

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI ANONİM ŞİRKETİ

**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE
SINIRLI DENETİM RAPORU**

ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

Giriş

Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi'nin ("Banka") ve konsolidasyona tabi ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Mart 2026 tarihli ilişikteki konsolide bilançosunun ve aynı tarihte sona eren üç aylık dönemine ait konsolide kar veya zarar tablosunun, konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynaklar değişim tablosunun ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin 1 Kasım 2006 tarihli ve 26333 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Bankaların Muhasebe Uygulamalarına ve Belgelerin Saklanması İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik" ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından bankaların hesap ve kayıt düzenine ilişkin yayımlanan diğer düzenlemeler ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu ("BDDK") genelge ve açıklamaları ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Muhasebe Standardı 34 ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı" hükümlerini içeren; "BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem konsolide finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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



Şarh Sonucun Dayanağı

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Beşinci Bölüm I. Kısım 14, II. Kısım 7.c ve IV. Kısım 7'de belirtildiği üzere, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla hazırlanan ilişikteki ara dönem konsolide finansal tablolarda, Grup yönetimi tarafından BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı gereklilikleri dışında 9.850.000 bin TL tutarındaki kısmı geçmiş yıllar içerisinde ve 3.150.000 bin TL tutarındaki kısmı ise cari dönemde ayrılmış olan toplam 13.000.000 bin TL tutarında serbest karşılık ile söz konusu karşılıklar için 2.955.000 bin TL tutarındaki kısmı geçmiş yıllar içerisinde ve 945.000 bin TL tutarındaki kısmı ise cari dönemde muhasebeleştirilen toplam 3.900.000 bin TL tutarında ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilmiştir. Söz konusu serbest karşılık ayrılmamış olsaydı, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla, diğer karşılıklar ve ertelenmiş vergi varlığı sırasıyla 13.000.000 bin TL daha az ve 3.900.000 bin TL daha az, net dönem karı ve özkaynaklar sırasıyla 2.205.000 bin TL daha fazla ve 9.100.000 bin TL daha fazla olacaktı.

Şarh Sonuç

Sınırlı denetimimize göre, yukarıda şartlı sonucun dayanağı paragrafında açıklanan hususun ara dönem konsolide finansal tablolar üzerindeki etkisi haricinde, ilişikteki ara dönem konsolide finansal bilgilerin, Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi'nin ve konsolidasyona tabi ortaklıklarının 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla ara dönem konsolide finansal durumunun ve aynı tarihte sona eren üç aylık döneme ilişkin konsolide finansal performansının ve konsolide nakit akışlarının BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklere İlişkin Rapor

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

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

Talar Gül, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 22 Mayıs 2026

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.'NİN
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN ÜÇ AYLIK
KONSOLİDE FİNANSAL RAPORU

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

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

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

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

Bağlı Ortaklıklar

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

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

Prof. Dr. Mehmet Emin BİRPINAR
Yönetim Kurulu Başkanı

Onur GÖK
Genel Müdür

Mehmet Nuri YAZICI
Denetim Komitesi Başkanı

Volkan Mutlu COŞKUN
Denetim Komitesi Üyesi

Tuğba GEDİKLİ
Finans Genel Müdür Yardımcısı

Hakan ULUS
Resmi Raporlama Müdürü

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

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

Birinci Bölüm
Genel Bilgiler

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

İkinci Bölüm
Konsolide Finansal Tablolar

I	Konsolide Bilanço (Finansal Durum Tablosu)	4
II.	Konsolide Nazım Hesaplar Tablosu	6
III.	Konsolide Kar Veya Zarar Tablosu	7
IV.	Konsolide Kar Veya Zarar Ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	8
V.	Konsolide Özkaynak Değişim Tablosu	9
VI.	Konsolide Nakit Akış Tablosu	11

Üçüncü Bölüm
Muhasebe Politikaları

I.	Sunum Esaslarına İlişkin Açıklamalar	12
II.	Finansal Araçların Kullanım Stratejisi Ve Yabancı Para Cinsinden İşlemlere İlişkin Açıklamalar	13
III.	Konsolide Edilen Ortaklıklara İlişkin Bilgiler	13
IV.	Vadeli İşlem Ve Opsiyon Sözleşmeleri İle Türev Ürünler İlişkin Açıklamalar	16
V.	Kar Payı Gelir Ve Giderine İlişkin Açıklamalar	16
VI.	Ücret Ve Komisyon Gelir Ve Giderlerine İlişkin Açıklamalar	16
VII.	Finansal Varlıklara Ve Yükümlülükler İlişkin Açıklamalar	17
VIII.	Beklenen Zarar Karşılıklarına İlişkin Açıklamalar	18
IX.	Finansal Araçların Netleştirilmesine İlişkin Açıklamalar	21
X.	Satış Ve Geri Alış Anlaşmaları Ve Menkul Değerlerin Ödünç Verilmesi İşlemlerine İlişkin Açıklamalar	21
XI.	Satış Amaçlı Elde Tutulan Ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Duran Varlıklar İle Bu Varlıklara İlişkin Borçlar Hakkında Açıklamalar	21
XII.	Şerefiye Ve Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklara İlişkin Açıklamalar	21
XIII.	Maddi Duran Varlıklara İlişkin Açıklamalar	22
XIV.	Kiralama İşlemlerine İlişkin Açıklamalar	22
XV.	Karşılıklar Ve Koşullu Yükümlülükler İlişkin Açıklamalar	24
XVI.	Çalışanların Haklarına İlişkin Yükümlülükler İlişkin Açıklamalar	25
XVII.	Vergi Uygulamalarına İlişkin Açıklamalar	27
XVIII.	Borçlanmalara İlişkin İlave Açıklamalar	29
XIX.	İhraç Edilen Hisse Senetlerine İlişkin Açıklamalar	30
XX.	Aval Ve Kabulere İlişkin Açıklamalar	30
XXI.	Devlet Teşviklerine İlişkin Açıklamalar	30
XXII.	Raporlamanın Bölümlemeye Göre Yapılmasına İlişkin Açıklamalar	30
XXIII.	Diğer Hususlara İlişkin Açıklamalar	30

Dördüncü Bölüm
Konsolide Bazda Mali Bünyeye Ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler

I.	Konsolide Özkaynak Kalemlerine İlişkin Açıklamalar	31
II.	Konsolide Kredi Riskine İlişkin Açıklamalar	37
III.	Konsolide Kur Riskine İlişkin Açıklamalar	37
IV.	Konsolide Likidite Riskine İlişkin Açıklamalar	39
V.	Konsolide Kaldıraç Oranına İlişkin Açıklamalar	45
VI.	Konsolide Finansal Varlık Ve Borçların Gerçeğe Uygun Değeri İle Gösterilmesine İlişkin Açıklamalar	45
VII.	Başkalarının Nam Ve Hesabına Yapılan İşlemler, İnanca Dayalı İşlemlere İlişkin Açıklamalar	45
VIII.	Konsolide Risk Yönetimine İlişkin Açıklamalar	46
IX.	Konsolide Faaliyet Bölümlerine İlişkin Açıklamalar	47

Beşinci Bölüm
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar

I	Konsolide Bilançonun Aktif Hesaplarına İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar	48
II.	Konsolide Bilançonun Pasif Hesaplarına İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar	65
III.	Konsolide Nazım Hesaplara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar	77
IV.	Konsolide Kar Veya Zarar Tablosuna İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar	79
V.	Konsolide Özkaynak Değişim Tablosuna İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar	85
VI.	Konsolide Nakit Akış Tablosuna İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar	85
VII.	Ana Ortaklık Banka'nın Dahil Olduğu Risk Grubuna İlişkin Açıklamalar	86
VIII.	Ana Ortaklık Banka'nın Yurt İçi, Yurt Dışı, Kıyı Bankacılığı Bölgelerindeki Şube Veya İştirakler İle Yurt Dışı Temsilciliklerine İlişkin Açıklamalar	87
IX.	Bilanço Sonrası Hususlara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar	87

Altıncı Bölüm
Sınırlı Denetim Raporu

I.	Sınırlı Denetim Raporuna İlişkin Olarak Açıklanması Gereken Hususlar	89
II.	Bağımsız Denetçi Tarafından Hazırlanan Açıklama Ve Dipnotlar	89

Yedinci Bölüm
Ara Dönem Faaliyet Raporu

I.	Ana Ortaklık Banka Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdürünün Ara Dönem Faaliyetlerine İlişkin Değerlendirmelerini İçerecek Ara Dönem Faaliyet Raporu	90
----	--	----

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

BİRİNCİ BÖLÜM

Genel Bilgiler

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

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

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

Türkiye Emlak Bankası A.Ş. faaliyette bulunduğu dönem boyunca bankacılık faaliyetlerinin yanı sıra, kuruluş amacına uygun olarak nitelikli konut projelerinin yapımı konusunda çok ciddi bir marka olmuş ve İstanbul, Ankara ve İzmir başta olmak üzere Türkiye'nin birçok ilinde önemli konut projeleri üretmiştir. Banka'nın önemli projeleri içinde İstanbul-Ataköy, Ataşehir, Bahçeşehir, Mimaroba, Sinanoba, Ankara-Bilkent, Elvankent, Konutkent, İzmir-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 Ana Ortaklık Banka'nın, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yurt içinde 127 şubesi bulunmaktadır (31 Aralık 2025: 125). Ana Ortaklık Banka, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla 1.961 (31 Aralık 2025: 1.916) personeli ile hizmet vermektedir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Genel Bilgiler (Devamı)

II. Ana Ortaklık Banka'nın Sermaye Yapısı, Yönetim Ve Denetimini Doğrudan Veya Dolaylı Olarak Tek Başına Veya Birlikte Elinde Bulunduran Ortakları, Varsa Bu Hususlarda Yıl İçindeki Değişiklikler İle Dahil Olduğu Gruba İlişkin Açıklama

Ana Ortaklık Banka'nın sermayesi 5.000.000 TL olup muvazaadan arı olarak tamamen ödenmiştir. Bu sermaye, beheri 0,01 TL (Tam) itibari değerinde nama yazılı 500.000.000.000 adet paydan oluşmuştur. Payların tamamı nama yazılı olup, A ve B gruplarına ayrılmıştır. Ana Ortaklık Banka'nın sermayesinin 4.999.999.591,25 TL'lik (Tam) kısmı 499.999.959.125 adet (A) Grubuna; 408,75 TL'lik (Tam) kısmı 40.875 adet (B) Grubuna ait ve tamamı nama yazılı olan paylardan oluşmaktadır.

