

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI ANONİM ŞİRKETİ

**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A. Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Sınırlı Olumlu Görüş

Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi'nin ("Banka") ve konsolidasyona tabi ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2025 tarihli konsolide bilançosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar tablosu, konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, aşağıdaki "Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı" bölümünde açıklanan hususun konsolide finansal tablolar üzerindeki etkileri hariç olmak üzere, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını; 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 Finansal Raporlama Standartları ("TFRS'ler") hükümlerini içeren; "BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na" uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Beşinci Bölüm II. Kısım 7.c'de belirtildiği üzere, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan ilişikteki konsolide finansal tablolarda, Grup yönetimi tarafından BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı gereklilikleri dışında 7.500.000 bin TL tutarındaki kısmı geçmiş yıllar içerisinde ve net 2.350.000 bin TL tutarındaki kısmı ise cari yılda ayrılan toplam 9.850.000 bin TL tutarında serbest karşılık ile söz konusu karşılıklar için 2.250.000 bin TL tutarındaki kısmı geçmiş yıllar içerisinde ve 705.000 bin TL tutarındaki kısmı ise cari yılda muhasebeleştirilen toplam 2.955.000 bin TL tutarında ertelenmiş vergi varlığı yer almaktadır. Söz konusu serbest karşılık ayrılmamış olsaydı, 31 Aralık 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 kar ve özkaynaklar sırasıyla 1.645.000 bin TL daha fazla ve 6.895.000 bin TL daha fazla olacaktı.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDDK tarafından 2 Nisan 2015 tarihli 29314 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Bankaların Bağımsız Denetimi Hakkında Yönetmelik” ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları’nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları’na (“BDS’lere”) uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun “Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları” bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan ve kamu yararını ilgilendiren kuruluşların finansal tablolarının bağımsız denetimleri için geçerli olan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları dahil) (“Etik Kurallar”) ile kamu yararını ilgilendiren kuruluşların konsolide finansal tablolarının bağımsız denetimleriyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup’tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, sınırlı olumlu görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz. Tarafımızca; Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı bölümünde açıklanan konuya ilave olarak aşağıda açıklanan konu kilit denetim konusu olarak belirlenmiş ve raporumuzda bildirilmiştir.

<i>Kilit Denetim Konusu</i>	<i>Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı</i>
Krediler ve alacaklara ilişkin beklenen kredi zarar karşılığı Grup’un 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal tablolarında aktifinde önemli bir paya sahip olan toplam 241.567.203 bin TL krediler ve kiralama işlemlerinden alacaklar ve bunlara ilişkin ayrılmış olan toplam 5.174.180 bin TL beklenen kredi zararı bulunmaktadır. Krediler ve alacaklar ile ilgili tesis edilen beklenen kredi zarar karşılığına ilişkin açıklama ve dipnotlar 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla düzenlenmiş olan ilişikteki konsolide finansal tabloların Üçüncü Bölüm VIII, Dördüncü Bölüm II, Dördüncü Bölüm VIII ve Beşinci Bölüm 1.6 numaralı dipnotlarında yer almaktadır. 22 Haziran 2016 tarih ve 29750 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmış olan “Kredilerin Sınıflandırılması ve Bunlar İçin Ayrılacak Karşılıklara İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik” uyarınca Grup değer düşüklüğü karşılıklarını “TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı” hükümlerine uygun olarak ayırmaktadır. Grup, kredi değer düşüklüğüne dair oluşturacağı kaydın zamanlaması ve miktarı konusunda önemli yargı, yorum ve varsayımlar kullanarak kararlar alır.	Gerçekleştirdiğimiz denetim çalışmaları dahilinde krediler ve alacakların aşamalarına göre sınıflandırılmasına ve beklenen kredi zarar karşılığı hesaplanmasına ilişkin Grup’un oluşturduğu politika, prosedür ve yönetim ilkelerini değerlendirdik. Bu ilkeler doğrultusunda tesis edilen sistem ve süreç kontrollerinin tasarım ve işletim etkinliklerini test ettik. Kredi ve alacakların aşamalarına göre sınıflandırılması ve karşılık tutarının ölçümüne ilişkin Grup’un uyguladığı metodolojide dikkate alınan hususların TFRS 9’a uygunluğunu kontrol ettik. Grup yönetimi tarafından beklenen kredi zarar karşılığı hesaplamalarında kullanılan ileriye dönük varsayımlar için, yönetim ile görüşmeler yaptık ve kamuya açık bilgileri kullanarak bu varsayımları değerlendirdik. Beklenen kredi zarar karşılığı metodolojisinde dikkate alınan ömür boyu beklenen temerrüt olasılıkları, temerrüt tutarı ile temerrüt halinde kayıp oranı hesaplamaları ve makroekonomik beklentilerin yansıtılmasına yönelik yaklaşımların makul olup olmadığını finansal risk uzmanlarımız ile birlikte değerlendirdik ve test ettik. Makul ve desteklenebilir geleceğe yönelik tahminlerin (makroekonomik faktörler de dahil olmak üzere) yorumlanmasında kullanılan uzman görüşlerini değerlendirdik. Çalışmalarımız aşağıdakileri de içermiştir:

<i>Kilit Denetim Konusu</i>	<i>Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı</i>
Denetimimiz esnasında bu alana odaklanmamızın nedeni; beklenen kredi zararları karşılıklarının, geçmiş kayıp tecrübesi, mevcut koşullar, ileriye yönelik makroekonomik beklentiler gibi bütünü itibarıyla önemli tahmin ve varsayımlar içeriyor olması; krediler ve alacakların büyüklüğü, söz konusu krediler ve alacakların aşamalarına göre sınıflandırılması ve bunlara ilişkin hesaplanan beklenen zarar karşılığının belirlenmesinin önemidir. Krediler ve alacakların temerrüt hali ile kredi riskindeki önemli artışın doğru ve zamanında belirlenmesi ve yönetim tarafından yapılan diğer yargı ve tahminler bilançoda taşınan karşılık tutarını önemli derecede etkileyeceğinden, söz konusu alan tarafımızca kilit denetim konusu olarak ele alınmıştır.	- Beklenen kredi zarar karşılığı metodolojisindeki yıl içerisindeki değişiklikleri ve kullanılan değer düşüklüğü modellerinin uygunluğunu finansal risk uzmanlarımız ile birlikte değerlendirdik ve test ettik. - Grup'un değer düşüklüğü karşılığını belirlemek için beklenen kredi zararı yaklaşımında kullanılan verilerin uygunluğunu ve doğruluğunu kontrol ettik. - Beklenen kredi zarar karşılıkları hesaplamasında nihai değerlere ulaşılan hesaplamaların doğruluğunu belirli örneklem dahilinde kontrol ettik. - Krediler ve alacakların mevcut düzenlemeler çerçevesinde kredi riskine göre sınıflandırılmasının makul olup olmadığını, değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığının tespiti ve alacağın değer düşüklüğü karşılığının zamanında ve uygun olarak tesis edilip edilmediğini saptamak için örneklem bazında seçtiğimiz krediler ve alacaklar kümesi için kredi inceleme süreci gerçekleştirdik. - Krediler ve alacakların değer düşüklüğü karşılıklarına ilişkin konsolide finansal tablolarda yapılan açıklamaların yeterliliğini değerlendirdik.

4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup yönetimi; konsolide finansal tabloların BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5. Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDDK tarafından 2 Nisan 2015 tarihli 29314 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Bankaların Bağımsız Denetimi Hakkında Yönetmelik" ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu konsolide tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDDK tarafından 2 Nisan 2015 tarihli 29314 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Bankaların Bağımsız Denetimi Hakkında Yönetmelik" ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.

- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, konsolide finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide finansal tabloların açıklamaları dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Grup konsolide finansal tabloları hakkında oluşturulacak görüşe dayanak teşkil edecek şekilde, Grup bünyesindeki işletme veya işletme birimlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde etmek amacıyla Grup denetimi planlanmakta ve yürütülmektedir. Grup denetiminin amaçları açısından yapılan denetim çalışmasının yönlendirilmesinden, gözetiminden ve gözden geçirilmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.



B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Banka'nın 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile Banka esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

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

Talar Gül, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 13 Şubat 2026

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.'NİN
31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN YIL SONU
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 yıl sonu 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
- DİĞER AÇIKLAMALAR
- BAĞIMSIZ DENETİM 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 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, bağımsız 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 ihtiva 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 içindeki değişiklikler ile dahil olduğu gruba ilişkin 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 ilişkin açıklamalar	2
IV.	Ana Ortaklık Banka'da nitelikli paya sahip kişi ve kuruluşlara ilişkin açıklamalar	2
V.	Ana Ortaklık Banka'nın hizmet türü ve faaliyet alanlarını içeren özet bilgi	3
VI.	Bankaların Konsolide Finansal Tablolarının Düzenlenmesine İlişkin Tebliğ ile Türkiye Muhasebe Standartları gereği yapılan konsolidasyon işlemleri arasındaki farklılıklar ile tam konsolidasyona veya oransal konsolidasyona tabi tutulan, özkaynaklardan indirilen ya da bu üç yönetime dahil olmayan kuruluşlar hakkında kısa açıklama	3
VII.	Ana Ortaklık Banka ile bağlı ortaklıkları arasında özkaynakların derhal transfer edilmesinin veya borçların geri ödenmesinin ötünde mevcut veya muhtemel, fiili veya hukuki engeller	3

İkinci bölüm
Konsolide finansal tablolar

I.	Konsolide Bilanço (Finansal durum tablosu)	5-6
II.	Konsolide Nazım hesaplar tablosu	7
III.	Konsolide Kâr veya zarar tablosu	8
IV.	Konsolide Kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	9
V.	Konsolide Özkaynak değişim tablosu	10-11
VI.	Konsolide Nakit akış tablosu	12
VII.	Konsolide Kâr dağıtım tablosu	13

Üçüncü bölüm
Muhasebe politikaları

I.	Sunum esaslarına ilişkin açıklamalar	14-15
II.	Finansal araçların kullanım stratejisi ve yabancı para cinsinden işlemlere ilişkin açıklamalar	15
III.	Konsolide edilen ortaklıklara ilişkin bilgiler	15-16
IV.	Vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri ile türev ürünlere ilişkin açıklamalar	15-17
V.	Kâr payı gelir ve giderine ilişkin açıklamalar	17
VI.	Ücret ve komisyon gelir ve giderlerine ilişkin açıklamalar	17-18
VII.	Finansal varlıklara ve yükümlülüklerle ilişkin açıklamalar	18-19
VIII.	Beklenen zarar karşılıklarına ilişkin açıklamalar	20-21
IX.	Finansal araçların netleştirilmesine ilişkin açıklamalar	21
X.	Satış ve geri alış anlaşmaları ve menkul değerlerin ödünç verilmesi işlemlerine ilişkin açıklamalar	22
XI.	Satış amaçlı elde tutulan ve durdurulan faaliyetlere ilişkin duran varlıklar ile bu varlıklara ilişkin borçlar hakkında açıklamalar	22
XII.	Şerefiye ve diğer maddi olmayan duran varlıklara ilişkin açıklamalar	22
XIII.	Maddi duran varlıklara ilişkin açıklamalar	22-23
XIV.	Kiralama işlemlerine ilişkin açıklamalar	23-24
XV.	Karşılıklar ve koşullu yükümlülüklerle ilişkin açıklamalar	25
XVI.	Çalışanların haklarına ilişkin yükümlülüklerle ilişkin açıklamalar	25
XVII.	Vergi uygulamalarına ilişkin açıklamalar	25-27
XVIII.	Borçlanmalara ilişkin ilave açıklamalar	28-30
XIX.	İhraç edilen hisse senetlerine ilişkin açıklamalar	30
XX.	Aval ve kabullere ilişkin açıklamalar	30
XXI.	Devlet teşviklerine ilişkin açıklamalar	30
XXII.	Raporlamanın bölümlenmeye göre yapılmasına ilişkin açıklamalar	30
XXIII.	Diğer hususlara ilişkin açıklamalar	31

Dördüncü bölüm
Konsolide Bazda Mali bünyeye ve risk yönetimine ilişkin bilgiler

I.	Konsolide Özkaynak kalemlerine ilişkin açıklamalar	32-38
II.	Konsolide Kredi riskine ilişkin açıklamalar	38-47
III.	Konsolide Kur riskine ilişkin açıklamalar	47-48
IV.	Konsolide Likidite riskine ilişkin açıklamalar	49-54
V.	Konsolide Kaldıraç oranına ilişkin açıklamalar	55
VI.	Konsolide Finansal varlık ve borçların gerçeğe uygun değeri ile gösterilmesine ilişkin açıklamalar	55-57
VII.	Başkalarının nam ve hesabına yapılan işlemler, inanca dayalı işlemlere ilişkin açıklamalar	57
VIII.	Konsolide Risk yönetimine ilişkin açıklamalar	57-78
IX.	Konsolide Faaliyet bölümlerine ilişkin açıklamalar	78

Beşinci bölüm
Konsolide finansal tablolara ilişkin açıklama ve dipnotlar

I.	Konsolide Bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar	79-96
II.	Konsolide Bilançonun pasif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar	97-107
III.	Konsolide Nazım hesaplara ilişkin açıklama ve dipnotlar	108-111
IV.	Konsolide kâr veya zarar tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar	111-117
V.	Konsolide Özkaynak değişim tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar	117
VI.	Konsolide Nakit akış tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar	118
VII.	Ana Ortaklık Banka'nın dahil olduğu risk grubuna ilişkin açıklamalar	118
VIII.	Ana Ortaklık Banka'nın yurt içi, yurt dışı, kıyı bankacılığı bölgelerindeki şube veya iştirakler ile yurt dışı temsilciliklerine ilişkin açıklamalar	119
IX.	Bilanço sonrası hususlara ilişkin açıklama ve dipnotlar	120

Altıncı bölüm
Diğer açıklamalar

I.	Ana ortaklık Banka'nın faaliyetlerine ilişkin diğer açıklamalar	121
----	---	-----

Yedinci bölüm
Bağımsız denetim raporu

I.	Bağımsız denetim raporuna ilişkin olarak açıklanması gereken hususlar	122
II.	Bağımsız denetçi tarafından hazırlanan açıklama ve dipnotlar	122

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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 ihtiva 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-Gazimir, 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 sağlamıştır.

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 Kararnamelerde 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 Banka'nın, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yurt içinde 125 şubesi bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 113). Banka, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 1.916 (31 Aralık 2024: 1.713) personeli ile hizmet vermektedir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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 içindeki değişiklikler ile dahil olduğu gruba ilişkin 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 31 adet gerçek ve 2 adet tüzel kişinin ise toplam 3,38 TL (tam) tutarında hisseleri bulunmaktadır.

1.026.915 TL tutarındaki sermayenin tamamı ödenmiştir.

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 ilişkin 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
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 ilişkin açıklamalar

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

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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 içeren 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 kullandırmaktadır.

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 kullandırmak,
- 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 tasarrufta 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 işlemleri yapmak,
- Saklama hizmetleri vermek,
- Ana Ortaklık Banka, teminat mektubu, kabul kredileri, akreditif kredileri türünde gayrinakdi fon kullandırmaktadır.

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 başlanılması, 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 işlemleri arasındaki farklılıklar ile tam konsolidasyona veya oransal konsolidasyona tabi tutulan, özkaynaklardan indirilen ya da bu üç yöntemde 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

KONSOLİDE FİNANSAL 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
- VII. Konsolide Kâr dağıtım tablosu

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

**31 ARALIK 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			ÖNCEKİ DÖNEM		
		(31/12/2025)			(31/12/2024)		
		TP	YP	Toplam	TP	YP	Toplam
I. FİNANSAL VARLIKLAR (Net)		32.109.212	115.993.541	148.102.753	21.383.040	66.606.163	87.989.203
1.1 Nakit ve Nakit Benzerleri		10.186.991	101.672.815	111.859.806	12.938.156	58.860.909	71.799.065
1.1.1 Nakit Değerler ve Merkez Bankası	(1)	10.182.621	82.043.241	92.225.862	12.906.549	40.354.160	53.260.709
1.1.2 Bankalar	(2)	5.998	19.674.965	19.680.963	33.684	18.549.373	18.583.057
1.1.3 Para Piyasalarından Alacaklar		-	-	-	-	-	-
1.1.4 Beklenen Zarar Karşılıkları (-)		1.628	45.391	47.019	2.077	42.624	44.701
1.2 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	(3)	10.891.633	7.406.573	18.298.206	1.778	2.433.176	2.434.954
1.2.1 Devlet Borçlanma Senetleri		2.483	7.122.677	7.125.160	1.778	2.208.759	2.210.537
1.2.2 Sermayede Payı Temsil Eden Menkul Değerler		-	-	-	-	-	-
1.2.3 Diğer Finansal Varlıklar		10.889.150	283.896	11.173.046	-	224.417	224.417
1.3 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	(4)	10.973.942	6.891.940	17.865.882	8.441.914	5.232.150	13.674.064
1.3.1 Devlet Borçlanma Senetleri		10.966.283	6.884.917	17.851.200	8.434.255	5.227.022	13.661.277
1.3.2 Sermayede Payı Temsil Eden Menkul Değerler		7.659	7.023	14.682	7.659	5.128	12.787
1.3.3 Diğer Finansal Varlıklar		-	-	-	-	-	-
1.4 Türev Finansal Varlıklar	(5)	56.646	22.213	78.859	1.192	79.928	81.120
1.4.1 Türev Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılan Kısım		56.646	22.213	78.859	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)		167.477.466	86.630.485	254.107.951	80.833.282	49.102.259	129.935.541
2.1 Krediler	(6)	157.594.202	77.092.537	234.686.739	70.581.089	44.993.683	115.574.772
2.2 Kiralama İşlemlerinden Alacaklar	(8)	2.199.504	4.680.960	6.880.464	109.763	324.754	434.517
2.3 İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Diğer Finansal Varlıklar	(7)	11.992.686	5.745.988	17.738.674	11.009.290	4.079.829	15.089.119
2.3.1 Devlet Borçlanma Senetleri		11.992.686	5.745.988	17.738.674	11.009.290	4.079.829	15.089.119
2.3.2 Diğer Finansal Varlıklar		-	-	-	-	-	-
2.4 Beklenen Zarar Karşılıkları (-)	(6)	4.308.926	889.000	5.197.926	866.860	296.007	1.162.867
III. SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN VE DURDURULAN FAALİYETLERE İLİŞKİN DURAN VARLIKLAR (Net)	(9)	1.621.299	-	1.621.299	166.063	-	166.063
3.1 Satış Amaçlı		1.621.299	-	1.621.299	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)	5.641.525	-	5.641.525	1.146.340	-	1.146.340
VI. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Net)	(12)	375.370	-	375.370	548.057	-	548.057
6.1 Şerefiye		-	-	-	-	-	-
6.2 Diğer		375.370	-	375.370	548.057	-	548.057
VII. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Net)	(13)	-	-	-	-	-	-
VIII. CARİ VERGİ VARLIĞI		26.253	-	26.253	-	-	-
IX. ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI	(14)	5.435.410	-	5.435.410	4.487.028	-	4.487.028
X. DİĞER AKTİFLER	(15)	2.204.363	296.432	2.500.795	3.033.779	71.937	3.105.716
VARLIKLAR TOPLAMI		214.980.898	202.920.458	417.901.356	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.

31 ARALIK 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		
		(31/12/2025)			(31/12/2024)		
		TP	YP	Toplam	TP	YP	Toplam
I. TOPLANAN FONLAR	(1)	124.208.531	185.426.180	309.634.711	63.254.192	103.382.306	166.636.498
II. ALINAN KREDİLER	(2)	8.689.140	6.723.871	15.413.011	188.750	2.223.080	2.411.830
III. PARA PİYASALARINA BORÇLAR		-	395.438	395.438	-	-	-
IV. İHRAÇ EDİLEN MENKUL KIYMETLER (Net)	(3)	18.426.291	-	18.426.291	15.432.580	-	15.432.580
V. GERÇEĞE UYGUN DEĞER FARKI KÂR ZARARA YANSITILAN FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER		-	-	-	-	-	-
VI. TÜREV FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER		107.685	6.934	114.619	13.085	17.487	30.572
6.1 Türev Finansal Yükümlülüklerin Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılan Kısım	(4)	107.685	6.934	114.619	13.085	17.487	30.572
6.2 Türev Finansal Yükümlülüklerin Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Kısım	(6)	-	-	-	-	-	-
VII. KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN YÜKÜMLÜLÜKLER (Net)	(5)	1.220.599	-	1.220.599	739.965	-	739.965
VIII. KARŞILIKLAR	(7)	12.008.489	1.703.749	13.712.238	9.460.439	661.743	10.122.182
8.1 Yeniden Yapılanma Karşılığı		-	-	-	-	-	-
8.2 Çalışan Hakları Karşılığı		1.783.585	-	1.783.585	1.416.000	-	1.416.000
8.3 Sigorta Teknik Karşılıkları (Net)		-	-	-	-	-	-
8.4 Diğer Karşılıklar		10.224.904	1.703.749	11.928.653	8.044.439	661.743	8.706.182
IX. CARİ VERGİ BORCU	(8)	3.339.158	-	3.339.158	2.185.238	-	2.185.238
X. ERTELENMİŞ VERGİ BORCU		118.522	-	118.522	-	-	-
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)	-	10.675.109	10.675.109	-	7.664.460	7.664.460
12.1 Krediler		-	10.675.109	10.675.109	-	7.664.460	7.664.460
12.2 Diğer Borçlanma Araçları		-	-	-	-	-	-
XIII. DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER	(11)	10.708.764	433.245	11.142.009	3.857.577	134.470	3.992.047
XIV. ÖZKAYNAKLAR	(12)	33.642.087	67.564	33.709.651	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		23.423	-	23.423	10.016	-	10.016
14.2.1 Hisse Senedi İhraç Primleri		-	-	-	-	-	-
14.2.2 Hisse Senedi İptal Kârları		-	-	-	-	-	-
14.2.3 Diğer Sermaye Yedekleri		23.423	-	23.423	10.016	-	10.016
14.3 Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(7.222)	-	(7.222)	(12.722)	-	(12.722)
14.4 Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(279.603)	67.564	(212.039)	(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		15.590.769	-	15.590.769	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		15.545.565	-	15.545.565	8.727.481	-	8.727.481
YÜKÜMLÜLÜKLER TOPLAMI		212.469.266	205.432.090	417.901.356	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.

31 ARALIK 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			ÖNCEKİ DÖNEM		
		(31/12/2025)			(31/12/2024)		
		TP	YP	Toplam	TP	YP	Toplam
A. BİLANÇO DIŞI YÜKÜMLÜLÜKLER (I+II+III)		34.193.626	29.974.671	64.168.297	25.140.068	25.695.365	50.835.433
I. GARANTİ VE KEFALETLER	(1)	29.506.364	18.822.072	48.328.436	22.828.675	9.710.404	32.539.079
1.1 Teminat Mektupları		29.454.421	10.314.646	39.769.067	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		29.454.421	10.314.646	39.769.067	22.820.009	7.252.127	30.072.136
1.2. Banka Kredileri		6.054	220.846	226.900	4.847	168.863	173.710
1.2.1. İthalat Kabul Kredileri		6.054	220.846	226.900	4.847	168.863	173.710
1.2.2. Diğer Banka Kabulleri		-	-	-	-	-	-
1.3. Akreditifler		45.889	8.282.136	8.328.025	3.819	2.289.414	2.293.233
1.3.1. Belgeli Akreditifler		45.889	8.282.136	8.328.025	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		-	4.444	4.444	-	-	-
1.7. Diğer Kefaletlerimizden		-	-	-	-	-	-
II. TAAHHÜTLER	(1)	1.670.190	5.928.010	7.598.200	925.397	1.778.522	2.703.919
2.1. Cayılamaz Taahhütler		1.670.190	5.928.010	7.598.200	925.397	1.778.522	2.703.919
2.1.1. Vadeli Aktif Değerler Alım-Satım Taahhütleri		685.008	5.166.325	5.851.333	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		226.311	-	226.311	116.272	-	116.272
2.1.4. Men. Kıy. İhr. Aracılık Taahhütleri		-	-	-	-	-	-
2.1.5. Zorunlu Karşılık Ödeme Taahhüdü		-	-	-	-	-	-
2.1.6. Çekler İçin Ödeme Taahhütleri		630.085	-	630.085	457.605	-	457.605
2.1.7. İhracat Taahhütlerinden Kaynaklanan Vergi Ve Fon Yükümlülükleri		-	-	-	-	-	-
2.1.8. Kredi Kartı Harcama Limit Taahhütleri		128.786	-	128.786	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		-	761.685	761.685	-	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		3.017.072	5.224.589	8.241.661	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)	3.017.072	5.224.589	8.241.661	1.385.996	14.206.439	15.592.435
3.2.1. Vadeli Alım-Satım İşlemleri		3.017.072	2.649.489	5.666.561	44.101	5.138.970	5.183.071
3.2.1.1. Vadeli Döviz Alım İşlemleri		415.342	2.327.882	2.743.224	22.043	2.595.364	2.617.407
3.2.1.2. Vadeli Döviz Satım İşlemleri		2.601.730	321.607	2.923.337	22.058	2.543.606	2.565.664
3.2.2. Diğer Vadeli Alım-Satım İşlemleri		-	2.575.100	2.575.100	1.341.895	9.067.469	10.409.364
3.3. Diğer		-	-	-	-	-	-
B. EMANET VE REHİNLİ KIYMETLER (IV + V+VI)		2.074.028.737	156.032.024	2.230.060.761	1.192.003.347	87.120.421	1.279.123.768
IV. EMANET KIYMETLER		54.144.218	24.878.607	79.022.825	37.467.026	14.628.132	52.095.158
4.1. Müşteri Fon Ve Portföy Mevcutları		-	-	-	-	-	-
4.2. Emanete Alınan Menkul Değerler		22.875.780	3.218.615	26.094.395	14.674.350	2.065.950	16.740.300
4.3. Tahsile Alınan Çekler		15.214.890	774.823	15.989.713	10.185.548	218.873	10.404.421
4.4. Tahsile Alınan Ticari Senetler		1.132.596	-	1.132.596	1.180.631	-	1.180.631
4.5. Tahsile Alınan Diğer Kıymetler		-	-	-	-	-	-
4.6. İhracına Aracı Olunan Kıymetler		-	-	-	-	-	-
4.7. Diğer Emanet Kıymetler		28.806	185.150	213.956	51.748	-	51.748
4.8. Emanet Kıymet Alanlar		14.892.146	20.700.019	35.592.165	11.374.749	12.343.309	23.718.058
V. REHİNLİ KIYMETLER		2.019.884.519	131.153.417	2.151.037.936	1.154.536.321	72.492.289	1.227.028.610
5.1. Menkul Kıymetler		23.834.610	-	23.834.610	9.570.400	-	9.570.400
5.2. Teminat Senetleri		-	-	-	-	-	-
5.3. Emtia		15.163.910	9.097.955	24.261.865	11.905.088	3.152.112	15.057.200
5.4. Varant		-	-	-	-	-	-
5.5. Gayrimenkul		180.979.997	-	180.979.997	161.965.468	-	161.965.468
5.6. Diğer Rehinli Kıymetler		1.799.906.002	122.055.462	1.921.961.464	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)		2.108.222.363	186.006.695	2.294.229.058	1.217.143.415	112.815.786	1.329.959.201

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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
		Cari dönem 1 Ocak – 31 Aralık 2025	Önceki dönem 1 Ocak – 31 Aralık 2024
I. KÂR PAYI GELİRLERİ	(1)	55.141.902	33.590.444
1.1 Kredilerden Alınan Kâr Payları		46.424.348	25.541.726
1.2 Zorunlu Karşılıklardan Alınan Gelirler		1.796.390	2.113.923
1.3 Bankalardan Alınan Gelirler		11.696	34.053
1.4 Para Piyasası İşlemlerinden Alınan Gelirler		129.784	-
1.5 Menkul Değerlerden Alınan Gelirler		6.128.582	5.754.730
1.5.1 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılanlar		459.237	177.958
1.5.2 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılanlar		3.182.803	3.221.716
1.5.3 İtfa Edilmiş Maliyeti İle Ölçülenler		2.486.542	2.355.056
1.6 Finansal Kiralama Gelirleri		525.992	67.080
1.7 Diğer Kâr Payı Gelirleri		125.110	78.932
II. KÂR PAYI GİDERLERİ (-)	(2)	37.128.503	24.687.443
2.1 Katılma Hesaplarına Verilen Kâr Payları		29.349.524	18.904.116
2.2 Kullanılan Kredilere Verilen Kâr Payları		2.045.376	363.434
2.3 Para Piyasası İşlemlerine Verilen Kâr Payları		309.351	93.154
2.4 İhraç Edilen Menkul Kıymetlere Verilen Kâr Payları		5.201.884	5.241.588
2.5 Kiralama Kâr Payı Giderleri		148.392	85.151
2.6 Diğer Kâr Payı Giderleri		73.976	-
III. NET KÂR PAYI GELİRİ/GİDERİ (I - II)		18.013.399	8.903.001
IV. NET ÜCRET VE KOMİSYON GELİRLERİ/GİDERLERİ		5.462.134	2.488.578
4.1 f ve Komisyonlar		6.000.664	2.660.234
4.1.1 Gayri Nakdi Kredilerden		408.977	300.640
4.1.2 Diğer		5.591.687	2.359.594
4.2 Verilen Ücret ve Komisyonlar (-)		538.530	171.656
4.2.1 Gayri Nakdi Kredilere		1.080	604
4.2.2 Diğer		537.450	171.052
V. TEMETTÜ GELİRLERİ	(4)	-	-
VI. TİCARİ KAR/ZARAR (Net)	(5)	14.254.395	12.901.710
6.1 Sermaye Piyasası İşlemleri Karı/Zararı		159.513	4.179
6.2 Türev Finansal İşlemlerden Kar/Zarar		(824.733)	1.819.245
6.3 Kambiyo İşlemleri Karı/Zararı		14.919.615	11.078.286
VII. DİĞER FAALİYET GELİRLERİ	(6)	3.014.710	1.020.684
VIII. FAALİYET BRÜT KARİ (III+IV+V+VI+VII)		40.744.638	25.313.973
IX. BEKLENEN ZARAR KARŞILIKLARI GİDERLERİ (-)	(7)	4.609.091	1.031.760
X. DİĞER KARŞILIK GİDERLERİ (-)	(7)	3.447.466	5.756.729
XI. PERSONEL GİDERLERİ (-)		6.024.378	3.997.017
XII. DİĞER FAALİYET GİDERLERİ (-)	(8)	4.342.879	2.388.623
XIII. NET FAALİYET KARİ/ZARARI (VIII-IX-X-XI-XII)		22.320.824	12.139.844
XIV. BİRLEŞME İŞLEMİ SONRASINDA GELİR OLARAK KAYDEDİLEN FAZLALIK TUTARI		-	-
XV. ÖZKAYNAK YÖNTEMİ UYGULANAN ORTAKLIKLARDAN KAR/ZARAR		-	-
XVI. NET PARASAL POZİSYON KARİ/ZARARI		-	-
XVII. SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ K/Z (XIII+...+XVI)		22.320.824	12.139.844
XVIII. SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ KARŞILIĞI (±)	(10)	6.775.259	3.412.363
18.1 Cari Vergi Karşılığı		7.647.109	5.767.429
18.2 Ertelenmiş Vergi Gider Etkisi (+)		6.401.261	2.747.299
18.3 Ertelenmiş Vergi Gelir Etkisi (-)		7.273.111	5.102.365
XIX. SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ K/Z (XIII+...+XVI)	(9)	15.545.565	8.727.481
XX. DÜRDÜRÜLEN 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. DÜRDÜRÜLEN 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. DÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ K/Z (XX-XXI)		-	-
XXIII. DÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ KARŞILIĞI (±)	(9)	-	-
23.1 Cari Vergi Karşılığı		-	-
23.2 Ertelenmiş Vergi Gider Etkisi (+)		-	-
23.3 Ertelenmiş Vergi Gelir Etkisi (-)		-	-
XXIV. DÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM NET K/Z (XXII±XXIII)		-	-
XXV. DÖNEM NET KARİ/ZARARI (XIX+XXIV)		15.545.565	8.727.481
25.1 Grubun Karı/Zararı (-)		15.545.565	8.727.481
25.2 Azınlık Payları Karı/Zararı (-)		-	-
Hisse Başına Kâr / Zarar		0.15138	0,08473

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		BİN TÜRK LİRASI	BİN TÜRK LİRASI
		CARİ DÖNEM	ÖNCEKİ DÖNEM
		(01/01/2025-31/12/2025)	(01/01/2024-31/12/2024)
KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU			
I.	DÖNEM KARI/ZARARI	15.545.565	8.727.481
II.	DİĞER KAPSAMLI GELİRLER	(79.398)	(923.778)
2.1	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	5.500	(9.837)
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	(531)	(14.053)
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	6.031	4.216
2.2	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar	(84.898)	(913.941)
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	(56.153)	(1.399.067)
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	(14.967)	74.501
2.2.6	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	(13.778)	410.625
III.	TOPLAM KAPSAMLI GELİR (I+II)	15.466.167	7.803.703

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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																	
CARİ DÖNEM (01/01/2025-31/12/2025)		Ödenmiş Sermaye	Hisse Senedi İhraç Primleri	Hisse Senedi İptal Kârları	Diğer Sermaye Yedekleri	1	2	3	4	5	6	Kâr Yedekleri	Geçmiş Dönem Kârı / (Zararı)	Dönem Net Kâr veya Zararı	Azınlık 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 Düzeltilmesinin 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*	-	-	-	-	-	5.500	-	-	(50.181)	(34.717)	-	-	15.545.565	15.466.167	-	15.466.167
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	-	-	-	13.407	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.407	-	13.407
XI.	Kâr Dağıtımı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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	-	-	23.423	-	(7.222)	-	-	(258.124)	46.085	17.287.805	45.204	15.545.565	33.709.651	-	33.709.651

- Duran varlıklar birikmiş yeniden değerlendirme artışları/azalışları,
- Tanımlanmış fayda planlarının birikmiş yeniden ölçüm kazançları/kayıpları,
- 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)
- Yabancı para çevirim farkları,
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların birikmiş yeniden değerlendirme ve/veya sınıflandırma kazançları/kayıpları,
- 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.

