hareketine büyük katkı sunacak olan Depozito Yönetim Sistemi (DYS) projesinin paydaşlarından biri olarak önemli bir rol üstlendik. Günlük ortalama olarak 70 milyon içecek ambalajının dolaşımında olduğu ülkemizde, tüketim sonucu oluşan atıkların sağlıklı bir şekilde toplanması, taşınması, depolanması ve geri dönüştürülerek tekrar değer zincirine dahil edilmesini sağlayan önemli araçlardan birisi de depozito iade sistemi olarak karşımıza çıkıyor. Bu sistemde ürün bedeline ilave bir ücret yansıtılmakta, tüketim sonucu teslimat noktalarına getirildiğinde o bedel tekrar geri alınmaktadır. Ani depozito uygulaması esasında tüketicinin atığı geri getirmesi için kullanılan bir finansal araçtır. Böylesi bir uygulamada en önemli hususlardan birisi de hiç kuşkusuz finansman akışıdır. Vatandaşın ödediği depozito bedelini güvence altına alınması sistemin sürdürülebilirliği, şeffaflığı ve güvenilirliği üzerine olumlu etki yapacaktır. İşte burada Emlak Katılım olarak geliştirdiğimiz dijital cüzdan uygulaması ile biz devreye giriyoruz.

Ülkemizin öncü çevreci projelerinden olan DYS ile doğamızı kirletebilecek ürünler, depozito iade makinesi üzerinden düzenli bir şekilde toplanacak ve ambalajların depozito bedeli Emlak Katılım dijital cüzdanlarına aktarılacak. Çevresel sürdürülebilirliğe katkı sağlamayı amaçlayan bu proje; geri dönüşüme yönelik toplumsal farkındalığın artmasını, geri dönüşüm değerinin korunmasını ve karbon emisyonlarının azaltılmasını hedeflemektedir.

Emlak Katılım olarak, finansal sistemde sadece büyümeyi değil, faydayı da çoğaltmayı; her adımda ekonomiye olduğu kadar topluma da değer kazandırmayı geleceğe uzanan vizyonumuzun temel taşı olarak görüyoruz. Bu kapsamda, ülkemizin sürdürülebilir kalkınma hedeflerine katkı sunma vizyonumuz doğrultusunda; reel ekonomiyi destekleyen, toplumsal faydayı önceleyen ve yenilikçi katılım finans uygulamalarıyla geleceğin güçlü Türkiye'sine değer katmaya kararlılıkla devam edeceğiz.

Prof. Dr. Mehmet Emin BİRPINAR
Yönetim Kurulu Başkanı

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Ara Dönem Faaliyet Raporu (Devamı)

I. Banka Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdürünün Ara Dönem Faaliyetlerine İlişkin Değerlendirmelerini İçeren Ara Dönem Faaliyet Raporu (Devamı)

b) Genel Müdür'ün Mesajı

2025 yılının üçüncü çeyreğinde küresel ekonomi, jeopolitik gelişmeler ve para politikalarındaki sıkı duruşun etkisiyle temkinli ancak dengeli bir seyir izledi. Gelişmiş ekonomilerde enflasyonla mücadele süreci devam ederken gelişmekte olan ülkelerde iç talep ve üretim kapasitesindeki artış büyüme destek verdi.

Yılın ikinci çeyreğinde yüzde 4,8 ile beklentilerin üzerinde büyüme gösteren Türkiye ekonomisi, yılın üçüncü çeyreğinde de dengelenme sürecini kararlılıkla sürdürmüştü; büyüme ve istihdam göstergelerinde dirençli performansı korumuştur. Para ve maliye politikalarında sürdürülen eşgüdümlü duruş, fiyat istikrarının güçlenmesine ve makroekonomik dengelerin kalıcı hale gelmesine yönelik olumlu bir zemin oluşturmaktadır.

Emlak Katılım olarak biz de ülkemizin ekonomik hedefleriyle uyumlu biçimde reel ekonomiyi desteklemeye, sürdürülebilir finansman anlayışımızla değer üretmeye ve toplumun her kesimine katılım finans prensipleri doğrultusunda hizmet sunmaya kararlılıkla devam ediyoruz.

2025 yılının üçüncü çeyreğinde de istikrarlı büyüme çizgimizi koruyarak finansal göstergelerde güçlü bir performans sergiledik. Yılın üçüncü çeyreği itibarıyla net kârımız geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %55 oranında artarak 10.4 Milyar TL'ye yükselirken özkaynak kârlılığımız %60 olarak gerçekleşti.