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 İle Genel Müdür Ve Yardımcılarının Varsa Ana Ortaklık Banka'da Sahip Oldukları Paylara Ve Sorumluluk Alanlarına İlişkin Açıklamalar

Adı ve Soyadı	Görevi ve Sorumluluk Alanları	Öğrenim Durumu
Prof. Dr. Mehmet Emin BİRPINAR	Yönetim Kurulu Başkanı	Doktora
Prof. Dr. Murat BALCI	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Doktora
Hasan SUVER	Yönetim Kurulu Üyesi	Yüksek Lisans
Mahmut GÜRCAN	Yönetim Kurulu Üyesi	Lisans
Mehmet Nuri YAZICI	Yönetim Kurulu Üyesi ve Denetim Komitesi Başkanı	Lisans
Volkan Mutlu COŞKUN	Yönetim Kurulu Üyesi ve Denetim Komitesi Üyesi	Lisans
Onur GÖK	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	Yüksek Lisans
Tuğba GEDİKLİ	Finanstan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Lisans
Ali Kemal KÜÇÜKCAN	Hazine ve Uluslararası Bankacılıktan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Yüksek Lisans
Şenol ALTUNDAŞ	Satış ve Pazarlamadan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Yüksek Lisans
Nihat BULUT	Kredi Risk Yönetimi Genel Müdür Yardımcısı	Lisans
Bülent KARACALAR	Kredi Tahsis Genel Müdür Yardımcısı	Lisans
Serkan UMAN	Bilgi Teknolojileri ve Dijital Bankacılık Genel Müdür Yardımcısı	Yüksek Lisans
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 2025: Bulunmamaktadır).

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

Ana Ortaklık Banka'nın 5.000.000 TL tutarındaki ödenmiş sermayesi birim pay nominal değeri 1 kuruş olan 500.000.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

Ad Soyad/Ticaret unvanı	Pay Tutarları	Pay Oranları	Ödenmiş Paylar	Ödenmemiş Paylar
Hazine ve Maliye Bakanlığı	5.000.000	%99,99	5.000.000	-

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Genel Bilgiler (Devamı)

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

Ana Ortaklık Banka, katılım bankası olarak faizsiz bankacılık yapmaktadır. Ana Ortaklık Banka, esas olarak "özel cari hesaplar" ve "katılma hesapları" adı altında fon toplayıp, kurumsal finansman desteği, bireysel finansman desteği, finansal kiralama, mal karşılığı vesaikin finansmanı ve ortak yatırımlar yoluyla fon 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 İle Türkiye Muhasebe Standartları Gereği Yapılan Konsolidasyon İşlemleri Arasındaki Farklılıklar İle Tam Konsolidasyona Veya Oransal Konsolidasyona Tabi Tutulan, Özkaynaklardan İndirilen Ya Da Bu Üç Yönteme Dahil Olmayan Kuruluşlar Hakkında Kısa Açıklama

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

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

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

İKİNCİ BÖLÜM

Konsolide Finansal Tablolar

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 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		
		(31/03/2026)			(31/12/2025)		
		TP	YP	Toplam	TP	YP	Toplam
I. FİNANSAL VARLIKLAR (Net)		39.631.780	116.931.569	156.563.349	32.109.212	115.993.541	148.102.753
1.1 Nakit ve Nakit Benzerleri		10.822.986	101.231.800	112.054.786	10.186.991	101.672.815	111.859.806
1.1.1 Nakit Değerler ve Merkez Bankası	(1)	10.790.979	79.222.918	90.013.897	10.182.621	82.043.241	92.225.862
1.1.2 Bankalar	(2)	33.729	22.051.180	22.084.909	5.998	19.674.965	19.680.963
1.1.3 Para Piyasalarından Alacaklar		-	-	-	-	-	-
1.1.4 Beklenen Zarar Karşılıkları (-)		1.722	42.298	44.020	1.628	45.391	47.019
1.2 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	(3)	16.795.681	9.343.860	26.139.541	10.891.633	7.406.573	18.298.206
1.2.1 Devlet Borçlanma Senetleri		3.923	9.062.126	9.066.049	2.483	7.122.677	7.125.160
1.2.2 Sermayede Payı Temsil Eden Menkul Değerler.		-	-	-	-	-	-
1.2.3 Diğer Finansal Varlıklar		16.791.758	281.734	17.073.492	10.889.150	283.896	11.173.046
1.3 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	(4)	11.932.307	6.335.409	18.267.716	10.973.942	6.891.940	17.865.882
1.3.1 Devlet Borçlanma Senetleri		11.924.648	6.328.286	18.252.934	10.966.283	6.884.917	17.851.200
1.3.2 Sermayede Payı Temsil Eden Menkul Değerler		7.659	7.123	14.782	7.659	7.023	14.682
1.3.3 Diğer Finansal Varlıklar		-	-	-	-	-	-
1.4 Türev Finansal Varlıklar	(5)	80.806	20.500	101.306	56.646	22.213	78.859
1.4.1 Türev Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara Yansıtılan Kısım		80.806	20.500	101.306	56.646	22.213	78.859
1.4.2 Türev Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Kısım		-	-	-	-	-	-
II. İTFA EDİLMİŞ MALİYETİ İLE ÖLÇÜLEN FİNANSAL VARLIKLAR (Net)		173.137.490	100.087.666	273.225.156	167.477.466	86.630.485	254.107.951
2.1 Krediler	(6)	163.070.514	90.243.475	253.313.989	157.594.202	77.092.537	234.686.739
2.2 Kiralama İşlemlerinden Alacaklar	(8)	2.274.682	4.901.075	7.175.757	2.199.504	4.680.960	6.880.464
2.3 İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Diğer Finansal Varlıklar	(7)	12.526.611	5.868.890	18.395.501	11.992.686	5.745.988	17.738.674
2.3.1 Devlet Borçlanma Senetleri		12.526.611	5.868.890	18.395.501	11.992.686	5.745.988	17.738.674
2.3.2 Diğer Finansal Varlıklar		-	-	-	-	-	-
2.4 Beklenen Zarar Karşılıkları (-)	(6)	4.734.317	925.774	5.660.091	4.308.926	889.000	5.197.926
III. SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN VE DURDURULAN FAALİYETLERE İLİŞKİN DURAN VARLIKLAR (Net)	(9)	2.178.728	-	2.178.728	1.621.299	-	1.621.299
3.1 Satış Amaçlı		2.178.728	-	2.178.728	1.621.299	-	1.621.299
3.2 Durdurulan Faaliyetlere İlişkin		-	-	-	-	-	-
IV. ORTAKLIK YATIRIMLARI		90.000	-	90.000	90.000	-	90.000
4.1 İştirakler (Net)	(10)	90.000	-	90.000	90.000	-	90.000
4.1.1 Özkaynak Yöntemine Göre Değerlenenler		-	-	-	-	-	-
4.1.2 Konsolide Edilmeyenler		90.000	-	90.000	90.000	-	90.000
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)	5.866.533	-	5.866.533	5.641.525	-	5.641.525
VI. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Net)	(12)	330.905	-	330.905	375.370	-	375.370
6.1 Şerefiye		-	-	-	-	-	-
6.2 Diğer		330.905	-	330.905	375.370	-	375.370
VII. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Net)	(13)	-	-	-	-	-	-
VIII. CARİ VERGİ VARLIĞI		-	-	-	26.253	-	26.253
IX. ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI	(14)	3.810.892	-	3.810.892	5.435.410	-	5.435.410
X. DİĞER AKTİFLER	(15)	5.088.749	243.846	5.332.595	2.204.363	296.432	2.500.795
VARLIKLAR TOPLAMI		230.135.077	217.263.081	447.398.158	214.980.898	202.920.458	417.901.356

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

**31 MART 2026 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		
		(31/03/2026)			(31/12/2025)		
		TP	YP	Toplam	TP	YP	Toplam
I. TOPLANAN FONLAR	(1)	136.607.309	193.197.042	329.804.351	124.208.531	185.426.180	309.634.711
II. ALINAN KREDİLER	(2)	4.328.552	9.449.860	13.778.412	8.689.140	6.723.871	15.413.011
III. PARA PİYASALARINA BORÇLAR		-	1.004.015	1.004.015	-	395.438	395.438
IV. İHRAÇ EDİLEN MENKUL KIYMETLER (Net)	(3)	13.634.986	-	13.634.986	18.426.291	-	18.426.291
V. GERÇEĞE UYGUN DEĞER FARKI KAR ZARARA YANSITILAN FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER		-	-	-	-	-	-
VI. TÜREV FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER		125.807	105.193	231.000	107.685	6.934	114.619
6.1 Türev Finansal Yükümlülüklerin Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara Yansıtılan Kısımı	(4)	125.807	105.193	231.000	107.685	6.934	114.619
6.2 Türev Finansal Yükümlülüklerin Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Kısımı	(6)	-	-	-	-	-	-
VII. KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN YÜKÜMLÜLÜKLER (Net)	(5)	1.305.235	-	1.305.235	1.220.599	-	1.220.599
VIII. KARŞILIKLAR	(7)	14.349.679	1.262.171	15.611.850	12.008.489	1.703.749	13.712.238
8.1 Yeniden Yapılanma Karşılığı		-	-	-	-	-	-
8.2 Çalışan Hakları Karşılığı		1.066.864	-	1.066.864	1.783.585	-	1.783.585
8.3 Sigorta Teknik Karşılıkları (Net)		-	-	-	-	-	-
8.4 Diğer Karşılıklar		13.282.815	1.262.171	14.544.986	10.224.904	1.703.749	11.928.653
IX. CARİ VERGİ BORCU	(8)	2.694.072	-	2.694.072	3.339.158	-	3.339.158
X. ERTELENMİŞ VERGİ BORCU		184.818	-	184.818	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)	-	10.873.827	10.873.827	-	10.675.109	10.675.109
12.1 Krediler		-	10.873.827	10.873.827	-	10.675.109	10.675.109
12.2 Diğer Borçlanma Araçları		-	-	-	-	-	-
XIII. DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER	(11)	17.216.858	119.697	17.336.555	10.708.764	433.245	11.142.009
XIV. ÖZKAYNAKLAR	(12)	40.897.625	41.412	40.939.037	33.642.087	67.564	33.709.651
14.1 Ödenmiş Sermaye		5.000.000	-	5.000.000	1.026.915	-	1.026.915
14.2 Sermaye Yedekleri		20.457	-	20.457	23.423	-	23.423
14.2.1 Hisse Senedi İhraç Primleri		-	-	-	-	-	-
14.2.2 Hisse Senedi İptal Kârları		-	-	-	-	-	-
14.2.3 Diğer Sermaye Yedekleri		20.457	-	20.457	23.423	-	23.423
14.3 Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(7.222)	-	(7.222)	(7.222)	-	(7.222)
14.4 Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(163.592)	41.412	(122.180)	(279.603)	67.564	(212.039)
14.5 Kâr Yedekleri		27.177.544	-	27.177.544	17.287.805	-	17.287.805
14.5.1 Yasal Yedekler		1.812.460	-	1.812.460	1.119.799	-	1.119.799
14.5.2 Statü Yedekleri		-	-	-	-	-	-
14.5.3 Olağanüstü Yedekler		25.365.084	-	25.365.084	16.168.006	-	16.168.006
14.5.4 Diğer Kâr Yedekleri		-	-	-	-	-	-
14.6 Kâr veya Zarar		8.870.438	-	8.870.438	15.590.769	-	15.590.769
14.6.1 Geçmiş Yıllar Kâr veya Zararı		1.737.551	-	1.737.551	45.204	-	45.204
14.6.2 Dönem Net Kâr veya Zararı		7.132.887	-	7.132.887	15.545.565	-	15.545.565
YÜKÜMLÜLÜKLER TOPLAMI		231.344.941	216.053.217	447.398.158	212.469.266	205.432.090	417.901.356