31 ARALIK 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							
ÖNCEKİ DÖNEM (01/01/2024-31/12/2024)		Ödenmiş Sermaye	Hisse Senedi İhraç Primleri	Hisse Senedi İptal Kârları	Diğer Sermaye Yedekleri	1	2	3	4	5	6	Kâr Yedekleri	Geçmiş Dönem Kâr / (Zararı)	Dönem Net Kâr veya Zararı	Azınlık Payları Hariç 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.	FMS 8 Uyarınca Yapılan Düzeltmeler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	Hataların Düzeltilmesinin Etkisi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	Muhasebe Politikasında Yapılan Değişikliklerin Etkisi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.434.584	4.133	5.143.855	10.432.245	-	10.432.245
III.	Yeni Bakiye (I+II)	1.026.915	-	-	39.272	-	2.987	-	-	780.499	-	-	-	8.727.481	7.797.831	-	7.797.831
IV.	Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	-	(15.709)	-	-	(988.442)	74.501	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	(29.389)	-	-	-	-	-	6.301	-	23.088	-	-	-	-
XI.	Kâr Dağıtımı	-	-	-	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	-	-	10.016	-	(12.722)	-	-	(207.943)	80.802	8.563.985	41.542	8.727.481	18.230.076	-	18.230.076

- Duran varlıklar birikmiş yeniden değerlendirme artışları/azalışları,
- Tanımlanmış fayda planlarının birikmiş yeniden ölçüm kazançları/kayıpları,
- 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)
- Yabancı para çevirim farkları,
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların birikmiş yeniden değerlendirme ve/veya sınıflandırma kazançları/kayıpları,
- 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.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		BİN TÜRK LİRASI	BİN TÜRK LİRASI
		CARİ DÖNEM	ÖNCEKİ DÖNEM
		(01/01/2025-	(01/01/2024-
		31/12/2025)	31/12/2024)
NAKİT AKIŞ TABLOSU			
A.	BANKACILIK FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIMLARI		
1.1	Bankacılık Faaliyet Konusu Varlık ve Yükümlülüklerdeki Değişim Öncesi Faaliyet Kârı	23.770.669	14.717.026
1.1.1	Alınan Kâr Payları	49.722.827	28.541.863
1.1.2	Ödenen Kâr Payları	(35.500.113)	(23.880.225)
1.1.3	Alınan Temettüleri	-	-
1.1.4	Alınan Ücret ve Komisyonlar	6.000.664	2.660.234
1.1.5	Elde Edilen Diğer Kazançlar	1.040.190	1.019.104
1.1.6	Zarar Olarak Muhasebeleştirilen Donuk Alacaklardan Tahsilatlar	380.165	119.907
1.1.7	Personele ve Hizmet Tedarik Edenlere Yapılan Nakit Ödemeler	(5.630.986)	(3.142.412)
1.1.8	Ödenen Vergiler	(7.072.329)	(5.185.399)
1.1.9	Diğer	14.830.251	14.583.954
1.2	Bankacılık Faaliyetleri Konusu Varlık ve Yükümlülüklerdeki Değişim	(19.550.059)	(50.784.028)
1.2.1	Gerçeğe Uygun Değer Farkı K/Z'a Yansıtılan FV'lerde Net (Artış) Azalış	(15.670.555)	(432.592)
1.2.2	Bankalar Hesabındaki Net (Artış) Azalış	(17.736.144)	(1.600.312)
1.2.3	Kredilerdeki Net (Artış) Azalış	(108.809.010)	(42.356.712)
1.2.4	Diğer Varlıklarda Net (Artış) Azalış	(921.989)	(530.709)
1.2.5	Bankalardan Toplanan Fonlarda Net Artış (Azalış)	29.742.176	1.545.861
1.2.6	Diğer Toplanan Fonlarda Net Artış (Azalış)	76.189.835	(4.067.169)
1.2.7	Gerçeğe Uygun Değer Farkı K/Z'a Yansıtılan FY'lerde Net Artış (Azalış)	-	-
1.2.8	Alınan Kredilerdeki Net Artış (Azalış)	9.553.931	(4.641.521)
1.2.9	Vadesi Gelmiş Borçlarda Net Artış (Azalış)	-	-
1.2.10	Diğer Borçlarda Net Artış (Azalış)	8.101.697	1.299.126
I.	Bankacılık Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı	4.220.610	(36.067.002)
B.	YATIRIM FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIŞLARI		
II.	Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı	(4.328.355)	2.495.087
2.1	İktisap Edilen İştirakler, Bağlı Ortaklıklar ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları)	(22.500)	(45.000)
2.2	Elden Çıkarılan İştirakler, Bağlı Ortaklıklar ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları)	-	-
2.3	Satın Alınan Menkul ve Gayrimenkuller	(737.160)	(537.211)
2.4	Elden Çıkarılan Menkul ve Gayrimenkuller	50.300	19.443
2.5	Elde Edilen Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	(5.399.860)	(709.554)
2.6	Elden Çıkarılan Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	2.922.835	1.288.655
2.7	Satın Alınan İtfâ Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar	(1.141.970)	(4.759.960)
2.8	Satılan İtfâ Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar	-	7.238.714
2.9	Diğer	-	-
C.	FİNANSMAN FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIŞLARI		
III.	Finansman Faaliyetlerinden Sağlanan Net Nakit	10.233.450	13.068.589
3.1	Krediler ve İhraç Edilen Menkul Değerlerden Sağlanan Nakit	45.495.943	42.083.095
3.2	Krediler ve İhraç Edilen Menkul Değerlerden Kaynaklanan Nakit Çıkışı	(35.095.520)	(28.933.232)
3.3	İhraç Edilen Sermaye Araçları	-	-
3.4	Temettü Ödemeleri	-	-
3.5	Kiralamaya İlişkin Ödemeler	(166.973)	(81.274)
3.6	Diğer	-	-
IV.	Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar Üzerindeki Etkisi	12.201.210	6.625.052
V.	Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklardaki Net Artış	22.326.915	(13.878.274)
VI.	Dönem Başındaki Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar	39.337.605	53.215.879
VII.	Dönem Sonundaki Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar	61.664.520	39.337.605

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAR DAĞITIM TABLOSU

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

KÂR DAĞITIM TABLOSU	CARİ DÖNEM (*) 31 Aralık 2025	ÖNCEKİ DÖNEM 31 Aralık 2024
I. DÖNEM KÂRININ DAĞITIMI		
1.1. DÖNEM KÂRI	22.320.824	12.139.844
1.2. ÖDENECEK VERGİ VE YASAL YÜKÜMLÜLÜKLER (-)	6.775.259	3.412.363
1.2.1. Kurumlar Vergisi (Gelir Vergisi)	7.647.109	5.767.429
1.2.2. Gelir Vergisi Kesintisi	-	-
1.2.3. Diğer Vergi ve Yasal Yükümlülükler (**)	(871.850)	(2.355.066)
A. NET DÖNEM KARI (1.1-1.2)	15.545.565	8.727.481
1.3. GEÇMİŞ DÖNEMLER ZARARI (-)	-	-
1.4. BİRİNCİ TERTİP YASAL YEDEK AKÇE (-)	-	-
1.5. BANKADA BIRAKILMASI VE TASARRUFU ZORUNLU YASAL FONLAR (-)	-	-
B. DAĞITILABİLİR NET DÖNEM KARI [(A-(1.3+1.4+1.5))](*)	15.545.565	8.727.481
1.6. ORTAKLARA BİRİNCİ TEMETTÜ (-)	-	-
1.6.1. Hisse Senedi Sahiplerine	-	-
1.6.2. İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine	-	-
1.6.3. Katılma İntifa Senetlerine	-	-
1.6.4. Kara İştirakli Tahvillere	-	-
1.6.5. Kâr ve Zarar Ortaklığı Belgesi Sahiplerine	-	-
1.7. PERSONELE TEMETTÜ (-)	-	-
1.8. YÖNETİM KURULUNA TEMETTÜ (-)	-	-
1.9. ORTAKLARA İKİNCİ TEMETTÜ (-)	-	-
1.9.1. Hisse Senedi Sahiplerine	-	-
1.9.2. İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine	-	-
1.9.3. Katılma İntifa Senetlerine	-	-
1.9.4. Kara İştirakli Tahvillere	-	-
1.9.5. Kâr ve Zarar Ortaklığı Belgesi Sahiplerine	-	-
1.10. İKİNCİ TERTİP YASAL YEDEK AKÇE (-)	-	-
1.11. STATÜ YEDEKLERİ (-)	-	-
1.12. OLAĞANÜSTÜ YEDEKLER	-	-
1.13. DİĞER YEDEKLER	-	-
1.14. ÖZEL FONLAR	-	-
II. YEDEKLERDEN DAĞITIM		
2.1. DAĞITILAN YEDEKLER	-	-
2.2. İKİNCİ TERTİP YASAL YEDEKLER (-)	-	-
2.3. ORTAKLARA PAY (-)	-	-
2.3.1. Hisse Senedi Sahiplerine	-	-
2.3.2. İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine	-	-
2.3.3. Katılma İntifa Senetlerine	-	-
2.3.4. Kara İştirakli Tahvillere	-	-
2.3.5. Kâr ve Zarar Ortaklığı Belgesi Sahiplerine	-	-
2.4. PERSONELE PAY (-)	-	-
2.5. YÖNETİM KURULUNA PAY (-)	-	-
III. HİSSE BAŞINA KAR		
3.1. HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (***) (tam TL)	0.15138	0.08499
3.2. HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (%)	15.1	8.5
3.3. İMTİYAZLI HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE	-	-
3.4. İMTİYAZLI HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (%)	-	-
IV. HİSSE BAŞINA TEMETTÜ		
4.1. HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (tam TL)	-	-
4.2. HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (%)	-	-
4.3. İMTİYAZLI HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE	-	-
4.4. İMTİYAZLI HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (%)	-	-

(*) Cari döneme ait karın dağıtımı hakkında Ana Ortaklık Banka'nın yetkili organı Genel Kurul'dur. Bu finansal tabloların düzenlendiği tarih itibarıyla Ana Ortaklık Banka'nın yıllık Olağan Genel Kurul toplantısı henüz yapılmamıştır.

(**) Ertelenmiş vergi geliri kâr dağıtımına konu edilmemiştir.

(***) İlgili dönem sonundaki hisse senedi adedi kullanılarak hesaplanmıştır.

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır

**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

(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 Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") hükümlerine (tümü "BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı")'na uygun olarak hazırlanmıştır. 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.

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. 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:

TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama standardına göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler finansal tablolarını raporlama dönemi sonundaki paranın satın alma gücüne göre raporlamaktadırlar. TMS 29, bir ekonominin yüksek enflasyonlu bir ekonomi olduğuna işaret edebilecek özellikleri tanımlamaktadır. Aynı zamanda, TMS 29'a göre bir yüksek enflasyonlu ekonominin para biriminde raporlama yapan tüm işletmelerin bu Standardı aynı tarihten itibaren uygulaması gerekmektedir. KGK, 23 Kasım 2023 tarihinde yaptığı duyuru ile, TFRS'yi uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29 standardında yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini, diğer yandan kendi alanlarında düzenleme ve denetleme yapmakla yetkili olan kurum ya da kuruluşların TMS 29 hükümlerinin uygulanmasına yönelik olarak farklı geçiş tarihleri belirleyebileceğini açıklamıştır. BDDK'nın 12 Aralık 2023 tarih ve 10744 sayılı kararıyla 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 tutulmayacağı; 11 Ocak 2024 tarih ve 10825 sayılı kararıyla 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren enflasyon muhasebesi uygulamasına geçileceği; 5 Aralık 2024 tarih ve 11021 sayılı kararıyla 2025 yılında da enflasyon muhasebesi uygulamamasına karar verildiği açıklanmıştır. BDDK'nın 18 Aralık 2025 tarih ve 11340 sayılı kararıyla ise 11 Ocak 2024 tarih ve 10825 sayılı kararının yürürlükten kaldırıldığı; bankalar ile finansal kiralama, faktoring, finansman, tasarruf finansman ve varlık yönetim şirketlerinin 2026 yılında enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacağı ilan edilmiştir. Buna istinaden, 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarda TMS 29 uygulanmamış ve enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

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

Muhasebe politikaları (Devamı):

I. Sunum esaslarına ilişkin 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.

Ana Ortaklık Banka'nın alacaklı kuruluşu TVF Piyasa İstikrar ve Denge Alt Fonu olan sermaye benzeri borçlanma araçları bulunmakta olup, söz konusu finansal yükümlülükler ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerinden yansıtılmaktadır. Maliyet değeri ve gerçeğe uygun değeri arasındaki farklar ilk edinim tarihlerinde özkaynaklarda "Diğer Sermaye Yedekleri" hesabında muhasebeleştirilmiştir. 2019 yılında temin edilen sermaye benzeri kredinin 2024 yılında 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. 2024 yılı sonu itibarıyla sermaye benzeri kredilere ilişkin maliyet değeri ve gerçeğe uygun değeri arasındaki 80.802 TL tutarındaki farklar 'Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler' hesabına sınıflandırılmıştır. Söz konusu tutar kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak bir kalem olarak izlenmekte olup, sermaye benzeri kredilerin ömrü boyunca amortisman yoluyla gelir gider hesaplarına muhasebeleştirilmektedir.

Ana Ortaklık Banka'nın bağlı ortaklığı olan varlık kiralama şirketi aracılığı ile ihraç ettiği kira sertifikaları önceki dönemlerde nakit akış tablosunda "Diğer Borçlarda Net Artış (Azalış)" kaleminde sınıflandırılmakta olup, ilgili cari dönem itibarıyla Ana Ortaklık Banka ihraçları "Krediler ve İhraç Edilen Menkul Değerlerden Kaynaklanan Nakit Çıkışı" kaleminde sınıflanmaktadır. Söz konusu sınıflama değişikliği nedeni ile önceki dönem "Bankacılık Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı" kaleminde 6.653.765 TL azalış yönünde, "Finansman Faaliyetlerinden Sağlanan Net Nakit" kaleminde 6.627.015 TL artış yönünde etki oluşmuştur.

Ana Ortaklık Banka tarafından doğrudan borçlanma sistemi (DBS) projeleri için tanımlanan 26.741.811 TL tutarındaki limitler cari yıl öncesinde "kullandırma garantili kredi tahsis taahhütleri" olarak sınıflandırılmıştır. Cari yıl ile birlikte Ana Ortaklık Banka DBS projeleri için tanımlanan limitler yerine, kullandırma konu tanımlanan reel limitler "kullandırma garantili kredi tahsis taahhütleri" olarak sınıflandırılmaya başlanmıştır.

II. Finansal araçların kullanım stratejisi ve yabancı para cinsinden işlemlere ilişkin 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 ilişkin bilgiler:

Ana Ortaklık Banka ve bağlı ortaklıkları Emlak Varlık Kiralama A.Ş. ile Emlak Katılım Varlık Kiralama 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.

Bağlı 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.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Muhasebe politikaları (Devamı):

III. Konsolide edilen ortaklıklara ilişkin bilgiler (Devamı):

a. Bağı ortaklıkların konsolide edilme esasları:

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.

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

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

Tam konsolidasyon yöntemine göre, bağı 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 bağı ortaklıktaki yatırımının defter değeri ile bağı 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 bağı ortaklık net geliri içindeki azınlık hakları bulunmamaktadır.

Ana Ortaklık Banka'nın bağı 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 bağı 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 bağı ortaklığı olan Emlak Katılım Tasarruf Finansman A.Ş., Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'dan alınan izin doğrultusunda Banka'nın bağı 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 11 Kasım 2025 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

Ana Ortaklık Banka'nın bağı 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.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Muhasebe politikaları (Devamı):

III. Konsolide edilen ortaklıklara ilişkin 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 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.

31 Aralık 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 Ürünlere 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. İtfâ 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.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(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 13.02.2026 tarih ve 181584 sayılı kararında belirtildiği üzere tasarruf finansman gelirleri olarak kaydedilir. Grup’un kâr veya zarar tablosunda “Alınan Ücret ve Komisyonlar” kalemine sınıflandırılmaktadır.

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 muhasebeleştirmektedir. 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 alımdan sonra gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan borçlanma senetlerinin müteakip değerlemesi 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.

**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

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

Muhasebe Politikaları (Devamı)

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

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.

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 kâr payı 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.

İlk muhasebeleştirmede işlem fiyatı ile gerçeğe uygun değer arasındaki farklar:

Finansal araçların ilk muhasebeleştirilmesinde işlem fiyatı, gerçeğe uygun değer en iyi göstergesi olarak kabul edilmektedir. Ancak, bazı durumlarda finansal aracın gerçeğe uygun değerinin işlem fiyatından farklı olduğu tespit edilebilmektedir.

İlk muhasebeleştirmede işlem fiyatı ile gerçeğe uygun değer arasındaki fark, yalnızca gerçeğe uygun değer aktif bir piyasada kote edilmiş fiyatlar veya yalnızca gözlemlenebilir piyasa verilerini kullanan değerlendirme teknikleri ile desteklenmesi halinde kâr veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

Bu koşulların sağlanmaması halinde, söz konusu fark ilk muhasebeleştirmede kâr veya zarara yansıtılmamakta; ilgili finansal varlık veya yükümlülüğün defter değerine dahil edilmekte ve eş zamanlı olarak özkaynaklar altında izlenmektedir. Özkaynaklar altında izlenen bu tutar, ilgili finansal varlık veya yükümlülüğün ömrü boyunca sistematik bir şekilde amortisman yoluyla kâr veya zarara aktarılmaktadır.

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.

**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

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

Muhasebe Politikaları (Devamı)

VIII. Beklenen Zarar Karşılıklarına İlişkin Açıklamalar

22 Haziran 2016 tarih ve 29750 sayılı Resmi 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 yılsonu 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 yılsonu verileri temel alınarak yakın izleme karşılık oranlarının ortalaması kullanılmaktadır.

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 kullanılmaktadır. Beklenen kredi zararlarının hesaplaması 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 kullanılmaktadır:

- 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 değeri 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.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Muhasebe Politikaları (Devamı)

VIII. Beklenen Zarar Karşılıklarına İlişkin Açıklamalar (Devamı)

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 değeri 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.

Muhasebe Politikaları (Devamı)

Geleceğe Yönelik Beklentiler:

Grup TFRS 9 Standardında belirtildiği üzere, ileriye yönelik makroekonomik gelişmeleri ve beklentileri Beklenen Kredi Zararı hesaplamalarında kullanılmaktadır. Makroekonomik gelişmelerin Beklenen Kredi Zararı hesaplamalarına etkisini hesaplamak amacıyla geçmiş dönemlerdeki makroekonomik veriler ve modeli oluşturabilecek geçmiş kredi verisinin bulunmaması dolayısıyla katılım bankalarının 2014 yılından itibaren kamuya açıkladıkları veriler kullanılmıştır. İlgili modelleri oluşturulurken birçok makroekonomik değişken (Reel GSYH Büyüme, İşsizlik Oranı, TÜFE, USD-TL Kuru, EUR-USD Paritesi vb.) kullanılmış ve yapılan analizler sonucu en anlamlı çıkan "İşsizlik Oranı, TÜFE ve EUR-USD Paritesi" bağımsız değişkenler modele girdi olarak seçilmiştir.

Grup ileriye yönelik beklentileri baz ve olumsuz senaryolar için incelemiş ve her bir senaryo bazında belirlediği ağırlıkları kullanarak nihai TO verisine ulaşmıştır. Baz ve olumsuz senaryo kullanılarak her biri 50% ile ağırlıklandırılmıştır. Senaryoların oluşturulmasında hem bankanın bütçeleme faaliyetlerinde kullanılan makroekonomik beklentiler hem de Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığınca hazırlanan Orta Vadeli Program göz önünde bulundurulmuştur. Grup modelini periyodik olarak gözden geçirmekte ve kendi verisindeki hareketi kontrol ederek modelin içsel veri ile kurulabilme potansiyelini takip etmektedir. İlgili model periyodik olarak güncellenerek Beklenen Kredi Zararı hesaplamasında TO parametresine ağırlık olarak dahil edilmektedir.

Davranışsal Vade Metodolojisi:

Grup 12 aylık beklenen zarar karşılığı (1. Aşama) hesaplamalarında gerçek vade unsuru taşıyan ürünler için vadesi 12 aydan uzun olanlar için 12 aylık, vadesi 12 aydan kısa olanlar içinse vade sonuna kadar beklenen kredi zararı hesaplanmaktadır. Kredi riskinde önemli artış (2.Aşama) için de vade unsuru taşıyan ürünler için ömür boyu beklenen kredi zararı hesaplanmaktadır. Gerçek vade bilgisi olmayan ürünlerde ise uzman görüşüne dayalı vade bilgisi kullanılarak beklenen kredi zararı hesaplaması yapılmaktadır.

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.

**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

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

Muhasebe Politikaları (Devamı)

VIII. Beklenen Zarar Karşılıklarına İlişkin Açıklamalar (Devamı)

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.

Muhasebe Politikaları (Devamı)

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.

31 Aralık 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 düzeltmesine 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 ayrılmaktadır.

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.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Muhasebe Politikaları (Devamı)

XIII. Maddi Duran Varlıklara İlişkin Açıklamalar(Devamı)

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 muhasebeleştirmek 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.

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 amortismanla tabi tutarken TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında yer alan amortisman hükümlerini uygular.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Muhasebe Politikaları (Devamı)

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 oluşur:

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.

Kiraya veren olarak yapılan işlemler;

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

Kira yükümlülüğü (Devamı)

Banka, katılım bankası olarak finansal kiralama işlemlerinde kiraya veren (kiralayan) taraf olarak yer almaktadır. Banka, finansal kiralamaya konu edilmiş varlıkları bilançoda net kiralama yatırımı tutarına eşit değerle bir alacak olarak göstermektedir. Finansal gelir, net yatırım üzerinden sabit dönemsel getiri sağlayacak şekilde finansal tablolara yansıtılır.

KGK Nisan 2018'de TFRS 16 "Kiralama İşlemleri" standardını yayınlanmıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. TFRS 16 ve TMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçmiş olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

Kiracılar, bu standardı kısa vadeli kiralamalara (kira süresi 12 ay ve daha kısa olan kiralamalar) veya dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalara (örneğin kişisel bilgisayarlar, bazı ofis ekipmanları, vb.) uygulamama istisnasına sahiptir. Kiralamanın fiilen başladığı tarihte kiracı, kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer (kiralama yükümlülüğü) ve aynı tarih itibarıyla ilgili kullanım hakkı varlığını da kayıtlarına alarak kira süresi boyunca amortismanına tabi tutar. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî kâr payı oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Kiracı, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, kiracının alternatif borçlanma kâr payı oranını kullanır. Kiracı, kiralama yükümlülüğü üzerindeki kâr payı gideri ile kullanım hakkı varlığının amortisman giderini ayrı olarak kaydetmelidir.

Kiracının, belirli olayların gerçekleşmesi halinde kiralama yükümlülüğünü yeniden ölçmesi söz konusudur (örneğin kiralama süresindeki değişiklikler, ileriye dönük kira ödemelerinin belirli bir endeks veya orandaki değişimler nedeniyle değişikliğe uğraması, vb.). Bu durumda kiracı, kiralama yükümlülüğünün yeniden ölçüm etkisini kullanım hakkı varlığı üzerinde bir düzeltme olarak kaydeder.

**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

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

Muhasebe Politikaları (Devamı)

XV. Karşılıklar ve Koşullu Yükümlülüklere 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 yapılabilirdiği 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 ölçülemeyişi durumlarda söz konusu yükümlülük “Koşullu” olarak kabul edilmekte ve dipnotlarda açıklanmaktadır.

Grup’un konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklığı Emlak Katılım Tasarruf Finansman A.Ş., 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu’nun 15. Maddesinin 5. Fıkrası ile Tasarruf finansman şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Yönetmelik hükümleri uyarınca; müşterilerden tahsil edilen organizasyon ücretlerinin binde 5’i (%0,5) oranındaki kısmını özkaynaklar içerisinde “Diğer Sermaye Yedekleri” kaleminde izlemek üzere ayırmaktadır.

“Mevduat ve Katılım Fonunun Kabulüne, Çekilmesine ve Zamanaşımına Uğrayan Mevduat, Katılım Fonu, Emanet ve Alacaklara İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin” 6’ncı maddesinin sekizinci fıkrası uyarınca, Grup tarafından katılma hesabı sahiplerine ait kar paylarının dönemler itibarıyla istikrarlı bir şekilde dağıtılmasını teminen kar dengeleme rezervi ayrılabilir. Söz konusu rezerv, katılma hesaplarından elde edilen getirilerde meydana gelebilecek dalgalanmaların etkisini azaltmak amacıyla, ilgili dönemde katılma hesabı sahiplerine isabet eden kar paylarından, yönetim kararı doğrultusunda ayrılmakta olup, Grup’un özkaynaklarının bir unsuru niteliğinde değildir.

Kar dengeleme rezervi, finansal tablolarda yükümlülükler altında “Diğer Karşılıklar” hesabında izlenmekte olup, söz konusu rezerve ilişkin ayrılan tutarlar kar veya zarar tablosunda diğer karşılık giderleri hesabında muhasebeleştirilmektedir. Kar dengeleme rezervinin çözülmesi veya iptal edilmesi durumunda, söz konusu tutarlar yalnızca katılma hesabı sahiplerine dağıtılmak üzere kullanılmakta olup, ilgili tutarlar diğer faaliyet gelirleri hesabında muhasebeleştirilmektedir.

XVI. Çalışanların Haklarına İlişkin Yükümlülüklere 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.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Muhasebe Politikaları (Devamı)

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.

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 %7'sini oluşturmaktadır.

Anayasa Mahkemesi'nin iptale ilişkin gerekçeli kararının yayınlanmasının 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.

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.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Muhasebe Politikaları (Devamı)

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

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.

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 Cumhurbaşkanlığı yetkili kılınmıştır.

Yeni Kanun çerçevesinde ve belirtilen teknik oran olan %9,80 kullanılarak hazırlanan teknik bilanço raporlarına göre 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde 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 muhasebeleştirdiği bir varlık bulunmamaktadır.

Grup, yeni kanuna uygun olarak 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla anılan sandık için aktüer siciline kayıtlı bir aktüere aktüeryal değerlendirme yaptırmıştır. Bahse konu aktüer raporunda kullanılan aktüeryal varsayımlara II.6 nolu dipnotta yer verilmiştir. Anılan döneme ilişkin finansal tablolarda, söz konusu aktüer raporunda belirtilen fiili ve teknik açık tutarı kadar karşılığa yer verilmiştir. Sandık yükümlülüklerinin hesaplanmasında, raporlama tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiş olan mevzuat değişiklikleri dikkate alınmıştır. Bu kapsamda, prime esas kazanç tavanının asgari ücretin 7,5 katından 9 katına yükseltilmesine ve emeklilik kapsamında malullük, yaşlılık ve ölüm sigortaları işveren prim oranının %11'den %12'ye çıkarılmasına ilişkin düzenlemeler, 19 Aralık 2025 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanmış olup 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren yürürlüğe girecektir. Anılan düzenlemeler, raporlama tarihi itibarıyla yasallaşmış olmaları nedeniyle aktüeryal yükümlülük hesaplamalarına dahil edilmiştir. İlgili mevzuat değişikliklerinin net etkisi sonucunda sandık teknik fazlalığı tutarında artış meydana gelmiştir.

**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

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

Muhasebe Politikaları (Devamı)

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 %15 oranında stopaja tabidir. Karın sermayeye ilavesi kar dağıtımı sayılmaz ve stopaj uygulanmaz. 31 Aralık 2025 dönemi için geçerli olan kurumlar vergisi oranı %30’dur (31 Aralık 2024: %30).

19 Aralık 2025 tarih 33112 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 7566 sayılı Kanun’un 2. maddesiyle 7338 sayılı Kanun’la kaldırılan dördüncü geçici vergi dönemi yeniden getirilmiştir. 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.

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 (VUK) mükerrer 298/A maddesi hükmü çerçevesinde, 2021 takvim yılı sonu itibarıyla kurumlar vergisi hesaplamasında enflasyon düzeltmesi için gerekli koşullar gerçekleşmiştir.

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

**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

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

Muhasebe Politikaları (Devamı)

XVII. Vergi Uygulamalarına İlişkin Açıklamalar (Devamı)

Cari vergi (Devamı):

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

VUK mükerrer 298. maddesinin (Ç) fıkrası ve Geçici 32. maddelerindeki düzenlemeler ile 537 Sayılı VUK Genel Tebliği çerçevesinde tanımlanan kapsamda ihtiyari olarak mükelleflere yeniden değerlendirme imkanı getirilmiştir. Ancak VUK mükerrer 298. Maddesinin (A) fıkrası ve Geçici 33. madde uyarınca, enflasyon düzeltmesinin yapma zorunluluğu bulunduğu dönemlerde, aynı maddenin (Ç) fıkrası kapsamında yeniden değerlendirme yapılamaz. Dolayısıyla, 2025 yılı için enflasyon düzeltmesi yapılmamasına bağlı olarak mümkün hale gelen yeniden değerlendirme uygulaması imkanından cari dönemde faydalanılmıştır.

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. İlgili kanun OECD düzenlemeleri esas alınarak hazırlanmış olup, söz konusu düzenlemelerle uyumludur. Kanuna göre Yerel Asgari Tamamlayıcı Kurumlar Vergisi beyanı ile Küresel Asgari Tamamlayıcı Kurumlar Vergisi beyanı olmak üzere 2 ayrı beyan yapılması gerekmektedir. Anılan kanunda yerel ve küresel asgari kurumlar vergisi oranı %15 olarak belirlenmiştir. Yerel asgari tamamlayıcı kurumlar vergisinin, hesaplanan verginin hesap döneminin kapandığı ayı izleyen on ikinci ayın birinci gününden son gününe kadar beyan edilip ödeneceği hüküm altına alınmıştır. 2024 yılı Yerel Asgari Tamamlayıcı Kurumlar Vergisi beyan edilmiş olup ilave bir yükümlülük doğurmamıştır.

Küresel asgari kurumlar vergisi ise hesaplanan verginin hesap döneminin kapandığı ayı izleyen on beşinci ayın son gününe kadar beyan edilip ödeneceği düzenlenmiş olmakla birlikte, 2024 hesap dönemine mahsus olarak verilecek beyannamelerin hesap döneminin kapandığı ayı izleyen on sekizinci ayın son gününe kadar beyan edileceği ve tahakkuk eden vergilerin beyan süresinin son gününe kadar ödeneceği hüküm altına alınmıştır. İlgili vergi düzenlemesine ilişkin 26 Aralık 2025 tarihinde Yerel ve Küresel Asgari Tamamlayıcı Kurumlar Vergisi Uygulama Tebliği yayımlanmıştır. Söz konusu vergilere ilişkin beyanlar ülke bazında ve konsolidasyona tabi olan şirketleri içermekte olup, mezkur beyanlar kanunda yer alan istisna, muafiyet ve güvenli liman düzenlemeleri dikkate alınarak yapılacaktır. İlgili düzenlemelerin Grup'un 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.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Muhasebe Politikaları (Devamı)

XVII. Vergi Uygulamalarına İlişkin Açıklamalar (Devamı)

Cari vergi (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 31 Aralık 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 tabi 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.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Muhasebe Politikaları (Devamı)

XXIII. Diğer Hususlara İlişkin Açıklamalar

Katılım Fonları ve Fon Havuzlarına İlişkin Açıklamalar

Banka, katılım bankacılığı prensipleri çerçevesinde kabul edilen fonlar için genel ve özel fon havuzları oluşturmakta ve bu havuzları kâr-zarar ortaklığı, ortaklık ve vekâlet esaslarına göre yönetmektedir. Fon havuzları, Banka özkaynaklarından ayrı olarak izlenmekte olup, havuz kaynakları Banka lehine tek taraflı sonuç doğuracak şekilde kullanılamaz. Havuzlar kapsamında gerçekleştirilen işlemler katılım bankacılığı ilkelerine uygun olarak yürütülmekte; önceden sabitlenmiş getiri içeren aşırı belirsizlik veya spekülatif unsur barındıran işlemler havuzlara dahil edilmemektedir. Havuz kârı; havuz fonları kullanılarak elde edilen gelirlerden, yalnızca bu gelirin elde edilmesine doğrudan bağlı giderlerin düşülmesi suretiyle hesaplanır. Banka faaliyetlerinden kaynaklanan genel yönetim, personel, bina, bilgi teknolojileri, pazarlama ile idari ve operasyonel giderler havuzlara yansıtılmaz.

Havuz kapsamındaki varlıklara ilişkin beklenen zarar karşılıkları, ilgili mevzuat ve muhasebe standartları çerçevesinde genel ve özel karşılık olarak ayrılır. Özel karşılıklar, fiili risk gerçekleşmesini yansıtmaya kaydıyla ilgili havuzun kâr hesaplamasına dahil edilebilir; genel karşılıklar ise havuz portföyünün genel risk profilini yansıtmaya ve Birim Değer Hesaplama Tablosu'nda tanımlı yöntemlere uygun olması şartıyla havuzlara paylaştırılabilir. Karşılık uygulamaları kâr payı oranlarını yapay biçimde yönlendirmek amacıyla kullanılamaz. Havuz kapsamındaki sorunlu varlıklara ilişkin karşılıklar, yalnızca fiilen varlıkların silinmesi durumunda havuzlara yansıtılır. Önceki dönemlerde havuzlara yansıtılmış karşılıkların tahsil edilmesi halinde, söz konusu tutarlar ilgili dönemde havuz gelirlerine eklenir. Havuz kârı, Banka özkaynakları ile havuz katılımcıları arasında, özkaynağın havuza katılım oranı esas alınarak paylaşılır. Fon yönetim ücreti (mudârib payı) düşüldükten sonra kalan tutar, ilan edilen ağırlıklandırma esaslarına göre dağıtılır. Banka, kâr payı oranlarında aşırı dalgalanmaların azaltılması amacıyla, yalnızca havuzun gerçekleşmiş kârı üzerinden ve katılım fonu sahipleri aleyhine sonuç doğurmayacak şekilde kâr dengeleme rezervleri ayırabilir.

Tasarruf fon havuzu kapsamında oluşan yükümlülükler, niteliği itibarıyla katılım fonu sahiplerine karşı borç mahiyetinde olduğundan, Grup finansal durum tablosunda “Diğer Borçlar” kalemi altında sınıflandırılmaktadır. Tasarruf Finansman faaliyetleri çerçevesinde fon kullanan müşterilerden doğan alacaklar ise; ilgili sözleşme hükümleri kapsamında tahsil edilecek tutarları ifade etmekte olup, Grup finansal durum tablosunda “Diğer Alacaklar” kalemi altında gösterilmektedir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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 ilişkin bilgiler

I. Konsolide özkaynak kalemlerine ilişkin 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 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hesaplanan cari dönem özkaynak tutarı 42.068.816 TL, sermaye yeterliliği standart oranı da %20,88’dir. 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 31 Aralık 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	17.263.184	8.563.985
Türkiye Muhasebe Standartları (TMS) uyarınca özkaynaklara yansıtılan kazançlar	23.423	10.016
Kâr	15.590.769	8.745.935
Net Dönem Kârı	15.545.565	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	33.904.291	18.346.851
Çekirdek Sermayeden Yapılacak İndirimler		
Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin 9 uncu maddesinin birinci fıkrasının (i) bendi uyarınca hesaplanan değerleme ayarlamaları	-	-
Net dönem zararı ile geçmiş yıllar zararı toplamının yedek akçelerle karşılanamayan kısmı ile TMS uyarınca özkaynaklara yansıtılan kayıplar	297.551	256.912
Faaliyet kiralaması geliştirme maliyetleri	222.177	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	363.695	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	-	-
Kanunun 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’nunu 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’nunu aşan kısmı	-	-
İpotek hizmeti sunma haklarının çekirdek sermayenin %10’nunu aşan kısmı	-	-
Geçici farklara dayanan ertelenmiş vergi varlıklarının çekirdek sermayenin %10’nunu 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	2.130.861	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	3.014.284	3.663.505
Çekirdek Sermaye Toplamı	30.890.007	14.683.346

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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 ilişkin bilgiler (Devamı):

I. Konsolide özkaynak kalemlerine ilişkin açıklamalar (Devamı):

a. Konsolide özkaynak kalemlerine ilişkin bilgiler (Devamı):

	Cari Dönem 31 Aralık 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	10.383.500	7.652.085
Kurumca uygun görülen borçlanma araçları ve bunlara ilişkin ihraç primleri (Geçici Madde 4 kapsamında olanlar)	-	-
İndirimler Öncesi İlave Ana Sermaye	10.383.500	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	10.383.500	7.652.085
Ana Sermaye Toplamı (Ana Sermaye= Çekirdek Sermaye + İlave Ana Sermaye)	41.273.507	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)	776.832	408.818
İndirimler Öncesi Katkı Sermaye	776.832	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	776.832	408.818
Toplam Özkaynak (Ana Sermaye ve Katkı Sermaye Toplamı)	42.050.339	22.744.249
Ana Sermaye ve Katkı Sermaye Toplamı (Toplam Özkaynak)	42.050.339	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 çıkarılamayanların net defter değerleri	-	-
Kurulca belirlenecek diğer hesaplar	6.144	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.