Aktif büyüklüğümüz bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 61 artarak 354 Milyar TL'ye, toplanan fonlarımız ise yüzde 54 artarak 255 Milyar TL seviyesine yükseldi. Bu dönemde Türkiye geneli şube sayımız 120'ye, çalışan sayımız ise 1.800'ün üzerine çıktı.

2025 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla fon kullanıcısı olduğumuz kira sertifikası (sukuk) ihraçlarında 24.6 Milyar TL tutarında sukuk ihracı gerçekleştirirken dolaşımdaki sukuk bakiyemiz 17.1 Milyar TL'dir.

Sektörün öncü katılım bankası olarak, katılım esaslı sermaye piyasalarındaki bilgi ve tecrübelerimizi çeşitli sektörlerdeki kurumsal firmalara aktarmaya ve kaynak sağlamaya devam etmekteyiz. Bu kapsamda aracılığını üstlendiğimiz şirket sukuku ihraçlarında 2025 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla 9.3 Milyar TL sukuk ihracı gerçekleştirdik. Dolaşımdaki 8.5 milyar TL tutarındaki sukuk bakiyesi ile %21'lik pazar payına sahibiz.

Katılım esaslı portföy saklama lisansına sahip ilk finansal kurum olarak, 2025 yılı Eylül ayı itibarıyla saklamasını gerçekleştirdiğimiz katılım esaslı fon sayısı, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %188 artarak 35'e yükseldi. Aynı dönemde, saklama yapılan fonların toplam fon portföy değeri 38 Milyar TL seviyesine ulaştı. Saklama hizmetleri alanındaki büyümemizi yalnızca kolektif saklama tarafında değil, bireysel saklama tarafında da sürdürmekteyiz. Bu doğrultuda dört portföy yönetim şirketine bireysel saklama hizmeti sunmaya başladık.

2025 hedeflerimiz doğrultusunda bankamızın iştiraki olarak kurduğumuz "Emlak Katılım Tasarruf Finansman" şirketimiz resmen faaliyetlerine başladı. Bu hamleyle Türkiye'de ilk kez bir kamu bankası, tasarruf finansman sektörüne giriş yaparak ev, araç ve çatılı işyeri ihtiyaçları için dileyen herkese faizsiz ve güvenilir çözümler sunuyor. "Faizsiz, güvenilir ve sürdürülebilir finansman" modeline dayalı tasarruf finansman sistemiyle; dileyen herkesin ev, araç ve işyeri ihtiyaçları için Emlak Katılım güvencesiyle yanlarında olacağız.

Emlak Katılım olarak bu dönemde Portföy Yönetim Şirketimizi de kurduk. Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş., bireysel ve kolektif portföy yönetimi hizmetleri aracılığıyla potansiyel yatırımcılara katma değer üretecektir. Katılım finans ilkeleri doğrultusunda yerli yatırımcılar arasında alternatif yatırım araçları arayan ve Türkiye'ye yatırım yapma arzusu bulunan yabancı yatırımcılara hizmet vermeyi amaçlıyoruz.

Emlak Katılım olarak BDDK'dan onay alarak servis modeli bankacılığında yetkilendirilen ilk kamu ve katılım bankası olduk. Geri dönüştürülebilir ambalajların yeniden kullanılmasına imkân sağlayan DYS (Depozito Yönetim Sistemi) projesinin mobil uygulaması DOA (Depozitosu Olan Ambalajlar) üzerinden servis modeli bankacılığımıza güçlü bir giriş yaptık. Bu hamleyle DOA mobil uygulamasındaki finansal akış Emlak Katılım alt yapısı üzerinden e-cüzdan entegrasyonu ile sunuluyor. Çevreci tüketim alışkanlıklarını teşvik eden DOA; kullanıcıların hem çevre dostu ürün tercihlerini destekliyor hem de depozito iade süreçlerini uçtan uca dijital olarak yönetmelerini sağlıyor.

**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Ara Dönem Faaliyet Raporu (Devamı)

I. Banka Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdürünün Ara Dönem Faaliyetlerine İlişkin Değerlendirmelerini İçeren Ara Dönem Faaliyet Raporu (Devamı)

b) Genel Müdür'ün Mesajı (Devamı):

2025 üçüncü çeyrekteki DOA kullanıcı sayısı 57,659 kişiye ulaşmış, yaklaşık 1.3 Milyon TL depozito ödemesi yapılmıştır. Pilot olarak 28 adet cihazla Sakarya'da başlatılan projeye, 8 şehir daha eklenerek toplamda 9 şehirde 60 adet cihaz konumlandırıldı.