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 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		
		(31/03/2026)			(31/12/2025)		
		TP	YP	Toplam	TP	YP	Toplam
A. BİLANÇO DIŞI YÜKÜMLÜLÜKLER (I+II+III)		36.358.331	45.342.575	81.700.906	34.193.626	29.974.671	64.168.297
I. GARANTİ VE KEFALETLER	(1)	29.723.710	24.030.985	53.754.695	29.506.364	18.822.072	48.328.436
1.1 Teminat Mektupları		29.670.412	12.232.114	41.902.526	29.454.421	10.314.646	39.769.067
1.1.1 Devlet İhale Kanunu Kapsamına Girenler		-	-	-	-	-	-
1.1.2 Dış Ticaret İşlemleri Dolayısıyla Verilenler		-	-	-	-	-	-
1.1.3 Diğer Teminat Mektupları		29.670.412	12.232.114	41.902.526	29.454.421	10.314.646	39.769.067
1.2. Banka Kredileri		7.409	317.450	324.859	6.054	220.846	226.900
1.2.1. İthalat Kabul Kredileri		7.409	317.450	324.859	6.054	220.846	226.900
1.2.2. Diğer Banka Kabulleri		-	-	-	-	-	-
1.3. Akreditifler		45.889	11.476.913	11.522.802	45.889	8.282.136	8.328.025
1.3.1. Belgeli Akreditifler		45.889	11.476.913	11.522.802	45.889	8.282.136	8.328.025
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		-	4.508	4.508	-	4.444	4.444
1.7. Diğer Kefaletlerimizden		-	-	-	-	-	-
II. TAAHHÜTLER	(1)	3.798.752	11.094.601	14.893.353	1.670.190	5.928.010	7.598.200
2.1. Cayılamaz Taahhütler		3.798.752	11.094.601	14.893.353	1.670.190	5.928.010	7.598.200
2.1.1. Vadeli Aktif Değerler Alım-Satım Taahhütleri		2.757.113	10.305.332	13.062.445	685.008	5.166.325	5.851.333
2.1.2. İştir. ve Bağ. Ort. Ser. İst. Taahhütleri		-	-	-	-	-	-
2.1.3. Kul. Gar. Kredi Tahsis Taahhütleri		156.377	-	156.377	226.311	-	226.311
2.1.4. Men. Kıy. İhr. Aracılık Taahhütleri		-	-	-	-	-	-
2.1.5. Zorunlu Karşılık Ödeme Taahhüdü		-	-	-	-	-	-
2.1.6. Çekler İçin Ödeme Taahhütleri		821.395	-	821.395	630.085	-	630.085
2.1.7. İhracat Taahhütlerinden Kaynaklanan Vergi Ve Fon Yükümlülükleri		-	-	-	-	-	-
2.1.8. Kredi Kartı Harcama Limit Taahhütleri		63.865	-	63.865	128.786	-	128.786
2.1.9. Kredi Kartları ve Bankacılık Hizmetlerine İlişkin Promosyon Uyg. Taah.		2	-	2	-	-	-
2.1.10. Açığa Menkul Kıymet Satış Taahhütlerinden Alacaklar		-	-	-	-	-	-
2.1.11. Açığa Menkul Kıymet Satış Taahhütlerinden Borçlar		-	-	-	-	-	-
2.1.12. Diğer Cayılamaz Taahhütler		-	789.269	789.269	-	761.685	761.685
2.2. Cayılabilir Taahhütler		-	-	-	-	-	-
2.2.1. Cayılabilir Kredi Tahsis Taahhütleri		-	-	-	-	-	-
2.2.2. Diğer Cayılabilir Taahhütler		-	-	-	-	-	-
III. TÜREV FİNANSAL ARAÇLAR		2.835.869	10.216.989	13.052.858	3.017.072	5.224.589	8.241.661
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)	2.835.869	10.216.989	13.052.858	3.017.072	5.224.589	8.241.661
3.2.1. Vadeli Alım-Satım İşlemleri		2.835.869	2.655.550	5.491.419	3.017.072	2.649.489	5.666.561
3.2.1.1. Vadeli Döviz Alım İşlemleri		893.765	1.799.410	2.693.175	415.342	2.327.882	2.743.224
3.2.1.2. Vadeli Döviz Satım İşlemleri		1.942.104	856.140	2.798.244	2.601.730	321.607	2.923.337
3.2.2. Diğer Vadeli Alım-Satım İşlemleri		-	7.561.439	7.561.439	-	2.575.100	2.575.100
3.3. Diğer		-	-	-	-	-	-
B. EMANET VE REHİNLİ KIYMETLER (IV + V+VI)		2.274.996.787	200.853.256	2.475.850.043	2.074.028.737	156.032.024	2.230.060.761
IV. EMANET KIYMETLER		63.844.564	27.536.541	91.381.105	54.144.218	24.878.607	79.022.825
4.1. Müşteri Fon Ve Portföy Mevcutları		-	-	-	-	-	-
4.2. Emanete Alınan Menkul Değerler		31.167.093	3.817.328	34.984.421	22.875.780	3.218.615	26.094.395
4.3. Tahsile Alınan Çekler		16.934.995	1.024.341	17.959.336	15.214.890	774.823	15.989.713
4.4. Tahsile Alınan Ticari Senetler		1.010.279	-	1.010.279	1.132.596	-	1.132.596
4.5. Tahsile Alınan Diğer Kıymetler		-	-	-	-	-	-
4.6. İhracına Aracı Olunan Kıymetler		-	-	-	-	-	-
4.7. Diğer Emanet Kıymetler		35.384	174.393	209.777	28.806	185.150	213.956
4.8. Emanet Kıymet Alanlar		14.696.813	22.520.479	37.217.292	14.892.146	20.700.019	35.592.165
V. REHİNLİ KIYMETLER		2.211.152.223	173.316.715	2.384.468.938	2.019.884.519	131.153.417	2.151.037.936
5.1. Menkul Kıymetler		33.933.320	-	33.933.320	23.834.610	-	23.834.610
5.2. Teminat Senetleri		-	-	-	-	-	-
5.3. Emtia		23.961.889	21.798.301	45.760.190	15.163.910	9.097.955	24.261.865
5.4. Varant		-	-	-	-	-	-
5.5. Gayrimenkul		221.225.893	-	221.225.893	180.979.997	-	180.979.997
5.6. Diğer Rehinli Kıymetler		1.932.031.121	151.518.414	2.083.549.535	1.799.906.002	122.055.462	1.921.961.464
5.7. Rehinli Kıymet Alanlar		-	-	-	-	-	-
VI. KABUL EDİLEN AVALLER VE KEFALETLER		-	-	-	-	-	-
BİLANÇO DIŞI HESAPLAR TOPLAMI (A+B)		2.311.355.118	246.195.831	2.557.550.949	2.108.222.363	186.006.695	2.294.229.058

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 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
		CARİ DÖNEM (01/01/2026-31/03/2026)	ÖNCEKİ DÖNEM (01/01/2025-31/03/2025)
I. KÂR PAYI GELİRLERİ	(1)	22.853.233	9.573.754
1.1 Kredilerden Alınan Kâr Payları		20.165.690	7.542.904
1.2 Zorunlu Karşılıklardan Alınan Gelirler		701.147	413.290
1.3 Bankalardan Alınan Gelirler		4.793	1.053
1.4 Para Piyasası İşlemlerinden Alınan Gelirler		-	68.925
1.5 Menkul Değerlerden Alınan Gelirler		1.681.827	1.500.705
1.5.1 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılanlar		121.709	38.914
1.5.2 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılanlar		914.395	840.349
1.5.3 İtfâ Edilmiş Maliyeti İle Ölçülenler		645.723	621.442
1.6 Finansal Kiralama Gelirleri		267.201	19.005
1.7 Diğer Kâr Payı Gelirleri		32.575	27.872
II. KÂR PAYI GİDERLERİ (-)	(2)	11.731.167	6.479.346
2.1 Katılma Hesaplarına Verilen Kâr Payları		9.465.192	5.147.747
2.2 Kullanılan Kredilere Verilen Kâr Payları		280.679	89.839
2.3 Para Piyasası İşlemlerine Verilen Kâr Payları		219.695	24.772
2.4 İhraç Edilen Menkul Kıymetlere Verilen Kâr Payları		1.661.191	1.169.166
2.5 Kiralama Kâr Payı Giderleri		49.831	27.834
2.6 Diğer Kâr Payı Giderleri		54.579	19.988
III. NET KÂR PAYI GELİRİ/GİDERİ (I - II)		11.122.066	3.094.408
IV. NET ÜCRET VE KOMİSYON GELİRLERİ/GİDERLERİ		2.689.465	734.366
4.1 Alınan Ücret ve Komisyonlar		2.759.526	768.908
4.1.1 Gayri Nakdi Kredilerden		108.908	89.216
4.1.2 Diğer		2.650.618	679.692
4.2 Verilen Ücret ve Komisyonlar (-)	(3)	70.061	34.542
4.2.1 Gayri Nakdi Kredilere		322	217
4.2.2 Diğer	(3)	69.739	34.325
V. TEMETTÜ GELİRLERİ	(4)	-	-
VI. TİCARİ KAR/ZARAR (Net)	(5)	3.279.360	4.080.779
6.1 Sermaye Piyasası İşlemleri Karı/Zararı		546.399	990
6.2 Türev Finansal İşlemlerden Kar/Zarar		(499.786)	388.164
6.3 Kambiyo İşlemleri Karı/Zararı		3.232.747	3.691.625
VII. DİĞER FAALİYET GELİRLERİ	(6)	1.613.513	2.547.525
VIII. FAALİYET BRÜT KARI (III+IV+V+VI+VII)		18.704.404	10.457.078
IX. BEKLENEN ZARAR KARŞILIKLARI GİDERLERİ (-)	(7)	830.895	884.768
X. DİĞER KARŞILIK GİDERLERİ (-)	(7)	3.785.650	172.287
XI. PERSONEL GİDERLERİ (-)		2.340.401	946.369
XII. DİĞER FAALİYET GİDERLERİ (-)	(8)	1.507.648	932.554
XIII. NET FAALİYET KARI/ZARARI (VIII-IX-X-XI-XII)		10.239.810	7.521.100
XIV. BİRLEŞME İŞLEMİ SONRASINDA GELİR OLARAK KAYDEDİLEN FAZLALIK TUTARI		-	-
XV. ÖZKAYNAK YÖNTEMİ UYGULANAN ORTAKLIKLARDAN KAR/ZARAR		-	-
XVI. NET PARASAL POZİSYON KARI/ZARARI		-	-
XVII. SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ K/Z (XIII+...+XVI)		10.239.810	7.521.100
XVIII. SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ KARŞILIĞI (±)	(10)	3.106.923	2.285.166
18.1 Cari Vergi Karşılığı		1.420.378	2.888.839
18.2 Ertelenmiş Vergi Gider Etkisi (+)		4.442.043	3.417.895
18.3 Ertelenmiş Vergi Gelir Etkisi (-)		2.755.498	4.021.568
XIX. SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM NET K/Z (XIII+...+XVI)	(9)	7.132.887	5.235.934
XX. DURDURULAN FAALİYETLERDEN GELİRLER		-	-
20.1 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlık Gelirleri		-	-
20.2 İştirak, Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ort.) Satış Karları		-	-
20.3 Diğer Durdurulan Faaliyet Gelirleri		-	-
XXI. DURDURULAN FAALİYETLERDEN GİDERLER (-)		-	-
21.1 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlık Giderleri		-	-
21.2 İştirak, Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ort.) Satış Zararları		-	-
21.3 Diğer Durdurulan Faaliyet Giderleri		-	-
XXII. DURDURULAN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ K/Z (XX-XXI)		-	-
XXIII. DURDURULAN FAALİYETLER VERGİ KARŞILIĞI (±)	(9)	-	-
23.1 Cari Vergi Karşılığı		-	-
23.2 Ertelenmiş Vergi Gider Etkisi (+)		-	-
23.3 Ertelenmiş Vergi Gelir Etkisi (-)		-	-
XXIV. DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM NET K/Z (XXII±XXIII)		-	-
XXV. DÖNEM NET KARI/ZARARI (XIX+XXIV)		7.132.887	5.235.934
25.1 Grubun Karı/Zararı (-)		7.132.887	5.235.934
25.2 Azınlık Payları Karı/Zararı (-)		-	-
Hisse Başına Kâr / Zarar		0,01427	0,05099