31 ARALIK 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 ilişkin bilgiler (Devamı):

I. Konsolide özkaynak kalemlerine ilişkin açıklamalar (Devamı):

a. Konsolide özkaynak kalemlerine ilişkin bilgiler (Devamı):

ÖZKAYNAK		
Toplam Özkaynak (Ana sermaye ve katkı sermaye toplamı)	42.068.816	22.742.022
Toplam Risk Ağırlıklı Tutarlar	201.482.363	97.286.237
SERMAYE YETERLİLİĞİ ORANLARI		
Çekirdek Sermaye Yeterliliği Oranı (%)	15,34	15,09
Ana Sermaye Yeterliliği Oranı (%)	20,50	22,96
Sermaye Yeterliliği Oranı (%)	20,88	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 (%)	10,84	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	3.304.549	1.742.761
Katkı Sermaye Hesaplamasında Dikkate Alınan Karşılıklara İlişkin Sınırlar		
Standart yaklaşımın kullanıldığı alacaklar için ayrılan genel karşılıklar (Onbindeyüzirmibeşlik sınır öncesi)	776.832	408.818
Standart yaklaşımın kullanıldığı alacaklar için ayrılan genel karşılıkların risk ağırlıklı tutarlar toplamının %1,25'ine kadar olan kısmı	776.832	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; 19 Aralık 2024 tarihli ve 11038 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 26.06.2023 tarihine ait Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (Merkez Bankası) döviz alış kurunun kullanılabilmesine yönelik uygulamanın; aksi yönde bir Kurul Kararı alınıncaya kadar, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren uygulanmak üzere; 28 Haziran 2024 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.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Ana Ortaklık Banka Sermaye Yeterliliği hesaplamalarında bu imkanları kullanmıştır. İlgili kurul kararları standart sermaye yeterlilik rasyosunda 5,34’lük artırıcı yönde etki sağlamaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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 ilişkin bilgiler (Devamı):

I. Konsolide özkaynak kalemlerine ilişkin 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)	5.027.672
Borçlanma aracının nominal değeri	5.027.672
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 tümü veya bir kısmı
Mütekip geri ödeme opsiyonu tarihleri	
Kâr payı / temettü ödemeleri	
Sabit ya da değişken Kâr Payı/ temettü ödemeleri	-
Kâr Payı oranı ve Kâr 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
Kâr Payı artırımını 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, azaltıma 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 ilişkin 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.

31 ARALIK 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 ilişkin bilgiler (Devamı):

I. Konsolide özkaynak kalemlerine ilişkin 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)	894.438
Borçlanma aracının nominal değeri	1.593.193
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	
Mütekip geri ödeme opsiyonu tarihleri	
Kâr payı / temettü ödemeleri	
Sabit ya da değişken Kâr Payı/ temettü ödemeleri	-
Kâr Payı oranı ve Kâr 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
Kâr 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, azaltıma 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 artırımı mekanizması	Değer artırımı 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.

31 ARALIK 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 ilişkin bilgiler (Devamı):

I. Konsolide özkaynak kalemlerine ilişkin 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)	4.461.390
Borçlanma aracının nominal değeri	5.027.672
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 kullanıldığı tarihten itibaren en erken 5 yıl sonra geri ödenecek tutar tümü veya bir kısmı
Mütekip geri ödeme opsiyonu tarihleri	
Kâr payı / temettü ödemeleri	
Sabit ya da değişken Kâr Payı/ temettü ödemeleri	-
Kâr Payı oranı ve Kâr 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
Kâr 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, azaltıma 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 artırımı mekanizması	Değer artırımı 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.

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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 ilişkin bilgiler (Devamı):

I. Konsolide özkaynak kalemlerine ilişkin açıklamalar (Devamı):

d. Özkaynak kalemlerine ilişkin bilgiler tablosu ile bilanço tutarları arasındaki mutabakatı sağlamak üzere gerekli açıklamalar

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Bilanço özkaynaklar değeri	33.709.651	18.230.076
Faaliyet kiralaması geliştirme maliyetleri	(222.177)	(118.914)
Şerefiye veya diğer maddi olmayan duran varlıklar ve bunlara ilişkin ertelenmiş vergi yükümlülükleri	(363.695)	(543.412)
Kurumca uygun görülen borçlanma araçları ve bunlara ilişkin ihraç primleri- ilave sermaye (*)	10.337.415	7.548.195
Katkı Sermaye (Karşılıklar) (**)	744.627	372.571
Özkaynaklardan indirilen diğer değerler	(2.137.005)	(2.746.494)
Yasal özkaynak hesaplamasında dikkate alınan tutar	42.068.816	22.742.022

(*) Özkaynak hesaplarında izlenen ilave sermaye unsuru sermaye benzeri kredilere ilişkin 46.085 TL'lik tutarı içermemektedir. Söz konusu tutar "bilanço özkaynaklar değeri" satırında sınıflandırılmıştır. (31 Aralık 2024: 103.890 TL)

(**) Özkaynak hesaplarında izlenen gerçeğe uygun değer farkı fiğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların 32.205 TL tutarındaki beklenen zarar karşılığını içermemektedir. Söz konusu tutar "bilanço özkaynaklar değeri" satırında sınıflandırılmıştır. (31 Aralık 2024: 36.247 TL)

e. Konsolidasyon Kapsamında Tasarruf Finansman Şirketlerine İlişkin Özkaynak Uygulaması

Grup'un konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklığı Emlak Katılım Tasarruf Finansman A.Ş., 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu'nun 15. Maddesinin 5. Fıkrası ile Tasarruf finansman şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Yönetmelik hükümleri uyarınca; müşterilerden tahsil edilen organizasyon ücretlerinin binde 5'i (%0,5) oranındaki kısmını özkaynaklar içerisinde izlemek üzere ayırmaktadır. Söz konusu tutar, konsolide finansal tablolarda gelir tablosu ile ilişkilendirilmeksizin, Grup özkaynakları içerisinde izlenmekte ve ilgili mevzuat kapsamında ayrılan özkaynak kalemi olarak raporlanmaktadır.

II. Konsolide kredi riskine ilişkin açıklamalar:

Kredi riski, kredi müşterisinin yapılan sözleşme gereklerine uymayarak yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında ifa edememesinden dolayı Grup'un maruz kalabileceği zarar ihtimali olarak tanımlanmıştır.

Kredi tahsis yetkisi esas olarak Yönetim Kurulu'nda olup, bu yetki Bankacılık Kanunu'na uygun olarak alt komitelere devredilebilir. Yönetim Kurulu, kredi politikalarını ve makro seviyede kredi açma limitlerini belirler. Kredi açma, onay verme ve diğer idari esaslara ilişkin politikaları oluşturur. Politikalara, yoğunlaşmalara ve limitlere uyumu izler ve gerekli tedbirleri alır. Kredi fonksiyonunun sağlıklı ve etkin bir şekilde işlemesi için uygun ortam oluşturur. Yeterli personel ve yazılımlar temin edilerek, yetkiler, roller, limitler net olarak belirlenir, gerekli kontroller tesis edilir. Kredi riski periyodik olarak ölçülür, analiz edilir ve raporlanır.

Segmentlerine göre müşterilerin kredi riskinin ölçülmesi amacıyla derecelendirme notları ve temerrüt olasılığı üreten skorlama ve rating modelleri kullanılmasına yönelik hazırlıklar yapılır. Üretilen derecelendirme notları müşteri ile çalışma kararının verilmesinde ve çalışma şartlarının belirlenmesinde kullanılır. Kredi limiti tahsisleri, mali tahlil ve istihbarat raporlarına, müşteriye verilen derecelendirme notlarına ve segmentine göre müşteri veya kredi grubu için ayrı ayrı yapılır.

Tahsis edilen limitler, ticari ve bireysel kredi politikalarında belirtilen periyotlarda gözden geçirilir, müşterinin istihbaratı ve rating raporu yenilenir. Kredilerin sektörel olarak dengeli dağılımına ve TL kaynakların TL, YP kaynakların YP olarak kur uyumsuzluğuna mahal vermeden kullandırılmasına özen gösterilir. Bankacılık Kanunu ve ilgili mevzuatta belirtilen kredi sınırlamalarına uyulur. Müşterinin kredi değerliliği esas olmakla beraber, risk azaltımı için teminatlandırmaya özen gösterilir. Kredi ile teminatın vade, para cinsi uyumu ile bağımsız değer takdiri yaptırılmış olmasına azami özen gösterilir. Alınan teminatlar periyodik olarak değerlendirilir ve sigorta ettirilir.

Temerrüde düşen kredi alacakları için TFRS 9 "Bankalarca Kredilerin ve Diğer Alacakların Niteliklerinin Belirlenmesi ve Bunlar İçin Ayrılacak Karşılıklara İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik" uyarınca karşılık ayrılır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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 ilişkin bilgiler (Devamı):

II. Konsolide kredi riskine ilişkin açıklamalar (Devamı)

Kredi riski azaltımının etkileri dikkate alınmaksızın mahsup işlemleri sonrası maruz kalınan risklerin toplam tutarı ile farklı risk sınıfları ve türlerine göre ayrıştırılmış risklerin ilgili döneme ilişkin ortalama tutarı:

Risk Sınıfları	Cari Dönem Risk Tutarı	Ortalama Risk Tutarı
1 Merkezi Yönetimlerden veya Merkez Bankalarından Alacaklar	105.130.802	87.642.217
2 Bölgesel Yönetimlerden Veya Yerel Yönetimlerden Alacaklar	62.472	87.837
3 İdari Birimlerden Ve Ticari Olmayan Girişimlerden Alacaklar	30.236.928	16.624.647
4 Çok Taraflı Kalkınma Bankalarından Alacaklar	-	-
5 Uluslararası Teşkilatlardan Alacaklar	-	-
6 Bankalar Ve Aracı Kurumlardan Alacaklar	22.153.040	17.097.888
7 Kurumsal Alacaklar	95.857.809	78.118.504
8 Perakende Alacaklar	14.024.380	8.959.115
9 Gayrimenkul İpoteğiyle Teminatlandırılmış Alacaklar	5.211.769	4.059.731
10 Tahsili Gecikmiş Alacaklar	859.025	466.630
11 Kurulca Riski Yüksek Olarak Belirlenen Alacaklar	4.327.256	3.703.032
12 İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler	-	-
13 Menkul Kıymetleştirme Pozisyonları	-	-
14 Bankalar Ve Aracı Kurumlardan Olan Kısa Vadeli Alacaklar İle Kısa Vadeli Kurumsal Alacaklar	-	-
15 Kolektif Yatırım Kuruluşu Niteliğindeki Yatırımlar	-	-
16 Hisse Senedi Yatırımları	-	-
17 Diğer Alacaklar	12.773.967	10.977.081
Toplam(*)	290.637.448	227.736.682

(*) Ortalama risk tutarı, 2025 yılı aylık bazlı risk tutarlarının aritmetik ortalaması alınarak test edilmiştir.

Risk Sınıfları	Önceki Dönem Risk Tutarı	Ortalama Risk Tutarı
1 Merkezi Yönetimlerden veya Merkez Bankalarından Alacaklar	72.253.230	79.804.864
2 Bölgesel Yönetimlerden Veya Yerel Yönetimlerden Alacaklar	115.883	43.958
3 İdari Birimlerden Ve Ticari Olmayan Girişimlerden Alacaklar	6.245	366.752
4 Çok Taraflı Kalkınma Bankalarından Alacaklar	-	-
5 Uluslararası Teşkilatlardan Alacaklar	-	-
6 Bankalar Ve Aracı Kurumlardan Alacaklar	17.323.427	13.962.307
7 Kurumsal Alacaklar	54.190.881	38.919.157
8 Perakende Alacaklar	7.482.438	8.292.389
9 Gayrimenkul İpoteğiyle Teminatlandırılmış Alacaklar	4.350.332	3.036.264
10 Tahsili Gecikmiş Alacaklar	162.941	95.990
11 Kurulca Riski Yüksek Olarak Belirlenen Alacaklar	6.956.606	14.363.260
12 İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler	-	-
13 Menkul Kıymetleştirme Pozisyonları	-	-
14 Bankalar Ve Aracı Kurumlardan Olan Kısa Vadeli Alacaklar İle Kısa Vadeli Kurumsal Alacaklar	-	-
15 Kolektif Yatırım Kuruluşu Niteliğindeki Yatırımlar	-	-
16 Hisse Senedi Yatırımları	-	-
17 Diğer Alacaklar	8.138.131	6.994.145
Toplam(*)	170.980.114	165.879.088

(*) Ortalama risk tutarı, 2024 yılı aylık bazlı risk tutarlarının aritmetik ortalaması alınarak test edilmiştir.

Grup'un risk yönetim anlayışı çerçevesinde uzun vadeli risklerin kısa vadeli risklere oranla daha fazla kredi riskine maruz kaldığı kabul edilmekte ve uzun vadeli riskler için risk limiti belirleme, teminatlandırma gibi hususlar kısa vadeli risklere oranla daha geniş kapsamlı olarak ele alınmaktadır.

Grup'un çeşitli yabancı ülkelerde bankacılık faaliyeti kapsamında limiti mevcut olup, bu limitlerin tahsis ve revizyonu aşamasında gerekli araştırmalar (ekonomik, konjonktürel vb.) yapılmaktadır.

Muhabirlik faaliyetleri ve uluslararası emtia işlemleri için çalışılacak bankalara ise ilgili kredi komitelerince limit tahsis edilmekte olup, bu limitler Grup'un ölçeği ve muhatap banka ölçeği dikkate alınarak tahsis edilmekte ve risk yoğunlaşmasından kaçınılmaktadır. Bu açıdan ciddi bir risk taşınmamaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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 ilişkin bilgiler (Devamı):

II. Konsolide kredi riskine ilişkin açıklamalar (Devamı):

Önemli bölgelerdeki önemlilik arz eden risk sınıflarına göre ayrıştırılmış risk tutarlarının coğrafi dağılımı; risk sınıflarına göre ayrıştırılmış risklerin sektörlere veya karşı taraflara göre dağılımı ve tüm risklerin kalan vadelere göre dağılımı:

Önemli Bölgelerdeki Önemlilik Arz eden Risklere İlişkin Profil:

	Risk Sınıfları (*)																	Toplam
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
Cari Dönem																		
1 Yurtiçi	105.130.802	62.472	30.236.928	-	-	14.074.744	93.777.938	13.988.707	5.145.220	859.025	-	-	-	-	-	-	12.773.967	276.049.803
2 Avrupa Birliği Ülkeleri	-	-	-	-	-	503.711	100.819	198	-	-	-	-	-	-	-	-	-	604.728
3 OECD Ülkeleri (**)	-	-	-	-	-	2.103.654	-	207	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.103.861
4 Kıyı Bankacılığı Bölgeleri	-	-	-	-	-	3.456	1.952.000	29.343	66.548	-	-	-	-	-	-	-	-	2.051.347
5 ABD, Kanada	-	-	-	-	-	855.738	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	855.738
6 Diğer Ülkeler	-	-	-	-	-	4.611.737	27.052	5.925	-	-	4.327.256	-	-	-	-	-	-	8.971.970
7 İştirak, Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8 Dağıtılmamış Varlıklar/Yükümlülükler(***)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9 Toplam	105.130.802	62.472	30.236.928	-	-	22.153.040	95.857.809	14.024.380	5.211.768	859.025	4.327.256	-	-	-	-	-	12.773.967	290.637.447
Önceki Dönem																		
1 Yurtiçi	72.253.229	115.883	6.245	-	-	10.025.653	52.404.974	7.467.020	4.307.626	162.941	426.457	-	-	-	-	-	8.102.753	155.272.781
2 Avrupa Birliği Ülkeleri	-	-	-	-	-	329.104	-	283	-	-	-	-	-	-	-	-	-	329.387
3 OECD Ülkeleri (**)	-	-	-	-	-	2.278.493	-	207	-	-	-	-	-	-	-	-	35.378	2.314.078
4 Kıyı Bankacılığı Bölgeleri	-	-	-	-	-	183	1.723.417	10.254	42.706	-	-	-	-	-	-	-	-	1.776.560
5 ABD, Kanada	-	-	-	-	-	230.554	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	230.554
6 Diğer Ülkeler	-	-	-	-	-	4.459.440	62.490	4.674	-	-	6.530.149	-	-	-	-	-	-	11.056.753
7 İştirak, Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8 Dağıtılmamış Varlıklar/Yükümlülükler(***)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9 Toplam	72.253.229	115.883	6.245	-	-	17.323.427	54.190.881	7.482.438	4.350.332	162.941	6.956.606	-	-	-	-	-	8.138.131	170.980.113

(*) Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelikte yer alan risk sınıflarını ifade etmektedir.

(**) AB ülkeleri, ABD ve Kanada dışındaki OECD ülkeleri

(***) Tutarlı bir esasa göre bölümlere dağıtılamayan varlık ve yükümlülükler

- 1 Merkezi yönetimlerden veya merkez bankalarından şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar
- 2 Bölgesel yönetimlerden veya yerel yönetimlerden şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar
- 3 İdari birimlerden ve ticari olmayan girişimlerden şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar
- 4 Çok taraflı kalkınma bankalarından şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar
- 5 Uluslararası teşkilatlardan şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar
- 6 Bankalar ve aracı kurumlardan şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar
- 7 Şarta bağlı olan ve olmayan kurumsal alacaklar
- 8 Şarta bağlı olan ve olmayan perakende alacaklar
- 9 Gayrimenkul ipotegiyle teminatlandırılan alacaklar

- 10 Tahsili gecikmiş alacaklar
- 11 Kurulca riski yüksek olarak belirlenen alacaklar
- 12 İpotek teminatlı menkul kıymetler
- 13 Menkul kıymetleştirme pozisyonları
- 14 Bankalar ve aracı kurumlardan olan kısa vadeli alacaklar ile kısa vadeli kurumsal alacaklar
- 15 Kolektif yatırım kuruluşu niteliğindeki yatırımlar
- 16 Hisse senedi yatırımları
- 17 Diğer alacaklar

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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 ilişkin bilgiler (Devamı):

II. Konsolide kredi riskine ilişkin açıklamalar (Devamı):

Sektörlere veya Karşı Taraflara Göre Risk Profili:

Cari Dönem	Risk Sınıfları(*)																TP	YP	Toplam
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16			
1 Tarım	-	-	-	-	-	-	766.687	87.423	53.767	11.067	-	-	-	-	-	-	3	824.476	918.94
1.1 Çiftçilik ve Hayvancılık	-	-	-	-	-	-	479.713	67.270	44.846	11.067	-	-	-	-	-	-	-	542.191	602.89
1.2 Ormancılık	-	-	-	-	-	-	265.581	5.856	8.921	-	-	-	-	-	-	-	3	275.388	280.36
1.3 Balıkçılık	-	-	-	-	-	-	21.393	14.297	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.897	35.69
2 Sanayi	-	-	-	-	-	-	28.569.489	3.989.811	460.849	316.639	-	-	-	-	-	-	22.476	14.680.235	33.359.26
2.1 Madencilik ve Taşocakçılığı	-	-	-	-	-	-	1.502.581	96.618	-	10.302	-	-	-	-	-	-	45	921.294	1.609.54
2.2 İmalat Sanayi	-	-	-	-	-	-	22.429.403	3.766.440	432.052	305.069	-	-	-	-	-	-	21.331	12.947.588	26.945.29
2.3 Elektrik, Gaz, Su	-	-	-	-	-	-	4.637.505	126.753	37.797	1.268	-	-	-	-	-	-	1.100	811.353	4.804.42
3 İnşaat	-	-	30.196.261	-	-	-	17.338.807	2.090.204	1.064.023	307.043	-	-	-	-	-	-	3.984	45.178.516	51.000.32
4 Hizmetler	99.325.545	-	106	-	-	22.139.771	44.239.746	5.313.302	2.162.484	216.676	4.327.256	-	-	-	-	-	1.689.933	56.764.670	179.414.81
4.1 Toptan ve Perakende Ticaret	-	-	106	-	-	-	21.338.213	3.748.075	1.052.655	173.601	-	-	-	-	-	-	3.390	20.095.792	26.316.04
4.2 Otel ve Lokanta Hizmetleri	-	-	-	-	-	-	611.989	145.085	19.982	650	-	-	-	-	-	-	50	327.874	777.75
4.3 Ulaştırma Ve Haberleşme	-	-	-	-	-	-	5.592.711	625.048	846.408	17.313	-	-	-	-	-	-	481	3.278.526	7.081.96
4.4 Mali Kuruluşlar	99.325.545	-	-	-	-	22.139.771	1.897.221	25.624	7.339	2.745	4.327.256	-	-	-	-	-	1.164.370	22.287.841	128.889.87
4.5 Gayrimenkul ve Kira. Hizm.	-	-	-	-	-	-	14.175.283	718.958	231.209	22.367	-	-	-	-	-	-	521.610	10.267.763	15.669.42
4.6 Serbest Meslek Hizmetleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.7 Eğitim Hizmetleri	-	-	-	-	-	-	309.413	22.302	-	-	-	-	-	-	-	-	-	331.715	331.71
4.8 Sağlık ve Sosyal Hizmetler	-	-	-	-	-	-	314.916	28.210	4.891	-	-	-	-	-	-	-	32	175.159	348.04
5 Diğer	5.805.257	62.472	40.561	-	-	13.269	4.943.080	2.543.640	1.470.646	7.600	-	-	-	-	-	-	11.057.571	22.379.601	25.944.09
6 Toplam	105.130.802	62.472	30.236.928	-	-	22.153.040	95.857.809	14.024.380	5.211.769	859.025	4.327.256	-	-	-	-	-	12.773.967	139.827.498	290.637.44

(*) Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelikte yer alan risk sınıflarını ifade etmektedir.

1	Merkezi yönetimlerden veya merkez bankalarından şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	10	Tahsili gecikmiş alacaklar
2	Bölgesel yönetimlerden veya yerel yönetimlerden şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	11	Kurulca riski yüksek olarak belirlenen alacaklar
3	İdari birimlerden ve ticari olmayan girişimlerden şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	12	İpotek teminatlının menkul kıymetler
4	Çok taraflı kalkınma bankalarından şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	13	Menkul kıymetleştirme pozisyonları
5	Uluslararası teşkilatlardan şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	14	Bankalar ve aracı kurumlardan olan kısa vadeli alacaklar ile kısa vadeli kurumsal alacaklar
6	Bankalar ve aracı kurumlardan şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	15	Kolektif yatırım kuruluşu niteliğindeki yatırımlar
7	Şarta bağlı olan ve olmayan kurumsal alacaklar	16	Hisse senedi yatırımları
8	Şarta bağlı olan ve olmayan perakende alacaklar	17	Diğer alacaklar
9	Gayrimenkul ipotegiyle teminatlandırılan alacaklar		

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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 ilişkin bilgiler (Devamı):

II. Konsolide kredi riskine ilişkin açıklamalar (Devamı):

Önceki Dönem	Risk Sınıfları (*)																	TP	YP	Toplam
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17			
1 Tarım	-	-	-	-	-	-	308.537	36.223	6.193	188	17.721	-	-	-	-	-	61	351.344	17.579	368.923
1.1 Çiftçilik ve Hayvancılık	-	-	-	-	-	-	170.245	34.850	50	188	17.721	-	-	-	-	-	61	206.798	16.317	223.115
1.2 Ormancılık	-	-	-	-	-	-	123.758	94	6.143	-	-	-	-	-	-	-	-	129.995	-	129.995
1.3 Balıkçılık	-	-	-	-	-	-	14.534	1.279	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14.551	1.262	15.813
2 Sanayi	-	-	-	-	-	-	20.018.398	1.773.666	570.324	44.180	149.546	-	-	-	-	-	16.612	11.286.703	11.286.023	22.572.726
2.1 Madencilik ve Taşocakçılığı	-	-	-	-	-	-	1.140.500	43.169	-	383	-	-	-	-	-	-	44	647.201	536.895	1.184.096
2.2 İmalat Sanayi	-	-	-	-	-	-	15.849.332	1.650.128	554.165	43.797	149.546	-	-	-	-	-	15.540	9.606.498	8.656.010	18.262.508
2.3 Elektrik, Gaz, Su	-	-	-	-	-	-	3.028.566	80.369	16.159	-	-	-	-	-	-	-	1.028	1.033.004	2.093.118	3.126.122
3 İnşaat	-	-	-	-	-	-	7.477.279	1.166.575	1.332.519	44.436	47.379	-	-	-	-	-	2.308	8.715.207	1.355.289	10.070.496
4 Hizmetler	67.255.316	-	147	-	-	17.323.427	24.001.800	2.606.402	1.558.175	71.121	6.741.960	-	-	-	-	-	3.669.706	43.886.456	79.341.598	123.228.054
4.1 Toptan ve Perakende Ticaret	-	-	106	-	-	-	12.952.783	1.854.607	818.639	62.296	162.645	-	-	-	-	-	2.023	12.321.138	3.531.961	15.853.099
4.2 Otel ve Lokanta Hizmetleri	-	-	-	-	-	-	337.489	50.148	19.475	178	-	-	-	-	-	-	27	292.748	114.569	407.317
4.3 Ulaştırma Ve Haberleşme	-	-	-	-	-	-	2.462.241	325.516	324.332	326	35.796	-	-	-	-	-	345	1.334.015	1.814.541	3.148.556
4.4 Mali Kuruluşlar	67.255.316	-	-	-	-	17.323.427	1.993.645	14.335	4.910	-	6.530.149	-	-	-	-	-	1.602.249	23.183.389	71.540.642	94.724.031
4.5 Gayrimenkul ve Kira. Hizm.	-	-	-	-	-	-	5.785.579	317.469	326.267	8.321	13.370	-	-	-	-	-	2.065.062	6.176.183	2.339.885	8.516.068
4.6 Serbest Meslek Hizmetleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.7 Eğitim Hizmetleri	-	-	41	-	-	-	138.611	22.427	48.613	-	-	-	-	-	-	-	-	209.692	-	209.692
4.8 Sağlık ve Sosyal Hizmetler	-	-	-	-	-	-	331.452	21.900	15.939	-	-	-	-	-	-	-	-	369.291	-	369.291
5 Diğer	4.997.914	115.883	6.098	-	-	-	2.384.867	1.899.572	883.121	3.016	-	-	-	-	-	-	4.449.444	11.898.033	2.841.882	14.739.915
6 Toplam	72.253.230	115.883	6.245	-	-	17.323.427	54.190.881	7.482.438	4.350.332	162.941	6.956.606	-	-	-	-	-	8.138.131	76.137.743	94.842.371	170.980.114

(*) Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelikte yer alan risk sınıflarını ifade etmektedir.

- | | | | |
|---|---|----|---|
| 1 | Merkezi yönetimlerden veya merkez bankalarından şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar | 10 | Tahsili gecikmiş alacaklar |
| 2 | Bölgesel yönetimlerden veya yerel yönetimlerden şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar | 11 | Kurulca riski yüksek olarak belirlenen alacaklar |
| 3 | İdari birimlerden ve ticari olmayan girişimlerden şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar | 12 | İpotek teminatlı menkul kıymetler |
| 4 | Çok taraflı kalkınma bankalarından şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar | 13 | Menkul kıymetleştirme pozisyonları |
| 5 | Uluslararası teşkilatlardan şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar | 14 | Bankalar ve aracı kurumlardan olan kısa vadeli alacaklar ile kısa vadeli kurumsal alacaklar |
| 6 | Bankalar ve aracı kurumlardan şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar | 15 | Kolektif yatırım kuruluşu niteliğindeki yatırımlar |
| 7 | Şarta bağlı olan ve olmayan kurumsal alacaklar | 16 | Hisse senedi yatırımları |
| 8 | Şarta bağlı olan ve olmayan perakende alacaklar | 17 | Diğer alacaklar |
| 9 | Gayrimenkul ipotegiyle teminatlandırılan alacaklar | | |

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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 ilişkin bilgiler (Devamı):

II. Konsolide kredi riskine ilişkin açıklamalar (Devamı):

Vade Unsuru Taşıyan Risklerin Kalan Vadelerine Göre Dağılımı:

Risk Sınıfları-Cari Dönem	Vadeye Kalan Süre					Dağıtılmayan
	1 ay	1-3 ay	3-6 ay	6-12ay	1 yıl üzeri	
1 Merkezi yönetimlerden veya merkez bankalarından şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	-	535.438	7.482.984	1.196.819	26.490.641	69.424.920
2 Bölgesel yönetimlerden veya yerel yönetimlerden şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	2.959	-	-	59.513	-	-
3 İdari birimlerden ve ticari olmayan girişimlerden şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	39.381	-	-	1.285	30.196.261	-
4 Çok taraflı kalkınma bankalarından şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	-	-	-	-	-	-
5 Uluslararası teşkilatlardan şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	-	-	-	-	-	-
6 Bankalar ve aracı kurumlardan şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	21.868.591	218.550	-	52.009	-	13.860
7 Şarta bağlı olan ve olmayan kurumsal alacaklar	16.036.611	12.402.288	14.871.799	19.837.131	32.550.129	159.851
8 Şarta bağlı olan ve olmayan perakende alacaklar	2.293.776	1.599.896	2.383.850	3.618.334	4.128.524	-
9 Gayrimenkul ipotegiyle teminatlandırılan alacaklar	408.696	403.463	525.281	2.218.974	1.655.355	-
10 Tahsili gecikmiş alacaklar	440.649	83.959	205.369	67.642	61.406	-
11 Kurulca riski yüksek olarak belirlenen alacaklar	4.327.256	-	-	-	-	-
12 İpotek teminatl menkul kıymetler	-	-	-	-	-	-
13 Menkul kıymetleştirme pozisyonları	-	-	-	-	-	-
14 Bankalar ve aracı kurumlardan olan kısa vadeli alacaklar ile kısa vadeli kurumsal alacaklar	-	-	-	-	-	-
15 Kolektif yatırım kuruluşu niteliğindeki yatırımlar	-	-	-	-	-	-
16 Hisse senedi yatırımları	-	-	-	-	-	-
17 Diğer alacaklar	-	-	-	-	-	12.773.967
GENEL TOPLAM	45.417.919	15.243.594	25.469.283	27.051.707	95.082.316	82.372.598

Risk Sınıfları-Önceki Dönem	Vadeye Kalan Süre					Dağıtılmayan
	1 ay	1-3 ay	3-6 ay	6-12ay	1 yıl üzeri	
1 Merkezi yönetimlerden veya merkez bankalarından şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	-	-	4.265.896	2.367.930	22.436.096	43.183.307
2 Bölgesel yönetimlerden veya yerel yönetimlerden şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	1.985	1.516	759	6.760	104.863	-
3 İdari birimlerden ve ticari olmayan girişimlerden şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	3.131	-	-	-	3.114	-
4 Çok taraflı kalkınma bankalarından şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	-	-	-	-	-	-
5 Uluslararası teşkilatlardan şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	-	-	-	-	-	-
6 Bankalar ve aracı kurumlardan şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	9.636.422	-	43.580	96.372	100.032	7.447.021
7 Şarta bağlı olan ve olmayan kurumsal alacaklar	17.055.673	6.559.285	6.301.277	12.850.605	11.424.041	-
8 Şarta bağlı olan ve olmayan perakende alacaklar	1.439.164	743.551	1.089.321	1.759.511	2.450.891	-
9 Gayrimenkul ipotegiyle teminatlandırılan alacaklar	526.483	371.032	683.476	935.166	1.834.175	-
10 Tahsili gecikmiş alacaklar	128.280	6.300	8.952	17.443	1.966	-
11 Kurulca riski yüksek olarak belirlenen alacaklar	123.030	42.482	98.099	145.282	17.564	6.530.149
12 İpotek teminatl menkul kıymetler	-	-	-	-	-	-
13 Menkul kıymetleştirme pozisyonları	-	-	-	-	-	-
14 Bankalar ve aracı kurumlardan olan kısa vadeli alacaklar ile kısa vadeli kurumsal alacaklar	-	-	-	-	-	-
15 Kolektif yatırım kuruluşu niteliğindeki yatırımlar	-	-	-	-	-	-
16 Hisse senedi yatırımları	-	-	-	-	-	-
17 Diğer alacaklar	-	-	-	-	-	8.138.131
GENEL TOPLAM	28.914.168	7.724.166	12.491.360	18.179.069	38.372.742	65.298.608

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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 ilişkin bilgiler (Devamı):

II. Konsolide kredi riskine ilişkin açıklamalar (Devamı):

Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmeliğin 6'ncı maddesinde belirtilen risk sınıfları için açıklamalar;

Merkezi yönetimlerden veya merkez bankalarından alacaklar risk sınıfının tamamı için Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Islamic International Rating Agency (IIRA)'nın vermiş olduğu dereceler dikkate alınmaktadır. Türkiye'nin uzun dönem yabancı para cinsinden kredi notunu (BBB-), T.C. Hazinesi tarafından ihraç edilen yabancı para menkuller ve T.C. Merkezi Yönetimi ile ilişkilendirilen diğer yabancı para riskler için de kullanılmaktadır. Sermaye yeterliliği düzenlemelerine göre bankalardan ve aracı kurumlardan alacaklar risk sınıflarının risk ağırlıklarının belirlenmesinde karşı tarafı yurt dışında yerleşik olan alacaklar için Kurulca yetkilendirilen veya doğrudan tanınan derecelendirme kuruluşlarının vermiş olduğu notlar kullanılmaktadır. Karşı tarafı yurt içinde yerleşik olan alacaklar derecesiz kabul edilerek sermaye yeterliliği hesaplamasına dahil edilmektedir. Kurulca yetkilendirilen veya doğrudan tanınan derecelendirme kuruluşların vermiş olduğu derecelere karşılık gelen "Kredi Kalite Kademeleri"ne aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

		Kredi Kalitesi Kademesi	Fitch Ratings	Moody's Investor Service	S&P Ratings Services	Japan Credit Rating Agency	DBRS	IIRA
Eşleştirilecek Derecelendirmeler	Uzun vadeli kredi derecelendirmeleri	1	AAA ile AA-	Aaa ile Aa3	AAA ile AA-	AAA ile AA-	AAA ile AA (düşük)	AAA ile AA-
		2	A+ ile A-	A1 ile A3	A+ ile A-	A+ ile A-	A (yüksek) ile A (düşük)	A+ ile A-
		3	BBB+ ile BBB-	Baa1 ile Baa3	BBB+ ile BBB-	BBB+ ile BBB-	BBB (yüksek) ile BBB (düşük)	BBB+ ile BBB-
		4	BB+ ile BB-	Ba1 ile Ba3	BB+ ile BB-	BB+ ile BB-	BB (yüksek) ile BB (düşük)	BB+ ile BB-
		5	B+ ile B-	B1 ile B3	B+ ile B-	B+ ile B-	B (yüksek) ile B (düşük)	B+ ile B-
		6	CCC+ ve aşağısı	Caa1 ve aşağısı	CCC+ ve aşağısı	CCC ve aşağısı	CCC (yüksek) ve aşağısı	CCC+ ve aşağısı
	Kısa vadeli kredi derecelendirmeleri	1	F1+ ile F1	P-1	A-1+ ile A-1	J-1	R-1 (yüksek) ile R-1 (düşük)	A-1+ ile A-1
		2	F2	P-2	A-2	J-2	R-2 (yüksek) to R-2 (düşük)	A-2
		3	F3	P-3	A-3	J-3	R-3	A-3
		4	F3 aşağısı	NP	A-3 aşağısı	J-3 aşağısı	R-3 aşağısı	A-3 aşağısı
		5	-	-	-	-	-	-
		6	-	-	-	-	-	-
	Uzun vadeli menkul kıymetleştirme pozisyonları için derecelendirmeler	1	AAA ile AA-	Aaa ile Aa3	AAA ile AA-	-	AAA ile AA (düşük)	AAA ile AA-
		2	A+ ile A-	A1 ile A3	A+ ile A-	-	A (yüksek) ile A (düşük)	A+ ile A-
		3	BBB+ ile BBB-	Baa1 ile Baa3	BBB+ ile BBB-	-	BBB (yüksek) ile BBB (düşük)	BBB+ ile BBB-
		4	BB+ ile BB-	Ba1 ile Ba3	BB+ ile BB-	-	BB (yüksek) ile BB (düşük)	BB+ ile BB-
		5	B+ ve aşağısı	B1 ve aşağısı	B+ ve aşağısı	-	B (yüksek) ve aşağısı	B+ ve aşağısı
	Kısa vadeli menkul kıymetleştirme pozisyonları için derecelendir	1	F1+ ile F1	P-1	A-1+ ile A-1	-	R-1 (yüksek) ile R-1 (düşük)	A-1+ ile A-1
		2	F2	P-2	A-2	-	R-2 (yüksek) ile R-2 (düşük)	A-2
		3	F3	P-3	A-3	-	R-3	A-3
			Diğerleri	F3 aşağısı	NP	A-3 aşağısı	-	R-3
	Kolektif yatırım kuruluşlarına ilişkin eşleştirme	1	AAA ile AA-	Aaa ile Aa3	FCQR: AAAf ile AA-f; PSFR: AAAm ile AA-m	-	-	-
2		A+ ile A-	A1 ile A3	FCQR: A+f ile A-f; PSFR: A+m ile A-m	-	-	-	
3		BBB+ ile BBB-	Baa1 ile Baa3	FCQR: BBB+f ile BBB-f; PSFR: BBB+m ile BBB-m	-	-	-	
4		BB+ ile BB-	Ba1 ile Ba3	FCQR: BB+f ile BB-f; PSFR: BB+m ile BB-m	-	-	-	
5		B+ ile B-	B1 ile B3	FCQR: B+f ile B-f; PSFR: B+m ile B-m	-	-	-	
6		CCC+ ve aşağısı	Caa1 ve aşağısı	FCQR: CCC+f ve aşağısı; PSFR: CCC+m ve aşağısı	-	-	-	

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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 ilişkin bilgiler (Devamı):

II. Konsolide kredi riskine ilişkin açıklamalar (Devamı):

Risk Ağırlığına Göre Risk Tutarları:

Risk Ağırlığı – Cari Dönem	%0	%10	%20	%35	%50	%75	%100	%150	%200	%250	Özkaynaklardan İndirilenler
1 Kredi Riski Azaltımı Öncesi Tutar	107.030.462	-	23.444.569	1.210.742	3.875.209	14.024.422	136.724.787	4.327.256	-	-	3.534.273
2 Kredi Riski Azaltımı Sonrası Tutar	107.794.391	-	23.929.460	1.210.742	4.328.015	13.513.034	135.534.550	4.327.256	-	-	3.534.273

Risk Ağırlığı – Önceki Dönem	%0	%10	%20	%35	%50	%75	%100	%150	%200	%250	Özkaynaklardan İndirilenler
1 Kredi Riski Azaltımı Öncesi Tutar	74.453.306	-	18.523.515	1.273.854	4.685.721	7.482.459	57.604.652	6.530.149	-	426.457	1.271.994
2 Kredi Riski Azaltımı Sonrası Tutar	75.142.561	-	19.118.784	1.273.854	5.138.034	7.237.599	56.112.676	6.530.149	-	426.457	1.271.994

Sektörlere veya karşı taraf türüne göre; ayrı ayrı, değer kaybına uğramış kredi ve tahsili gecikmiş kredi tutarları, değer ayarlamaları ve karşılıklar, dönem içinde değer ayarlamaları ve karşılıklara ilişkin tutarlar:

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Banka, TFRS 9 kapsamında yapılan risk değerlendirmelerine istinaden 2. Aşama olarak sınıflandırılan krediler için ömür boyu beklenen zarar karşılığı ayırmıştır. 3. Aşama olarak sınıflandırılarak değer düşüklüğüne uğradığına karar verilen krediler için de ömür boyu beklenen zarar karşılığı ayrılmıştır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilk alındıkları anda veya daha sonra kredi riskinde önemli bir artış olmayan krediler 1. Aşama olarak sınıflandırmış ve bu kredilere 12 aylık beklenen zarar karşılığı ayrılmıştır.