2025 yılı üçüncü çeyreğinde de müşterilerimizi yeni ürün ve hizmetlerimizle buluşturduk. Gayrimenkul Sertifikası Finansmanı, gerçek ve tüzel müşterilerimizin, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından ihraç edilen ve Borsa İstanbul'da işlem gören gayrimenkul sertifikalarına yatırım yapmalarını sağlayan özel bir finansman ürünüdür. Müşterilerimiz, bu finansman sayesinde ilgili projeye doğrudan ortak olma imkânı elde ederken, aynı zamanda yatırımını faizsiz ve şeffaf bir yapı içerisinde gerçekleştirebilmektedir.

TOKİ Emlak Yönetimi ile gerçekleştirdiğimiz iş birliği neticesinde Türkiye genelinde 800'ü aşkın siteye hesap açarak aidat ve site ödemelerinin bankamız aracılığıyla yapılabilmesi işlemini tamamladık.

İklim değişikliğiyle mücadele ve sürdürülebilir kalkınma hedeflerimiz doğrultusunda geliştirdiğimiz Mavi Finansman ürünümüzle; denizlerimizi, kıyılarımızı ve doğal kaynaklarımızı koruyan yatırımlara uygun oranlar, ödemesiz dönemli ve uzun vadeli ödeme seçenekleri finansman desteği sağlamaktayız.

Türkiye Katılım Sigorta ile sağladığımız ürün entegrasyonu ile birlikte müşterilerimize yurt dışı seyahatlerinde beklenmedik hastalıklara karşı teminat sağlayan bir sigorta ürünü olan Seyahat Sağlık Sigortasının şubelerimizden satış işlemlerinin yapılabilmesine imkân sağladık. Ayrıca, uluslararası seyahatlerde kendi aracıyla Avrupa standartlarını sağlayan trafik poliçesine ek olarak yapılan bir sigorta ürünü olan Yeşil Kart Sigortası'nın da şubelerimizden satış işlemlerinin yapılabilmesine olanak sağladık.

Emlak Katılım olarak hem müşterilerimize hem de ekonomimize değer katmayı sürdürüyor; dijital yatırımlarımız, verimliliğimizi artıran inovatif ürün ve hizmetlerimizle, geleceğe güvenle ve güçlü bir vizyonla ilerliyoruz.

Saygılarımla,

Onur GÖK
Genel Müdür

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Ara Dönem Faaliyet Raporu (Devamı)

I. Banka Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdürünün Ara Dönem Faaliyetlerine İlişkin Değerlendirmelerini İçeren Ara Dönem Faaliyet Raporu (Devamı)

c) Ana Ortaklık Banka'nın Sermaye ve Ortaklık Yapısı:

Ad Soyad/Ticaret unvanı	Pay Tutarları	Pay Oranları	Ödenmiş Paylar	Ödenmemiş Paylar
Hazine ve Maliye Bakanlığı	1.026.915	%99,99999	1.026.915	-
Diğer	-	%0,00001	-	-

d) 1 Ocak 2025– 30 Eylül 2025 dönemindeki ana sözleşme değişiklikleri:

Bulunmamaktadır.

e) Şube ve Personel Bilgileri:

30 Eylül 2025 itibarıyla Banka'nın toplam şube sayısı 120, toplam personel sayısı ise 1.827'dir.

f) Yönetim Kurulu ve Üst Yönetim:

Adı ve Soyadı	Görevi ve Sorumluluk Alanları	Öğrenim Durumu
Prof. Dr. Mehmet Emin BİRPINAR	Yönetim Kurulu Başkanı	Doktora
Prof. Dr. Murat BALCI	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Doktora
Hasan SUVER	Yönetim Kurulu Üyesi	Yüksek Lisans
Mahmut GÜRCAN	Yönetim Kurulu Üyesi	Lisans
Mehmet Nuri YAZICI	Yönetim Kurulu Üyesi ve Denetim Komitesi Başkanı	Lisans
Volkan Mutlu COŞKUN	Yönetim Kurulu Üyesi ve Denetim Komitesi Üyesi	Lisans
Onur GÖK	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	Yüksek Lisans
Tuğba GEDİKLİ	Finans Genel Müdür Yardımcısı	Lisans
Ali Kemal KÜÇÜKCAN	Hazine ve Uluslararası Bankacılık Genel Müdür Yardımcısı	Yüksek Lisans
Şenol ALTUNDAŞ	Satış ve Pazarlama Genel Müdür Yardımcısı	Yüksek Lisans
Nihat BULUT	Kredi Risk Yönetimi Genel Müdür Yardımcısı	Lisans
Bülent KARACALAR	Kredi Tahsis Genel Müdür Yardımcısı	Lisans
Serkan UMAN	Bilgi Teknolojileri ve Dijital Bankacılık Genel Müdür Yardımcısı	Yüksek Lisans
Yusuf OKUR	Operasyon Genel Müdür Yardımcısı	Lisans
Uğur KARA	İnsan Kaynakları Genel Müdür Yardımcısı	Yüksek Lisans
Yalçın GÜDÜL	Hukuk Genel Müdür Yardımcısı	Lisans

g) İç Sistemler Kapsamındaki Birimlerin Yöneticileri:

Adı ve Soyadı	Mesleki Tecrübesi	Sorumlu Olduğu Alandaki Kıdemi	Öğrenim Durumu	Sorumlu Olduğu Alan
Abdulkadir CEBECİ	20 yıl 3 ay	19 yıl 4 ay	Yüksek Lisans	Teftiş Kurulu Başkanı
Halil İbrahim ÖZER	19 yıl 4 ay	12 yıl 4 ay	Yüksek Lisans	İç Kontrol ve Uyum Başkanı
Erhan ŞANLI	18 yıl 9 ay	4 yıl 9 ay	Yüksek Lisans	Risk Yönetim Başkanı

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Ara Dönem Faaliyet Raporu (Devamı)

- I. Banka Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdürünün Ara Dönem Faaliyetlerine İlişkin Değerlendirmelerini İçeren Ara Dönem Faaliyet Raporu (Devamı)**
- h) Yönetim Kurulu üyeleri arasında görev dağılımı sonrası oluşturulan Komite ve Komite Üyeleri:**

DENETİM KOMİTESİ

Mehmet Nuri YAZICI (Başkan)
Volkan Mutlu COŞKUN

KREDİ KOMİTESİ

Prof. Dr. Murat BALCI (Başkan)
Onur GÖK (Asıl Üye)
Mahmut GÜRCAN (Asıl Üye)
Prof. Dr. Mehmet Emin BİRPINAR (Yedek Üye)
Hasan SUVER (Yedek Üye)

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ

Mahmut GÜRCAN (Başkan)
Prof. Dr. Murat BALCI
Volkan Mutlu COŞKUN

ÜCRETLENDİRME KOMİTESİ

Hasan SUVER (Başkan)
Mehmet Nuri YAZICI
Volkan Mutlu COŞKUN

İCRA KOMİTESİ

Prof. Dr. Mehmet Emin BİRPINAR (Başkan)
Onur GÖK
Hasan SUVER

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Ara Dönem Faaliyet Raporu (Devamı)

I. Banka Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdürünün Ara Dönem Faaliyetlerine İlişkin Değerlendirmelerini İçeren Ara Dönem Faaliyet Raporu (Devamı)

h) Grup'un 30 Eylül 2025 itibarıyla seçilmiş finansal göstergeleri:

Varlıklar	Cari Dönem	Önceki Dönem
Nakit ve Nakit Benzerleri	90.050.452	71.799.065
Krediler ve Finansal Kiralama Alacakları	210.756.578	116.009.289
Menkul Değerler	43.279.169	31.198.137
Diğer Aktifler	11.637.153	8.438.957
Varlıklar Toplamı	355.723.352	227.445.448
Yükümlülükler	Cari Dönem	Önceki Dönem
Toplanan Fonlar	254.510.186	166.636.498
Alınan Krediler	21.788.856	2.411.830
Diğer Yükümlülükler	50.179.546	40.167.044
Özkaynaklar	29.244.764	18.230.076
Yükümlülükler Toplamı	355.723.352	227.445.448
Gelir/Gider Hesapları	Cari Dönem	Önceki Dönem
Kâr Payı Gelirleri	37.842.836	15.263.152
Kâr Payı Giderleri	(25.485.452)	11.403.026
Net Kâr Payı Geliri	12.357.384	3.860.126
Net Ücret ve Komisyon Gelirleri/Giderleri	2.757.032	1.142.093
Personel Giderleri	(3.787.003)	1.551.479
Ticari Kâr/Zarar	10.433.045	4.389.606
Diğer Faaliyet Gelirleri	2.738.193	846.825
Kredi ve Diğer Alacaklar Değer Düşüş Karşılığı	(6.104.466)	736.319
Diğer Faaliyet Giderleri	(2.933.921)	851.662
Vergi Öncesi Kâr/Zarar	15.460.264	7.099.190
Vergi Karşılığı	(4.322.580)	(1.901.317)
Dönem Net Kâr/Zararı	11.137.684	5.197.873
Rasyolar (%)	Cari Dönem	Önceki Dönem
Toplam Krediler/Toplam Aktifler (*)	59,25	51,01
Toplam Krediler/Toplanan Fonlar (*)	82,81	69,62
Sermaye Yeterlilik Oranı	20,10	23,38

(*) Toplam Krediler rakamına Finansal Kiralama alacakları dahil olarak gösterilmiştir.

.....