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		BİN TÜRK LİRASI	BİN TÜRK LİRASI
		CARİ DÖNEM	ÖNCEKİ DÖNEM
		(01/01/2026-31/03/2026)	(01/01/2025-31/03/2025)
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU			
I.	DÖNEM KARI/ZARARI	7.132.887	5.235.934
II.	DİĞER KAPSAMLI GELİRLER	89.859	6.956
2.1	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	-	5.872
2.1.1	Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	-	-
2.1.2	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	-	-
2.1.3	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	-	-
2.1.4	Diğer Kâr veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları	-	-
2.1.5	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	-	5.872
2.2	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar	89.859	1.084
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	131.922	9.366
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	(3.553)	(5.472)
2.2.6	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	(38.510)	(2.810)
III.	TOPLAM KAPSAMLI GELİR (I+II)	7.222.746	5.242.890

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 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 (01/01/2026-31/03/2026)				Ödenmiş Sermaye	Hisse Senedi İhraç Primleri	Hisse Senedi İptal Kârları	Diğer Sermaye Yedekleri	1	2	3	4	5	6	Kar Yedekleri	Geçmiş Dönem Kârı / (Zararı)	Dönem Net Kar veya Zararı	Azınlık Payları Hariç Toplam Özkaynak	Azınlık Payları	Toplam Özkaynak
I.	Önceki Dönem Sonu Bakiyesi	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
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	-	-	23.423	-	(7.222)	-	-	-	-	(258.124)	46.085	17.287.805	45.204	15.545.565	33.709.651	-	33.709.651
IV.	Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	92.346	(2.487)	-	-	7.132.887	7.222.746	-	7.222.746
V.	Nakden Gerçekleştirilen Sermaye Artırımı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VI.	İç Kaynaklardan Gerçekleştirilen Sermaye Artırımı	3.973.085	-	-	(10.016)	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.963.069)	-	-	-	-	-
VII.	Ödenmiş Sermaye Enflasyon Düzeltme Farkı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VIII.	Hisse Senedine Dönüştürülebilir Tahviller	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IX.	Sermaye Benzeri Borçlanma Araçları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
X.	Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış /Azalış	-	-	-	6.640	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.640	-	6.640
XI.	Kâr Dağıtımı	-	-	-	410	-	-	-	-	-	-	-	-	13.852.808	1.692.347	(15.545.565)	-	-	-
11.1	Dağıtılan Temettü	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.2	Yedeklere Aktarılan Tutarlar	-	-	-	410	-	-	-	-	-	-	-	-	13.852.808	-	(13.853.218)	-	-	-
11.3	Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.692.347	(1.692.347)	-	-	-
Dönem Sonu Bakiyesi (III+IV+.....+X+XI)		5.000.000	-	-	20.457	-	(7.222)	-	-	-	-	(165.778)	43.598	27.177.544	1.737.551	7.132.887	40.939.037	-	40.939.037

- 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 MART 2026 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 (01/01/2025-31/03/2025)																	
		Ödenmiş Sermaye	Hisse Senedi İhraç Primleri	Hisse Senedi İptal Kârları	Diğer Sermaye Yedekleri	1	2	3	4	5	6	Kar Yedekleri	Geçmiş Dönem Kârı / (Zararı)	Dönem Net Kar veya Zararı	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	41.542	8.727.481	18.230.076	-	18.230.076
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	41.542	8.727.481	18.230.076	-	18.230.076
IV.	Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	-	5.872	-	-	6.556	(5.472)	-	-	5.235.934	5.242.890	-	5.242.890
V.	Nakden Gerçekleştirilen Sermaye Artırımı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VI.	İç Kaynaklardan Gerçekleştirilen Sermaye Artırımı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII.	Ödenmiş Sermaye Enflasyon Düzeltme Farkı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VIII.	Hisse Senedine Dönüştürülebilir Tahviller	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IX.	Sermaye Benzeri Borçlanma Araçları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
X.	Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış /Azalış	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
XI.	Kâr Dağıtımı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.727.481	(8.727.481)	-	-	-
11.1	Dağıtılan Temettü	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.2	Yedeklere Aktarılan Tutarlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.3	Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.727.481	(8.727.481)	-	-	-
Dönem Sonu Bakiyesi (III+IV+.....+X+XI)		1.026.915	-	-	10.016	-	(6.850)	-	-	(201.387)	75.330	8.563.985	8.769.023	5.235.934	23.472.966	-	23.472.966

- 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 MART 2026 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
		(01/01/2026-	(01/01/2025-
		31/03/2026)	31/03/2025)
NAKİT AKIŞ TABLOSU			
A.	BANKACILIK FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIMLARI		
1.1	Bankacılık Faaliyet Konusu Varlık ve Yükümlülüklerdeki Değişim Öncesi Faaliyet Kârı	6.235.380	10.932.634
1.1.1	Alınan Kâr Payları	16.599.700	9.142.503
1.1.2	Ödenen Kâr Payları	(11.541.792)	(7.352.576)
1.1.3	Alınan Temettüleri	-	-
1.1.4	Alınan Ücret ve Komisyonlar	2.759.526	768.908
1.1.5	Elde Edilen Diğer Kazançlar	1.604.259	557.874
1.1.6	Zarar Olarak Muhasebeleştirilen Donuk Alacaklardan Tahsilatlar	260.759	161.128
1.1.7	Personele ve Hizmet Tedarik Edenlere Yapılan Nakit Ödemeler	(2.945.994)	(1.318.169)
1.1.8	Ödenen Vergiler	(2.312.022)	(19.687)
1.1.9	Diğer	1.810.944	8.992.653
1.2	Bankacılık Faaliyetleri Konusu Varlık ve Yükümlülüklerdeki Değişim	(1.078.843)	(14.780.894)
1.2.1	Gerçeğe Uygun Değer Farkı K/Z'a Yansıtılan FV'larda Net (Artış) Azalış	(7.886.653)	(854.945)
1.2.2	Bankalar Hesabındaki Net (Artış) Azalış	1.703.477	(1.664.231)
1.2.3	Kredilerdeki Net (Artış) Azalış	(12.043.326)	(8.459.398)
1.2.4	Diğer Varlıklarda Net (Artış) Azalış	(2.880.986)	194.093
1.2.5	Bankalardan Toplanan Fonlarda Net Artış (Azalış)	7.292.851	698.024
1.2.6	Diğer Toplanan Fonlarda Net Artış (Azalış)	7.456.222	(9.266.833)
1.2.7	Gerçeğe Uygun Değer Farkı K/Z'a Yansıtılan FY'lerde Net Artış (Azalış)	-	-
1.2.8	Alınan Kredilerdeki Net Artış (Azalış)	(1.634.599)	2.538.488
1.2.9	Vadesi Gelmiş Borçlarda Net Artış (Azalış)	-	-
1.2.10	Diğer Borçlarda Net Artış (Azalış)	6.914.171	2.033.908
I.	Bankacılık Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı	5.156.537	(3.848.260)
B.	YATIRIM FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIŞLARI		
II.	Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı	85.724	(582.901)
2.1	İktisap Edilen İştirakler, Bağlı Ortaklıklar ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları)	-	(22.500)
2.2	Elden Çıkarılan İştirakler, Bağlı Ortaklıklar ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları)	-	-
2.3	Satın Alınan Menkul ve Gayrimenkuller	(114.463)	(60.078)
2.4	Elden Çıkarılan Menkul ve Gayrimenkuller	22.454	6.150
2.5	Elde Edilen Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	(12.775)	-
2.6	Elden Çıkarılan Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	764.962	(25)
2.7	Satın Alınan İtfâ Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar	(574.454)	(507.090)
2.8	Satılan İtfâ Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar	-	-
2.9	Diğer	-	642
C.	FİNANSMAN FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIŞLARI		
III.	Finansman Faaliyetlerinden Sağlanan Net Nakit	(4.676.799)	(3.017.991)
3.1	Krediler ve İhraç Edilen Menkul Değerlerden Sağlanan Nakit	10.834.038	4.346.502
3.2	Krediler ve İhraç Edilen Menkul Değerlerden Kaynaklanan Nakit Çıkışı	(15.458.000)	(7.352.320)
3.3	İhraç Edilen Sermaye Araçları	-	-
3.4	Temettü Ödemeleri	-	-
3.5	Kiralamaya İlişkin Ödemeler	(52.837)	(12.173)
3.6	Diğer	-	-
IV.	Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar Üzerindeki Etkisi	1.329.996	4.399.927
V.	Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklardaki Net Artış	1.895.458	(3.049.225)
VI.	Dönem Başındaki Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar	61.664.520	39.337.605
VII.	Dönem Sonundaki Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar	63.559.978	36.288.380

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Muhasebe Politikaları

I. Sunum Esaslarına İlişkin Açıklamalar

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

Konsolide finansal tablolar 5411 Sayılı Bankacılık Kanunu'na ilişkin olarak 1 Kasım 2006 tarih ve 26333 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Bankaların Muhasebe Uygulamalarına ve Belgelerin Saklanması İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik hükümleri ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu ("BDDK") tarafından muhasebe ve finansal raporlama esaslarına ilişkin yayımlanan diğer yönetmelik, tebliğ, açıklama ve genelgelere ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından 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 uygulamasına 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 Mart 2026 tarihli finansal tablolarda TMS 29 uygulanmamış ve enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(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.

Cari dönemde yapılan değerlendirmeler sonucunda, karşılaştırmalı dönem nakit akış tablosunda yer alan bazı kalemlerin sunumunda yeniden sınıflama ve düzeltme yapılmıştır.