Cari dönem	Krediler (*)		Karşılıklar	
	Değer Kaybına Uğramış (TFRS 9)		Beklenen Kredi Zararı Karşılıkları (TFRS 9)	
Önemli Sektörler/Karşı Taraflar	Kredi Riskinde Önemli Artış (İkinci Aşama)	Temerrüt (Üçüncü Aşama)		
1 Tarım	-	42.571	21.423	
1.1 Çiftçilik ve Hayvancılık	-	42.571	21.423	
1.2 Ormancılık	-	-	-	
1.3 Balıkçılık	-	-	-	
2 Sanayi	258.955	1.388.424	863.929	
2.1 Madencilik ve Taş ocakçılığı	22.916	33.140	16.408	
2.2 İmalat Sanayi	236.038	1.351.915	845.465	
2.3 Elektrik, Gaz, Su	-	3.369	2.057	
3 İnşaat	831.983	1.281.894	854.841	
4 Hizmetler	1.878.217	1.148.813	2.081.939	
4.1 Toptan ve Perakende Ticaret	561.154	962.028	651.767	
4.2 Otel ve Lokanta Hizmetleri	3.696	2.941	1.873	
4.3 Ulaştırma ve Haberleşme	36.604	54.182	27.991	
4.4 Mali Kuruluşlar	-	11.063	5.771	
4.5 Gayrimenkul ve Kira. Hizm.	1.275.502	118.599	1.394.528	
4.6 Serbest Meslek Hizmetleri	-	-	-	
4.7 Eğitim Hizmetleri	-	-	-	
4.8 Sağlık ve Sosyal Hizmetler	1.260	-	7	
5 Diğer	108.387	75.239	34.252	
Toplam	3.077.542	3.936.941	3.856.384	

(*) Nakdi kredilerin dağılımı verilmiştir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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 ilişkin bilgiler (Devamı):

II. Konsolide kredi riskine ilişkin açıklamalar (Devamı):

		Krediler (*)	Karşılıklar	
		Değer Kaybına Uğramış (TFRS 9)		
Önceki dönem				
Önemli Sektörler/Karşı Taraflar		Kredi Riskinde Önemli Artış (İkinci Aşama)	Temerrüt (Üçüncü Aşama)	Beklenen Kredi Zararı Karşılıkları (TFRS 9)
1	Tarım	27.259	637	758
1.1	Çiftçilik ve Hayvancılık	27.259	637	758
1.2	Ormancılık	-	-	-
1.3	Balıkçılık	-	-	-
2	Sanayi	328.495	345.810	232.820
2.1	Madencilik ve Taş ocakçılığı	-	1.959	1.209
2.2	İmalat Sanayi	328.495	343.849	231.609
2.3	Elektrik, Gaz, Su	-	2	2
3	İnşaat	254.514	234.177	152.851
4	Hizmetler	236.568	461.661	276.291
4.1	Toptan ve Perakende Ticaret	225.385	396.776	238.649
4.2	Otel ve Lokanta Hizmetleri	1.959	622	364
4.3	Ulaştırma ve Haberleşme	5.350	5.673	4.347
4.4	Mali Kuruluşlar	-	-	-
4.5	Gayrimenkul ve Kira. Hizm.	3.875	58.590	32.930
4.6	Serbest Meslek Hizmetleri	-	-	-
4.7	Eğitim Hizmetleri	-	-	-
4.8	Sağlık ve Sosyal Hizmetler	-	-	-
5	Diğer	41.678	24.565	9.711
Toplam		888.514	1.066.850	672.431

(*) Nakdi kredilerin dağılımı verilmiştir.

Değer Ayarlamaları ve Kredi Karşılıkları Değişimine İlişkin Bilgiler

Cari Dönem	Açılış Bakiyesi	Dönem İçinde Ayrılan		Diğer Ayarlamalar	Kapanış Bakiyesi
		Karşılık Tutarları	Karşılık İptalleri		
1 Üçüncü aşama	649.031	1.803.927	(63.038)	-	2.389.920
2 Birinci ve İkinci aşama	513.836	2.569.867	(275.697)	-	2.808.006

Önceki Dönem	Açılış Bakiyesi	Dönem İçinde Ayrılan		Diğer Ayarlamalar	Kapanış Bakiyesi
		Karşılık Tutarları	Karşılık İptalleri (**)		
1 Üçüncü aşama	183.087	510.235	(44.291)	-	649.031
2 Birinci ve İkinci aşama	384.033	352.203	(222.400)	-	513.836

Döngüsel sermaye tamponu hesaplamasına dahil riskler

Cari Dönem	Bankacılık	Alım satım hesapları	
Nihai olarak risk alınan	hesaplarındaki özel	kapsamında hesaplanan	
ülke	sektör kredileri	risk ağırlıklı tutar	Toplam
Türkiye	235.263.121	13.355.924	248.619.045
Birleşik Arap Emirlikleri	18.149	-	18.149
Marshall Adaları	3.736.246	-	3.736.246
Diğer Ülkeler	159.768	-	159.768

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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 ilişkin bilgiler (Devamı):

II. Konsolide kredi riskine ilişkin açıklamalar (Devamı):

Önceki Dönem Nihai olarak risk alınan ülke	Bankacılık hesaplarındaki özel sektör kredileri	Alım satım hesapları kapsamında hesaplanan risk ağırlıklı tutar	Toplam
Türkiye	112.849.541	3.816.692	116.666.233
Birleşik Arap Emirlikleri	17.699	-	17.699
Marshall Adaları	884.467	-	884.467
Diğer Ülkeler	1.581.958	-	1.581.958

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
31 Aralık 2025 Bilanço Değerleme Kuru	42.8809	50.2767
30 Aralık 2025 tarihi itibarıyla	42.9013	50.4209
27 Aralık 2025 tarihi itibarıyla	42.8919	50.4747
26 Aralık 2025 tarihi itibarıyla	42.8001	50.3970
25 Aralık 2025 tarihi itibarıyla	42.8183	50.2886
24 Aralık 2025 tarihi itibarıyla	42.7667	50.3779

- e) Banka'nın cari döviz alış kurunun mali tablo tarihinden geriye doğru son otuz günlük basit aritmetik ortalama değeri 1 ABD doları için 42,6357 TL (Aralık 2024: 34,9290 TL) ve 1 EURO için 49,9179 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.

31 ARALIK 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 ilişkin bilgiler (Devamı):

III. Konsolide kur riskine ilişkin 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 Bnk. (*)	47.180.395	27.873.574	6.989.272	82.043.241
Bankalar (*)	821.000	4.113.974	14.739.991	19.674.965
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr veya Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar(	-	5.492.130	1.914.443	7.406.573
Para Piyasalarından Alacaklar	-	-	-	-
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	773.356	6.118.584	-	6.891.940
Krediler ve Finansal Kiralama Alacakları (**)	41.532.548	40.240.949	-	81.773.497
İştirak, Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları)	-	-	-	-
İtfa Edilmiş Maliyeti Üzerinden Değerlenen Finansal Varlıklar	5.745.988	-	-	5.745.988
Riskten Korunma Amaçlı Türev Finansal Varlıklar	-	-	-	-
Maddi Duran Varlıklar	-	-	-	-
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-	-	-	-
Diğer Varlıklar(***)	260.641	39.077	18.927	318.645
Toplam Varlıklar	96.313.928	83.878.288	23.662.633	203.854.849
Yükümlülükler				
Özel Cari Hesap ve Katılma Hesapları Aracılığı ile Bankalardan				
Toplanan Fonlar	5.255.432	435.316	217.333	5.908.081
Diğer Özel Cari Hesap ve Katılma Hesapları(***)	77.765.415	77.572.443	24.180.241	179.518.099
Para Piyasalarından Borçlar	-	395.438	-	395.438
Diğer Mali Kuruluşlardan Sağlanan Fonlar ve Sermaye Benzeri Krediler	12.317.874	5.081.106	-	17.398.980
İhraç Edilen Menkul Değerler	-	-	-	-
Muhtelif Borçlar	-	-	-	-
Riskten Korunma Amaçlı Türev Finansal Borçlar	-	-	-	-
Diğer Yükümlülükler (****)	846.751	1.325.676	39.065	2.211.492
Toplam Yükümlülükler	96.185.472	84.809.979	24.436.639	205.432.090
Net Bilanço Pozisyonu	128.456	(931.691)	(774.006)	(1.577.241)
Net Nazım Hesap Pozisyonu	-	719.849	1.288.674	2.008.523
Türev Finansal Araçlardan Alacaklar	-	2.327.882	1.288.674	3.616.556
Türev Finansal Araçlardan Borçlar	-	1.608.033	-	1.608.033
Gayrinakdi Krediler	7.073.464	11.317.653	430.955	18.822.072
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 22.428 TL'lik ve Bankalar için ayrılmış olan 22.963 TL beklenen zarar karşılığı kur riski hesaplamasına dahil edilmemiştir.

(**) Krediler ve finansal kiralama alacakları için ayrılmış olan 889.000 TL beklenen zarar karşılığı kur riski hesaplamasına dahil edilmemiştir.

Bankacılık hesaplarından kaynaklanan hisse senedi pozisyon riskine ilişkin açıklamalar:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

**31 ARALIK 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 ilişkin bilgiler (Devamı):

IV. Konsolide likidite riskine ilişkin 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.

31 ARALIK 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 ilişkin bilgiler (Devamı):

IV. Konsolide likidite riskine ilişkin 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)				
	Yüksek kaliteli likit varlıklar			116.679.819	89.276.428
	NAKİT ÇIKIŞLARI				
2	Gerçek kişi toplanan fon ve perakende toplanan fon	38.106.680	31.004.882	3.753.445	3.100.488
3	İstikrarlı toplanan fon	1.144.445	-	57.222	-
4	Düşük istikrarlı toplanan fon	36.962.235	31.004.882	3.696.223	3.100.488
5	Gerçek kişi toplanan fon ve perakende toplanan fon dışında kalan teminatsız borçlar	95.125.605	63.619.548	51.639.210	27.535.469
6	Operasyonel toplanan fon	-	-	-	-
7	Operasyonel olmayan toplanan fon	88.744.680	63.439.397	45.258.285	27.355.318
8	Diğer teminatsız borçlar	6.380.925	180.151	6.380.925	180.151
9	Teminatl borçlar			-	-
10	Diğer nakit çıkışları	28.813.403	13.279.647	28.813.403	13.279.647
11	Türev yükümlülükler ve teminat tamamlama yükümlülükleri	14.009.349	13.279.647	14.009.349	13.279.647
12	Yapılandırılmış finansal araçlardan borçlar	14.804.054	-	14.804.054	-
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 cayılamaz veya şartı bağlı olarak cayılabilir bilanço dışı borçlar	46.741.498	18.080.988	2.867.701	1.259.859
16	TOPLAM NAKİT ÇIKIŞLARI			87.073.759	45.175.463
	NAKİT GİRİŞLERİ				
17	Teminatl alacaklar	-	-	-	-
18	Teminatsız alacaklar	58.109.158	32.666.228	46.764.822	29.137.405
19	Diğer nakit girişleri	14.305.804	7.847.014	14.305.804	7.847.014
20	TOPLAM NAKİT GİRİŞLERİ	72.414.962	40.513.242	61.070.626	36.984.419
			Üst Sınır Uygulanmış Değerler	Üst Sınır Uygulanmış Değerler	
21	TOPLAM YKLV STOKU			116.679.819	89.276.428
22	TOPLAM NET NAKİT ÇIKIŞLARI			26.003.133	11.293.866
23	LİKİDİTE KARŞILAMA ORANI (%)			448,71	790,49

(*) 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 – 31.12.2025	
	TP+YP	YP
En Düşük (%)	268,24	467,21
Tarih	6 Kasım 2025	30 Aralık 2025
En Yüksek (%)	726,38	1,039
Tarih	31 Aralık 2025	20 Aralık 2025
Ortalama	441,28	767,57

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2024 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 ilişkin bilgiler (Devamı):

IV. Konsolide likidite riskine ilişkin 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)				
	Yüksek kaliteli likit varlıklar			75.415.497	54.824.562
	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 cayılamaz 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	
	220,26	353,18
En Düşük (%)	5 Kasım 2024	6 Aralık 2024
Tarih	489,18	732,55
En Yüksek (%)	31 Ekim 2024	2 Ekim 2024
Tarih	322,28	565,02
Ortalama	220,26	353,18

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.

31 ARALIK 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 ilişkin bilgiler (Devamı):

IV. Konsolide likidite riskine ilişkin 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 %32,34'ü yüksek kaliteli likit menkul kıymetlerden oluşmaktadır.

Grup'un, ana fon kaynaklarını toplanan fonlar ve alınan krediler oluşturmaktadır. Bilanço tarihi itibarıyla fon kaynaklarının %87,33'ü toplanan fonlardan, %4,46'sı ihraç edilen menkul kıymetlerden ve %3'ü sermaye benzeri borçlanma araçlarından ile alınan kredilerden oluşmaktadır.

Aktif ve pasif kalemlerin kalan vadelerine göre gösterimi:

	Vadesiz	1 Aya Kadar	1-3 Ay	3-12 Ay	1-5 Yıl	5 Yıl ve Üzeri	Dağıtılamayan	Toplam
Cari Dönem								
Varlıklar								
Nakit Değerler (Kasa, Efektif Deposu, Yoldaki Paralar, Satın Alınan Çekler) ve TCMB Bankalar	41.983.557 19.680.963	50.242.305 -	- -	- -	- -	- -	- -	92.225.862 19.680.963
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr veya Zarara Yansıtılan FV Para Piyasalarından Alacaklar	-	678.002	11.312.250	1.086.638	5.221.316	-	-	18.298.206
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	-	-	766.333	6.266.387	9.565.489	1.252.997	14.676	17.865.882
Verilen Krediler	-	45.384.867	19.777.021	59.193.761	93.054.085	20.094.710	4.062.759	241.567.203
İtfa Edilmiş Maliyeti Üzerinden Değerlenen Finansal Varlıklar	-	-	-	-	11.504.889	6.233.785	-	17.738.674
Diğer Varlıklar (*)	-	22.213	-	56.646	-	-	15.690.652	15.769.511
Toplam Varlıklar	61.664.520	96.327.387	31.855.604	66.603.432	119.345.779	27.581.492	19.768.087	423.146.301
Yükümlülükler								
Özel Cari Hesap ve Katılma Hesapları Aracılığı ile Bankalardan Toplanan Fonlar	5.947.815	10.534.346	11.450.275	9.135.121	-	-	-	37.067.557
Diğer Özel Cari Hesap ve Katılma Hesapları	117.012.843	98.097.430	37.844.228	19.612.581	72	-	-	272.567.154
Diğer Mali Kuruluşlar, Sağlanan Fonlar ve Sermaye Benzeri Krediler	-	8.588.915	2.190.351	3.822.849	810.897	-	10.675.108	26.088.120
Para Piyasalarından Alacaklar	-	395.438	-	-	-	-	-	395.438
İhraç Edilen Menkul Değerler	-	3.436.771	11.890.876	2.335.050	763.594	-	-	18.426.291
Diğer Yükümlülükler (**)	-	4.688.875	43.168	60.855	-	-	58.563.898	63.356.796
Toplam Yükümlülükler	122.960.658	125.741.775	63.418.898	34.966.456	1.574.563	-	69.239.006	417.901.356
Likidite (Açığı)/Fazlası	(61.296.138)	(29.414.388)	(31.563.294)	31.636.976	117.771.216	27.581.492	(49.470.919)	5.244.945
Net Bilanço Dışı Pozisyonu	-	1.431	(116.722)	(62.574)	-	-	-	(177.865)
Türev Finansal Araçlardan Alacaklar	-	1.310.278	1.552.860	1.168.760	-	-	-	4.031.898
Türev Finansal Araçlardan Borçlar	-	1.308.847	1.669.582	1.231.334	-	-	-	4.209.763
Gayrinakdi Krediler	-	1.049.960	3.002.572	15.583.337	7.377.817	1.404.953	11.350.428	39.769.067
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.

31 ARALIK 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 ilişkin bilgiler (Devamı):

IV. Konsolide likidite riskine ilişkin 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 yüzden yüzden az olamaz.

Cari Dönem 31.12.2025	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	45.089.244	-	-	-	45.089.244
2 Ana sermaye ve katkı sermaye	45.089.244	-	-	-	45.089.244
3 Diğer özkaynak unsurları	-	-	-	-	-
4 Gerçek kişi ve perakende müşteri mevduatı/katılım fonu	28.359.625	29.762.006	-	71	54.853.178
5 İstikrarlı mevduat/katılım fonu	24.267.811	26.605.038	-	71	48.329.274
6 Düşük istikrarlı mevduat/katılım fonu	4.091.814	3.156.968	-	-	6.523.904
7 Diğer kişilere borçlar	-	207.618.197	2.379.425	1.554.657	106.553.468
8 Operasyonel mevduat/katılım fonu	-	-	-	-	-
9 Diğer borçlar	-	207.618.197	2.379.425	1.554.657	106.553.468
10 Birbirlerine bağlı varlıklara eşdeğer yükümlülükler					
11 Diğer yükümlülükler	34.622.006	-	-	-	
12 Türev yükümlülükler					
13 Yukarıda yer almayan diğer özkaynak unsurları ve yükümlülükler	34.622.006	-	-	-	-
14 Mevcut İstikrarlı Fon					206.495.890
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	-	105.752.595	83.996.717	54.808.138	130.732.372
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 teminatl alacaklar	-	30.095.082	-	-	4.514.262
20 Kredi kuruluşları veya finansal kuruluşlar dışındaki kurumsal müşteriler, kuruluşlar, gerçek kişi ve perakende müşteriler, merkezi yönetimler, merkez bankaları ile kamu kuruluşlarından olan alacaklar	-	75.657.513	83.996.717	53.834.625	125.585.327
21 %35 ya da daha düşük risk ağırlığına tabi alacaklar	-	-	-	53.834.625	45.758.212
22 İkamet amaçlı gayrimenkul ipoteki ile teminatlandırılan alacaklar	-	-	-	973.513	632.783
23 %35 ya da daha düşük risk ağırlığına tabi alacaklar	-	-	-	973.513	632.783
24 Yüksek kaliteli likit varlık niteliğini haiz olmayan, borsada işlem gören hisse senetleri ile borçlanma araçları	-	-	-	-	-
25 Birbirlerine bağlı yükümlülüklerle eşdeğer varlıklar					
26 Diğer varlıklar	3.356.448	-	-	44.747.143	48.103.591
27 Altın dahil fiziki teslimatlı emtia	-				-
28 Türev sözleşmelerin başlangıç teminatı veya merkezi karşı tarafa verilen garanti fonu		-	-	-	-
29 Türev varlıklar		-	-	-	-
30 Türev yükümlülüklerin değişim teminatı düşülmeden önceki tutarı		-	-	-	-
31 Yukarıda yer almayan diğer varlıklar	3.356.448	-	-	44.747.143	48.103.591
32 Bilanço dışı borçlar		54.053.682	-	-	2.702.684
33 Gerekli İstikrarlı Fon					183.590.550
34 Net istikrarlı Fonlama Oranı (%)					112,48

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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 ilişkin 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				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	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 teminatl 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 yükümlülüklerle 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

31 Aralık 2025 itibarıyla, Net İstikrarlı Fonlama Oranı %112,48 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 %22'sini (önceki dönem: %21) ve Gerçek Kişi ve Perakende Müşteri Katılım Fonu ise Mevcut İstikrarlı Fon tutarının %27'sini (önceki dönem: %34) oluşturmaktadır. Gerekli İstikrarlı Fon içerisinde en büyük paya sahip kalem %72 (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.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) Olarak İfade Edilmiştir.)

Konsolide bazda mali bünyeye ve risk yönetimine ilişkin bilgiler (Devamı):

V. Konsolide kaldıraç oranına ilişkin açıklamalar:

Grup'un 31 Aralık 2025 itibarıyla son üç aylık ortalama tutarlardan hesaplanan kaldıraç oranı %8,45'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 31 Aralık 2025(*)	Önceki Dönem 31 Aralık 2024 (*)
Bilanço içi varlıklar		
1 Bilanço içi varlıklar (Türev finansal araçlar ile kredi türevleri hariç, teminatlar dahil)	390.417.501	220.852.318
2 (Ana sermayeden indirilen varlıklar)	(873.684)	(867.189)
3 Bilanço içi varlıklara ilişkin toplam risk tutarı (1 ve 2'nci satırların toplamı)	389.543.817	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 tutar	347.781	218.958
6 Türev finansal araçlar ile kredi türevlerine ilişkin toplam risk tutarı (4 ve 5'inci satırların toplamı)	347.781	218.958
Menkul kıymet veya emtia teminatlı finansman işlemleri		
7 Menkul kıymet veya emtia teminatlı finansman işlemlerinin menkul kıymet veya emtia teminatlı finansman işlemlerinin risk tutarı (Bilanço içi hariç)	15.691.695	4.926.224
8 Aracılık edilen işlemlerden kaynaklanan risk tutarı	-	-
9 Menkul kıymet veya emtia teminatlı finansman işlemlerine ilişkin toplam risk tutarı (7 ve 8'inci satırların toplamı)	15.691.695	4.926.224
Bilanço dışı işlemler		
10 Bilanço dışı işlemlerin brüt nominal tutarı	61.174.195	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)	61.174.195	67.236.646
Sermaye ve toplam risk		
13 Ana sermaye	39.430.916	20.656.656
14 Toplam risk tutarı (3, 6, 9 ve 12'nci satırların toplamı)	466.757.488	292.366.957
Kaldıraç oranı		
15 Kaldıraç oranı (%)	8,45	7,07

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

VI. Konsolide Finansal varlık ve borçların gerçeğe uygun değeri ile gösterilmesine ilişkin açıklamalar:

a. Konsolide Finansal varlık ve borçların gerçeğe uygun değerine ilişkin bilgiler

	Defter değeri		Gerçeğe uygun değer	
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Finansal varlıklar				
Para piyasalarından alacaklar	-	-	-	-
Bankalar	19.680.963	18.583.057	19.680.963	18.583.057
Gerçeğe uygun değer farkı k/z'a yansıtılan fv	18.298.206	2.434.954	2.434.954	2.434.954
Gerçeğe Uygun Değer Farkı D/K/G'e Yansıtılan Finansal Varlıklar	17.865.882	13.674.064	13.674.064	13.674.064
İtfâ Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar	17.738.674	15.089.119	15.140.176	15.140.176
Verilen krediler ve finansal kiralama alacakları	241.567.203	116.009.289	122.366.852	122.366.852
Finansal yükümlülükler				
Özel cari hesap ve katılma hesapları aracılığı ile bankalardan toplanan fonlar	37.067.557	6.336.095	6.336.095	6.336.095
Diğer özel cari hesap ve katılma hesapları	272.567.154	160.300.403	160.300.403	160.300.403
Diğer mali kuruluşlardan sağlanan fonlar	26.088.120	10.076.290	10.127.347	10.127.347
Para Piyasalarına Borçlar	395.438	-	-	-
İhraç edilen menkul kıymetler	18.426.291	15.432.580	18.426.291	15.432.580
Diğer Yükümlülükler	11.142.009	3.992.047	3.992.047	3.992.047

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) Olarak İfade Edilmiştir.)

Konsolide bazda mali bünyeye ve risk yönetimine ilişkin bilgiler (Devamı):

VI. Konsolide finansal varlık ve borçların gerçeğe uygun değeri ile gösterilmesine ilişkin açıklamalar (Devamı)

b. Konsolide finansal tablolarda muhasebeleştirilen gerçeğe uygun değer ölçümlerine ilişkin bilgiler

“Finansal Araçlar: Açıklamalara ilişkin Türkiye Finansal Raporlama Standardı” (“TFRS 7”) uyarınca, gerçeğe uygun değer ölçümleri, söz konusu ölçümler yapılırken kullanılan verilerin önemini yansıtan bir sıra dahilinde sınıflandırılır. Gerçeğe uygun değere ilişkin söz konusu sınıflandırma aşağıdaki şekilde oluşturulur:

- Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar (1’inci seviye);
- 1’inci seviyede yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler (2’nci seviye);
- Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler – 3’üncü seviye).

Söz konusu sınıflama ilkelerine göre Ana Ortaklık Banka’nın gerçeğe uygun değerinden taşımakta olduğu finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değer sınıflandırması aşağıdaki gibidir:

Cari dönem	1.seviye	2.seviye	3.seviye	Toplam
Finansal varlıklar				
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarar’a Yansıtılan FV	16.831.278	1.916.928	-	18.298.206
Devlet borçlanma senetleri	5.208.232	1.916.928	-	7.125.160
Sermayede payı temsil eden menkul değerler	-	-	-	-
Diğer	11.173.046	-	-	11.173.046
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	2.754.012	15.111.870	-	17.865.882
Sermayede payı temsil eden menkul değerler (*)	2.739.330	15.111.870	-	17.851.200
Devlet borçlanma senetleri	-	-	-	-
Diğer menkul değerler	14.682	-	-	14.682
Türev Finansal Varlıklar	-	78.859	-	78.859
Krediler (*)	-	-	9.930.450	9.930.450
Finansal yükümlülükler				
Türev finansal yükümlülükler	-	114.619	-	114.619

(*) Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar kalemi altındaki 14.682 TL’lik menkul kıymetler aktif bir piyasada işlem görmemeleri nedeniyle finansal tablolara elde etme maliyeti üzerinden yansıtılmış olup, söz konusu kıymetler bu tabloda gösterilmemiştir.

(**) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kar zarar ortaklığı yatırımları yöntemiyle kullanılan fonlardan oluşmaktadır.

Kar zarar ortaklığı yatırımlarının muhasebeleştirilmesi TFRS 9 ve TFRS 13 hükümleri gözetilerek gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülmektedir. Kar zarar ortaklığı yatırımlarının gerçeğe uygun değer ölçümlerinde, değerlendirme uzmanlarınca hazırlanan değerlendirme raporları baz alınmaktadır. Kar zarar ortaklıklarının gerçeğe uygun değerlemesinde çeşitli varsayımlar ve tahminler kullanılmaktadır. Değerleme hesaplarında kullanılan iş planları, kullanılan iskonto oranları ve diğer gerçeğe uygun değer parametreleri piyasa koşullarına, ekonomik konjonktüre, ortaklığın bulunduğu sektöre ve diğer piyasa koşullarına duyarlı olup, değerler söz konusu parametrelerdeki hareketlere göre dalgalanma gösterebilmektedir. 2025 yılı değerlendirme raporunda 2026-2032 yılları arasında kullanılan iskonto oranları %34,7- %23,2 aralığında bulunmaktadır.

Kar zarar ortaklığı yatırımlarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde kullanılan en önemli varsayımlar, projede yer alan bağımsız bölümlerin satışında esas alınan başlangıç satış fiyatları ile nakit akışlarının indirgenmesinde kullanılan ağırlıklı ortalama sermaye maliyetidir (AOSM). 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yapılan duyarlılık analizine göre, başlangıç satış fiyatlarının %10 oranında artması halinde kar zarar ortaklığı yatırımlarının gerçeğe uygun değerinin yaklaşık 116.658 TL artacağı, %10 oranında azalması halinde ise gerçeğe uygun değerinin yaklaşık 108.342 TL azalacağı hesaplanmıştır. Aynı tarih itibarıyla, indirgemedede kullanılan AOSM’nin %5 oranında artması halinde kar zarar ortaklığı yatırımlarının gerçeğe uygun değerinin yaklaşık 111.342 TL azalacağı, %5 oranında azalması halinde ise gerçeğe uygun değerinin yaklaşık 131.658 TL artacağı hesaplanmıştır. Söz konusu duyarlılık analizleri, diğer varsayımların sabit kaldığı ve varsayımlar arasındaki olası korelasyonların dikkate alınmadığı bir senaryo esas alınarak hazırlanmıştır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) Olarak İfade Edilmiştir.)

VI. Konsolide finansal varlık ve borçların gerçeğe uygun değeri ile gösterilmesine ilişkin açıklamalar (Devamı)

b. Konsolide finansal tablolarda muhasebeleştirilen gerçeğe uygun değer ölçümlerine ilişkin bilgiler

Önceki dönem	1.seviye	2.seviye	3.seviye	Toplam
Finansal varlıklar				
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarar'a Yansıtılan FV	1.496.969	937.985	-	2.434.954
Devlet borçlanma senetleri	1.272.552	937.985	-	2.210.537
Sermayede payı temsil eden menkul değerler	-	-	-	-
Diğer	224.417	-	-	224.417
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire				
Yansıtılan Finansal Varlıklar	5.046.367	8.627.697	-	13.674.064
Sermayede payı temsil eden menkul değerler	5.033.580	8.627.697	-	13.661.277
Devlet borçlanma senetleri	12.787	-	-	12.787
Diğer menkul değerler	-	-	-	-
Türev Finansal Varlıklar	-	81.120	-	81.120
Krediler(**)	-	-	200.000	200.000
Finansal yükümlülükler				
Türev finansal yükümlülükler	-	30.572	-	30.572

(*) Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar kalemi altındaki 12.787 TL'lik menkul kıymetler aktif bir piyasada işlem görmemeleri nedeniyle finansal tablolara elde etme maliyet üzerinden yansıtılmış olup, söz konusu kıymetler bu tabloda gösterilmemiştir.

(**) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kar zarar ortaklığı yatırımları yöntemiyle kullandırılan fonlardan oluşmaktadır.

3. seviye hareket tablosu

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Dönem Başındaki Değer	200.000	-
Dönem içi ilaveler	9.377.081	200.000
Dönem içi çıkışlar (-)	183.050	-
Gerçeğe uygun değer artışı	276.564	-
Dönem Sonu Değeri	9.930.450	200.000

VII. Başkalarının nam ve hesabına yapılan işlemler, inanca dayalı işlemlere ilişkin açıklamalar:

Grup müşterilerinin nam ve hesabına alım, satım, saklama, fon yönetimi hizmetleri vermemektedir. Grup inanca dayalı işlem sözleşmeleri yapmamaktadır.

VIII. Konsolide risk yönetimine ilişkin 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.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) Olarak İfade Edilmiştir.)

VIII. Konsolide risk yönetimine ilişkin açıklamalar (Devamı):

Konsolide bazda mali bünyeye ve risk yönetimine ilişkin bilgiler (Devamı):

a. Konsolide risk yönetimi ve risk ağırlıklı tutarlara ilişkin genel açıklamalar

a.1. Grup'un risk yönetimi yaklaşımı

Grup'un risk yönetim sisteminin amacı temel olarak, gelecekteki nakit akımlarının içereceği risk-getiri yapısını, buna bağlı olarak faaliyetlerin niteliğini ve düzeyini izlemeye, kontrol altında tutmaya ve gerektiğinde değiştirmeye yönelik belirlenen politikalar, uygulama usulleri ve limitler aracılığıyla, maruz kalınan risklerin tanımlanmasını, ölçülmesini, izlenmesini ve kontrol edilmesini sağlamaktır.

Yönetim kurulu, bankacılık faaliyetleri sebebiyle karşılaşılan risklerin izlenmesi ve kontrolünün sağlanması amacıyla, Bankacılık Kanunu'nun öngördüğü biçimde etkin bir iç kontrol, risk yönetim ve iç denetim sistemi tesis etmek, bunların işlerliğini, uygunluğunu ve yeterliliğini sağlamak ve izlemekle sorumludur.

Yönetim Kurulu, risk yönetimi politika ve stratejilerini günün değişen piyasa koşullarına göre periyodik olarak gözden geçirmekte ve değerlendirmektedir.

Yönetim Kurulu tarafından, risk yönetimi sürecine ilişkin belirlenen politika ve stratejiler doğrultusunda Grup birimlerinin koordineli bir biçimde çalışması üst düzey yönetim tarafından sağlanmaktadır.

Ana Ortaklık Banka Yönetim Kurulu, risklerin yönetimi konusunda bankada konsolide ve konsolide olmayan bazda izlenecek stratejileri, politikaları, limit sistemlerini ve uygulama talimatlarını oluşturarak, risklerin yönetimi sürecinde yoğun olarak yer almaktadır.

Temel olarak piyasa, likidite ve kredi riski ile stratejik risk, itibar riski ve operasyonel riske maruz kalan Grup, maruz kaldığı risklerden sayısallaştırılabilenleri için, yönetim kurulunca onaylanan risk politikaları ve uygulama talimatları ile risk limitleri belirlemektedir. Söz konusu limitler, iç sistemler kapsamındaki birimler ve bankanın ilgili organları tarafından izlenmekte, raporlanmakta ve risklerin belirlenen limitler dahilinde kalması sağlanmaktadır. Risk yönetimi düzenlemeleri çerçevesinde örgütlenen Risk Yönetim Başkanlığı; risklerin ölçülmesi, izlenmesi, kontrolü ve raporlanması faaliyetlerini yürütmektedir.

Grup'un risk yönetim sisteminin nihai hedefi, işlevsel faaliyetlerin taşıdığı risklere uyumlu olarak sermaye tahsisinde bulunmak (ekonomik sermaye) ve riske göre ayarlanmış sermaye getirisini en üst seviyeye çıkartarak, oluşturulan katma değeri artırmaktır.