Bu kapsamda; "Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklarda Net Artış/Azalış", "Diğer Toplanan Fonlarda Net Artış/Azalış", "Alınan Kredilerdeki Net Artış/Azalış", "Diğer Borçlarda Net Artış/Azalış", "Krediler ve İhraç Edilen Menkul Değerlerden Sağlanan Nakit" ve "Krediler ve İhraç Edilen Menkul Değerlerden Kaynaklanan Nakit Çıkışı" kalemleri arasında yeniden sınıflama yapılmıştır. Ayrıca, karşılaştırmalı dönem nakit akış tablosunda yer alan "İktisap Edilen İştirakler, Bağlı Ortaklıklar ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları)" kaleminde düzeltme yapılmıştır.

Söz konusu yeniden sınıflama ve düzeltmeler sonucunda, karşılaştırmalı dönem nakit akış tablosunda "Bankacılık Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı" 325.142 TL artmış, "Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı" 500.000 TL artmış ve "Finansman Faaliyetlerinden Sağlanan Net Nakit" 825.142 TL azalmıştır.

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.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

Muhasebe politikaları (Devamı):

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.

a. Bağlı 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.

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

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

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

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

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

Muhasebe politikaları (Devamı):

III. Konsolide edilen ortaklıklara ilişkin bilgiler: (Devamı)

a. Bağlı ortaklıkların konsolide edilme esasları: (Devamı)

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

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.

Ana Ortaklık Banka'nın iştiraki olan Katılım Finans Kefalet A.Ş. mali olmayan kuruluş olmasından ötürü konsolide edilmemiş ve maliyet değeri ile muhasebeleştirilmiştir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

Muhasebe politikaları (Devamı):

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 değerinin 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.

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.

**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

Muhasebe politikaları (Devamı):

VII. Finansal Varlıklara ve Yükümlülöklere 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 ölçölmektedir.

“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 düşölmektedir.

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 değerleme 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 değerlenmektedir. Yapılan değerleme 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.

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 düşöklükleri indirildikten sonraki değerleri ile kayda alınmaktadır.

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 ölçölen 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 değerlenmekte 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.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 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)

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

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.

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.

**31 MART 2026 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)

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 karşılık 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 karşılık 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 MART 2026 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 günü 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 gerçekleşebilir 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.

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.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 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)

IX. Finansal Araçların Netleştirilmesine İlişkin Açıklamalar

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

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

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

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

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

XII. Şerefiye ve Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklara İlişkin Açıklamalar

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

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla ilişikteki finansal tablolarda şerefiye tutarı bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 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)

XII. Şerefiye ve Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklara İlişkin Açıklamalar (Devamı)

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.

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.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 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)

XIV. Kiralama İşlemlerine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

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 %34,60’dır.

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

Kira yükümlülüğü:

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

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

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

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 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)

XIV. Kiralama İşlemlerine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

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 amortisman tabii 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.

XV. Karşılıklar ve Koşullu Yükümlülüklerle İlişkin Açıklamalar

Krediler için ayrılan beklenen zarar karşılıkları dışında kalan karşılıklar ve şarta bağlı yükümlülükler “Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı” (“TMS 37”)’na uygun olarak muhasebeleştirilmektedir. Karşılıklar bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının olması ve yükümlülüğün tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabilirdi 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.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 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 Yükümlülüklerle İlişkin Açıklamalar (Devamı)

“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 Yükümlülüklerle İlişkin Açıklamalar

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

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

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

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

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

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.

**31 MART 2026 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)

XVI. Çalışanların Haklarına İlişkin Yükümlülüklerle İlişkin Açıklamalar (Devamı)

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.

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 Cumhurbaşkanı yetkili kılınmıştır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 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)

XVI. Çalışanların Haklarına İlişkin Yükümlülüklerle İlişkin Açıklamalar (Devamı)

Yeni Kanun çerçevesinde ve belirtilen teknik oran olan %9,80 kullanılarak hazırlanan teknik bilanço raporlarına göre 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 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 muhasebeleştiği 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 yasalama olmaları nedeniyle aktüeryal yükümlülük hesaplamalarına dahil edilmiştir. İlgili mevzuat değişikliklerinin net etkisi sonucunda sandık teknik fazlalığı tutarında artış meydana gelmiştir.

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 (temettüler) 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 Mart 2026 dönemi için geçerli olan kurumlar vergisi oranı %30'dur (31 Aralık 2025: %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.

**31 MART 2026 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)

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.

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, 31 Aralık 2025 yılı için enflasyon düzeltmesi yapılmamasına bağlı olarak mümkün hale gelen yeniden değerlendirme uygulaması imkanından faydalanılmıştır. Bununla birlikte, 2026 yılı cari dönem için enflasyon düzeltmesi yapılmamasına bağlı olarak mümkün hale gelen yeniden değerlendirme uygulaması imkanından cari dönemde faydalanılmamıştır.

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.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 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)

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.

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 Mart 2026 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.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 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)

XIX. İhraç Edilen Hisse Senetlerine İlişkin Açıklamalar

Bulunmamaktadır.

XX. Aval Ve Kabullere İlişkin Açıklamalar

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

XXI. Devlet Teşviklerine İlişkin Açıklamalar

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

XXII. Raporlamanın Bölümlemeye Göre Yapılmasına İlişkin Açıklamalar

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

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

XXIII. Diğer Hususlara İlişkin Açıklamalar

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 yansıtmayı kaydıyla ilgili havuzun kâr hesaplamasına dahil edilebilir; genel karşılıklar ise havuz portföyünün genel risk profilini yansıtmayı 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 Yükümlülükler" 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 Varlıklar" kalemi altında gösterilmektedir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Konsolide Bazda Mali Bünyeye Ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler

I. Konsolide Özkaynak Kalemlerine İlişkin Açıklamalar

Özkaynak tutarı ve sermaye yeterliliği standart oranı “Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmelik” ile “Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik” çerçevesinde hesaplanmıştır. Grup’un 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla hesaplanan cari dönem özkaynak tutarı 51.576.194 TL, sermaye yeterliliği standart oranı da 19,92’dir. 31 Aralık 2025 için özkaynak tutarı 42.068.816 TL, sermaye yeterliliği standart oranı da 20,88’dir. Grup’un sermaye yeterliliği standart oranı ilgili mevzuat ile belirlenen asgari oranın üzerindedir.

a) Konsolide özkaynak kalemlerine ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem 31 Mart 2026	Önceki Dönem 31 Aralık 2025
ÇEKİRDEK SERMAYE		
Bankanın tasfiyesi halinde alacak hakkı açısından diğer tüm alacaklardan sonra gelen ödenmiş sermaye	5.000.000	1.026.915
Hisse senedi ihraç primleri	-	-
Yedek akçeler	27.134.979	17.263.184
Türkiye Muhasebe Standartları (TMS) uyarınca özkaynaklara yansıtılan kazançlar	20.457	23.423
Kâr	8.913.003	15.615.390
Net Dönem Kârı	7.150.831	15.570.186
Geçmiş Yıllar Kârı	1.762.172	45.204
İştirakler, bağlı ortaklıklar ve birlikte kontrol edilen ortaklıklardan bedelsiz olarak edinilen ve dönem kârı içerisinde muhasebeleştirilmeyen hisseler	-	-
İndirimler Öncesi Çekirdek Sermaye	41.068.439	33.928.912
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	205.166	297.551
Faaliyet kiralaması geliştirme maliyetleri	216.680	222.177
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	318.324	363.695
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
Kurulca belirlenecek diğer kalemler	-	-
Yeterli ilave ana sermaye veya katkı sermaye bulunmaması halinde çekirdek sermayeden indirim yapılacak tutar	-	-
Çekirdek Sermayeden Yapılan İndirimler Toplamı	740.170	3.014.284
Çekirdek Sermaye Toplamı	40.328.269	30.914.628

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Grubun Mali Bünnyeye Ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

I. Konsolide Özkaynak Kalemlerine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

a) Konsolide özkaynak kalemlerine ilişkin bilgiler (Devamı):

	Cari Dönem 31 Mart 2026	Önceki Dönem 31 Aralık 2025
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	10.529.207	10.383.500
Kurumca uygun görülen borçlanma araçları ve bunlara ilişkin ihraç primleri (Geçici Madde 4 kapsamında olanlar)	-	-
İndirimler Öncesi İlave Ana Sermaye	10.529.207	10.383.500
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	10.529.207	10.383.500
Ana Sermaye Toplamı (Ana Sermaye= Çekirdek Sermaye + İlave Ana Sermaye)	50.857.476	41.298.128
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)	724.855	776.832
İndirimler Öncesi Katkı Sermaye	724.855	776.832
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	724.855	776.832
Toplam Özkaynak (Ana Sermaye ve Katkı Sermaye Toplamı)	51.582.331	42.074.960
Ana Sermaye ve Katkı Sermaye Toplamı (Toplam Özkaynak)	51.582.331	42.074.960
Kanunun 50 ve 51 inci maddeleri hükümlerine aykırı olarak kullandırılan 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	6.137	6.144
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 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Grubun Mali Bünneye Ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

I. Konsolide Özkaynak Kalemlerine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

b) Konsolide özkaynak kalemlerine ilişkin bilgiler (Devamı):

ÖZKAYNAK		
Toplam Özkaynak (Ana sermaye ve katkı sermaye toplamı)	51.576.194	42.068.816
Toplam Risk Ağırlıklı Tutarlar	258.980.373	201.482.363
SERMAYE YETERLİLİĞİ ORANLARI		
Çekirdek Sermaye Yeterliliği Oranı (%)	15,57	15,34
Ana Sermaye Yeterliliği Oranı (%)	19,64	20,50
Sermaye Yeterliliği Oranı (%)	19,92	20,88
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 (%)	11,07	10,84
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
Katkı Sermaye Hesaplamasında Dikkate Alınan Karşılıklara İlişkin Sınırlar		
Standart yaklaşımın kullanıldığı alacaklar için ayrılan genel karşılıklar (Onbindeyüzirmibeşlik sınır öncesi)	724.855	776.832
Standart yaklaşımın kullanıldığı alacaklar için ayrılan genel karşılıkların risk ağırlıklı tutarlar toplamının %1,25'ine kadar olan kısmı	724.855	776.832
Toplam karşılık tutarının, Kredi Riskine Esas Tutarın İçsel Derecelendirmeye Dayalı Yaklaşımlar ile Hesaplanmasına İlişkin Tebliğ uyarınca hesaplanan toplam beklenen kayıp tutarını aşan kısmı	-	-
Toplam karşılık tutarının, Kredi Riskine Esas Tutarın İçsel Derecelendirmeye Dayalı Yaklaşımlar ile Hesaplanmasına İlişkin Tebliğ uyarınca hesaplanan toplam beklenen kayıp tutarını aşan kısmının, alacakların risk ağırlıklı tutarları toplamının %0,6'sına kadar olan kısmı	-	-
Geçici Madde 4 hükümlerine tabi borçlanma araçları		
(1 Ocak 2018 ve 1 Ocak 2022 arasında uygulanmak üzere)		
Geçici Madde 4 hükümlerine tabi ilave ana sermaye kalemlerine ilişkin üst sınır	-	-
Geçici Madde 4 hükümlerine tabi ilave ana sermaye kalemlerinin üst sınırı aşan kısmı	-	-
Geçici Madde 4 hükümlerine tabi katkı sermaye kalemlerine ilişkin üst sınır	-	-
Geçici Madde 4 hükümlerine tabi katkı sermaye kalemlerinin üst sınırı aşan kısmı	-	-