Grup'un Aktif Pasif Komitesinde, risk yönetim politikaları doğrultusunda fon toplama faaliyetleri ile bankanın fon kullandırımına ilişkin yurt içi ve yurt dışı ekonomik koşullar değerlendirilmekte, aktif-pasif yapısı yönetilmektedir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) Olarak İfade Edilmiştir.)

Konsolide bazda mali bünyeye ve risk yönetimine ilişkin bilgiler (Devamı):

VIII. Konsolide Risk yönetimine ilişkin açıklamalar (Devamı)

a. Konsolide risk yönetimi ve risk ağırlıklı tutarlara ilişkin genel açıklamalar (Devamı)

a.1. Grup'un risk yönetimi yaklaşımı (Devamı)

Grup'un maruz kaldığı veya gelecekte maruz kalabileceği riskler belirlenmekte ve bu risklerin tanımı yapılmaktadır. Tanımlanan riskler ölçülmekte ve mümkün olduğu ölçüde önceliklendirilmektedir. Grup stratejilerinden kaynaklanan riskler ve stratejinin risk profiline olası etkisi de dikkate alınarak tüm önemli risklerin risk iştahında yer alması sağlanmaktadır. Grup stratejileri, risk profili ve risk iştahı ile ilişkilendirilir. Risk profilinin gelecekte değişmesi bekleniyorsa bu değişiklik, sermayeye etki derecesi ile birlikte değerlendirilmektedir.

Grup'un risk toleransı; belirlenen misyon ve vizyon doğrultusunda kabul edilebilecek en geniş kapsamlı hesaplanmış risk miktarıdır. Diğer bir ifadeyle bankanın herhangi bir önlem almanın gerekliliğine karar vermeden önce maruz kalmaya hazır olduğu risk tutarıdır. Bu yönüyle risk toleransı, Grup'un sunduğu hizmetlerin çeşitliliği ile bağlantılı olarak kabul edilebilir bulunduğu risk seviyesidir.

Grup'un risk iştahı ile risk toleransının ortak özelliği, riskin kabulü ile ilgili sınırları çizmeleridir. Ancak risk toleransı daha geniş kapsamlıdır.

Ana Ortaklık Banka Yönetim kurulunca onaylanan ve her yıl güncellenen "Risk İştahı Politikası" ile bankanın stratejilerini uygulamak ve hedeflerine ulaşmak için alabileceği risk düzeyleri belirlenmiştir. Grup'un risk iştahı ve risk toleransı ile ilgili olarak Grup risk profili çerçevesinde belirlenen limitler ile tetikleme fonksiyonları detaylı olarak açıklanmıştır.

Grup'un finansal durumu, faaliyet profili ve geleceğe ait büyüme beklentileri göz önünde bulundurularak, stratejik hedeflerin tutturulabilmesi için ihtiyaç duyulan sermaye miktarı, statik ve dinamik bazda gerçekleştirilen stres testleri ve senaryo analizleri vasıtasıyla hesaplanmaktadır.

Grup'un faaliyet gösterdiği piyasayı günümüzde ve gelecekte etkileyebilecek konjonktürel faktörler gözetilerek bankanın finansal yapısı üzerine uygulanan stres testleri ve senaryo analizi çalışmaları diğer mali göstergelerle birlikte değerlendirilmiş, bu kapsamda hazırlanan sermaye planları ile banka süreçleri arasında eşgüdümüne dayalı bir koordinasyon oluşturulmuştur.

İşlevsel faaliyetlerin taşıdığı risklere uyumlu olarak sermaye tahsisi sağlamayı ve bu risklere göre ayarlanmış sermaye getirisini en üst düzeye çıkarmayı amaçlayan Grup, riskleri; piyasa riski, likidite riski, kredi riski, operasyonel risk ve diğer riskler şeklinde sınıflandırarak değerlendirmektedir.

Piyasa riski

Bankanın piyasa riski; kur riski, hisse senedi pozisyon riski, emtia riski ve kâr oranı riski nedeniyle maruz kalabileceği zarar olasılığını ifade etmektedir.

Bu bağlamda, Grup, piyasa risklerini, "Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik" hükümleri çerçevesinde, standart metodu kullanmak suretiyle ölçmektedir.

Grup, piyasa riskinin, yasal mevzuat ile belirlenen limitlere uyum sağlayıp sağlamadığını sürekli olarak izlemekte olup, döviz kuru riski ayrıca Aktif/Pasif Komitesinde de görüş ve değerlendirmeye tabi tutulmaktadır. Grup'un döviz kuru stratejisi, kur riskinin dengede kalması, açık ya da fazla pozisyon verilmemesi yönündedir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) Olarak İfade Edilmiştir.)

Konsolide bazda mali bünyeye ve risk yönetimine ilişkin bilgiler (Devamı):

VIII. Konsolide Risk yönetimine ilişkin açıklamalar (Devamı)

a. Konsolide risk yönetimi ve risk ağırlıklı tutarlara ilişkin genel açıklamalar (Devamı)

a.1. Grup'un risk yönetimi yaklaşımı (Devamı)

Likidite riski

Grup'un likidite riski, fonlamaya ilişkin likidite riski ile piyasaya ilişkin likidite riskinden oluşmaktadır.

Fonlamaya ilişkin likidite riski, bankanın öngörülebilir ya da öngörülemez tüm nakit akışı gereksinimini, günlük operasyonları ya da finansal yapıyı bozmadan, yeterli düzeyde karşılamamanın mümkün olmadığı durumlarda ortaya çıkan zarar olasılığını ifade etmektedir.

Piyasaya ilişkin likidite riski ise piyasalarda derinliğin olmaması veya aşırı dalgalanma nedeniyle bankanın herhangi bir pozisyonunu piyasa fiyatlarından kapatamaması veya dengeleyememesi sonucu maruz kalabileceği zarar ihtimalidir.

Likidite riskinin ortaya çıkmasına, vade uyumsuzluğu, aktif kalitesindeki bozulma, beklenmedik kaynak çıkışları, Karlılıktaki düşüş ve ekonomik kriz halleri gibi faktörler neden olmaktadır.

Likidite riskine karşı nakit akışı günlük olarak takip edilip taahhütlerin zamanında ve gerektiği şekilde karşılanması için gerekli önleyici ve iyileştirici tedbirler alınmaktadır. Likidite riski Aktif/Pasif Komitesinde haftalık olarak değerlendirilmektedir.

Grup likidite riski konusunda, piyasalardaki beklenmedik hareketlilikler karşısında ortaya çıkabilecek likidite ihtiyacını karşılayabilmek için, yasal mevzuat ile belirlenen asgari likidite karşılama oranları ve geçmiş likidite tecrübelerini dikkate alarak, yeterli oranda ve kalitede likit varlık bulundurma politikası uygulamayı tercih etmektedir.

Kredi riski

Kredi riski; müşterinin kredi sözleşmesinin gereklerine uymayarak yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında yerine getirmemesinden dolayı bankanın maruz kalabileceği zarar olasılığını ifade etmektedir. Bu risk aynı zamanda, karşı tarafın mali durumundaki bozulmanın neden olduğu piyasa değeri kaybını da içermektedir. Kullanılan kredi riski tanımı kapsamında, bilanço içi ve bilanço dışı portföyler de yer almaktadır.

Grup'da kredi açma yetkisi yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu; kredi açmaya, onay vermeye, kredi riski yönetim ve diğer idari esaslara ilişkin politikaları oluşturarak ve bunların uygulanmasını ve izlenmesini sağlayarak, bu konuda gerekli tedbirleri almaktadır. Yönetim kurulu, kredi açma yetkisini yasal mevzuatça belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde, ilgili kredi komitelerine ve genel müdürlüğe devretmektedir. Genel müdürlük kendisine devredilen kredi açma yetkisini bölge müdürlükleri/birimler veya şubeler aracılığıyla kullanmaktadır. Grup, kredi tahsisini her bir borçlu ve borçlular grubu bazında belirlenen limitler dahilinde yapmaktadır. Müşterilerin kredi riskinin limitini aşması sistem tarafından engellenmektedir.

Kredi portföyünü olumsuz etkileyebilecek sektörel konsantrasyona yol açılmamasına özellikle dikkat edilmektedir. Risklerin az sayıda müşteri üzerinde yoğunlaşmasının önlenmesi için azami çaba gösterilmektedir. Kredi riski, iç sistemler kapsamındaki birimler ve risk yönetim sisteminin sürekli izlenmekte ve raporlanmaktadır. Böylece kredi riskinin, "Kredi Politikaları"na uyumu sağlanmaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) Olarak İfade Edilmiştir.)

Konsolide bazda mali bünyeye ve risk yönetimine ilişkin bilgiler (Devamı):

VIII. Konsolide Risk yönetimine ilişkin açıklamalar (Devamı)

a. Konsolide risk yönetimi ve risk ağırlıklı tutarlara ilişkin genel açıklamalar (Devamı)

a.1. Grup'un risk yönetimi yaklaşımı (Devamı)

Operasyonel risk

Operasyonel risk, yetersiz veya başarısız dahili süreçler, insanlar ve sistemlerden veya harici olaylardan kaynaklanan kayıp riski olarak tanımlanmaktadır. Yasal risk ve uyum riski bu risk grubuna dahil edilirken, itibar ve strateji riski (yanlış zamanda yanlış kararlar alınmasından kaynaklanan risk) bu grubun dışında tutulmaktadır.

Operasyonel risk, Grup'un tüm faaliyetlerinde yer alan bir risk türüdür. Personel hatası, sistemden kaynaklanan bir hata, yetersiz ya da yanlış yasal bilgi ve dokümanlara dayanarak yapılabilecek işlemler, banka organizasyon yapısı içerisindeki kademeler arası bilgi akışının aksaması, yetki sınırlarının belirsizliği, yapı ve/veya işleyiş değişiklikleri, doğal afetler, terör ve dolandırıcılık hadiselerinden kaynaklanabilmektedir.

Grup, operasyonel riski kaynaklarına göre, personel riski, teknolojik riskler, organizasyon riski, yasal risk-uyum riski ve dış riskler olmak üzere beş kategori halinde sınıflandırılmaktadır.

Grup ayrıca, operasyonel riskin kabul edilebilir bir düzeyde tutulabilmesi için gerekli önleyici tedbirleri de almaktadır.

Diğer riskler

Grup'un maruz kalabileceği diğer riskleri; stratejik risk, itibar riski, karşı taraf kredi riski, ülke riski ve yoğunlaşma riski oluşturmaktadır.

Grup stratejik riske ilişkin; yurt içi ve yurt dışı ekonomik konjonktürü, teknolojik, finansal ve sosyal gelişmeleri, yasal düzenlemeleri ve bankacılık sektörünü yakından takip ederek rasyonel kararlar vermeyi ve gelişmelere göre değişimi amaçlamaktadır.

Mevcut veya potansiyel müşteriler, ortaklar, rakipler ve denetim otoriteleri gibi birbirinden farklı ya da birbiriyle ilişkili olan tarafların banka hakkındaki olumsuz düşüncelerinden veya mevcut yasal düzenlemelere uygun davranılmaması neticesinde bankaya duyulan güvenin azalması ya da banka itibarının zedelenmesi gibi menfi gelişmelerden kaynaklanarak bankanın zarar etme olasılığına yol açan her türlü faktör banka için itibar riski kabul edilmiştir. Grup'un risk yönetim sistemi, itibar riskini önleyebilmek ve/veya kontrol altında tutabilmek için banka itibarının veya imajının zedelendiğinin belirlendiği herhangi bir anda müşterilere öncelik vererek, proaktif bir iletişim mekanizması tesis etmektedir.

Bunun yanı sıra, Grup'un, katılım bankacılığı prensiplerine uygun olarak faaliyetlerini yürütmesi de bankaya ait spesifik itibar riski yönetiminin bir bileşeni olarak dikkate alınır.

Karşı taraf kredi riski, iki tarafa da yükümlülük getiren bir işlemin muhatabı olan karşı tarafın, bu işlemin nakit akışında yer alan son ödmeden önce temerrüde düşme olasılığını ifade etmektedir. Grup, karşı taraf kredi riskini, yasal mevzuat çerçevesinde, en iyi uygulamaları gözeterek, faaliyetlerin hacmi, niteliği ve karmaşıklığı ile uyumlu olarak yönetmektedir.

Ülke riski; ekonomik, sosyal ve siyasi koşullarda meydana gelen belirsizlikler nedeniyle bir ülkedeki borçluların dış yükümlülüklerini yerine getirememeleri veya yerine getirmekten kaçınmaları sonucunda bankanın maruz kalabileceği zarar olasılığını ifade etmektedir. Grup, yasal sınırlamaları, piyasa şartlarını ve müşteri memnuniyetini de gözeterek, yurt dışı mali kurum ve ülkelerle olan ticari bağlantılarını, ülkenin ekonomik koşullarının dikkate alındığı fizibilite çalışmaları neticesinde tesis etmektedir.

Yoğunlaşma riski, tek bir risk tutarının veya belirli türler bazındaki risk tutarlarının banka bünyesini ve bankanın asli faaliyetlerini yürütebilme yeteneğini tehdit edebilecek derecede yüksek kayıplara sebep olabilme olasılığı olarak tanımlanmaktadır. Yoğunlaşma riskine yönelik politikalar sektörel yoğunlaşma, teminat bazında oluşturulacak yoğunlaşma, piyasa riski türü bazında yoğunlaşma, kayıp türleri bazında yoğunlaşma ve finansman sağlayanlardan kaynaklanan yoğunlaşma olarak sınıflandırılmaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) Olarak İfade Edilmiştir.)

Konsolide bazda mali bünyeye ve risk yönetimine ilişkin bilgiler (Devamı):

VIII. Konsolide Risk yönetimine ilişkin açıklamalar (Devamı)

a. Konsolide risk yönetimi ve risk ağırlıklı tutarlara ilişkin genel açıklamalar (Devamı)

a.2 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)	159.533.959	80.307.291	12.762.717
2	Standart yaklaşım	159.533.959	80.307.291	12.762.717
3	İçsel derecelendirmeye dayalı yaklaşım	-	-	-
4	Karşı taraf kredi riski	150.814	38.575	12.065
5	Karşı taraf kredi riski için standart yaklaşım	150.814	38.575	12.065
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	13.355.033	3.816.691	1.068.403
17	Standart yaklaşım	13.355.033	3.816.691	1.068.403
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	-	-	-
24	(%250 risk ağırlığına tabi) En düşük değer ayarlamaları	-	-	-
25	Toplam (1+4+7+8+9+10+11+12+16+19+23+24)	201.482.363	97.286.237	16.118.589

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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 ilişkin bilgiler (Devamı):

VIII. Konsolide Risk yönetimine ilişkin açıklamalar (Devamı)

b. Finansal Tablolar ile Risk Tutarları Arasındaki Bağlantılar

b.1. Muhasebesel konsolidasyon ve yasal konsolidasyon kapsamı arasındaki farklar ve eşleştirme

Cari Dönem	Finansal tablolarla raporlanan TMS uyarınca değerlenmiş tutar	Kalemlerin TMS uyarınca değerlenmiş tutarı					Sermaye yükümlülüğüne tabi olmayan veya sermayeden indirilen
		Kredi riskine tabi	Karşı taraf kredi riskine tabi	Menkul kıymetleştirme pozisyonları	Piyasa riskine tabi (*)		
Varlıklar							
Nakit ve Nakit Benzerleri	92.225.862	92.225.862	-	-	-	-	-
Bankalar	19.680.963	19.680.963	-	-	-	-	-
Para Piyasalarından Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-
Beklenen Zarar Karşılıkları(-)	47.019	-	-	-	-	-	47.019
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	18.298.206	-	-	-	18.298.206	-	-
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	17.865.882	17.865.882	-	-	-	-	-
Türev Finansal Varlıklar	78.859	-	78.859	-	78.859	-	-
Krediler	234.686.739	234.686.739	-	-	-	-	6.144
Kiralama İşlemlerinden Alacaklar	6.880.464	6.880.464	-	-	-	-	-
İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar	17.738.674	17.738.674	-	-	-	-	-
Beklenen Zarar Karşılıkları (-)	5.197.926	2.389.920	-	-	-	-	2.857.310
Satış Amaçlı Elde Tutulan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Duran Varlıklar (Net)	1.621.299	1.621.299	-	-	-	-	-
Ortaklık Yatırımları	90.000	90.000	-	-	-	-	-
Maddi Duran Varlıklar (Net)	5.641.525	5.419.348	-	-	-	-	-
Maddi Olmayan Duran Varlıklar (Net)	375.370	-	-	-	-	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Net)	-	-	-	-	-	-	222.177
Cari Vergi Varlığı	-	-	-	-	-	-	375.370
Ertelenmiş Vergi Varlığı	5.461.663	5.461.663	-	-	-	-	-
Diğer Aktifler	2.500.795	2.500.795	-	-	-	-	26.253
Toplam Varlıklar	417.901.356	401.781.769	78.859	-	18.377.065	-	3.534.273
Yükümlülükler							
Toplanan Fonlar	309.634.711	-	-	-	-	-	-
Alınan Krediler	15.413.011	-	-	-	-	-	-
Para Piyasalarına Borçlar	395.438	-	-	-	-	-	-
İhraç Edilen Menkul Kıymetler (Net)	18.426.291	-	-	-	-	-	18.426.291
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılan Finansal	-	-	-	-	-	-	-
Yükümlülükler							
Türev Finansal Yükümlülükler	114.619	-	-	-	114.619	-	-
Kiralama İşlemlerinden	1.220.599	-	-	-	-	-	-
Yükümlülükler							
Karşılıklar	13.712.238	12.872	-	-	-	-	-
Cari Vergi Borcu	3.457.680	-	-	-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Borcu	-	-	-	-	-	-	-
Satış Amaçlı Elde Tutulan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Duran Varlık Borçları (Net)	-	-	-	-	-	-	-
Sermaye Benzeri Borçlanma Araçları	10.675.109	-	-	-	-	-	-
Diğer Yükümlülükler	11.142.009	-	-	-	-	-	-
Özkaynaklar	33.709.651	-	-	-	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	417.901.356	12.872	-	-	114.619	-	18.426.291

(*) Piyasa riski kapsamındaki genel piyasa riski ve spesifik riske konu kalemlerin TMS uyarınca değerlenmiş tutarlarını içermektedir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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 ilişkin bilgiler (Devamı):

VIII. Konsolide Risk yönetimine ilişkin açıklamalar (Devamı)

b. Finansal Tablolar ile Risk Tutarları Arasındaki Bağlantılar (Devamı)

b.1. Muhasebesel konsolidasyon ve yasal konsolidasyon kapsamı arasındaki farklar ve eşleştirme (Devamı)

Önceki Dönem	Finansal tablolarla raporlanan TMS uyarınca değerlenmiş tutar	Kalemlerin TMS uyarınca değerlenmiş tutarı					Sermaye yükümlülüğüne tabi olmayan veya sermayeden indirilen
		Kredi riskine tabi	Karşı taraf kredi riskine tabi	Menkul kıymetleştirme pozisyonları	Piyasa riskine tabi (*)		
Varlıklar							
Nakit ve Nakit Benzerleri	53.260.709	53.260.709	-	-	-	-	-
Bankalar	18.583.057	18.583.057	-	-	-	-	-
Para Piyasalarından Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-
Beklene Zarar Karşılıkları(-)	44.701	-	-	-	-	-	44.701
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr							
Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	2.434.954	-	-	-	2.434.954	-	-
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer							
Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal							
Varlıklar	13.674.064	13.674.064	-	-	-	-	-
Türev Finansal Varlıklar	81.120	-	81.120	-	81.120	-	-
Krediler	115.574.772	115.574.772	-	-	-	-	2.227
Kiralama İşlemlerinden Alacaklar	434.517	434.517	-	-	-	-	-
İtfa Edilmiş Maliyeti ile Öçülen							
Finansal Varlıklar	15.089.119	15.089.119	-	-	-	-	-
Beklenen Zarar Karşılıkları (-)	1.162.867	649.031	-	-	-	-	560.322
Satış Amaçlı Elde Tutulan ve							
Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Duran							
Varlıklar (Net)	166.063	166.063	-	-	-	-	-
Ortaklık Yatırımları	67.500	67.500	-	-	-	-	-
Maddi Duran Varlıklar (Net)	1.146.340	1.027.426	-	-	-	-	118.914
Maddi Olmayan Duran Varlıklar (Net)	548.057	-	-	-	-	-	548.057
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Net)	-	-	-	-	-	-	-
Cari Vergi Varlığı	-	-	-	-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	4.487.028	4.487.028	-	-	-	-	-
Diğer Aktifler	3.105.716	3.105.716	-	-	-	-	-
Toplam Varlıklar	227.445.448	224.820.940	81.120	-	2.516.074	1.274.221	
Yükümlülükler							
Toplanan Fonlar	166.636.498	-	-	-	-	-	-
Alınan Krediler	2.411.830	-	-	-	-	-	-
Para Piyasalarından Borçlar	-	-	-	-	-	-	-
İhraç Edilen Menkul Kıymetler (Net)	15.432.580	-	-	-	-	-	15.432.580
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr							
Zarara Yansıtılan Finansal	-	-	-	-	-	-	-
Yükümlülükler							
Türev Finansal Yükümlülükler	30.572	-	-	-	30.572	-	-
Kiralama İşlemlerinden	739.965	-	-	-	-	-	-
Yükümlülükler							
Karşılıklar	10.122.182	18.853	-	-	-	-	-
Cari Vergi Borcu	2.185.238	-	-	-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Borcu	-	-	-	-	-	-	-
Satış Amaçlı Elde Tutulan ve							
Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Duran	-	-	-	-	-	-	-
Varlık Borçları (Net)							
Sermaye Benzeri Borçlanma Araçları	7.664.460	-	-	-	-	-	-
Diğer Yükümlülükler	3.992.047	-	-	-	-	-	-
Özkaynaklar	18.230.076	-	-	-	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	227.445.448	18.853	-	-	30.572	15.432.580	

(*) Piyasa riski kapsamındaki genel piyasa riski ve spesifik riske konu kalemlerin TMS uyarınca değerlenmiş tutarlarını içermektedir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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 ilişkin bilgiler (Devamı):

VIII. Konsolide Risk yönetimine ilişkin açıklamalar (Devamı)

b. Finansal Tablolar ile Risk Tutarları Arasındaki Bağlantılar (Devamı)

b.2. Risk tutarları ile finansal tablolardaki TMS uyarınca değerlendirilmiş tutarlar arasındaki farkların ana kaynakları

	Cari Dönem	Toplam	Kredi riskine tabi	Menkul kıymetleştirme pozisyonları	Karşı taraf kredi riskine tabi	Piyasa riskine tabi (*)
1	Yasal konsolidasyon kapsamındaki varlıkların TMS uyarınca değerlendirilmiş tutarları (şablon B1 deki gibi)	417.901.356	401.781.769	-	78.859	18.377.065
2	Yasal konsolidasyon kapsamındaki yükümlülüklerin TMS uyarınca değerlendirilmiş tutarları (şablon B1'deki gibi)	12.872	12.872	-	-	-
3	Yasal konsolidasyon kapsamındaki toplam net tutar	417.888.484	401.768.897	-	78.859	18.377.065
4	Bilanço dışı tutarlar	64.168.297	49.184.832	-	14.092.994	-
5	Repo ve benzeri işlemler (**)	-	-	-	-	-
6	Değerleme farkları	-	-	-	-	-
7	Farklı netleştirme kurallarından kaynaklanan farklar (satır 2'ye konulanlar dışındaki)	-	-	-	-	-
8	Karşılıkların dikkate alınmasından kaynaklanan farklar	-	-	-	-	-
9	Kurum'un uygulamalarından kaynaklanan farklar	-	-	-	-	-
10	Risk tutarları	482.082.525	450.979.472	-	14.171.853	18.377.065

(*) Piyasa riski kapsamındaki genel piyasa riski ve spesifik riske konu kalemlerin TMS uyarınca değerlendirilmiş tutarlarını içermektedir.

(**) Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik'' hükümleri gereği, repo ve benzeri işlemler için hesaplanan karşı taraf kredi riski tutarıdır.

	Önceki Dönem	Toplam	Kredi riskine tabi	Menkul kıymetleştirme pozisyonları	Karşı taraf kredi riskine tabi	Piyasa riskine tabi (*)
1	Yasal konsolidasyon kapsamındaki varlıkların TMS uyarınca değerlendirilmiş tutarları (şablon B1 deki gibi)	227.445.448	224.820.940	-	81.120	2.516.074
2	Yasal konsolidasyon kapsamındaki yükümlülüklerin TMS uyarınca değerlendirilmiş tutarları (şablon B1'deki gibi)	18.853	18.853	-	-	-
3	Yasal konsolidasyon kapsamındaki toplam net tutar	227.426.595	224.802.087	-	81.120	2.516.074
4	Bilanço dışı tutarlar	77.577.242	69.854.765	-	17.001.388	-
5	Repo ve benzeri işlemler (**)	-	-	-	-	-
6	Değerleme farkları	-	-	-	-	-
7	Farklı netleştirme kurallarından kaynaklanan farklar (satır 2'ye konulanlar dışındaki)	-	-	-	-	-
8	Karşılıkların dikkate alınmasından kaynaklanan farklar	-	-	-	-	-
9	Kurum'un uygulamalarından kaynaklanan farklar	-	-	-	-	-
10	Risk tutarları	305.041.543	284.694.558	-	17.082.508	2.516.074

(*) Piyasa riski kapsamındaki genel piyasa riski ve spesifik riske konu kalemlerin TMS uyarınca değerlendirilmiş tutarlarını içermektedir.

(**) Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik'' hükümleri gereği, repo ve benzeri işlemler için hesaplanan karşı taraf kredi riski tutarıdır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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 ilişkin bilgiler (Devamı):

VIII. Konsolide Risk yönetimine ilişkin açıklamalar (Devamı)

b. Finansal Tablolar ile Risk Tutarları Arasındaki Bağlantılar (Devamı):

b.3. TMS uyarınca değerlendirilmiş tutarlar ile risk tutarları arasındaki farklara ilişkin açıklamalar

Varlık ve yükümlülüklerin finansal tablo değerleri ile sermaye yeterliliği hesaplamasına dahil edilen değerleri arasında önemli bir fark bulunmamaktadır.

c. Kredi Riski Açıklamaları

c.1. Kredi riskiyle ilgili genel bilgiler

c.1.1. Kredi riskiyle ilgili genel niteliksel bilgiler

Söz konusu bilgilere (II.) Kredi riskine ilişkin açıklamalar ile (IX.a.I) Grup'un risk yönetimi yaklaşımı bölümleri altında yer verilmiştir.

c.1.2. Varlıkların kredi kalitesi

Cari Dönem	Yasal konsolidasyona göre hazırlanan finansal tablolarda yer alan TMS uyarınca değerlenmiş brüt tutarı		Karşılıklar/ amortisman ve değer düşüklüğü	Net değer
	Temerrüt etmiş	Temerrüt etmemiş		
1 Krediler	3.938.755	237.628.448	5.174.180	236.393.023
2 Borçlanma araçları	-	44.535.329	23.746	44.561.583
3 Bilanço dışı alacaklar	69.643	49.115.189	253.309	48.931.523
4 Toplam	4.008.398	331.328.966	5.451.235	329.886.129

Önceki Dönem	Yasal konsolidasyona göre hazırlanan finansal tablolarda yer alan TMS uyarınca değerlenmiş brüt tutarı		Karşılıklar/ amortisman ve değer düşüklüğü	Net değer
	Temerrüt etmiş	Temerrüt etmemiş		
1 Krediler	1.066.850	114.942.439	1.140.573	114.868.716
2 Borçlanma araçları	-	31.502.968	66.995	31.435.973
3 Bilanço dışı alacaklar	62.701	59.792.067	279.732	59.575.036
4 Toplam	1.129.551	206.237.474	1.487.300	205.879.725

c.1.3. Temerrüde düşmüş alacaklar ve borçlanma araçları stoğundaki değişimler

	Cari Dönem	Önceki Dönem
1 Önceki raporlama dönemi sonundaki temerrüt etmiş krediler ve borçlanma araçları tutarı	1.066.850	242.876
2 Son raporlama döneminden itibaren temerrüt eden krediler ve borçlanma araçları	3.371.212	1.119.943
3 Tekrar temerrüt etmemiş durumuna gelen alacaklar	-	-
4 Aktiften silinen tutarlar	-	-
5 Diğer değişimler	(499.307)	(295.969)
6 Raporlama dönemi sonundaki temerrüt etmiş krediler ve borçlanma araçları tutarı (1+2-3-4+5)	3.938.755	1.066.850

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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 ilişkin bilgiler (Devamı):

VIII. Konsolide Risk yönetimine ilişkin açıklamalar (Devamı)

c. Kredi Riski Açıklamaları (Devamı)

c.1. Kredi riskiyle ilgili genel bilgiler (Devamı)

c.1.4.Varlıkların kredi kalitesi ile ilgili ilave açıklamalar

Tahsili gecikmiş ve karşılık ayrılan alacakların kapsam, tanımlarına ve bankanın karşılık tutarı belirlerken kullandığı metotlara Kredi Riskine İlişkin Açıklamalar kısmında değinilmektedir. Grup hem birinci ve ikinci aşama kredilerini hem de takipteki kredilerini yapılandırabilmektedir. Birinci ve ikinci aşama kredilerdeki yapılandırmalar müşterinin krediyi geri ödeme kabiliyetinin iyileştirilmesi amacıyla veya müşterinin kredi riskinden bağımsız olarak müşteri talebi ile sözleşme koşullarında yapılan değişiklikleri de kapsamaktadır.

Takipteki kredilerdeki yapılandırmalar ise esasen yeni bir ödeme planı oluşturulması suretiyle alacağın tahsil imkanını sağlamaya yöneliktir. Alacakların sektörlere göre kırılımlarına II no.lu (Kredi riskine ilişkin açıklamalar) dipnotta yer verilmiştir. Coğrafi bölgeler bazında özel karşılık ayrılan alacak tutarları ile tahsili gecikmiş alacakların kalan vadelerine göre kırılımlarına aşağıda yer verilmiştir.

Finansal araç sınıfları itibarıyla, vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıklar bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

Coğrafi bölge bazında karşılık ayrılan alacak tutarları

Cari Dönem	Takipteki Alacak Tutarı ^(*)	Özel Karşılık ^(*)
Yurt içi	3.938.755	2.389.920
Kıyı Bankacılığı Ülkeleri	-	-
Diğer Ülkeler	-	-
Genel Toplam	3. 938.755	2.389.920

(*) Nakdi kredilere ilişkin bilgileri içermektedir.

Önceki Dönem	Takipteki Alacak Tutarı ^(*)	Özel Karşılık ^(*)
Yurt içi	1.066.850	649.031
Kıyı Bankacılığı Ülkeleri	-	-
Diğer Ülkeler	-	-
Genel Toplam	1.066.850	649.031

(*) Nakdi kredilere ilişkin bilgileri içermektedir.

c.2. Kredi riski azaltımı

c.2.1.Kredi riski azaltım teknikleri ile ilgili Kamu'ya açıklanacak niteliksel gereksinimler

Bilanço içi ve bilanço dışı netleştirme sözleşmeleri kullanılmamaktadır.

Grup, kredilendirme işlemlerinde 6 Eylül 2014 tarihinde yayımlanan “Kredi Riski Azaltım Tekniklerine İlişkin Tebliğ” kapsamında dikkate alınabilecek aşağıdaki risk azaltıcı unsurları teminat olarak kabul etmektedir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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 ilişkin bilgiler (Devamı):

VIII. Konsolide Risk yönetimine ilişkin açıklamalar (Devamı)

c.2. Kredi riski azaltımı (Devamı)

c.2.1. Kredi riski azaltım teknikleri ile ilgili Kamu'ya açıklanacak niteliksel gereksinimler (Devamı)

- Finansal Teminatlar (Hazine Bonosu, Devlet Tahvili, Nakit, Mevduat veya Katılım Fonu Rehni, Altın, Hisse Senedi Rehni)
- Garantiler

Garantörlerin kredibiliteleri kredi revizyon vadeleri çerçevesinde izlenmekte ve değerlendirilmektedir.

Grup tarafından alınan ipotekler kredi ilişkisi devam ettiği sürece ilgili mevzuat hükümleri uyarınca yeniden gözden geçirme ve ekspertiz işlemlerine konu edilmektedir.

Gayrimenkulün değerinin genel piyasa fiyatlarına göre önemli oranda azalmış olabileceğine ilişkin göstergelerin bulunması halinde gayrimenkul değerlemesi Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu veya Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bulunan yetkili değerlendirme kuruluşları tarafından yapılır.

Grup, BDDK'nın düzenlemeleri doğrultusunda risk azaltıcı unsur olarak değerlendirilen diğer bankalar tarafından verilen garantileri düzenli olarak izlemekte olup, bankalara ilişkin kredi değerliliği periyodik olarak gözden geçirilmektedir.