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

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

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Ana Ortaklık Banka Sermaye Yeterliliği hesaplamalarında bu imkanları kullanmıştır. İlgili kurul kararları standart sermaye yeterlilik rasyosunda %2,19’luk etki sağlamaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Grubun Mali Bünyeye Ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

I. Konsolide Özkaynak Kalemlerine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

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

İhraç eden	TVF Piyasa İstikrar Ve Denge Alt Fonu
Borçlanma aracını tanımlayıcı unsurlar (CUSIP, ISIN vb.)	TRT240424F22
Borçlanma aracının tabi olduğu mevzuat	Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmelik, Bankalarca Özkaynak Hesaplamasına Dahil Edilecek Borçlanma Araçlarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ
Özkaynak hesaplamasında dikkate alınma durumu	
1 Ocak 2015'ten itibaren %10 oranında azaltılarak dikkate alınma uygulamasına tabi olma durumu	Hayır
Konsolide veya konsolide olmayan bazda veya hem konsolide hem konsolide olmayan bazda geçerlilik durumu	Hem konsolide hem de konsolide olmayan bazda geçerlidir.
Borçlanma aracının türü	Sermaye benzeri kredi hükümlerine haiz Devlet İç Borçlanma Senedi (İlave Sermaye)
Özkaynak hesaplamasında dikkate alınan tutar (En son raporlama tarihi itibarıyla)	5.099.747
Borçlanma aracının nominal değeri	5.099.747
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 kullanıldığı tarihten itibaren en erken 5 yıl sonra geri ödenecek tutar tümü veya bir kısmı
Mütekip geri ödeme opsiyonu tarihleri	
Kar payı / temettü ödemeleri	
Sabit ya da değişken Kar Payı/ temettü ödemeleri	-
Kar Payı oranı ve Kar Payı oranına ilişkin endeks değeri	-
Temettü ödemesini durduran herhangi bir kısıtlamanın var olup olmadığı	-
Tamamen isteğe bağlı, kısmen isteğe bağlı ya da mecburi olma özelliği	Tamamen isteğe bağlı
Kar Payı artırımını gibi geri ödemeyi teşvik edecek bir unsurun olup olmadığı	-
Birikimsiz ya da birikimli olma özelliği	Birikimsiz
Hisse senedine dönüştürülebilirlik özelliği	
Hisse senedine dönüştürülebilirse, dönüştürmeye sebep olacak tetikleyici olay/olaylar	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, tamamen ya da kısmen dönüştürme özelliği	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, dönüştürme oranı	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, mecburi ya da isteğe bağlı dönüştürme özelliği	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, dönüştürülebilir araç türleri	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, dönüştürülecek borçlanma aracının ihraççısı	-
Değer azaltma özelliği	
Değer azaltma özelliğine sahipse, 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 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Grubun Mali Bünyeye Ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

I. Konsolide Özkaynak Kalemlerine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

c) 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)	908.150
Borçlanma aracının nominal değeri	1.616.033
Borçlanma aracının muhasebesel olarak takip edildiği hesap	Sermaye Benzeri Borçlar
Borçlanma aracının ihraç tarihi	09.03.2022
Borçlanma aracının vade yapısı (Vadesiz/Vadeli)	Vadesiz
Borçlanma aracının başlangıç vadesi	09.03.2022
İhraçının BDDK onayına bağlı geri ödeme hakkının olup olmadığı	Evet
Geri ödeme opsiyonu tarihi, şarta bağlı geri ödeme opsiyonları ve geri ödenecek tutar	Geri Ödeme Opsiyon Tarihi: Kredinin kullanıldığı tarihten itibaren en erken 5 yıl sonra geri ödenecek tutar tümü veya bir kısmı
Mütekip geri ödeme opsiyonu tarihleri	
Kar payı / temettü ödemeleri	
Sabit ya da değişken Kar Payı/ temettü ödemeleri	-
Kar Payı oranı ve Kar Payı oranına ilişkin endeks değeri	-
Temettü ödemesini durduran herhangi bir kısıtlamanın var olup olmadığı	-
Tamamen isteğe bağlı, kısmen isteğe bağlı ya da mecburi olma özelliği	Tamamen isteğe bağlı
Kar Payı artırımını gibi geri ödemeyi teşvik edecek bir unsurun olup olmadığı	-
Birikimsiz ya da birikimli olma özelliği	Birikimsiz
Hisse senedine 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 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Grubun Mali Bünyeye Ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

II. Konsolide Özkaynak Kalemlerine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

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

İhraç eden	TVF Piyasa İstikrar Ve Denge Alt Fonu
Borçlanma aracını tanımlayıcı unsurlar (CUSIP, ISIN vb.)	TRT211229F12
Borçlanma aracının tabi olduğu mevzuat	Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmelik, Bankalarca Özkaynak Hesaplamasına Dahil Edilecek Borçlanma Araçlarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ
Özkaynak hesaplamasında dikkate alınma durumu	
1 Ocak 2015'ten itibaren %10 oranında azaltılarak dikkate alınma uygulamasına tabi olma durumu	Hayır
Konsolide veya konsolide olmayan bazda veya hem konsolide hem konsolide olmayan bazda geçerlilik durumu	Hem konsolide hem de konsolide olmayan bazda geçerlidir.
Borçlanma aracının türü	Sermaye benzeri kredi hükümlerine haiz Devlet İç Borçlanma Senedi (İlave Sermaye)
Özkaynak hesaplamasında dikkate alınan tutar (En son raporlama tarihi itibarıyla)	4.521.310
Borçlanma aracının nominal değeri	5.099.747
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	
Kar payı / temettü ödemeleri	
Sabit ya da değişken Kar Payı/ temettü ödemeleri	-
Kar Payı oranı ve Kar Payı oranına ilişkin endeks değeri	-
Temettü ödemesini durduran herhangi bir kısıtlamanın var olup olmadığı	-
Tamamen isteğe bağlı, kısmen isteğe bağlı ya da mecburi olma özelliği	Tamamen isteğe bağlı
Kar Payı artırımı gibi geri ödemeyi teşvik edecek bir unsurun olup olmadığı	-
Birikimsiz ya da birikimli olma özelliği	Birikimsiz
Hisse senedine dönüştürülebilme özelliği	
Hisse senedine dönüştürülebilirse, dönüştürmeye sebep olacak tetikleyici olay/olaylar	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, tamamen ya da kısmen dönüştürme özelliği	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, dönüştürme oranı	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, mecburi ya da isteğe bağlı dönüştürme özelliği	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, dönüştürülebilir araç türleri	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, dönüştürülecek borçlanma aracının ihraççısı	-
Değer azaltma özelliği	
Değer azaltma özelliğine sahipse, 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 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 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Grubun Mali Bünyeye Ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

I. Konsolide Özkaynak Kalemlerine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

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

Özkaynak tablosunda verilen “Özkaynak” tutarı ile konsolide bilanço’daki “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 bilanço’da Maddi Duran Varlıklar kaleminde izlenen faaliyet kiralaması geliştirme maliyetleri, maddi olmayan duran varlıklar ve bunlara ilişkin ertelenmiş vergi yükümlülükleri ile Kurulca belirlenen bazı diğer hesaplar “Özkaynak” tutarının hesaplanmasında Sermayeden İndirilecek Değerler olarak dikkate alınmaktadır.

II. Konsolide kredi riskine ilişkin açıklamalar:

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

III. Konsolide kur riskine ilişkin açıklamalar:

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

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

	ABD Doları	EURO
31 Mart 2026 - Bilanço Değerleme Kuru	44,4337	50,9975
30 Mart 2026 tarihi itibarıyla	44,4233	51,0506
27 Mart 2026 tarihi itibarıyla	44,3302	51,0741
26 Mart 2026 tarihi itibarıyla	44,3203	51,1905
25 Mart 2026 tarihi itibarıyla	44,3101	51,3841
24 Mart 2026 tarihi itibarıyla	44,3034	51,3415

- e) Grup’un cari döviz alış kurunun mali tablo tarihinden geriye doğru son otuz günlük basit aritmetik ortalama değeri 1 ABD doları için 44,1244 TL (Aralık 2025: 42,6357 TL) ve 1 EURO için 50,9500 TL (Aralık 2025: 49,9197 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 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Grubun Mali Bünyeye Ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

III. Konsolide Kur Riskine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

Grup'un kur riskine ilişkin bilgiler:

	EURO	USD	Diğer YP	Toplam
Cari Dönem				
Varlıklar				
Nakit Değerler (Kasa, Efektif Deposu, Yoldaki Paralar, Satın Alınan Çekler) ve T.C. Merkez Bankası. (*)	41.147.351	29.272.743	8.802.824	79.222.918
Bankalar (*)	1.122.838	3.803.912	17.124.430	22.051.180
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr veya Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	-	9.343.860	-	9.343.860
Para Piyasalarından Alacaklar	-	-	-	-
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	7.125	6.328.284	-	6.335.409
Krediler ve Finansal Kiralama Alacakları (**)	37.978.746	57.165.804	-	95.144.550
İştirak, Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları)	-	-	-	-
İtfa Edilmiş Maliyeti Üzerinden Değerlenen Finansal Varlıklar	5.868.890	-	-	5.868.890
Riskten Korunma Amaçlı Türev Finansal Varlıklar	-	-	-	-
Maddi Duran Varlıklar	-	-	-	-
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-	-	-	-
Diğer Varlıklar (***)	7.498	234.783	22.065	264.346
Toplam Varlıklar	86.132.448	106.149.386	25.949.319	218.231.153
Yükümlülükler				
Özel Cari Hesap ve Katılma Hesapları Aracılığı ile Bankalardan				
Toplanan Fonlar	4.260.178	4.671.648	154.144	9.085.970
Diğer Özel Cari Hesap ve Katılma Hesapları (***)	65.889.890	88.467.007	29.754.175	184.111.072
Para Piyasalarına Borçlar	-	1.004.015	-	1.004.015
Diğer Mali Kuruluşlardan Sağlanan Fonlar ve Sermaye Benzeri Krediler	13.442.605	6.881.082	-	20.323.687
İhraç Edilen Menkul Değerler	-	-	-	-
Muhtelif Borçlar	-	-	-	-
Riskten Korunma Amaçlı Türev Finansal Borçlar	-	-	-	-
Diğer Yükümlülükler (****)	689.095	837.837	1.541	1.528.473
Toplam Yükümlülükler	84.281.768	101.861.589	29.909.860	216.053.217
Net Bilanço Pozisyonu	1.850.680	4.287.797	(3.960.541)	2.177.936
Net Nazım Hesap Pozisyonu	(1.299.331)	(1.588.261)	3.730.577	842.985
Türev Finansal Araçlardan Alacaklar	335.798	1.463.612	3.730.577	5.529.987
Türev Finansal Araçlardan Borçlar	1.635.129	3.051.873	-	4.687.002
Gayrinakdi Krediler (**)	6.998.630	16.547.801	484.554	24.030.985
Önceki Dönem				
Toplam Varlıklar	96.313.928	83.878.288	23.662.633	203.854.849
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

(*) Nakit Değerler ve Merkez Bankası için ayrılmış olan 21.507 TL'lik ve Bankalar için ayrılmış olan 20.791 TL beklenen zarar karşılığı kur riski hesaplamasına dahil edilmemiştir.