Gayrimenkul piyasasındaki volatilité Grup tarafından yakinen takip edilmekte olup, anılan risk sınıfına ilişkin piyasa hareketlerine bağlı olarak oluşabilecek dalgalanmalar kredi çalışmalarında dikkate alınmaktadır.

c.2.2. Kredi riski azaltım teknikleri

Cari Dönem	Teminatsız alacaklar: TMS uyarınca değerlendirilmiş tutar	Teminat ile korunan alacaklar	Teminat ile korunan alacakların teminatlı kısımları	Finansal garantiler ile korunan alacaklar	Finansal garantiler ile korunan alacakların teminatlı kısımları	Kredi türevleri ile korunan alacaklar	Kredi türevleri ile korunan alacakların teminatlı kısımları
1 Krediler	241.540.691	26.512	22.535	26.512	22.535	-	-
2 Borçlanma araçları	53.902.762	-	-	-	-	-	-
3 Toplam	295.443.453	26.512	22.535	26.512	22.535	-	-
4 Temerrüde düşmüş	3.938.755	-	-	-	-	-	-

Önceki Dönem	Teminatsız alacaklar: TMS uyarınca değerlendirilmiş tutar	Teminat ile korunan alacaklar	Teminat ile korunan alacakların teminatlı kısımları	Finansal garantiler ile korunan alacaklar	Finansal garantiler ile korunan alacakların teminatlı kısımları	Kredi türevleri ile korunan alacaklar	Kredi türevleri ile korunan alacakların teminatlı kısımları
1 Krediler	104.922.279	11.087.010	2.779.214	979.358	972.205	-	-
2 Borçlanma araçları	31.198.137	-	-	-	-	-	-
3 Toplam	136.120.416	11.087.010	2.779.214	979.358	972.205	-	-
4 Temerrüde düşmüş	1.066.850	-	-	-	-	-	-

c.3. Standart yaklaşım kullanılması durumunda kredi riski

c.3.1. Bankaların kredi riskini standart yaklaşım ile hesaplarken kullandığı derecelendirme notları ile ilgili yapılacak nitel açıklamalar

Bankaların kredi riskini standart yaklaşım ile hesaplarken kullandığı derecelendirme notlarına ilişkin açıklamalara (II) no.lu Kredi riskine ilişkin açıklamalar dipnotunda yer verilmiştir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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 ilişkin bilgiler (Devamı):

VIII. Konsolide Risk yönetimine ilişkin açıklamalar (Devamı)

c.3. Standart yaklaşım kullanılması durumunda kredi riski (Devamı):

c.3.2. Maruz kalman kredi riski ve kredi riski azaltım etkileri

Cari Dönem	Kredi dönüşüm oranı ve kredi riski azaltımından önce alacak tutarı		Kredi dönüşüm oranı ve kredi riski azaltımından sonra alacak tutarı		Risk ağırlıklı tutar ve risk ağırlıklı tutar yoğunluğu	
	Bilanço içi tutar	Bilanço dışı tutar	Bilanço içi tutar	Bilanço dışı tutar	Risk ağırlıklı tutar	Risk ağırlıklı tutar yoğunluğu
Merkezi yönetimlerden veya merkez bankalarından alacaklar	105.130.802	-	105.142.282	-	-	-
Bölgesel yönetimlerden veya yerel yönetimlerden alacaklar	60.379	4.186	59.513	2.093	59.513	96,60%
İdari birimlerden ve ticari olmayan girişimlerden alacaklar	30.197.546	78.952	30.197.546	39.381	30.236.927	100,00%
Çok taraflı kalkınma bankalarından alacaklar	-	-	-	-	-	-
Uluslararası teşkilatlardan alacaklar	-	-	-	-	-	-
Bankalardan ve aracı kurumlardan alacaklar	21.918.086	234.954	22.346.860	259.023	4.699.254	20,79%
Kurumsal alacaklar	77.863.155	33.191.889	77.435.249	17.970.583	93.963.433	98,49%
Perakende alacaklar	8.863.573	9.851.155	8.852.093	5.160.806	10.173.693	72,60%
İkamet amaçlı gayrimenkul ipotegi ile teminatlandırılan alacaklar	1.123.225	207.479	1.123.225	105.526	432.764	35,22%
Ticari amaçlı gayrimenkul ipotegi ile teminatlandırılan alacaklar	3.518.027	841.082	3.518.027	464.992	3.163.257	79,42%
Tahsili gecikmiş alacaklar	859.025	-	859.025	-	566.204	65,91%
Kurulca riski yüksek belirlenmiş alacaklar	4.327.256	-	4.327.256	-	6.490.885	150,00%
İpotek teminatlı menkul kıymetler	-	-	-	-	-	-
Bankalardan ve aracı kurumlardan olan kısa vadeli alacaklar ile kısa vadeli kurumsal alacaklar	-	-	-	-	-	-
Kolektif yatırım kuruluşu niteliğindeki yatırımlar	-	-	-	-	-	-
Diğer alacaklar	12.773.967	-	12.773.967	-	9.747.936	76,31%
Hisse senedi yatırımları	-	-	-	-	-	-
Toplam	266.635.041	44.409.697	266.635.043	24.002.404	159.533.866	54,89%

Önceki Dönem	Kredi dönüşüm oranı ve kredi riski azaltımından önce alacak tutarı		Kredi dönüşüm oranı ve kredi riski azaltımından sonra alacak tutarı		Risk ağırlıklı tutar ve risk ağırlıklı tutar yoğunluğu	
	Bilanço içi tutar	Bilanço dışı tutar	Bilanço içi tutar	Bilanço dışı tutar	Risk ağırlıklı tutar	Risk ağırlıklı tutar yoğunluğu
Merkezi yönetimlerden veya merkez bankalarından alacaklar	72.253.230	-	72.271.436	-	-	-
Bölgesel yönetimlerden veya yerel yönetimlerden alacaklar	114.131	3.501	100.545	1.751	99.757	97,52%
İdari birimlerden ve ticari olmayan girişimlerden alacaklar	3.114	6.529	3.114	3.131	6.245	100,00%
Çok taraflı kalkınma bankalarından alacaklar	-	-	-	-	-	-
Uluslararası teşkilatlardan alacaklar	-	-	-	-	-	-
Bankalardan ve aracı kurumlardan alacaklar	17.323.427	-	17.721.661	90.254	3.958.679	22,22%
Kurumsal alacaklar	35.465.128	50.347.053	35.065.563	18.635.500	51.436.681	95,78%
Perakende alacaklar	4.498.791	5.890.501	4.495.502	2.983.647	5.447.070	72,83%
İkamet amaçlı gayrimenkul ipotegi ile teminatlandırılan alacaklar	1.207.972	136.671	1.207.972	65.882	445.849	35,00%
Ticari amaçlı gayrimenkul ipotegi ile teminatlandırılan alacaklar	2.492.231	1.123.697	2.492.231	584.246	2.212.653	71,92%
Tahsili gecikmiş alacaklar	162.941	-	162.941	-	110.320	67,71%
Kurulca riski yüksek belirlenmiş alacaklar	6.956.606	-	6.956.606	-	11.927.508	171,46%
İpotek teminatlı menkul kıymetler	-	-	-	-	-	-
Bankalardan ve aracı kurumlardan olan kısa vadeli alacaklar ile kısa vadeli kurumsal alacaklar	-	-	-	-	-	-
Kolektif yatırım kuruluşu niteliğindeki yatırımlar	-	-	-	-	-	-
Diğer alacaklar	8.138.131	-	8.138.131	-	4.661.791	57,28%
Hisse senedi yatırımları	-	-	-	-	-	-
Toplam	148.615.702	57.507.952	148.615.702	22.364.411	80.306.553	46,97%

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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 ilişkin bilgiler (Devamı):

VIII. Konsolide Risk yönetimine ilişkin açıklamalar (Devamı)

c.3. Standart yaklaşım kullanılması durumunda kredi riski (Devamı):

c.3.3. Risk sınıflarına ve risk ağırlıklarına göre alacaklar

	Risk Sınıfları/Risk Ağırlığı	Cari Dönem	%0	%10	%20	%35 Gayrimenkul İpotegiyle Teminatlandırılanlar	%50	%75	%100	%150	%200	Diğerleri	Toplam risk tutarı (KDO ve KRA sonrası)
1	Merkezi yönetimlerden veya merkez bankalarından alacaklar	105.142.282	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	105.142.282
2	Bölgesel yönetimlerden veya yerel yönetimlerden alacaklar	2.093	-	-	-	-	-	-	59.514	-	-	-	61.607
3	İdari birimlerden ve ticari olmayan girişimlerden alacaklar	-	-	-	-	-	-	30.236.928	-	-	-	-	30.236.928
4	Çok taraflı kalkınma bankalarından alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	Uluslararası teşkilatlardan alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	Bankalardan ve aracı kurumlardan alacaklar	-	-	22.035.955	-	555.731	-	14.197	-	-	-	-	22.605.883
7	Kurumsal alacaklar	445.194	-	290.808	-	1.529.111	-	93.140.718	-	-	-	-	95.405.831
8	Perakende alacaklar	305.162	-	194.746	-	-	13.512.992	-	-	-	-	-	14.012.900
9	İkamet amaçlı gayrimenkul ipotegi ile teminatlandırılan alacaklar	-	-	-	1.210.742	18.007	-	-	-	-	-	-	1.228.749
10	Ticari amaçlı gayrimenkul ipotegi ile teminatlandırılan alacaklar	-	-	-	-	1.639.524	-	2.343.495	-	-	-	-	3.983.019
11	Tahsili gecikmiş alacaklar	-	-	-	-	585.642	-	273.383	-	-	-	-	859.025
12	Kurulca riski yüksek belirlenmiş alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	4.327.256	-	-	-	4.327.256
13	İpotek teminatl menkul kıymetler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	Bankalardan ve aracı kurumlardan olan kısa vadeli alacaklar ile kısa vadeli kurumsal alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	Kolektif yatırım kuruluşu niteliğindeki yatırımlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	Hisse senedi yatırımları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17	Diğer alacaklar	1.899.660	-	1.407.951	-	-	42	9.466.314	-	-	-	-	12.773.967
18	Toplam	107.794.391	-	23.929.460	1.210.742	4.328.015	13.513.034	135.534.549	4.327.256	-	-	-	290.637.447

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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 ilişkin bilgiler (Devamı):

VIII. Konsolide Risk yönetimine ilişkin açıklamalar (Devamı)

c.3. Standart yaklaşım kullanılması durumunda kredi riski (Devamı):

c.3.3.Risk sınıflarına ve risk ağırlıklarına göre alacaklar (Devamı)

Risk Sınıfları/Risk Ağırlığı	Önceki Dönem	%0	%10	%20	%35 Gayrimenkul İpoteğiyle Teminatlandırılanlar	%50	%75	%100	%150	%200	Diğerleri	Toplam risk tutarı (KDO ve KRA sonrası)
1 Merkezi yönetimlerden veya merkez bankalarından alacaklar	72.271.436	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	72.271.436
2 Bölgesel yönetimlerden veya yerel yönetimlerden alacaklar	2.538	-	-	-	-	-	-	99.758	-	-	-	102.296
3 İdari birimlerden ve ticari olmayan girişimlerden alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	6.245	-	-	-	6.245
4 Çok taraflı kalkınma bankalarından alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5 Uluslararası teşkilatlardan alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6 Bankalardan ve aracı kurumlardan alacaklar	-	-	16.598.830	-	1.148.344	-	64.741	-	-	-	-	17.811.915
7 Kurumsal alacaklar	521.375	-	830.759	-	2.156.800	-	50.192.127	-	-	-	-	53.701.061
8 Perakende alacaklar	147.135	-	94.437	-	-	7.237.578	-	-	-	-	-	7.479.150
9 İkamet amaçlı gayrimenkul ipoteği ile teminatlandırılan alacaklar	-	-	-	1.273.854	-	-	-	-	-	-	-	1.273.854
10 Ticari amaçlı gayrimenkul ipoteği ile teminatlandırılan alacaklar	-	-	-	-	1.727.648	-	1.348.830	-	-	-	-	3.076.478
11 Tahsili gecikmiş alacaklar	-	-	-	-	105.242	-	57.699	-	-	-	-	162.941
12 Kurulca riski yüksek belirlenmiş alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	6.530.149	-	-	426.457	6.956.606
13 İpotek teminatlı menkul kıymetler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14 Bankalardan ve aracı kurumlardan olan kısa vadeli alacaklar ile kısa vadeli kurumsal alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15 Kolektif yatırım kuruluşu niteliğindeki yatırımlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16 Hisse senedi yatırımları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17 Diğer alacaklar	2.200.076	-	1.594.757	-	-	21	4.343.277	-	-	-	-	8.138.131
18 Toplam	75.142.560	-	19.118.783	1.273.854	5.138.034	7.237.599	56.112.677	6.530.149	-	-	426.457	170.980.113

d. Karşı Taraf Kredi Riskine (KKR) İlişkin Açıklanacak Hususlar

d.1. Karşı taraf Kredi riskine ilişkin nitel açıklamalar

Karşı taraf kredi riskinin hesaplanmasında türev ve repo benzeri işlemler 23 Ekim 2015 tarih ve 29511 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik Ek-2” hükümleri çerçevesinde gerçeğe uygun değerine göre hesaplanmaktadır. Türev işlemlere ilişkin risk tutarının hesaplanmasında, potansiyel kredi risk tutarları ile pozitif yenileme maliyetlerinin toplamı alınmaktadır.

Grup, karşı taraf kredi riskinin yönetilmesini sağlayan ve uygulamaları düzenleyen temel ilkeleri belirlemek amacıyla “Karşı Taraf Kredi Riski Yönetimi Politikası ve Uygulama Usulleri Hakkında Yönetmelik”i hazırlayarak Yönetim Kurulu onayından geçirmiştir. Yönetim Kurulu, söz konusu politikayı periyodik olarak gözden geçirmekte ve değerlendirmektedir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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 ilişkin bilgiler (Devamı):

VIII. Konsolide Risk yönetimine ilişkin açıklamalar (Devamı)

d. Karşı Taraf Kredi Riskine (KKR) İlişkin Açıklanacak Hususlar (Devamı)

d.2. KKR'nin ölçüm yöntemlerine göre değerlendirilmesi

Cari dönem	Yenileme maliyeti	Potansiyel kredi riski tutarı	EBPRT (*)	Yasal risk tutarının hesaplanması için kullanılan alfa	Kredi riski azaltımı sonrası risk tutarı	Risk ağırlıklı tutarlar
1 Standart yaklaşım - KKR (türevler için)	78.859	81.618		1,4	224.667	150.814
2 İçsel Model Yöntemi (türev finansal araçlar, repo işlemleri, menkul kıymetler veya emtia ödünç verme veya ödünç alma işlemleri, takas süresi uzun işlemler ile kredili menkul kıymet işlemleri için)			-	-	-	-
3 Kredi riski azaltımı için kullanılan basit yöntem - (repo işlemleri, menkul kıymetler veya emtia ödünç verme veya ödünç alma işlemleri, takas süresi uzun işlemler ile kredili menkul kıymet işlemleri için)					-	-
4 Kredi riski azaltımı için kapsamlı yöntem – (repo işlemleri, menkul kıymetler veya emtia ödünç verme veya ödünç alma işlemleri, takas süresi uzun işlemler ile kredili menkul kıymet işlemleri için)					-	-
5 Repo işlemleri, menkul kıymetler veya emtia ödünç verme veya ödünç alma işlemleri, takas süresi uzun işlemler ile kredili menkul kıymet işlemleri için riske maruz değer					-	-
6 Toplam						150,814

(*) Efektif beklenen pozitif risk tutarı

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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 ilişkin bilgiler (Devamı):

VIII. Konsolide Risk yönetimine ilişkin açıklamalar (Devamı)

d. Karşı Taraf Kredi Riskine (KKR) İlişkin Açıklanacak Hususlar (Devamı)

d.2. KKR'nin ölçüm yöntemlerine göre değerlendirilmesi (Devamı)

Önceki dönem	Yenileme maliyeti	Potansiyel kredi riski tutarı	EBPRT (*)	Yasal risk tutarının hesaplanması için kullanılan alfa	Kredi riski azaltımı sonrası risk tutarı	Risk ağırlıklı tutarlar
1 Standart yaklaşım - KKR (türevler için)	81.124	59.008		1,4	196.185	38.575
2 İçsel Model Yöntemi (türev finansal araçlar, repo işlemleri, menkul kıymetler veya emtia ödünç verme veya ödünç alma işlemleri, takas süresi uzun işlemler ile kredili menkul kıymet işlemleri için)			-	-	-	-
3 Kredi riski azaltımı için kullanılan basit yöntem - (repo işlemleri, menkul kıymetler veya emtia ödünç verme veya ödünç alma işlemleri, takas süresi uzun işlemler ile kredili menkul kıymet işlemleri için)					-	-
4 Kredi riski azaltımı için kapsamlı yöntem - (repo işlemleri, menkul kıymetler veya emtia ödünç verme veya ödünç alma işlemleri, takas süresi uzun işlemler ile kredili menkul kıymet işlemleri için)					-	-
5 Repo işlemleri, menkul kıymetler veya emtia ödünç verme veya ödünç alma işlemleri, takas süresi uzun işlemler ile kredili menkul kıymet işlemleri için riske maruz değer					-	-
6 Toplam						38.575

(*) Efektif beklenen pozitif risk tutarı

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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 ilişkin bilgiler (Devamı):

VIII. Konsolide Risk yönetimine ilişkin açıklamalar (Devamı)

d. Karşı Taraf Kredi Riskine (KKR) İlişkin Açıklanacak Hususlar (Devamı)

d.3. Kredi Değerleme Ayarlamaları (KDA) İçin Sermaye Yükümlülüğü

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	Risk tutarı (Kredi riski azaltımı teknikleri kullanımı sonrası)	Risk ağırlıklı tutarlar	Risk tutarı (Kredi riski azaltımı teknikleri kullanımı sonrası)	Risk ağırlıklı tutarlar
Gelişmiş yöntemle göre KDA sermaye yükümlülüğüne tabi portföylerin toplam tutarı	-	-	-	-
1 (i)Riske maruz değer bileşeni (3*çarpan dahil)				
2 (ii)Stres riske maruz değer (3*çarpan dahil)				
3 Standart yöntemle göre KDA sermaye yükümlülüğüne tabi portföylerin toplam tutarı	224.667	1.136	196.185	284
4 KDA sermaye yükümlülüğüne tabi toplam tutar	224.667	1.136	196.185	284

d.4. Risk sınıfları ve risk ağırlıklarına göre karşı taraf kredi riski

Cari Dönem									
Risk Sınıfları	Risk Ağırlıkları								Toplam Kredi Riski (*)
	%0	%10	%20	%50	%75	%100	%150	Diğer	
Merkezi yönetimlerden ve merkez bankalarından alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bölgesel veya yerel yönetimlerden alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
İdari birimlerden ve ticari olmayan girişimlerden alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Çok taraflı kalkınma bankalarından alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Uluslararası teşkilatlardan alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bankalar ve aracı kurumlardan alacaklar	-	-	48.271	93.013	-	-	-	-	141.284
Kurumsal alacaklar	-	-	-	-	-	59.907	-	-	59.907
Perakende alacaklar	-	-	-	-	624	-	-	-	624
Gayrimenkul ipotegiyle teminatlandırılmış alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tahsili gecikmiş alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kurulca riski yüksek olarak belirlenen alacaklar	-	-	-	-	-	-	22.852	-	22.852
İpotek teminatlı menkul kıymetler	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Menkul kıymetleştirme pozisyonları	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kısa vadeli kredi derecelendirmesi bulunan bankalar ve aracı kurumlardan alacaklar ile kurumsal alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kolektif yatırım kuruluşu niteliğindeki yatırımlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hisse senedi yatırımları	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam	-	-	48.271	93.013	624	59.907	22.852	-	224.667

(*) Toplam kredi riski: Karşı taraf kredi riski ölçüm teknikleri uygulandıktan sonra sermaye yeterliliği hesaplamasıyla ilgili olan tutar

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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 ilişkin bilgiler (Devamı):

VIII. Konsolide Risk yönetimine ilişkin açıklamalar (Devamı)

d. Karşı Taraf Kredi Riskine (KKR) İlişkin Açıklanacak Hususlar (Devamı)

d.4. Risk sınıfları ve risk ağırlıklarına göre karşı taraf kredi riski (Devamı)

Önceki Dönem										Toplam Kredi Riski ^(*)
Risk Sınıfları	Risk Ağırlıkları									
	%0	%10	%20	%50	%75	%100	%150	Diğer		
Merkezi yönetimlerden ve merkez bankalarından alacaklar	12.500	-	-	-	-	-	-	-	12.500	
Bölgesel veya yerel yönetimlerden alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
İdari birimlerden ve ticari olmayan girişimlerden alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Çok taraflı kalkınma bankalarından alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Uluslararası teşkilatlardan alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Bankalar ve aracı kurumlardan alacaklar	-	-	177.936	5.522	-	-	-	-	183.458	
Kurumsal alacaklar	-	-	-	-	-	227	-	-	227	
Perakende alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Gayrimenkul ipotegiyle teminatlandırılmış alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Tahsili gecikmiş alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Kurulca riski yüksek olarak belirlenen alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
İpotek teminatlı menkul kıymetler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Menkul kıymetleştirme pozisyonları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Kısa vadeli kredi derecelendirmesi bulunan bankalar ve aracı kurumlardan alacaklar ile kurumsal alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Kolektif yatırım kuruluşu niteliğindeki yatırımlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Hisse senedi yatırımları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Diğer alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Diğer varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Toplam	12.500	-	177.936	5.522	-	227	-	-	196.185	

(*) Toplam kredi riski: Karşı taraf kredi riski ölçüm teknikleri uygulandıktan sonra sermaye yeterliliği hesaplamasıyla ilgili olan tutar

d.5. Karşı taraf kredi riski için kullanılan teminatlar:

Grup'un KKR için kullanılan teminatları bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

d.6. Grup'un alınan veya satılan kredi türevlerinden kaynaklanan risklere ilişkin bilgiler

Grup'un alınan veya satılan kredi türevlerinden kaynaklanan riskleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

d.7. Grup'un merkezi karşı tarafa olan risklerine ilişkin kapsamlı bilgiler

Grup'un merkezi karşı tarafa olan riskleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

e. Menkul kıymetleştirmeye ilişkin olarak Kamu'ya açıklanacak hususlar

Menkul kıymetleştirmeye ilişkin olarak kamuya açıklanacak husus bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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 ilişkin bilgiler (Devamı):

VIII. Konsolide Risk yönetimine ilişkin açıklamalar (Devamı)

f. Piyasa riskine ilişkin olarak kamuya açıklanacak hususlar

f.1. Piyasa riskiyle ilgili kamuya açıklanacak niteliksel bilgiler

Grup, piyasa risklerini, 23 Ekim 2015 tarih ve 29511 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmış “Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik” hükümleri çerçevesinde, standart metot kullanılmak suretiyle ölçmekte ve bunun üzerinden yasal sermaye ayırmaktadır. Diğer taraftan, piyasa riski, standart metot dışında içsel model kullanılarak test amaçlı olarak da hesaplanmakta (Riske Maruz Değer) ve bulunan sonuçlar geriye yönelik test sonuçları dikkate alınmak suretiyle desteklenmektedir. İçsel model kullanılarak hesaplanan piyasa riski değeri (Riske Maruz Değer), Varyans- Kovaryans, EWMA, Monte Carlo ve Tarihsel Simülasyon yöntemleri kullanılmak suretiyle günlük olarak hesaplanmakta ve üst yönetime raporlanmaktadır.

Ana Ortaklık Banka Yönetim Kurulu taşıdığı temel riskleri göz önünde bulundurarak bu risklere ilişkin limitleri belirlemekte ve söz konusu limitleri piyasa koşulları ve Grup stratejileri doğrultusunda dönemsel olarak revize etmektedir. Ayrıca Ana Ortaklık Banka Yönetim Kurulu, risk yönetimi birimi ile üst düzey yönetimin, Grup’un maruz kaldığı muhtelif risklerin tanımlanması, ölçülmesi, önceliklendirilmesi, kabul edilebilir bir seviyeye indirilmesi ve yönetilebilmesi amacıyla gerekli tüm tedbirlerin alınmasını sağlamaktadır.

Bilanço içi ve bilanço dışı hesaplarda Grup tarafından tutulan pozisyonların, finansal piyasalardaki dalgalanmalara bağlı olarak oluşacak riskleri ölçülmektedir. Aşağıda yasal sermaye hesaplamasında dikkate alınan piyasa riskine ilişkin bilgiler yer almaktadır.

f.2. Standart yaklaşım

		Cari Dönem RAT	Önceki Dönem RAT
Dolaysız (peşin) ürünler			
1	Kâr oranı riski (genel ve spesifik)	7.179.999	1.631.286
2	Hisse senedi riski (genel ve spesifik)	-	-
3	Kur riski	4.423.116	1.554.425
4	Emtia riski	1.751.919	630.981
Opsiyonlar			
5	Basitleştirilmiş yaklaşım	-	-
6	Delta-plus metodu	-	-
7	Senaryo yaklaşımı	-	-
8	Menkul kıymetleştirme	-	-
9	Toplam	13.355.033	3.816.692

g. Operasyonel riske ilişkin olarak kamuya açıklanacak hususlar

Grup operasyonel risk sermaye gereksinimini hesaplamak için, Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine ilişkin Yönetmelik’in 24. maddesi uyarınca Temel Gösterge Yöntemini esas almaktadır.

Cari Dönem	2 ÖD Tutar	1 ÖD Tutar	CD Tutar	Toplam/Pozitif BG yılı sayısı	Oran (%)	Toplam
Brüt gelir	13.955.607	25.312.721	38.443.957	25.904.095	15	3.885.614
Operasyonel riske esas tutar (Toplam*12,5)						48.570.178
Önceki Dönem	2 ÖD Tutar	1 ÖD Tutar	CD Tutar	Toplam/Pozitif BG yılı sayısı	Oran (%)	Toplam
Brüt gelir	6.232.412	13.930.529	25.266.833	15.143.263	15	2.271.489
Operasyonel riske esas tutar (Toplam*12,5)						28.393.613

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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 ilişkin bilgiler (Devamı):

VIII. Konsolide Risk yönetimine ilişkin açıklamalar (Devamı)

h. Bankacılık hesaplarındaki kâr oranı riskine ilişkin olarak kamuya açıklanacak hususlar

Bankacılık hesaplarından kaynaklanan kar oranı riski hesaplaması ve raporlaması 12 Mayıs 2025 tarih ve 32898 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan ve 1 Ekim 2025 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren “Bankacılık Hesaplarından Kaynaklanan Faiz Oranı Riskinin Standart Yaklaşımına Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik” uyarınca aylık olarak yapılmaktadır.

Bankacılık Hesaplarından Kaynaklanan Kâr Payı Oranı Riski, bankacılık hesapları içerisinde yer alan (alım-satım amaçlı pozisyonlar dışındaki) tüm bilanço içi ve bilanço dışı pozisyonların kar payı değişimleri sonucu uğrayabilecekleri gelecekteki nakit akışlarının zamanlamasında ve bu nakit akışların bugünkü değere indirgenmiş halini değiştirebilme ihtimali karşısındaki ekonomik değer değişimini (EDD) ve Grup’un kar payına duyarlı gelir ve gider kalemleri dolayısıyla oluşacak net kar payı gelirindeki değişimi (NKPGD) tanımlamaktadır. Kâr payı riski hassasiyeti Grup’un sermaye üzerindeki etkisi üzerinden takip edilmektedir.

Grup, çekirdek mevduat analizi için içsel yöntemle her bir para birimi için ayrı ayrı hesaplama yapmaktadır. Bankacılık Hesaplarından Kaynaklanan Faiz Oranı Riski (“BHFOR”) kapsamında, cari hesaplara ilişkin çekirdek mevduat analizi BHFOR yönetmeliğinde yer alan değerlere bağlı kalınarak yapılmaktadır. Kredi erken ödeme ve katılma hesapları erken kapanmasına ilişkin ise BHFOR yönetmeliğinde yer alan standart oranlar kullanılmaktadır.

Yasal kâr payı oranı riski hesaplanırken her bir para birimi için BHFOR yönetmeliği kapsamında belirtilen risksiz verim eğrileri kullanılır. Bununla birlikte, yasal düzenleme çerçevesinde belirlenen sınırlar (çekirdek mevduat üst sınırı ve ağırlıklı vade ortalama üst sınırı vb.) içsel kâr payı riski hesaplamalarında da dikkate alınmaktadır.

Bankacılık Hesaplarından Kaynaklanan Kar Payı Oranı Riski Standart Rasyosu, ekonomik değer değişimi risk tutarının ana sermayeye bölünmesi suretiyle hesaplanmakta ve üçer aylık dönemlerde Yönetim Kurulu, Denetim Komitesi ve aylık olarak Aktif Pasif Komitesi ile paylaşılmaktadır. Bu sayede rasyonun takibi yapılarak, kar payı riskini etkileyebilecek olan aksiyonların doğru ve öncesinde alınması temin edilmektedir. Kurul tarafından belirlenen limitler dışında içsel limitler tesis edilerek Bankacılık Hesaplarından Kaynaklanan Kar Payı Oranı Riski için erken uyarı sistemi tesis edilmiştir. EDD yaklaşımı için sonucu ekleyen başka bir varsayım bulunmamaktadır.

31 Aralık 2025 itibarıyla yapılan hesaplamada toplam için en büyük ekonomik değer değişimi “Paralel Aşağı” kar payı senaryosunda olup, EDD tutarı 3.365.507 TL olarak gerçekleşmiştir. Buna göre Bankacılık Hesaplarından Kaynaklanan Kar Payı Oranı Riski Standart Rasyosu ise %8,5 olarak hesaplanmıştır.

Cari Dönem	EDD (*)
Paralel Yukarı	(2.980.785)
Paralel Aşağı	3.365.507
Artan Eğim	(461.159)
Azalan Eğim	(222.807)
Kısa Vadeli Yukarı	(1.602.500)
Kısa Vadeli Aşağı	1.681.834
Maksimum	3.365.507
Dönem	31.12.2025
Ana Sermaye	39.391.523

(*) Tablodaki tutarlar, Bankacılık Hesaplarından Kaynaklanan Kar Payı Oranı Riskinin Standart Yaklaşımına Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmeliğin 5.maddesinin 2.fıkrasının (a) bendinde tariflenerek hesaplamaya dahil edilen para birimleri ve kar payı ile ilişkilendirilen emtiaların TL karşılıklarına dönüş halini ifade etmektedir. Para birimleri arası korelasyon varsayımı ve netleme yaklaşımı bulunmamaktadır. İlgili yönetmelik kapsamında hesaplamalar; TRY,USD, EUR para birimleri ile toplam aktif veya toplam pasif içerisindeki payı %5 veya üzerinde olan tüm döviz cinsleri için ayrı ayrı raporlanmaktadır. NKPGD’ye ilişkin açıklamalar, NKPGD’ye ilişkin cari dönem ve önceki dönem verileri ile EDD’ye ilişkin önceki dönem verilerinin, Bankalarca Risk Yönetimine İlişkin Kamuya Yapılacak Açıklamalar Tebliği’nin geçici maddesi uyarınca 31 Aralık 2026 tarihine ertelenmesi sebebiyle dipnotlarda açıklanmamıştır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) Olarak İfade Edilmiştir.)

Konsolide bazda mali bünyeye ve risk yönetimine ilişkin bilgiler (Devamı):

IX. Konsolide faaliyet bölümlerine ilişkin 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	4.519.500	214.883.920	183.301.981	15.195.955	417.901.356
Toplam yükümlülükler	54.926.694	300.540.098	41.929.323	20.505.241	417.901.356
Net kâr payı geliri/(gideri) (*)	2.560.520	22.403.393	(7.921.905)	971.391	18.013.399
Net ücret ve komisyon gelirleri / (giderleri)	577.937	4.731.941	(73.258)	225.514	5.462.134
Diğer faaliyet gelirleri/(giderleri)	1.121.081	7.870.644	(255.885)	(5.281.458)	3.454.382
Beklenen zarar karşılıkları	(379.562)	(4.188.750)	(35.302)	(5.477)	(4.609.091)
Vergi öncesi kar/(zarar)	3.879.976	30.817.228	(8.286.350)	(4.090.030)	22.320.824
Vergi karşılığı	-	-	-	(6.775.259)	(6.775.259)
Net dönem karı/(zararı)	3.879.976	30.817.228	(8.286.350)	(10.865.289)	15.545.565

(*) 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 kâr payı geliri/(gideri) (*)	2.147.137	11.223.680	(4.670.446)	202.630	8.903.001
Net ücret ve komisyon gelirleri / (giderleri)	577.743	2.798.132	(892.087)	4.790	2.488.578
Diğer faaliyet gelirleri/(giderleri)	2.343.809	6.846.695	(2.439.633)	(4.970.846)	1.780.025
Beklenen zarar karşılıkları	(126.652)	(877.217)	(14.674)	(13.217)	(1.031.760)
Vergi öncesi kar/(zarar)	4.942.037	19.991.290	(8.016.840)	(4.776.643)	12.139.844
Vergi karşılığı	-	-	-	(3.412.363)	(3.412.363)
Net dönem karı / (zararı)	4.942.037	19.991.290	(8.016.840)	(8.189.006)	8.727.481

(*) 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.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) Olarak İfade Edilmiştir.)

BEŞİNCİ BÖLÜM

Konsolide finansal tablolara ilişkin açıklama ve dipnotlar

I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar:

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

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Kasa/Efektif	181.533	709.601	132.420	774.423
TCMB	9.845.644	76.676.754	12.667.593	34.769.819
Diğer (*)	155.444	4.656.886	106.536	4.809.918
Toplam	10.182.621	82.043.241	12.906.549	40.354.160

(*) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 2.965.681 TL (31 Aralık 2024: 2.827.751 TL) tutarındaki kıymetli maden depo hesabını ve 1.846.647 TL (31 Aralık 2024: 2.088.704 TL) tutarında yoldaki paralar hesabını içermektedir. TCMB hesaplarına ilişkin 24.056 TL tutarında beklenen zarar karşılığı ayrılmıştır. (31 Aralık 2024: 12.613 TL)

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

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Vadesiz serbest hesap	4.425.647	31.854.446	8.077.543	6.853.708
Vadeli serbest hesap	-	-	-	-
Vadeli serbest olmayan hesap	-	-	-	-
Zorunlu Karşılıklar	5.419.997	44.822.308	4.590.050	27.916.111
Toplam	9.845.644	76.676.754	12.667.593	34.769.819

b.1. Zorunlu karşılık uygulamasına ilişkin açıklamalar:

Grup, TCMB'nin "Zorunlu Karşılıklar Hakkında 2013/15 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.

Grubun, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Türk parası zorunlu karşılık için geçerli oranları, katılım fonları ve diğer yükümlülükler için vade yapısına göre %3 ile %40 aralığında; yabancı para zorunlu karşılık için geçerli oranlar ise katılım fonları ve diğer yükümlülüklerde vade yapısına göre %5 ile %32 aralığındadır. Kıymetli maden depo hesapları için vade yapısına göre %24 ilâ %28 zorunlu karşılık tesis etmektedir. Yabancı para cinsinden katılım fonu (yurt dışı bankalar katılım fonu ve kıymetli maden depo hesapları hariç) için ilave zorunlu karşılık oranı %2,5'dir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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):

I. Bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar(Devamı):

2. a. Bankalara ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Bankalar				
Yurt içi	5.998	448.364	33.684	325.256
Yurt dışı	-	19.226.601	-	18.224.117
Toplam	5.998	19.674.965	33.684	18.549.373

(*) Bankalara ilişkin 22.963 TL tutarındaki beklenen zarar karşılığı ayrılmıştır. (31 Aralık: 17.419 TL)

b. Yurt dışı bankalar hesabı:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	Serbest Tutar	Serbest Olmayan Tutar	Serbest Tutar	Serbest Olmayan Tutar
Bankalar				
AB Ülkeleri	468.371	-	3.898.173	-
ABD, Kanada	1.105.965	-	314.376	-
OECD Ülkeleri (*)	5.705.428	-	380	-
Kıyı Bankacılığı Bölgeleri	-	-	-	-
Diğer	11.946.837	-	14.011.188	-
Toplam	19.226.601	-	18.224.117	-

(*) AB ülkeleri, ABD ve Kanada dışındaki OECD ülkeleri

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

31 Aralık 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 3.465.202 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	18.573.548	2.438.606
Borsada İşlem Gören	1.917.000	938.028
Borsada İşlem Görmeyen (*)	16.656.548	1.500.578
Hisse Senetleri	-	-
Borsada İşlem Gören	-	-
Borsada İşlem Görmeyen	-	-
Değer Azalma Karşılığı (-)	275.342	3.652
Toplam	18.298.206	2.434.954

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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):

I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin 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:

31 Aralık 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 6.913.714 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	17.862.293	13.676.046
Borsada İşlem Gören(*)	15.122.930	8.627.852
Borsada İşlem Görmeyen	2.739.363	5.048.194
Hisse Senetleri	14.682	7.659
Borsada İşlem Gören(*)	-	-
Borsada İşlem Görmeyen (**)	14.682	7.659
Değer Azalma Karşılığı (-)	11.093	9.641
Toplam	17.865.882	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 14.862 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	-	2.063	-	9.228
Vadeli İşlemler	56.646	20.150	1.192	70.700
Futures İşlemleri	-	-	-	-
Opsiyonlar	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-
Toplam	56.646	22.213	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	4.332	-	3.885	-
Banka Mensuplarına Verilen Krediler	4.332	-	3.885	-
Toplam	4.332	-	3.885	-

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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):

I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (Devamı):

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

b1. 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	Yeniden Yapılandırılanlar Sözleşme Koşullarında Değişiklik Yapılanlar	Yeniden Finansman Yapılanlar
Krediler	227.193.464	880.438	2.674.082	-
İhracat Kredileri	-	-	-	-
İthalat Kredileri	13.238.805	22.227	-	-
İşletme Kredileri	154.281.776	464.403	2.673.541	-
Tüketici Kredileri	2.371.496	591	541	-
Kredi Kartları	12.068	69	-	-
Mali Kesime Verilen Krediler (*)	45.828.865	-	-	-
Diğer (**)	11.460.454	393.148	-	-
Diğer Alacaklar	-	-	-	-
Toplam	227.193.464	880.438	2.674.082	-

(*) İlgili bakiyenin 9.930.450 TL'lik kısmı, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kar zarar ortaklığı yatırımları yöntemiyle kullandırılan fonlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır.). Kar zarar ortaklıklarına ilişkin 276.564 TL'lik gerçeğe uygun değer farkı kar payı geliri olarak muhasebeleştirilmiştir. Kar zarar ortaklığı yatırımlarına ilişkin açıklamalar "Finansal Varlık ve Borçların Gerçeğe Uygun Değeri ile Gösterilmesine İlişkin Açıklamalar" dipnotu "b. Finansal tablolarda muhasebeleştirilen gerçeğe uygun değer ölçümlerine ilişkin bilgiler" başlığı altında sunulmaktadır.