(**) Krediler ve finansal kiralama alacakları için ayrılmış olan 925.774 TL beklenen zarar karşılığı kur riski hesaplamasına dahil edilmemiştir.

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

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

Bankacılık hesaplarından kaynaklanan hisse senedi pozisyon riskine ilişkin açıklamalar:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Grubun Mali Bünyeye Ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

IV. Konsolide Likidite Riskine İlişkin Açıklamalar

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

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

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

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

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

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

- Yerli ve yabancı para birimlerinden oluşan yükümlülüklerini izler,
- Plasmana 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 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Grubun Mali Bünyeye Ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

IV. Konsolide Likidite Riskine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

Konsolide Likidite Karşılama Oranı :

Cari Dönem	Dikkate Alınma Oranı Uygulanmamış Toplam Değer (*)		Dikkate Alınma Oranı Uygulanmış Toplam Değer (*)	
	TP+YP	YP	TP+YP	YP
YÜKSEK KALİTELİ LİKİT VARLIKLAR (YKLV)				
1 Yüksek kaliteli likit varlıklar			126.825.937	87.984.069
NAKİT ÇIKIŞLARI				
2 Gerçek kişi toplanan fon ve perakende toplanan fon	44.424.130	36.396.690	4.381.804	3.639.669
3 İstikrarlı toplanan fon	1.212.190	-	60.610	-
4 Düşük istikrarlı toplanan fon	43.211.940	36.396.690	4.321.194	3.639.669
5 Gerçek kişi toplanan fon ve perakende toplanan fon dışında kalan teminatsız borçlar	91.689.773	64.178.293	50.676.482	29.939.666
6 Operasyonel toplanan fon	-	-	-	-
7 Operasyonel olmayan toplanan fon	77.649.892	63.901.451	36.636.601	29.662.824
8 Diğer teminatsız borçlar	14.039.881	276.842	14.039.881	276.842
9 Teminatlı borçlar				
10 Diğer nakit çıkışları	36.156.921	11.197.454	36.156.921	11.197.454
11 Türev yükümlülükler ve teminat tamamlama yükümlülükleri	13.023.008	11.197.454	13.023.008	11.197.454
12 Yapılandırılmış finansal araçlardan borçlar	23.133.913	-	23.133.913	-
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	50.308.511	19.965.382	3.061.588	1.366.088
16 TOPLAM NAKİT ÇIKIŞLARI			94.276.795	46.142.877
NAKİT GİRİŞLERİ				
17 Teminatlı alacaklar	-	-	-	-
18 Teminatsız alacaklar	58.878.346	30.285.208	48.150.007	28.138.550
19 Diğer nakit girişleri	13.299.116	10.169.325	13.299.116	10.169.325
20 TOPLAM NAKİT GİRİŞLERİ	72.177.462	40.454.533	61.449.123	38.307.875
Üst Sınır Uygulanmış Değerler				
21 TOPLAM YKLV STOKU			126.825.937	87.984.069
22 TOPLAM NET NAKİT ÇIKIŞLARI			32.827.672	11.535.719
23 LİKİDİTE KARŞILAMA ORANI (%)			386,34	762,71

(*) 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 – 31.03.2026	
	TP+YP	YP
En Düşük (%)	280,51	499,64
Tarih	22 Şubat 2026	3 Mart 2026
En Yüksek (%)	726,38	1.039,09
Tarih	31 Mart 2026	2 Ocak 2026
Ortalama	394,90	743,56

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Grubun Mali Bünyeye Ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

IV. Konsolide Likidite Riskine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

Konsolide Likidite Karşılama Oranı (Devamı):

Önceki Dönem	Dikkate Alınma Oranı Uygulanmamış Toplam Değer (*)		Dikkate Alınma Oranı Uygulanmış Toplam Değer (*)	
	TP+YP	YP	TP+YP	YP
YÜKSEK KALİTELİ LİKİT VARLIKLAR (YKLV)				
1 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 Teminatlı 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 Teminatlı 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				
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.

Likidite Karşılama Oranı (%)	Önceki 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

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 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Grubun Mali Bünyeye Ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

IV. Konsolide Likidite Riskine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

Konsolide likidite karşılama oranı (Devamı):

Grup'un yüksek kaliteli likit varlıklarının %4,19'u nakit, %71,30'u merkez bankaları nezdindeki hesaplar ve %24,51'i yüksek kaliteli likit menkul kıymetlerden oluşmaktadır.

Grup'un, ana fon kaynaklarını toplanan fonlar ve alınan krediler oluşturmaktadır. Bilanço tarihi itibarıyla fon kaynaklarının %87'si toplanan fonlardan, %5'i ihraç edilen menkul kıymetlerden ve %8'i 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	Dağıtılmayan	Toplam
Cari Dönem								
Varlıklar								
Nakit Değerler (Kasa, Efektif Deposu, Yoldaki Paralar, Satın Alınan Çekler) ve TCMB Bankalar	41.475.069	48.538.828	-	-	-	-	-	90.013.897
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr veya Zarara Yansıtılan FV Para Piyasalarından Alacaklar	-	-	16.629.762	2.150.060	7.359.719	-	-	26.139.541
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	-	2.866.062	2.170.227	8.656.091	3.218.540	1.342.014	14.782	18.267.716
Verilen Krediler	-	50.132.911	16.369.090	64.364.395	96.999.717	28.435.208	4.188.425	260.489.746
İtfa Edilmiş Maliyeti Üzerinden Değerlenen Finansal Varlıklar	-	-	-	-	11.892.714	6.502.787	-	18.395.501
Diğer Varlıklar (*)	-	97.359	3.947	-	-	-	17.609.653	17.710.959
Toplam Varlıklar	63.559.978	101.635.160	35.173.026	75.170.546	119.470.690	36.280.009	21.812.860	453.102.269
Yükümlülükler								
Özel Cari Hesap ve Katılma Hesapları Aracılığı ile Bankalardan Toplanan Fonlar	5.071.189	18.272.652	17.096.150	4.017.087	-	-	-	44.457.078
Diğer Özel Cari Hesap ve Katılma Hesapları	88.983.802	126.090.038	51.181.462	19.090.391	1.580	-	-	285.347.273
Diğer Mali Kuruluşlar, Sağlanan Fonlar ve Sermaye Benzeri Krediler	-	868.042	2.356.066	3.950.641	3.020.587	3.583.076	10.873.827	24.652.239
Para Piyasalarına Borçlar	-	1.004.015	-	-	-	-	-	1.004.015
İhraç Edilen Menkul Değerler	-	5.454.474	6.012.871	1.659.913	507.728	-	-	13.634.986
Diğer Yükümlülükler (**)	-	4.370.456	41.008	3.661	-	-	73.887.442	78.302.567
Toplam Yükümlülükler	94.054.991	156.059.677	76.687.557	28.721.693	3.529.895	3.583.076	84.761.269	447.398.158
Likidite (Açığı)/Fazlası	(30.495.013)	(54.424.517)	(41.514.531)	46.448.853	115.940.795	32.696.933	(62.948.409)	5.704.111
Net Bilanço Dışı Pozisyonu	-	(107.552)	(72.117)	(25.681)	-	-	-	(205.350)
Türev Finansal Araçlardan Alacaklar	-	5.042.587	1.158.998	222.169	-	-	-	6.423.754
Türev Finansal Araçlardan Borçlar	-	5.150.139	1.231.115	247.850	-	-	-	6.629.104
Gayrinakdi Krediler	-	673.545	2.822.697	16.784.674	9.364.592	1.390.564	10.866.454	41.902.526
Önceki Dönem								
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
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

(*) Dağıtılmayan 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.

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Grubun Mali Bünyeye Ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

IV. Konsolide Likidite Riskine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

Konsolide likidite karşılama oranı (Devamı):

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

Cari Dönem 31.03.2026	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	52.322.501	-	-	-	52.322.501
2 Ana sermaye ve katkı sermaye	52.322.501	-	-	-	52.322.501
3 Diğer özkaynak unsurları	-	-	-	-	-
4 Gerçek kişi ve perakende müşteri mevduatı/katılım fonu	28.715.524	33.566.635	-	1.571	58.679.020
5 İstikrarlı mevduat/katılım fonu	23.467.387	29.005.774	-	86	49.849.585
6 Düşük istikrarlı mevduat/katılım fonu	5.248.137	4.560.861	-	1.485	8.829.435
7 Diğer kişilere borçlar	-	214.923.601	4.102.842	3.505.031	113.018.253
8 Operasyonel mevduat/katılım fonu	-	-	-	-	-
9 Diğer borçlar	-	214.923.601	4.102.842	3.505.031	113.018.253
10 Birbirlerine bağlı varlıklara eşdeğer yükümlülükler					
11 Diğer yükümlülükler	42.492.186	-	-	-	
12 Türev yükümlülükler					
13 Yukarıda yer almayan diğer özkaynak unsurları ve yükümlülükler	42.492.186	-	-	-	-
14 Mevcut İstikrarlı Fon					224.019.774
15 Yüksek kaliteli likit varlıklar					2.120.083
16 Kredi kuruluşları veya finansal kuruluşlara depo edilen operasyonel mevduat/katılım fonu	-	-	-	-	-
17 Canlı alacaklar	-	108.828.830	90.197.806	60.698.424	139.536.744
18 Teminatı birinci kalite likit varlık olan, kredi kuruluşları veya finansal kuruluşlardan alacaklar	-	-	-	-	-
19 Kredi kuruluşları veya finansal kuruluşlardan teminatsız veya teminatı birinci kalite likit varlık olmayan teminatlı alacaklar	-	32.679.925	-	-	4.901.989
20 Kredi kuruluşları veya finansal kuruluşlar dışındaki kurumsal müşteriler, kuruluşlar, gerçek kişi ve perakende müşteriler, merkezi yönetimler, merkez bankaları ile kamu kuruluşlarından olan alacaklar	-	76.148.905	90.197.806	60.037.115	134.204.904
21 %35 ya da daha düşük risk ağırlığına tabi alacaklar	-	-	-	60.037.115	51.031.548
22 İkamet amaçlı gayrimenkul ipotegi ile teminatlandırılan alacaklar	-	-	-	661.309	429.851
23 %35 ya da daha düşük risk ağırlığına tabi alacaklar	-	-	-	661.309	429.851
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	3.518.313	-	-	59.757.600	63.275.913
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	3.518.313	-	-	59.757.600	63.275.913
32 Bilanço dışı borçlar		67.246.152	-	-	3.362.308
33 Gerekli İstikrarlı Fon					208.295.048
34 Net istikrarlı Fonlama Oranı (%)					107,55