(**) Diğer kredilerin detayı aşağıdaki gibidir:

Taksitli ticari krediler	7.791.678
Yurt dışı krediler	93.592
Diğer yatırım kredileri	3.914.201
Diğer (*)	54.131
Toplam	11.853.602

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	-

(*) İlgili bakiyenin 200.000 TL'lik kısmı, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kar zarar ortaklığı yatırımları yöntemiyle kullandırılan fonlardan oluşmaktadır. Kar zarar ortaklığı yatırım 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 yatırım sözleşmesi çerçevesinde yapılmaktadır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kar-zarar ortaklığı yatırımları üzerinde değer artışı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır.)

(**) Diğer kredilerin detayı aşağıdaki gibidir:

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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):

I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin 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):

b2. 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	1.341.863	-
Kredi Riskinde Önemli artış	-	1.466.143
Önceki Dönem	Standart Nitelikli Krediler	Yakın İzlemedeki Krediler
12 Aylık Beklenen Zarar Karşılığı	490.436	-
Kredi Riskinde Önemli artış	-	23.400

(*) Standart nitelikli kredilere ilişkin tutar itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklara ilişkin 23.746 TL tutarındaki beklenen zarar karşılıklarını içermektedir. (31 Aralık 2024: 22.294 TL)

c. Vade yapısına göre nakdi kredilerin dağılımı:

Cari Dönem	Standart nitelikli krediler ve diğer alacaklar	Sözleşme Koşullarında Değişiklik Yapılanlar	Yakın izlemedeki krediler ve diğer alacaklar	Sözleşme Koşullarında Değişiklik Yapılanlar
Nakdi krediler	Krediler ve diğer alacaklar		Krediler ve diğer alacaklar	
Kısa vadeli krediler ve diğer alacaklar	102.856.022	440.871	480.172	
Orta ve uzun vadeli krediler ve diğer alacaklar	124.337.442	439.567	2.193.910	
Toplam	227.193.464	880.438	2.674.082	
Önceki Dönem	Standart nitelikli krediler ve diğer alacaklar	Sözleşme Koşullarında Değişiklik Yapılanlar	Yakın izlemedeki krediler ve diğer alacaklar	Sözleşme Koşullarında Değişiklik Yapılanlar
Nakdi krediler	Krediler ve diğer alacaklar		Krediler ve diğer alacaklar	
Kısa vadeli krediler ve diğer alacaklar	73.864.199	-	458.107	327.068
Orta ve uzun vadeli krediler ve diğer alacaklar	39.670.001	-	137.982	50.565
Toplam	113.534.200	-	596.089	377.633

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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)

I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin 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			
Konut Kredisi	750	2.511.864	2.512.614
Taşıt Kredisi	160	2.457.721	2.457.881
İhtiyaç Kredisi	553	42.820	43.373
Diğer	37	11.323	11.360
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	-	-	-
Taksitli	8.294	-	8.294
Taksitsiz	-	-	-
Bireysel Kredi Kartları-YP	8.294	-	8.294
Taksitli	-	-	-
Taksitsiz	-	-	-
Personel Kredileri-TP	-	-	-
Konut Kredisi	264	2.915	3.179
Taşıt Kredisi	-	2.185	2.185
İhtiyaç Kredisi	264	640	904
Diğer	-	90	90
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	-	-	-
Taksitli	706	-	706
Taksitsiz	-	-	-
Personel Kredi Kartları-YP	706	-	706
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.

31 ARALIK 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):

I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin 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.

31 ARALIK 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):

I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin 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	1.566.542	5.704.657	7.271.199
İşyeri Kredileri	26.132	231.441	257.573
Taşıt Kredileri	1.292.952	4.213.265	5.506.217
İhtiyaç Kredileri	247.458	1.259.951	1.507.409
Diğer	-	-	-
Taksitli Ticari Krediler-Döviz Endeksli	-	-	-
İşyeri Kredileri	-	-	-
Taşıt Kredileri	-	-	-
İhtiyaç Kredileri	-	-	-
Diğer	-	-	-
Taksitli Ticari Krediler-YP	74.284	446.195	520.479
İşyeri Kredileri	-	5.381	5.381
Taşıt Kredileri	71.547	275.886	347.433
İhtiyaç Kredileri	2.737	164.928	167.665
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	1.640.826	6.150.852	7.791.678

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.

31 ARALIK 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):

I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (Devamı):

f. Kredilerin kullanıcılara göre dağılımı:

	Cari dönem	Önceki dönem
Kamu	51.956.551	3.290.413
Özel	178.791.433	111.217.509
Toplam	230.747.984	114.507.922

g. Yurt içi ve yurt dışı kredilerin dağılımı:

Takipteki krediler hariç kredilerin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	Cari dönem	Önceki dönem
Yurt içi Krediler	226.833.783	112.200.016
Yurt dışı Krediler	3.914.201	2.307.906
Toplam	230.747.984	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 İmkânı Sınırlı Krediler İçin Ayrılanlar	431.013	132.456
Tahsili Şüpheli Krediler İçin Ayrılanlar	929.084	265.244
Zarar Niteliğindeki Krediler İçin Ayrılanlar	1.029.823	251.331
Toplam	2.839.920	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.

31 ARALIK 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):

I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (Devamı):

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

j.2. Toplam donuk alacak hareketlerine ilişkin bilgiler:

	III. Grup	IV. Grup	V. Grup
Cari Dönem	Tahsil İmkânı Sınırlı Krediler	Tahsili Şüpheli Krediler	Zarar Niteliğindeki Kredi
Önceki Dönem Sonu Bakiyesi	283.693	480.848	302.309
Dönem İçinde İntikal (+)	2.967.369	258.175	145.668
Diğer Donuk Alacak Hesaplarından Giriş (+)	-	2.107.535	974.687
Diğer Donuk Alacak Hesaplarına Çıkış(-)	2.107.535	974.687	-
Dönem İçinde Tahsilat (-) ^(*)	227.277	133.532	138.498
Kayıttan Düşülen (-)	-	-	-
Satılan (-)	-	-	-
Kurumsal ve Ticari Krediler	-	-	-
Bireysel Krediler	-	-	-
Kredi Kartları	-	-	-
Diğer	-	-	-
Dönem Sonu Bakiyesi	916.250	1.738.339	1.284.166
Karşılık (-)	431.013	929.084	1.029.823
Bilançodaki net bakiyesi	485.237	809.255	254.343

^(*) Donuk alacaklardan yapılan tahsilatların 119.142 TL'lik kısmı, alacaklara karşılık edinilen gayrimenkullerden oluşmakta olup, bu tutarlar nakit tahsilat olmayıp varlık edinimi suretiyle tahsil edilmiştir (31 Aralık 2024: 176.062 TL).

	III. Grup	IV. Grup	V. Grup
Önceki Dönem	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:

	III. Grup	IV. Grup	V. Grup
Cari Dönem	Tahsil İmkânı Sınırlı Krediler	Tahsili Şüpheli Krediler	Zarar Niteliğindeki Krediler
Dönem sonu bakiyesi	74.403	127.712	83.897
Karşılık Tutarı (-)	34.203	77.235	61.811
Toplam	40.200	50.477	22.086
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.

31 ARALIK 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):

I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin 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)	485.237	809.255	254.343
Gerçek ve Tüzel Kişilere Kullandırılan Krediler (Brüt)	916.250	1.738.339	1.284.166
Karşılık Tutarı (-)	431.013	929.084	1.029.823
Gerçek ve Tüzel Kişilere Kullandırılan Krediler (Net)	485.237	809.255	254.343
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 Kullandırılan Krediler (Brüt)	283.693	480.848	302.309
Karşılık Tutarı (-)	132.456	265.244	251.331
Gerçek ve Tüzel Kişilere Kullandırılan 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 kâr payı tahakkukları, reeskontları ve değerleme 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)	65.633	132.508	34.411
Kâr payı tahakkuk ve Reeskontları ile Değerleme Farkları	123.931	284.636	173.739
Karşılık Tutarı (-)	58.298	152.128	139.328
Önceki Dönem (Net)	17.328	35.698	2.589
Kâr 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.

31 ARALIK 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):

I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (Devamı):

k. TFRS9'a göre karşılık değişimleri

Cari Dönem	1. Aşama	2. Aşama	3. Aşama	Toplam
Önceki Dönem Sonu Bakiyesi (*)	490.435	23.400	649.032	1.162.867
Dönem İçi İlave	1.122.225	1.447.628	1.785.721	4.355.574
Dönem İçi Çıkanlar	(255.325)	(2.152)	(63.038)	(320.515)
Satılan	-	-	-	-
Aktiften Silinen	-	-	-	-
1. Aşamaya Transfer	14	(14)	-	-
2. Aşamaya Transfer	(8.870)	(2.719)	11.589	-
3. Aşamaya Transfer	(6.616)	-	6.616	-
Dönem Sonu Bakiyesi (**)	1.341.863	1.466.143	2.389.920	5.197.926

(*) İtfâ edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklara ilişkin 22.294 TL tutarındaki beklenen zarar karşılıklarını içermektedir.

(**) İtfâ edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklara ilişkin 23.746 TL tutarındaki beklenen zarar karşılıklarını içermektedir.

Önceki Dönem	1. Aşama	2. Aşama	3. Aşama	Toplam
Önceki Dönem Sonu Bakiyesi (*)	354.092	29.943	183.085	567.120
Dönem İçi İlave	303.169	19.374	480.108	802.651
Dönem İçi Çıkanlar (-)	(188.413)	(463)	(18.028)	(206.904)
Satılan (-)	-	-	-	-
Aktiften Silinen	-	-	-	-
1. Aşamaya Transfer	27.557	(27.557)	-	-
2. Aşamaya Transfer	(3.603)	2.103	1.500	-
3. Aşamaya Transfer	(2.367)	-	2.367	-
Dönem Sonu Bakiyesi (**)	490.435	23.400	649.032	1.162.867

(*) İtfâ edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklara ilişkin 44.896 TL tutarındaki beklenen zarar karşılıklarını içermektedir.

(**) İtfâ edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklara ilişkin 22.294 TL tutarındaki beklenen zarar karşılıklarını içermektedir.

I. TFRS9'a göre nakdi kredi değişimleri

Cari Dönem	1. Aşama	2. Aşama	3. Aşama	Toplam
Önceki Dönem Sonu Bakiyesi	113.958.859	983.580	1.066.850	116.009.289
116Dönem İçi İlave	146.132.133	801.050	953.397	147.886.580
Dönem İçi Çıkanlar (-)	(21.981.247)	(111.137)	(236.282)	(22.328.666)
Satılan (-)	-	-	-	-
Aktiften Silinen	-	-	-	-
1. Aşamaya Transfer	188	(188)	-	-
2. Aşamaya Transfer	(2.409.915)	1.881.215	528.700	-
3. Aşamaya Transfer	(1.626.090)	-	1.626.090	-
Dönem Sonu Bakiyesi	234.073.928	3.554.520	3.938.755	241.567.203

Önceki Dönem	1. Aşama	2. Aşama	3. Aşama	Toplam
Önceki Dönem Sonu Bakiyesi	67.154.882	527.406	242.874	67.925.162
Dönem İçi İlave	63.274.537	148.775	87.384	63.510.696
Dönem İçi Çıkanlar (-)	(15.029.052)	(208.412)	(189.105)	(15.426.569)
Satılan (-)	-	-	-	-
Aktiften Silinen	-	-	-	-
1. Aşamaya Transfer	233.558	(233.558)	-	-
2. Aşamaya Transfer	(879.271)	749.369	129.902	-
3. Aşamaya Transfer	(795.795)	-	795.795	-
Dönem Sonu Bakiyesi	113.958.859	983.580	1.066.850	116.009.289

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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):

I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (Devamı):

m. 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.

I. 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. 2024 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 (*)	17.738.674	15.089.119
Toplam	17.738.674	15.089.119

(*) İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklara ilişkin 23.746 TL tutarında beklenen zarar karşılığı ayrılmıştır. (31 Aralık 2024: 22.294 TL)

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

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Borçlanma Senetleri	17.738.674	15.089.119
Borsada İşlem Gören (*)	11.187.670	10.403.523
Borsada İşlem Görmeyen (**)	6.551.004	4.685.596
Hisse Senetleri	-	-
Borsada İşlem Gören	-	-
Borsada İşlem Görmeyen	-	-
Değer Azalma Karşılığı (-)	-	-
Toplam	17.738.674	15.089.119

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

(**) İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklara ilişkin 23.746 TL tutarında beklenen zarar karşılığı ayrılmıştır. (31 Aralık 2024: 22.294 TL)

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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):

- I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin 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(*)	1.507.585	875.820
Yıl İçindeki Alımlar	1.141.970	4.759.960
Satış ve İtfa Yolu ile Elden Çıkarılanlar	-	(7.238.714)
Değer Azalışı Karşılığı (-)	-	-
Dönem Sonu Toplamı	17.738.674	15.089.119

(*) Bu tutarın içinde 42.111 TL gelir reeskontundan kaynaklanan kur farkı yer almaktadır. (31 Aralık 2024: 159.293 TL)

8. Kiralama işlemlerinden alacaklara ilişkin bilgiler (net):

a. Finansal kiralama yöntemiyle kullandırılan fonların kalan vadelerine göre gösterimi:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	Brüt	Net	Brüt	Net
1 yıldan az	198.283	190.777	68.216	65.599
1-4 yıl arası	2.026.634	1.670.017	391.109	368.918
4 yıldan fazla	7.886.714	5.019.670	-	-
Toplam	10.111.631	6.880.464	459.325	434.517

b. Finansal kiralamaya yapılan net yatırımlara ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Finansal kiralama alacakları (brüt)	10.111.631	459.325
Kazanılmamış finansal kiralama gelirleri (-)	3.231.167	24.808
Finansal Kiralama Alacakları (net)	6.880.464	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:

		Yakın İzlemedeki Krediler		
Finansal kiralama	Standart Nitelikli Krediler	Yeniden Yapılandırma Kapsamında Yer Almayanlar	Yeniden Yapılandırılanlar	
			Sözleşme koşullarında değişiklik	Yeniden finansman
Cari Dönem				
Finansal Kiralama Alacakları (Net)	6.880.464	-	-	-
Önceki Dönem				
Finansal Kiralama Alacakları (Net)	424.659	-	9.858	-

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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 (*)	1.492.832	176.062
Çıkışlar	37.291	18.282
Transferler	-	-
Değer Düşüklüğü (-)	305	-
Kapanış Bakiyesi (**)	1.621.299	166.063

(*) Üzerinde vefa hakkı bulununan varlıkların 980.867 TL'lik kısmı standart nitelikli kredilerden yapılmıştır.

(**) Ana Ortaklık Banka'nın satış amaçlı elde tutulan varlıklarının 1.557.936 TL'si (31 Aralık 2024: 141.950) üzerinde vefa hakkı bulunmaktadır. Ana Ortaklık Banka'nın mevcut vefa protokolleri 12,18 br 24 ay sürelidir. 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:

Bulunmamaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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 11 Kasım 2025 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

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 (%)
1 Emlak Varlık Kiralama A.Ş.	İstanbul/Türkiye	Kira Sertifikası İhracı	100	100
2 Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.	İstanbul/Türkiye	Kira Sertifikası İhracı	100	100
3 Emlak Katılım Tasarruf Finansman A.Ş.	İstanbul/Türkiye	Tasarruf Finansmanı	100	100
4 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 31 Aralık 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	8.957.959	119.789	-	3.927.252	-	74.525	45.204	-
2	19.184.953	237	-	5.617.663	-	116	72	-
3	10.973.215	3.155.850	42.672	280.965	-	1.642.443	-	-
4	75.947	50.379	37.718	15.878	-	(24.621)	-	-

b.2.1) Bağlı ortaklıklara ilişkin hareket tablosu:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır.)

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

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır.)

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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):

I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

11. Maddi duran varlıklara ilişkin açıklamalar:

Cari dönem	Gayrimenkuller(*)	Kullanım Hakkı Olan Gayrimenkuller	Araçlar	Diğer MDV	Toplam
Maliyet					
Dönem başı bakiyesi: 1 Ocak 2025	139.848	826.557	179.185	538.175	1.683.765
İktisap edilenler	3.568.958	647.607	254.599	455.768	4.944.298
Yeniden değerlendirme farkları	-	-	-	-	-
Elden Çıkarılanlar	-	(107.646)	(39.592)	(2.839)	(150.077)
Değer Düşüklüğü(-)/Değer Düşüklüğü İptali	-	-	-	-	-
Transferler	-	-	-	-	-
Dönem sonu bakiyesi: 31 Aralık 2025	3.726.172	1.366.518	394.192	991.104	6.477.986
Birikmiş Amortisman (-)					
Dönem başı bakiyesi: 1 Ocak 2025	3.375	204.081	71.919	258.050	537.425
Cari dönem amortisman gideri	62.203	148.361	61.368	105.394	377.326
Elden çıkarılanlara ait amortisman iptali	-	(43.147)	(29.995)	(5.148)	(78.290)
Transferler	-	-	-	-	-
Dönem sonu bakiyesi: 31 Aralık 2025	65.578	309.295	103.292	358.296	836.461
Dönem sonu maliyet	3.726.172	1.366.518	394.192	991.104	6.477.986
Dönem sonu birikmiş amortisman	(65.578)	(309.295)	(103.292)	(358.296)	(836.461)
Kapanış net defter değeri	3.660.594	1.057.223	290.900	632.808	5.641.525
Önceki dönem					
Maliyet					
Dönem başı bakiyesi: 1 Ocak 2024	125.998	611.638	181.399	346.931	1.265.966
İktisap edilenler	13.850	314.640	11.171	78.893	418.554
Yeniden değerlendirme farkları	-	-	-	-	-
Elden Çıkarılanlar	-	-	-	(755)	(755)
Değer Düşüklüğü(-)/Değer Düşüklüğü İptali	-	-	-	-	-
Transferler	-	(99.721)	(13.385)	113.106	-
Dönem sonu bakiyesi: 31 Aralık 2024	139.848	826.557	179.185	538.175	1.683.765
Birikmiş Amortisman (-)					
Dönem başı bakiyesi: 1 Ocak 2024	646	129.593	39.673	173.198	343.110
Cari dönem amortisman gideri	2.729	74.488	32.246	84.240	193.703
Elden çıkarılanlara ait amortisman iptali	-	-	-	612	612
Transferler	-	-	-	-	-
Dönem sonu bakiyesi: 31 Aralık 2024	3.375	204.081	71.919	258.050	537.425
Dönem sonu maliyet	139.848	826.557	179.185	538.175	1.683.765
Dönem sonu birikmiş amortisman	(3.375)	(204.081)	(71.919)	(258.050)	(537.425)
Kapanış net defter değeri	136.473	622.476	107.266	280.125	1.146.340

12. Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin açıklamalar:

Cari dönem	Maddi Olmayan Duran Varlıklar
Maliyet	
Dönem başı bakiyesi: 1 Ocak 2025	661.857
İktisap edilenler	9.429
Elden Çıkarılanlar	(80.107)
Dönem sonu bakiyesi: 31 Aralık 2025	591.179
Birikmiş Amortisman (-)	
Dönem başı bakiyesi: 1 Ocak 2025	(113.800)
Cari dönem amortisman gideri	(102.009)
Elden çıkarılanlara ait amortisman iptali	-
Dönem sonu bakiyesi: 31 Aralık 2025	(215.809)
Dönem sonu maliyet	591.179
Dönem sonu birikmiş amortisman	(215.809)
Kapanış Net Defter Değeri	375.370

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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):

I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

12. Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin açıklamalar (Devamı):

Önceki dönem Maliyet	Maddi Olmayan Duran Varlıklar
Dönem başı bakiyesi: 1 Ocak 2024	314.431
İktisap edilenler	347.426
Elden Çıkarılanlar	-
Dönem sonu bakiyesi: 31 Aralık 2024	661.857
Birikmiş Amortisman (-)	
Dönem başı bakiyesi: 1 Ocak 2024	(64.067)
Cari dönem amortisman gideri	(49.733)
Elden çıkarılanlara ait amortisman iptali	-
Dönem sonu bakiyesi: 31 Aralık 2024	(113.800)
Dönem sonu maliyet	661.857
Dönem sonu birikmiş amortisman	(113.800)
Kapanış Net Defter Değeri	548.057

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	3.975.927	2.606.403
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılıklar	2.955.000	2.250.000
Beklenen zarar karşılıkları	908.078	239.329
Kıdem tazminatı, prim ve izin ücreti karşılıkları	506.506	351.444
Peşin tahsil edilen ücret ve komisyonlar ile kazanılmamış gelirler	305.457	108.001
Menkul değerler değerlendirme farkları	375.000	153.623
TFRS 16 farkları	29.096	19.656
Türev finansal araçlar	65.182	13.986
Diğer borç ve gider karşılıkları	361.195	731.452
Ertelenmiş Vergi Varlığı	9.106.441	6.473.894
Menkul değerler değerlendirme farkları	11.415	-
Türev finansal araçlar	71.127	28.815
Kâr payı reeskontları	3.432.727	1.875.146
Maddi duran varlıkların kayıtlı değeri ile vergi değeri arasındaki fark	155.762	82.905
Diğer	-	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	3.671.031	1.986.866
Ertelenmiş Vergi Varlığı (Net)	5.435.410	4.487.028

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

Bilanço tarihi itibarıyla, Grup'un diğer varlıklar toplamı 2.571.749 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.

31 ARALIK 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:

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	1.352.497	-	-	-	-	-	-	-	1.352.497
II. Katılma Hesapları Gerçek Kişi Ticari Olmayan-TP(*)	-	5.079.834	566.511	48.795	71.008	74.324	72	-	5.840.544
III. Özel Cari Hesap Diğer-TP	13.837.095	-	-	-	-	-	-	-	13.837.095
Resmi Kuruluşlar	861.002	-	-	-	-	-	-	-	861.002
Ticari Kuruluşlar	12.418.768	-	-	-	-	-	-	-	12.418.768
Diğer Kuruluşlar	14	-	-	-	-	-	-	-	14
Ticari ve Diğer Kur.	88.769	-	-	-	-	-	-	-	88.769
Bankalar ve Katılım Bankaları	468.542	-	-	-	-	-	-	-	468.542
TCMB	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt içi Bankalar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt dışı Bankalar	468.542	-	-	-	-	-	-	-	468.542
Katılım Bankası	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IV. Katılma Hesapları-TP	-	55.126.509	24.061.333	14.878.330	3.343.076	4.837.506	-	-	102.246.754
Resmi Kuruluşlar	-	3.743.373	3.241.243	781.385	90.336	-	-	-	7.856.337
Ticari Kuruluşlar	-	23.497.890	3.569.200	2.290.885	3.250.386	7.982	-	-	32.616.343
Diğer Kuruluşlar	-	14.777.681	5.765.373	3.101.825	-	4.829.524	-	-	28.474.403
Ticari ve Diğer Kur.	-	2.573.219	35.242	-	2.354	-	-	-	2.610.815
Bankalar ve Katılım Bankası	-	10.534.346	11.450.275	8.704.235	-	-	-	-	30.688.856
V. Özel Cari Hesabı Gerçek Kişi Ticari Olmayan-YP	17.603.551	-	-	-	-	-	-	-	17.603.551
VI. Katılma Hesabı Gerçek Kişi Ticari Olmayan- YP	-	4.488.740	9.049.902	369.960	33.251	13.388	-	-	13.955.241
VII. Özel Cari Hesap Diğer-YP	82.161.306	-	-	-	-	-	-	-	82.161.306
Yurt içinde Yer. Tüz K.	54.862.924	-	-	-	-	-	-	-	54.862.924
Yurt dışında Yer. Tüz K.	21.826.395	-	-	-	-	-	-	-	21.826.395
Bankalar ve Katılım Bankaları	5.471.987	-	-	-	-	-	-	-	5.471.987
TCMB	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt içi Bankalar	5.252.667	-	-	-	-	-	-	-	5.252.667
Yurt dışı Bankalar	219.320	-	-	-	-	-	-	-	219.320
Katılım Bankası	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VIII. Katılma Hesapları Diğer- YP	-	38.516.865	13.661.749	4.961.856	-	-	-	-	57.140.470
Resmi Kuruluşlar	-	2.035.242	4.505.407	1.458.720	-	-	-	-	7.999.369
Ticari Kuruluşlar	-	31.254.097	7.844.125	3.072.250	-	-	-	-	42.170.472
Diğer Kuruluşlar	-	82.194	3.941	-	-	-	-	-	86.135
Ticari ve Diğer Kur.	-	5.145.332	1.308.276	-	-	-	-	-	6.453.608
Bankalar ve Katılım Bankaları	-	-	-	430.886	-	-	-	-	430.886
IX. Kıymetli Maden DH	8.006.209	5.053.093	1.390.103	98.336	4.530	13.342	-	-	14.565.613
X. Katılma Hesapları Özel Fon Havuzları TP	-	366.735	564.905	-	-	-	-	-	931.640
Yurt içinde Yer. K.	-	366.735	564.905	-	-	-	-	-	931.640
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)	122.960.658	108.631.776	49.294.503	20.357.277	3.451.865	4.938.560	72	-	309.634.711

(*) 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.

31 ARALIK 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):

1. Toplanan fonlara ilişkin bilgiler (Devamı):

a. Toplanan fonların vade yapısına ilişkin bilgiler (Devamı):

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.

31 ARALIK 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):

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	7.955.782	5.310.927	43.474.988	37.415.268
Türk Parası Cinsinden Hesaplar	2.950.033	2.150.599	5.171.773	4.394.603
Yabancı Para Cinsinden Hesaplar	5.005.749	3.160.328	38.303.215	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	4.998.811	3.708.942	4.998.811	90.131.749
Türk Parası Cinsinden Hesaplar	2.278.303	1.598.473	2.278.303	28.034.415
Yabancı Para Cinsinden Hesaplar	2.720.508	2.110.469	2.720.508	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 kâr payları toplamının 1.200.000 TL'yi geçmemesi şartıyla, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu kapsamında Tasarruf Mevduat Sigorta Fonu güvencesi altındadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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):

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	312.802	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.

31 ARALIK 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):

2. Alınan kredilere ilişkin bilgiler:

a.1 Alınan kredi türüne ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Sendikasyon Kredileri	-	-	-	-
Vekale Kredileri	8.689.140	3.874.263	188.750	812.046
İhraç Edilen Kira Sertifikalarından Sağlanan Fonlar (Sukuk)	-	-	-	-
Diğer	-	2.849.608	-	1.411.034
Toplam	8.689.140	6.723.871	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	8.610.140	1.730.220	47.750	463.290
Yurt dışı Banka, Kuruluş ve Fonlardan	79.000	4.993.651	141.000	1.759.790
Toplam	8.689.140	6.723.871	188.750	2.223.080

a.3 Alınan kredilerin vade ayrımına göre gösterilmesi:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Kısa Vadeli	8.604.114	1.486.694	173.646	469.511
Orta ve Uzun Vadeli	85.026	5.237.177	15.104	1.753.569
Toplam	8.689.140	6.723.871	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.

31 ARALIK 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	Kâr payı türü
03 Aralık 2024 Salı	350.000	TL	27 Ocak 2026 Salı	Sabit Oranlı
06 Aralık 2024 Cuma	101.000	TL	30 Ocak 2026 Cuma	Sabit Oranlı
06 Ocak 2025 Pazartesi	92.000	TL	05 Ocak 2026 Pazartesi	Sabit Oranlı
02 Ekim 2025 Perşembe	1.000.000	TL	07 Ocak 2026 Çarşamba	Sabit Oranlı
10 Ekim 2025 Cuma	500.000	TL	09 Ocak 2026 Cuma	Sabit Oranlı
16 Ekim 2025 Perşembe	1.500.000	TL	15 Ocak 2026 Perşembe	Sabit Oranlı
17 Ekim 2025 Cuma	55.000	TL	16 Ocak 2026 Cuma	Sabit Oranlı
09 Aralık 2024 Pazartesi	210.000	TL	02 Şubat 2026 Pazartesi	Sabit Oranlı
31 Ocak 2025 Cuma	100.000	TL	04 Şubat 2026 Çarşamba	Sabit Oranlı
31 Ekim 2025 Cuma	260.000	TL	09 Şubat 2026 Pazartesi	Sabit Oranlı
03 Kasım 2025 Pazartesi	1.000.000	TL	04 Şubat 2026 Çarşamba	Sabit Oranlı
06 Kasım 2025 Perşembe	550.000	TL	05 Şubat 2026 Perşembe	Sabit Oranlı
19 Kasım 2025 Çarşamba	700.000	TL	25 Şubat 2026 Çarşamba	Sabit Oranlı
19 Kasım 2025 Çarşamba	390.000	TL	26 Şubat 2026 Perşembe	Sabit Oranlı
11 Mart 2025 Salı	250.000	TL	10 Mart 2026 Salı	Sabit Oranlı
28 Kasım 2025 Cuma	830.000	TL	06 Mart 2026 Cuma	Sabit Oranlı
28 Kasım 2025 Cuma	2.000.000	TL	06 Mart 2026 Cuma	Sabit Oranlı
17 Aralık 2025 Çarşamba	1.000.000	TL	18 Mart 2026 Çarşamba	Sabit Oranlı
19 Aralık 2025 Cuma	1.570.000	TL	24 Mart 2026 Salı	Sabit Oranlı
19 Aralık 2025 Cuma	1.500.000	TL	24 Mart 2026 Salı	Sabit Oranlı
30 Aralık 2025 Salı	500.000	TL	30 Mart 2026 Pazartesi	Sabit Oranlı
30 Aralık 2025 Salı	1.000.000	TL	31 Mart 2026 Salı	Sabit Oranlı
11 Mart 2025 Salı	250.000	TL	16 Mart 2027 Salı	Sabit Oranlı
05 Aralık 2025 Cuma	300.000	TL	07 Nisan 2026 Salı	Sabit Oranlı
11 Aralık 2025 Perşembe	500.000	TL	20 Nisan 2026 Pazartesi	Sabit Oranlı
16 Mayıs 2024 Perşembe	300.000	TL	14 Mayıs 2026 Perşembe	Sabit Oranlı
09 Mayıs 2025 Cuma	500.000	TL	15 Mayıs 2026 Cuma	Sabit Oranlı
27 Haziran 2025 Cuma	51.000	TL	17 Temmuz 2026 Cuma	Sabit Oranlı
05 Ağustos 2024 Pazartesi	300.000	TL	03 Ağustos 2026 Pazartesi	Sabit Oranlı
23 Eylül 2024 Pazartesi	300.000	TL	21 Eylül 2026 Pazartesi	Sabit Oranlı
17 Eylül 2025 Çarşamba	500.000	TL	15 Eylül 2027 Çarşamba	Değişken Oranlı

a. İhraç edilen menkul kıymetlere ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Kira Sertifikası	18.426.291	-	15.432.580	-
Toplam	18.426.291	-	15.432.580	-

4. Türev finansal borçlara ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Vadeli İşlemler	107.685	6.934	1.090	17.487
Swap İşlemleri	-	-	11.995	-
Futures İşlemleri	-	-	-	-
Opsiyonlar	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-
Toplam	107.685	6.934	13.085	17.487

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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):

5. Kiralama işlemlerinden yükümlülüklerle ilişkin bilgiler (Net):

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
1 yıldan az	239.364	-	129.855	-
1-5 yıl arası	854.270	-	524.888	-
5 yıldan fazla	126.965	-	85.222	-
Toplam	1.220.599	-	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 183.053 TL (31 Aralık 2024: 60.565 TL) tutarında kıdem tazminatı karşılığı, 100.532 TL (31 Aralık 2024: 55.435 TL) tutarında izin ücretleri karşılığı, 1.500.000 TL (31 Aralık 2024: 1.300.000 TL) performans prim karşılığı olmak üzere toplam 1.783.585 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 (%)	26,60	26,67
Tahmin edilen maaş tavanı artış oranı (%)	22,50	23,49
Reel iskonto oranı (%)	3,35	2,58

Kıdem tazminatı yükümlülüğü karşılığının bilançodaki hareketi:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Önceki dönem sonu bakiyesi	60.565	32.146
Dönem içinde ayrılan karşılık	34.294	17.881
Dönem içinde ödenen	(7.568)	(3.515)
Aktüeryal (kazanç)/kayıp	531	14.053
Dönem sonu bakiyesi	87.822	60.565

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 31 Aralık 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.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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. Bilançonun Pasif Hesaplarına İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

7. Karşılıklara İlişkin Açıklamalar (Devamı):

b. Emeklilik hakları (devamı) :

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Açılış – Dönem Başı Varlık	37.529.345	37.529.345
Sandık varlıklarının gerçek getirisi	16.581.231	16.581.231
İşveren katkı payları	8.808.786	8.808.736
Çalışanların katkı payları	6.396.853	6.396.853
Ödenen tazminatlar	(6.044.606)	(6.044.606)
Dönem Sonu Varlık Toplamı	63.271.609	63.271.609

İlgili Aktüer Raporu'na göre Sandık'ın fazlası 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 139.339.937 TL'dir (31 Aralık 2024: 75.572.898 TL).

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Sandık varlığı	63.271.609	37.529.345
Fiili ve teknik fazlalık tutarı	139.339.937	75.572.898

Kullanılan temel aktüeryal varsayımlar aşağıdaki gibidir:

İskonto Oranları	Cari Dönem	Önceki Dönem
SGK'ya devredilecek emeklilik faydaları	%9,80	%9,80
SGK'ya devredilecek sağlık faydaları	%9,80	%9,80

Sandık'ın, 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerine göre toplam varlıklarının dağılımı aşağıda gösterilmiştir.

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Bankalar	2.078.081	2.405.748
Maddi duran varlıklar	8.601.000	7.260.000
Menkul kıymetler	33.071.650	21.290.395
Diğer	19.520.878	6.573.202
Toplam	63.271.609	37.529.345

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	1.803.861	914.340
Gayrinakdi krediler beklenen zarar karşılığı	253.309	279.732
Devam eden dava karşılıkları	21.483	9.644
Değer düşüş karşılıkları	-	2.466
Toplam	11.928.653	8.706.182

^(*) Banka yönetimi tarafından BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı gereklilikleri dışında tamamı geçmiş yılda ayrılan 9.850.000 TL tutarındaki serbest karşılığı içermektedir (31 Aralık 2024: 7.500.000 TL).

Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılıklar hareket tablosu;

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Dönem Başındaki Değer	7.500.000	2.850.432
Dönem içi ilaveler	2.350.000	5.130.000
Dönemi içi iptaller (-)	-	480.432
Dönem Sonu Değeri	9.850.000	7.500.000

Katılma hesabına dağıtılacak kârlardan ayrılan tutarlar hareket tablosu;

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Dönem Başındaki Değer	914.340	281.150
Dönem içi ilaveler	1.422.336	921.183
Kur farkları	80.338	28.060
Dönemi içi iptaller (-)	613.153	316.053
Dönem Sonu Değeri	1.803.861	914.340

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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):

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 31 Aralık 2025 itibarıyla kurumlar vergisinden ödenen geçici vergiler düşüldükten sonra kalan vergi borcu 1.807.292 TL'dir (31 Aralık 2024: 1.664.243TL).

a.2. Ödenecek vergilere ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Ödenecek Kurumlar Vergisi	1.807.292	1.664.243
BSMV	285.376	151.699
Ücretlerden kesilen gelir vergisi	140.396	58.575
Menkul Sermaye İradı Vergisi	433.192	149.701
Kambiyo Muameleleri Vergisi	46.812	39.631
Ödenecek Katma Değer Vergisi	36.393	26.534
Gayrimenkul Sermaye İradı Vergisi	3.912	2.337
Diğer	4.925	21.593
Toplam	2.758.298	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	46.203	26.315
Banka Sosyal Yardım Sandığı Primleri-İşveren	68.527	39.073
Emekli Sandığı Aidatı ve Karşılıkları-Personel	-	-
Emekli Sandığı Aidatı ve Karşılıkları-İşveren	-	-
İşsizlik Sigortası-İşveren	6.605	3.769
İşsizlik Sigortası-Personel	3.300	1.882
Diğer	-	-
Toplam	124.635	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.

31 ARALIK 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):

10. Grup'un kullandığı sermaye benzeri kredilerin sayısı, vadesi, kâr 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	-	10.675.109		7.664.460
Sermaye Benzeri Krediler ^(*)	-	10.675.109	-	7.664.460
Sermaye Benzeri Borçlanma Araçları	-	-	-	-
Katkı Sermaye Hesaplamasına Dâhil Edilecek				
Borçlanma Araçları	-	-	-	-
Sermaye Benzeri Krediler	-	-	-	-
Sermaye Benzeri Borçlanma Araçları	-	-	-	-
Toplam	-	10.675.109	-	7.664.460

(*) Banka'nın 31 Aralık 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 aşıyorsa, bunların en az %20'sini oluşturan alt hesapların isim ve tutarlarına ilişkin bilgiler:

Bilanço tarihi itibarıyla, Grup'un diğer yükümlülükler toplamı 11.142.009 TL (31 Aralık 2024: 3.992.047 TL) olup yükümlülükler toplamının %10'unu aşmamaktadır. Grup'un diğer yükümlülükler toplamının 7.124.462 TL'lik kısmı 24 Temmuz 2025 tarihinde Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'ndan faaliyet izni alan Emlak Katılım Tasarruf Finansman A.Ş.'nin "Tasarruf Fon Havuzundan Borçlar" kaleminden 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 31 Aralık 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.

**31 ARALIK 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:

	TP	Cari Dönem YP	Önceki Dönem TP	YP
İştirakler, bağlı ortaklıklar ve birlikte kontrol edilen ortaklıklardan (İş ortaklıklarından)	-	-	-	-
Değerleme farkı ^(*)	(325.688)	67.564	(285.545)	77.602
Kur farkı	-	-	-	-
Toplam	(325.688)	67.564	(285.545)	77.602

(*) 2022 ve 2024 yıllarında temin edilen sermaye benzeri kredilerin maliyet değeri ve gerçeğe uygun değeri arasındaki fark kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak bir kalem olarak izlenmekte olup, 46.085 TL'dir (31 Aralık 2024: 80.802 TL'dir).

i) Diğer sermaye yedeklerine ilişkin bilgiler:

Gayrimenkul satış kazancı istisnasından faydalanılması nedeniyle 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. Maddesinin 1/e bendi çerçevesinde özel yedek olarak ayrılan 10.016 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 ve 2019 yılında alınan sermaye benzeri kredinin vadesinin bitmesi nedeniyle diğer sermaye yedeklerinde bekleyen değerleme farkı olan 23.088 TL'nin olağanüstü yedek akçe olarak ayrılmasına karar verilmiştir.

j) Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:

Grup'un 31 Aralık 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. 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 Grup Yönetiminin aldığı karar doğrultusunda 'itfa edilmiş maliyetinden taşınan finansal varlık' olarak sınıflandırılmış ve kamu menkul kıymet getiri oranları ile indirgenmiş tutarı ile bilançoaya 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.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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):

III. Konsolide nazım hesaplara ilişkin 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	226.311	116.272
Vadeli Aktif Değer Alım Satım Taahhütleri	5.851.333	1.408.953
Çekler İçin Ödeme Taahhütlerimiz	630.085	457.605
İhracat Taahhütlerinden Kaynaklanan Vergi ve Fon Yükümlülükleri	-	-
Kredi Kartları Harcama Limiti Taahhütleri	128.786	71.990
İştirak Sermaye Taahhütleri	300.000	22.500
Diğer Cayılamaz Taahhütler	761.685	626.599
Toplam	7.898.200	2.703.919

(*) Doğrudan borçlanma sistemi (DBS) projeleri için tanımlanan limitler cari yıl öncesinde "kullandırma garantili kredi tahsis taahhütleri" olarak sınıflandırılmıştır. Cari yıl ile birlikte Banka DBS projeleri için tanımlanan limitler yerine, kullandırma konu tanımlanan reel limitler "kullandırma garantili kredi tahsis taahhütleri" olarak sınıflandırılmaya başlanmıştır.

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	39.769.067	30.072.136
Akreditifler	8.328.025	2.293.233
Banka Kredileri	226.900	173.710
Diğer Garanti ve Kefaletler	4.444	-
Toplam	48.328.436	32.539.079

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

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Geçici Teminat Mektupları	3.431.966	1.400.644
Kesin Teminat Mektupları	24.952.756	19.699.299
Avans Teminat Mektupları	3.689.763	3.447.602
Gümrüklere Hitaben Verilen Teminat Mektupları	878.097	865.130
Nakdi Kredilerin Teminatı için Verilen Teminat Mektupları	180.744	107.111
Diğer	6.635.741	4.552.350
Toplam	39.769.067	30.072.136

c. Gayrinakdi Krediler Kapsamında:

c.1. Gayrinakdi kredilerin toplam tutarı:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Nakit kredi teminine yönelik olarak açılan gayrinakdi krediler	6.635.741	4.552.350
Bir yıl veya daha az süreli asıl vadeli	678.987	159.014
Bir yıldan daha uzun süreli asıl vadeli	5.956.754	4.393.336
Diğer gayrinakdi krediler	41.692.695	27.986.729
Toplam	48.328.436	32.539.079

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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):

III. Konsolide nazım hesaplara ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

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

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

	Cari Dönem			
	TP	(%)	YP	(%)
Tarım	265.100	0,90	71.203	0,38
Çiftçilik ve Hayvancılık	2.821	0,01	-	0,00
Ormancılık	262.279	0,89	71.203	0,38
Balıkçılık	-	-	-	-
Sanayi	4.705.171	15,95	8.251.802	43,84
Madencilik ve Taş ocakçılığı	23.022	0,08	-	-
İmalat Sanayi	3.977.671	13,48	7.872.955	41,83
Elektrik, Gaz, Su	704.478	2,39	378.847	2,01
İnşaat	11.923.080	40,41	1.192.875	6,34
Hizmetler	11.049.692	37,45	7.255.370	38,55
Toptan ve Perakende Ticaret	6.670.727	22,61	2.948.146	15,66
Otel ve Lokanta Hizmetleri	229.657	0,78	-	-
Ulaştırma ve Haberleşme	647.458	2,19	3.331.389	17,70
Mali Kuruluşlar	21.020	0,07	341.128	1,81
Gayrimenkul ve Kiralama Hizmetleri	111.203	0,38	11.321	0,06
Serbest Meslek Hizmetleri	296.681	1,01	-	-
Eğitim Hizmetleri	2.525.211	8,56	229.647	1,22
Sağlık ve Sosyal Hizmetler	547.735	1,86	393.739	2,09
Diğer	1.563.321	5,30	2.050.822	10,90
Toplam	29.506.364	100	18.822.072	100

	Önceki Dönem			
	TP	(%)	YP	(%)
Tarım	133.720	0,59	5.507	0,06
Çiftçilik ve Hayvancılık	3.234	0,01	-	-
Ormancılık	130.486	0,57	5.507	0,06
Balıkçılık	-	-	-	-
Sanayi	4.841.604	21,21	4.154.537	42,78
Madencilik ve Taş ocakçılığı	23.638	0,10	-	-
İmalat Sanayi	4.078.964	17,87	3.862.152	39,77
Elektrik, Gaz, Su	739.002	3,24	292.385	3,01
İnşaat	8.671.014	37,98	493.673	5,08
Hizmetler	8.095.172	35,46	3.813.758	39,27
Toptan ve Perakende Ticaret	5.094.244	22,32	1.350.906	13,91
Otel ve Lokanta Hizmetleri	346.976	1,52	8.784	0,09
Ulaştırma ve Haberleşme	550.282	2,41	2.202.396	22,68
Mali Kuruluşlar	5.076	0,02	71.061	0,73
Gayrimenkul ve Kiralama Hizmetleri	71.449	0,31	14.110	0,15
Serbest Meslek Hizmetleri	379.070	1,66	-	-
Eğitim Hizmetleri	1.131.819	4,96	134.895	1,39
Sağlık ve Sosyal Hizmetler	516.256	2,26	31.606	0,33
Diğer	1.087.165	4,76	1.242.929	12,80
Toplam	22.828.675	100	9.710.404	100

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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):

III. Konsolide nazım hesaplara ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

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

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

Cari Dönem	I. Grup		II. Grup	
	TP	YP	TP	YP
Gayrinakdi krediler	29.308.217	18.820.827	198.147	1.245
Teminat mektupları	29.256.274	10.313.401	198.147	1.245
Aval ve kabul kredileri	6.054	220.846	-	-
Akreditifler	45.889	8.282.136	-	-
Cirolar	-	-	-	-
Menkul kıymet ihracında satın alma garantileri	-	-	-	-
Factoring garantileri	-	-	-	-
Diğer garanti ve kefaletler	-	4.444	-	-
Önceki Dönem	I. Grup	II. Grup	TP	YP
Gayrinakdi krediler	22.636.924	9.708.770	191.751	1.634
Teminat mektupları	22.628.258	7.250.493	191.751	1.634
Aval ve kabul kredileri	4.847	168.863	-	-
Akreditifler	3.819	2.289.414	-	-
Cirolar	-	-	-	-
Menkul kıymet ihracında satın alma garantileri	-	-	-	-
Factoring garantileri	-	-	-	-
Diğer garanti ve kefaletler	-	-	-	-

2. Türev işlemlere ilişkin açıklamalar:

	Amaçlarına göre türev işlemler 31 Aralık 2025	Amaçlarına göre türev işlemler 31 Aralık 2024
Alım satım amaçlı işlemlerin türleri		
Döviz ile ilgili türev işlemler (I)	8.241.661	15.592.435
Vadeli döviz alım satım işlemleri	5.666.561	5.183.071
Swap para alım satım işlemleri	2.575.100	10.409.364
Futures para işlemleri	-	-
Para alım satım opsiyonları	-	-
Kâr payı ile ilgili türev işlemler (II)	-	-
Vadeli kâr payı sözleşmesi alım satım işlemleri	-	-
Swap kâr payı alım satım işlemleri	-	-
Kâr payı alım satım opsiyonları	-	-
Futures kâr payı alım satım işlemleri	-	-
Diğer alım-satım amaçlı türev işlemler (III)	-	-
A. Toplam alım satım amaçlı türev işlemler (I+II+III)	8.241.661	15.592.435
Riskten korunma amaçlı türev işlem türleri	-	-
Gerçeğe uygun değer değişikliği riskinden korunma amaçlı	-	-
Nakit akış riskinden korunma amaçlı	-	-
YP üzerinden yapılan iştirak yatırımları riskinden korunma amaçlı	-	-
B. Toplam riskten korunma amaçlı türev işlemler	-	-
Türev işlemler toplamı (A+B)	8.241.661	15.592.435

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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):

III. Konsolide nazım hesaplara ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

3. Koşullu borçlar ve varlıklara ilişkin açıklamalar:

Grup çeşitli kişi ve kurumlar tarafından aleyhinde açılan, gerçekleşme olasılığı yüksek ve nakit çıkışı gerektirebilecek davaları için 21.483TL (31 Aralık 2024: 9.644 TL) tutarında karşılık ayırmış olup söz konusu karşılık Beşinci bölüm II.7.b nolu “Diğer Karşılıklar” notu altında gösterilmiştir.

4. Başkaları nam ve hesabına verilen hizmetlere ilişkin açıklamalar:

Grup’un gerçek ve tüzel kişiler, vakıflar, emeklilik sigortası fonları ve diğer kurumlar adına plasmanda bulunma gibi faaliyetleri bulunmamaktadır.

IV. Konsolide kâr veya zarar tablosuna ilişkin 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	21.039.416	2.296.145	14.920.257	1.274.935
Orta ve Uzun Vadeli Kredilerden	20.185.127	2.712.404	7.897.506	1.391.499
Takipteki Alacaklardan Alınan Kâr Payları	187.522	3.734	57.427	102
Toplam	41.412.065	5.012.283	22.875.190	2.666.536

b. Bankalardan alınan kâr payı gelirlerine ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
T.C. Merkez Bankası’ndan	1.796.390	-	2.113.923	-
Yurt içi Bankalardan	11.696	-	34.053	-
Yurt dışı Bankalardan	-	-	-	-
Yurt dışı Merkez ve Şubelerden	-	-	-	-
Toplam	1.808.086		2.147.976	-

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	232.550	226.687	92.448	85.510
Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	2.765.545	417.258	2.921.611	300.105
İtfa edilmiş maliyeti üzerinden değerlendirilen finansal varlıklar	2.344.076	142.466	2.217.416	137.640
Toplam	5.342.171	786.411	5.231.475	523.255

d. İştirak ve bağlı ortaklıklardan alınan kâr payı gelirine ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
İştirak ve bağlı ortaklıklardan alınan kâr payları	173.934	-	119.052	-
Toplam	173.934	-	119.052	-

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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):

IV. Konsolide kâr veya zarar tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

2. Kâr payı giderlerine ilişkin bilgiler:

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

Cari Dönem		Katılma hesapları							
	1 aya kadar	3 aya kadar	6 aya kadar	9 aya kadar	1 yıla kadar	1 yıldan uzun	Birikimli katılma hesabı	Toplam	
Türk parası									
Özel cari hesap ve katılma hesapları aracılığı ile bankalardan toplanan fonlar	312.758	2.585.482	1.324.849	-	-	-	-	4.223.089	
Gerçek kişilerin ticari olmayan katılma hs.	320.031	1.429.747	167.543.	-	55.319	227.859	13	2.200.512	
Resmi kuruluş katılma hs.	719.940	2.868.367	362.725	-	104.273	-	-	4.055.305	
Ticari kuruluş katılma hs.	1.678.033	2.858.337	628.330	-	540.164	97.047	-	5.801.911	
Diğer kuruluş katılma hs.	1.862.564	3.667.165	2.818.333	-	408.509	2.389.339	-	11.145.910	
Toplam	4.893.326	13.409.098	5.301.780	-	1.108.265	2.714.245	13	27.426.727	
Yabancı para									
Bankalar	264	168	25.814	-	-	-	-	26.246	
Gerçek kişilerin ticari olmayan katılma hs.	33.265	33.276	111.478	-	198.856	72	-	376.947	
Resmi kuruluş katılma hs.	4.073	66.192	7.882	-	-	-	-	78.147	
Ticari kuruluş katılma hs.	150.102	646.372	152.325	-	471.099	2.288	-	1.422.186	
Diğer kuruluş katılma hs.	8.577	4.900	-	-	-	-	-	13.477	
Kıymetli maden depo hs.	5.794	-	-	-	--	-	-	5.794	
Toplam	202.075	750.908	297.499	-	669.955	2.360	-	1.922.797	
Genel toplam	5.095.401	14.160.006	5.599.279	-	1.778.220	2.716.605	13	29.349.524	

Önceki Dönem		Katılma hesapları							
	1 aya kadar	3 aya kadar	6 aya kadar	9 aya kadar	1 yıla kadar	1 yıldan uzun	Birikimli katılma hesabı	Toplam	
Türk parası									
Özel cari hesap ve katılma hesapları aracılığı ile bankalardan toplanan fonlar	68.644	483.684	153.358	-	-	-	-	705.686	
Gerçek kişilerin ticari olmayan katılma hs.	216.216	1.610.311	205.668	-	15.738	686.180	2	2.734.115	
Resmi kuruluş katılma hs.	3.014.031	1.010.622	1.497.397	-	106.495	208.130	-	5.836.675	
Ticari kuruluş katılma hs.	1.375.988	3.639.025	1.896.394	-	236.651	898.472	-	8.046.530	
Diğer kuruluş katılma hs.	421.212	443.479	167.764	-	15.079	-	-	1.047.534	
Toplam	5.096.091	7.187.121	3.920.581	-	373.963	1.792.782	2	18.370.540	
Yabancı para									
Bankalar	-	1.729	-	-	-	-	-	1.729	
Gerçek kişilerin ticari olmayan katılma hs.	17.954	23.821	31.833	-	24.122	133	-	97.863	
Resmi kuruluş katılma hs.	409	29.144	1	-	-	-	-	29.554	
Ticari kuruluş katılma hs.	78.445	229.717	75.941	-	875	1.115	-	386.093	
Diğer kuruluş katılma hs.	2.253	10.128	-	-	-	-	-	12.381	
Kıymetli maden depo hs.	5.956	-	-	-	-	-	-	5.956	
Toplam	105.017	294.539	107.775	-	24.997	1.248	-	533.576	
Genel toplam	5.201.108	7.481.660	4.028.356	-	398.960	1.794.030	2	18.904.116	

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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):

IV. Konsolide kâr veya zarar tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

2. Kâr payı giderlerine ilişkin bilgiler (Devamı):

b. Kullanılan kredilere verilen kâr payı giderlerine ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Bankalara	1.618.458	266.569	127.407	88.050
T.C. Merkez Bankası'na	-	-	-	-
Yurt içi Bankalara	1.584.168	32.735	101.850	37.771
Yurt dışı Bankalara	34.290	233.834	25.557	50.279
Yurt dışı Merkez ve Şubelere	-	-	-	-
Diğer kuruluşlara	-	160.349	-	147.977
Toplam	1.618.458	426.918	127.407	236.027

c. İştirakler ve bağlı ortaklıklara verilen kâr payı giderlerine ilişkin bilgiler:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

d. İhraç edilen menkul kıymetlere verilen kâr payı giderlerine ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
İhraç edilen menkul kıymetlere verilen kâr payları	5.201.884	-	5.241.588	-
Toplam	5.201.884	-	5.241.588	-

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
Tasarruf finansman faaliyetlerinden alınan ücret ve komisyonlar	2.945.359	-
Hizmet paketi gelirleri	1.094.591	1.137.031
Havale komisyonları	282.360	412.698
Sigorta ve aracılık komisyonları	585.044	413.422
Muhabirlerden alınan ücret ve komisyonlar	160.669	192.830
İthalat komisyonları	67.254	42.545
Ekspertiz ücretleri	59.419	36.622
Üye işyeri poslarından alınan ücret ve komisyonlar	28.721	11.007
Erken kapama komisyon gelirleri	34.677	10.178
Kiralık kasa gelirleri	17.203	5.491
Limit tahsis komisyonu	14.362	1.998
Alınan diğer komisyon ve hizmet gelirleri	302.028	95.772
Toplam	5.591.687	2.359.594

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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):

IV. Konsolide kâr veya zarar tablosuna ilişkin 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 (Devamı):

Diğer Verilen Ücret ve Komisyonlar	Cari Dönem	Önceki Dönem
Muhabirlere verilen masraf ve komisyonlar	129.482	115.499
Swift, EFT ve havale için verilen ücret ve komisyonlar	11.625	8.580
Kredi kartları için verilen komisyon ve ücretler	8.813	4.735
Kullanılan kredilere verilen ücret ve komisyonlar	15.382	273
Diğer komisyon ve ücretler	372.148	41.965
Toplam	537.450	171.052

4. Temettü gelirlerine ilişkin açıklamalar:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

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

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Kar	73.758.668	47.173.564
Sermaye Piyasası İşlemleri Karı	159.867	5.363
Türev Finansal İşlemlerden Kar	2.798.830	4.084.178
Kambiyo İşlemlerinden Kar	70.799.971	43.084.023
Zarar (-)	59.504.273	34.271.854
Sermaye Piyasası İşlemleri Zararı	354	1.184
Türev Finansal İşlemlerden Zarar	3.623.563	2.264.933
Kambiyo İşlemlerinden Zarar	55.880.356	32.005.737
Ticari Kar/Zarar (net)	14.254.395	12.901.710

6. Diğer faaliyet gelirlerine ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Aktiflerin satışından elde edilen gelirler (*)	1.978.253	24.563
Geçmiş yıllara ilişkin beklenen zarar karşılıkları iptali	587.877	369.100
Geçmiş yıl giderlerine ait düzeltme	298.672	54.253
Haberleşme giderleri karşılığı iptali	385	441
Kiralama gelirleri	10	9
Önceki yıllarda ayrılan karşılıklardan gelirler	-	-
Diğer Gelirler (**)	232.816	572.318
Toplam	3.098.013	1.020.684

(*) 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 23.253 TL gelir elde etmiştir (31 Aralık 2024: 24.563 TL).

(**) Cari döneme ait diğer gelirler; 232.816 TL diğer gelirden (31 Aralık 2024:63.437 TL diğer gelirler ve Aralık 2024: 480.032 TL Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık iptalleri) oluşmaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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):

IV. Konsolide kâr veya zarar tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

7. Beklenen zarar karşılık giderleri ve diğer karşılık giderleri:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Beklenen Kredi Zarar Karşılıkları	4.609.091	1.031.760
12 Aylık Beklenen Zarar Karşılığı (Birinci Aşama)	1.204.990	460.861
Kredi Riskinde Önemli Artış (İkinci Aşama)	1.466.252	40.968
Temerrüt (Üçüncü Aşama)	1.937.849	529.931
Menkul Değerler Değer Düşme Giderleri	262.877	15.519
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr veya Zarara Yansıtılan FV	262.877	15.519
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	3.184.589	5.741.210
Muhtemel Riskler İçin Ayrılan Serbest Karşılık	2.350.000	5.130.000
Katılma Hesabına Dağıtılacak Karlardan Ayrılan Tutarlar	809.183	605.130
Tasarruf Havuzu Özel Karşılıkları Gideri	13.407	-
Dava Karşılıkları	11.999	6.079
Toplam	8.056.557	6.788.489

8. Diğer faaliyet giderlerine ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Kıdem tazminatı karşılığı(*)	26.726	14.365
Birikmiş izin karşılığı tutarı(*)	71.999	41.240
Banka sosyal yardım sandığı varlık açıkları karşılığı	-	-
Maddi duran varlık değer düşüş giderleri	-	-
Maddi duran varlık amortisman giderleri	371.817	214.511
Maddi olmayan duran varlık değer düşüş giderleri	-	-
Şerefiye değer düşüş gideri	-	-
Maddi olmayan duran varlık amortisman giderleri	100.748	49.733
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	2.542.630	1.472.876
TFRS 16 istisnalarına ilişkin kiralama giderleri	50.249	18.597
Bakım ve onarım giderleri	115.893	77.301
Reklam ve ilan giderleri	1.054.231	394.867
Diğer giderler ⁽¹⁾	1.322.257	982.111
Aktiflerin satışından doğan zararlar	-	-
Diğer ⁽²⁾	1.327.684	651.503
Toplam	4.441.604	2.444.228

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 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):

IV. Konsolide kâr veya zarar tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

8. Diğer faaliyet giderlerine ilişkin bilgiler (Devamı):

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

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Haberleşme giderleri	473.486	118.928
Temizlik giderleri	186.862	131.382
Isıtma aydınlatma ve su giderleri	49.317	38.387
Temsil ve ağırlama giderleri	52.207	44.894
Taşıt aracı giderleri	46.064	29.421
Dava ve mahkeme giderleri	15.556	4.055
Menkuller sigorta giderleri	33.815	21.711
Kırtasiye giderleri	10.944	9.719
Ortak giderlere katılma giderleri	13.862	5.176
Yardım ve bağışlar	118.942	436.200
Diğer	124.445	142.238
Toplam	1.322.257	982.111

(²) Diğer bakiyesinin detayları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Vergi, resim, harçlar ve fonlar	746.285	413.852
Denetim ve müşavirlik ücretleri	143.538	100.979
Katılım bankalar birliği masraf payı	16.472	7.964
Tasarruf mevduatı sigorta fonu	82.951	62.143
Diğer	338.438	66.565
Toplam	1.327.684	651.503

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

Grup’un vergi öncesi karının 18.013.399 TL (31 Aralık 2024: 8.903.001 TL) tutarındaki kısmı net kâr payı gelirinden, 5.462.134 TL (31 Aralık 2024: 2.488.578 TL) tutarındaki kısmı net ücret ve komisyon gelirlerinden oluşmakta olup, diğer faaliyet giderlerinin toplamı 6.401.261 TL (31 Aralık 2024: 2.388.623 TL) tutarındadır.

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

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Grup’un 6.401.261 TL (31 Aralık 2024: 5.102.365 TL) tutarında ertelenmiş vergi geliri ve 7.273.111 TL (31 Aralık 2024: 2.747.299 TL) tutarında ertelenmiş vergi gideri bulunmaktadır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Grup’un cari vergi karşılığı 7.647.109 TL’dir (31 Aralık 2024: 5.767.429 TL’dir).

Grup’un durdurulan faaliyeti bulunmadığı için buna ilişkin vergi karşılığı bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

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

Grup’un durdurulan faaliyeti bulunmamaktadır. Sürdürülen faaliyet karı 7.273.111 TL’den (31 Aralık 2024: 12.101.621 TL) 6.401.261 TL (31 Aralık 2024: 3.400.890 TL) tutarındaki dönem vergi karşılık gideri düşülmesi sonucu net dönem karı 7.647.109 TL (31 Aralık 2024: 8.727.481 TL) olarak gerçekleşmiştir.

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.

**31 ARALIK 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):

IV. Konsolide kâr veya zarar tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

12. Net dönem kar/zararına ilişkin açıklamalar (Devamı):

- 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.

- c. Azınlık haklarına ait kâr/zarar:**

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

13. Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler:

KGK'nın 26 Mart 2021 tarihli kararı gereği bağımsız denetçi veya bağımsız denetim kuruluşundan alınan hizmetlere ilişkin raporlama dönemine ait ücret bilgisi aşağıdaki tabloda verilmiştir. Söz konusu ücretlere Ana Ortaklık Banka'nın bağlı ortaklıklarının denetim ücretleri de dahildir. Tabloda verilen ücret bilgileri KDV hariç bilgilerdir.

	Cari Dönem^(*)	Önceki Dönem
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	12.788	6.751
Vergi danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücretler	-	-
Diğer güvence hizmetlerinin ücreti	7.766	4.561
Bağımsız denetim dışı diğer hizmetlerin ücreti	-	-
Toplam	20.555	11.313

^(*) 01.01.2024 - 31.12.2024 hesap dönemine ilişkin finansal tablolarının onaylanması akabinde, 2025 yılı içerisinde yürütülmüş olan 2024 yılı TSRS sürdürülebilirlik raporunun güvence hizmeti ücretlerini de içermektedir

V. Konsolide özkaynak değişim tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar:

Bilanço tarihinden sonra ancak finansal tabloların ilanından önce bildirim yapılmış kâr payları tutarı bulunmamaktadır.

Kâr payı dağıtımına Genel Kurul toplantısında karar verilecek olup, Genel Kurul, ekli finansal tabloların kesinleştiği tarih itibarıyla henüz yapılmamıştır.

31 ARALIK 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):

VI. Konsolide nakit akış tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar:

1. Nakit ve nakde eşdeğer varlıkları oluşturan unsurlar, bu unsurların belirlenmesinde kullanılan muhasebe politikası:

a. Dönem başındaki nakit ve nakde eşdeğer varlıklar:

Kasa, efektif deposu, yoldaki paralar ve satın alınan banka çekleri ile T.C. Merkez Bankası dahil bankalardaki vadesiz mevduat “Nakit” olarak; orijinal vadesi üç aydan kısa olan bankalar arası para piyasası plasmanları ve bankalardaki vadeli depolar “Nakde eşdeğer varlık” olarak tanımlanmaktadır.

	Cari dönem	Önceki dönem
Nakit	20.754.548	39.337.987
Kasa ve efektif deposu	3.734.594	583.626
Yoldaki paralar	2.088.703	2.948.929
T.C. Merkez Bankası	14.931.251	35.805.432
Nakde eşdeğer varlıklar	18.583.057	13.877.892
Yurt içi bankalar	358.940	485.853
Yurt dışı bankalar	18.224.117	13.392.039
Toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	39.337.605	53.215.879

b. Dönem sonundaki nakit ve nakde eşdeğer varlıklar:

	Cari dönem	Önceki dönem
Nakit	41.983.557	20.754.548
Kasa ve efektif deposu	3.856.816	3.734.594
Yoldaki paralar	1.846.648	2.088.703
T.C. Merkez Bankası	36.280.093	14.931.251
Nakde eşdeğer varlıklar	19.680.963	18.583.057
Yurt içi bankalar	454.362	358.940
Yurt dışı bankalar	19.226.601	18.224.117
Toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	61.664.520	39.337.605

2. Grubun elinde bulunan ancak, yasal sınırlamalar veya diğer nedenlerle Banka’nın serbest kullanımında olmayan nakit ve nakde eşdeğer varlık mevcuduna ilişkin bilgi:

Merkez Bankası nezdinde tutulan vadeli serbest olmayan hesaplar ve pos işlemlerinden kaynaklı bloke tutar nakit ve nakde eşdeğer varlık olarak nitelendirilmemektedir.

3. Nakit akış tablosunda yer alan diğer kalemleri ve döviz kurundaki değişimin nakit ve nakde eşdeğer varlıklar üzerindeki etkisi kalemine ilişkin açıklamalar:

“Bankacılık faaliyet konusu varlık ve yükümlülüklerdeki değişim öncesi faaliyet karı” içinde yer alan 14.830.251 TL (31 Aralık 2024: 14.599.284 TL) tutarındaki “Diğer” kalemi, esas olarak kambiyo işlemleri kârından oluşmaktadır.

“Bankacılık faaliyetleri konusu varlık ve yükümlülüklerdeki değişim” içinde yer alan 8.101.697 TL (31 Aralık 2024: 5.455.881 TL) tutarındaki “Diğer borçlardaki net artış /azalış” çalışan hakları karşılığı, diğer karşılıklar, diğer kaynaklar, cari vergi borcu ve kâr yedekleri değişimlerden oluşmaktadır.

Döviz kurundaki değişimin nakit ve nakde eş değer varlıklar üzerindeki etkisi 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap döneminde yaklaşık 12.201.210 TL (31 Aralık 2024: 6.625.052 TL) olarak tespit edilmiştir.

VII. Ana Ortaklık Banka’nın dahil olduğu risk grubuna ilişkin açıklamalar:

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

Ana Ortaklık Banka’nın Dahil Olduğu Risk Grubu (*)	İştirak, Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları)		Ana Ortaklık Banka’nın Doğrudan ve Dolaylı Ortaklıkları		Risk Grubuna Dahil Olan Diğer Gerçek ve Tüzel Kişiler	
	Nakdi	G.Nakdi	Nakdi	G.Nakdi	Nakdi	G.Nakdi
Krediler ve Diğer Alacaklar						
Dönem Başı Bakiyesi	-	-	-	-	-	-
Dönem Sonu Bakiyesi	-	-	-	-	-	-
Alınan Kâr Payı ve Komisyon	-	-	-	-	-	-

(*) 5411 Sayılı Bankacılık Kanunu 49. Maddesi ve 1 Kasım 2006 tarihinde yayımlanan “Bankaların Kredi İşlemlerine İlişkin Yönetmelik”in 4. Maddesinde tanımlanmıştır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

VII. Ana Ortaklık Banka'nın dahil olduğu risk grubuna ilişkin açıklamalar (Devamı):

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

b. Önceki Dönem

Ana Ortaklık Banka'nın Dahil Olduğu Risk Grubu (*)	İştirak, Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları)		Ana Ortaklık Banka'nın Doğrudan ve Dolaylı Ortakları		Risk Grubuna Dahil Olan Diğer Gerçek ve Tüzel Kişiler	
	Nakdi	G.Nakdi	Nakdi	G.Nakdi	Nakdi	G.Nakdi
Krediler ve Diğer Alacaklar						
Dönem Başı Bakiyesi	-	-	3.637	-	-	-
Dönem Sonu Bakiyesi	-	-	3.885	-	-	-
Alınan Kâr Payı ve Komisyon Gelirleri	-	-	644	-	-	-

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

Ana Ortaklık Banka'nın Dahil Olduğu Risk Grubu	İştirak, Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları)		Ana Ortaklık Banka'nın Doğrudan ve Dolaylı Ortakları		Risk Grubuna Dahil Olan Diğer Gerçek ve Tüzel Kişiler	
	Cari Dönem	Önceki Dönem	Cari Dönem	Önceki Dönem	Cari Dönem	Önceki Dönem
Özel Cari ve Katılma Hesapları						
Dönem Başı Bakiyesi	-	-	-	-	-	-
Dönem Sonu Bakiyesi	-	-	-	-	-	-
Katılma Hesabı Kâr payı Gideri	-	-	-	-	-	-

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:

31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait Ana Ortaklık Banka'nın üst düzey yöneticilerine sağlanan ücret ve menfaatlerinin toplam tutarı 149.325 TL'dir (31 Aralık 2024: 74.283 TL).

VIII. Ana Ortaklık Banka'nın yurt içi, yurt dışı, kıyı bankacılığı bölgelerindeki şube veya iştirakler ile yurt dışı temsilciliklerine ilişkin açıklamalar:

1. Ana Ortaklık Banka'nın yurt içi ve yurt dışı şube ve temsilciliklerine ilişkin bilgiler:

	Sayı	Çalışan sayısı		
Yurt içi şube (*)	125	1.916		
			Bulunduğu ülke	
Yurt dışı temsilcilikler	-	-		
Yurt dışı şubeler	-	-	Aktif toplamı (bin TL)	Yasal sermaye
Kıyı Bnk. Blg. Şubeler	-	-		

(*) Yurtiçi şube çalışan sayısına, Genel Müdürlük personel sayısı dahil edilmiştir

2. Ana Ortaklık Banka'nın yurt içinde ve yurt dışında şube veya temsilcilik açması, kapatması, organizasyonunu önemli ölçüde değiştirmesine ilişkin açıklamalar

Ana Ortaklık Banka, 2025 yılı içerisinde yurt dışında şube açmamıştır. Yurt içinde farklı bölgelerde 12 adet şube açmıştır.

**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):

VIII. Bilanço sonrası hususlara ilişkin 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,

- 7 Ocak 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 91 gün vadeli, 1.260.000 TL,
- 9 Ocak 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 91 gün vadeli, 620.000 TL,
- 14 Ocak 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 364 gün vadeli, 150.000 TL,
- 15 Ocak 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 92 gün vadeli, 2.000.000 TL,
- 15 Ocak 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 137 gün vadeli, 250.000 TL,
- 21 Ocak 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 70 gün vadeli, 219.125 TL,
- 22 Ocak 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 90 gün vadeli, 85.000 TL,
- 22 Ocak 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 90 gün vadeli, 60.000 TL,
- 4 Şubat 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 99 gün vadeli, 1.000.000 TL,
- 5 Şubat 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 92 gün vadeli, 325.000 TL,
- 9 Şubat 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 122 gün vadeli, 250.000 TL

tutarında kira sertifikası ihraç işlemleri gerçekleştirilmiştir.

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

Ana Ortaklık Banka, ödenmiş sermayesinin iç kaynaklardan sermaye artırımını yoluyla 1.026.915 TL'den, 5.000.000 TL'ye çıkarılması ("Sermaye Artırımı") için 2 Şubat 2026 tarihli yönetim kurulu kararı almıştır.

Ana Ortaklık Banka, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun ("Kanun") 18'inci maddesi ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliğinde düzenlenen kayıtlı sermaye sistemine geçmesine için 2 Şubat 2026 tarihli aldığı Yönetim Kurulu kararı almıştır. Ana Ortaklık Banka'nın karara istinaden yaptığı başvuru Sermaye Piyasası Kurulu'nun 5 Şubat 2026 tarih ve 6/269 sayılı kararı ile olumlu sonuçlanmıştır.

Ana Ortaklık Banka, kripto varlık saklama hizmeti faaliyetinde bulunulması amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Faaliyette Bulunanlar Listesi"nde yer alan Dijital Muhafız Teknoloji Anonim Şirketi ünvanlı şirketin sermayesini temsil eden hisselerinin tamamını devralmak üzere 26.01.2026 tarihinde Dijital Muhafız Teknoloji Anonim Şirketi şirketi ile sözleşme imzalamıştır.

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

Diğer açıklamalar

I. Ana ortaklık Banka'nın faaliyetlerine ilişkin diğer açıklamalar:

Bulunmamaktadır.

**31 ARALIK 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

Bağımsız denetim raporu

I. Bağımsız denetim raporuna ilişkin olarak açıklanması gereken hususlar:

Grup'un kamuya açıklanan 31 Aralık 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 bağımsız denetime tabi tutulmuş olup, 13 Şubat 2026 tarihli bağımsız denetim raporu finansal tabloların önünde sunulmuştur.

II. Bağımsız denetçi tarafından hazırlanan açıklama ve dipnotlar:

Bulunmamaktadır.