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Grubun mali bünyeye ve risk yönetimine ilişkin bilgiler (Devamı):

IV. Konsolide likidite riskine ilişkin açıklamalar (Devamı):

Konsolide likidite karşılama oranı (Devamı):

Önceki 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					2.051.903
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 teminatlardan 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 ipotegi 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 yükümlülüklerinin 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

31 Mart 2026 itibarıyla, Net İstikrarlı Fonlama Oranı %107,55 olarak gerçekleşmiştir (önceki dönem: %112,48). Dikkate alınma oranı uygulanmış tutarlar göz önünde bulundurulduğunda, mevzuat kapsamında en yüksek dikkate alınma oranı uygulanan Özkaynak Unsurları, Mevcut İstikrarlı Fon tutarının %23,36'ünü (önceki dönem: %22'ünü) ve Gerçek Kişi ve Perakende Müşteri Katılım Fonu ise Mevcut İstikrarlı Fon tutarının %26,19'unu (önceki dönem: %27) oluşturmaktadır. Gerekli İstikrarlı Fon içerisinde en büyük paya sahip kalem %66,99 (önceki dönem: %72) 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 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Grubun Mali Bünyeye Ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

V. Konsolide Kaldıraç Oranına İlişkin Açıklamalar

Grup'un 31 Mart 2026 itibarıyla son üç aylık ortalama tutarlardan hesaplanan kaldıraç oranı %9,28'dir (31 Aralık 2025: %8,45). 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 Mart 2026 ^(*)	Önceki Dönem 31 Aralık 2025 ^(*)
Bilanço içi varlıklar		
1 Bilanço içi varlıklar (Türev finansal araçlar ile kredi türevleri hariç, teminatlar dahil)	415.961.899	390.417.501
2 (Ana sermayeden indirilen varlıklar)	(807.499)	(873.684)
3 Bilanço içi varlıklara ilişkin toplam risk tutarı (1 ve 2'nci satırların toplamı)	415.154.400	389.543.817
Türev finansal araçlar ile kredi türevleri		
4 Türev finansal araçlar ile kredi türevlerinin yenileme maliyeti	-	-
5 Türev finansal araçlar ile kredi türevlerinin potansiyel kredi risk tutarı	130.679	347.781
6 Türev finansal araçlar ile kredi türevlerine ilişkin toplam risk tutarı (4 ve 5'inci satırların toplamı)	130.679	347.781
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)	20.964.440	15.691.695
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)	20.964.440	15.691.695
Bilanço dışı işlemler		
10 Bilanço dışı işlemlerin brüt nominal tutarı	65.818.942	61.174.195
11 (Krediye dönüştürme oranları ile çarpımdan kaynaklanan düzeltme tutarı)	-	-
12 Bilanço dışı işlemlere ilişkin toplam risk tutarı (10 ve 11'inci satırların toplamı)	65.818.942	61.174.195
Sermaye ve toplam risk		
13 Ana sermaye	46.577.589	39.430.916
14 Toplam risk tutarı (3, 6, 9 ve 12'nci satırların toplamı)	502.068.461	466.757.488
Kaldıraç oranı		
15 Kaldıraç oranı (%)	9,28	8,45

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

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

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

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

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Grubun Mali Bünyeye Ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

VIII. Konsolide Risk Yönetimine İlişkin Açıklamalar

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

Risk ağırlıklı tutarlara genel bakış:

		Risk Ağırlıklı Tutarlar		Asgari sermaye yükümlülüğü
		Cari Dönem	Önceki Dönem	Cari Dönem
1	Kredi riski (karşı taraf kredi riski hariç)	191.656.002	159.533.959	15.332.480
2	Standart yaklaşım	191.656.002	159.533.959	15.332.480
3	İçsel derecelendirmeye dayalı yaklaşım	-	-	-
4	Karşı taraf kredi riski	162.775	150.814	13.022
5	Karşı taraf kredi riski için standart yaklaşım	162.775	150.814	13.022
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	18.591.418	13.355.033	1.487.313
17	Standart yaklaşım	18.591.418	13.355.033	1.487.313
18	İçsel model yaklaşımları	-	-	-
19	Operasyonel risk	48.570.178	28.442.557	3.885.614
20	Temel gösterge yaklaşımı	48.570.178	28.442.557	3.885.614
21	Standart yaklaşım	-	-	-
22	İleri ölçüm yaklaşımı	-	-	-
23	Özkaynaklardan indirim eşiklerinin altındaki tutarlar (%250 risk ağırlığına tabi)	-	-	-
24	En düşük değer ayarlamaları	-	-	-
25	Toplam (1+4+7+8+9+10+11+12+16+19+23+24)	258.980.373	201.482.363	20.718.430

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Grubun Mali Bünöyeye Ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

IX. Konsolide Faaliyet Bölümlerine İlişkin Açıklamalar

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

Cari Dönem	Bireysel	Ticari ve Kurumsal	Hazine	Dağıtılamayan	Toplam
Toplam varlıklar	6.070.155	179.023.595	188.487.818	73.816.590	447.398.158
Toplam yükümlölükler	75.477.033	285.786.591	38.552.516	47.582.018	447.398.158
Net kar payı geliri/(gideri) (*)	1.706.710	12.989.885	(3.908.080)	333.551	11.122.066
Net ücret ve komisyon gelirleri / (giderleri)	155.717	2.443.139	(32.986)	123.595	2.689.465
Diğer faaliyet gelirleri/(giderleri)	477.095	1.527.923	(2.868.021)	(1.877.823)	(2.740.826)
Beklenen zarar karşılıkları	(78.672)	(741.618)	(9.804)	(801)	(830.895)
Vergi öncesi kar/(zarar)	2.260.850	16.219.329	(6.818.891)	(1.421.478)	10.239.810
Vergi karşılığı	-	-	-	(3.106.923)	(3.106.923)
Net dönem karı/(zararı)	2.260.850	16.219.329	(6.818.891)	(4.528.401)	7.132.887

(*) 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	4.519.500	214.883.920	183.301.981	15.195.955	417.901.356
Toplam yükümlölükler	54.926.694	300.540.098	41.929.323	20.505.241	417.901.356
Net kar payı geliri/(gideri) (*)	504.230	4.824.449	(2.048.366)	(185.905)	3.094.408
Net ücret ve komisyon gelirleri / (giderleri)	141.547	837.883	(240.366)	(4.698)	734.366
Diğer faaliyet gelirleri/(giderleri)	355.799	2.431.928	1.104.562	684.805	4.577.094
Beklenen zarar karşılıkları	(81.989)	(796.925)	(5.643)	(211)	(884.768)
Vergi öncesi kar/(zarar)	919.587	7.297.335	(1.189.813)	493.991	7.521.100
Vergi karşılığı	-	-	-	(2.285.166)	(2.285.166)
Net dönem karı / (zararı)	919.587	7.297.335	(1.189.813)	(1.791.175)	5.235.934

(*) 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 MART 2026 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 İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar

I. Konsolide Bilançonun Aktif Hesaplarına İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar

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

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Kasa/Efektif	264.935	1.002.337	181.533	709.601
TCMB	10.418.457	73.529.320	9.845.644	76.676.754
Diğer (*)	107.587	4.691.261	155.444	4.656.886
Toplam	10.790.979	79.222.918	10.182.621	82.043.241

(*) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla 3.457.344 TL (31 Aralık 2025: 2.965.681 TL) tutarındaki kıymetli maden depo hesabını ve 1.341.505 TL (31 Aralık 2025: 1.846.647 TL) tutarında yoldaki paralar hesabını içermektedir. TCMB hesaplarına ilişkin 23.139 TL tutarında beklenen zarar karşılığı ayrılmıştır. (31 Aralık 2025: 24.056 TL)

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

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Vadesiz serbest hesap	4.614.877	30.794.072	4.425.647	31.854.446
Vadeli serbest hesap	-	-	-	-
Vadeli serbest olmayan hesap	-	-	-	-
Zorunlu Karşılıklar	5.803.580	42.735.248	5.419.997	44.822.308
Toplam	10.418.457	73.529.320	9.845.644	76.676.754

b.1) Zorunlu karşılık uygulamasına ilişkin açıklamalar:

Grup TCMB'nin "Zorunlu Karşılıklar Hakkında 2013/15 sayılı Tebliğ"ine göre Türk parası ve yabancı para yükümlülükleri için TCMB nezdinde zorunlu karşılık tesis etmektedir. Zorunlu karşılıklar TCMB'de "Zorunlu Karşılıklar Hakkında Tebliğ"e göre Türk Lirası ABD Doları ve/veya Euro ve standart altın cinsinden tutulabilmektedir.

Grup'un, 31 Mart 2026 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 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

2. a) Bankalara ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Bankalar				
Yurt içi	33.729	399.831	5.998	448.364
Yurt dışı	-	21.651.349	-	19.226.601
Toplam	33.729	22.051.180	5.998	19.674.965

(*) Bankalara ilişkin 20.791 TL tutarında beklenen zarar karşılığı ayrılmıştır. (31 Aralık 2025: 22.963 TL)

b) Yurt dışı bankalar hesabı:

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

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

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kâr zarara yansıtılan finansal varlıklar içerisinde geri alım vaadiyle satım işlemlerine konu edilen tutar bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

Teminata verilen bloke edilenlerin tutarı 3.469.870 TL'dir (31 Aralık 2025: 3.465.202 TL).

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

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Borçlanma Senetleri	26.650.013	18.573.548
Borsada İşlem Gören	4.091	1.917.000
Borsada İşlem Görmeyen (*)	26.645.922	16.656.548
Hisse Senetleri	-	-
Borsada İşlem Gören	-	-
Borsada İşlem Görmeyen	-	-
Değer Azalma Karşılığı (-)	510.472	275.342
Toplam	26.139.541	18.298.206

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

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

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

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar içerisinde geri alım vaadiyle satım işlemlerine konu edilen tutar bulunmamaktadır. (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır). Teminata verilen bloke edilenlerin tutarı 14.624.975 TL'dir (31 Aralık 2025: 6.913.714 TL).

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

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Borçlanma Senetleri	18.263.845	17.862.293
Borsada İşlem Gören(*)	15.459.987	15.122.930
Borsada İşlem Görmeyen	2.803.858	2.739.363
Hisse Senetleri	14.782	14.682
Borsada İşlem Gören(*)	-	-
Borsada İşlem Görmeyen(**)	14.782	14.682
Değer Azalma Karşılığı (-)	10.911	11.093
Toplam	18.267.716	17.865.882

(*) 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 14.782 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	-	1.098	-	2.063
Vadeli İşlemler	80.806	19.402	56.646	20.150
Futures İşlemleri	-	-	-	-
Opsiyonlar	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-
Toplam	80.806	20.500	56.646	22.213

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	5.549	-	4.332	-
Banka Mensuplarına Verilen Krediler	5.549	-	4.332	-
Toplam	5.549	-	4.332	-

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (Devamı):

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

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

Nakdi Krediler Cari dönem	Standart Nitelikli Krediler	Yakın İzlemedeki Krediler		
		Yeniden Yapılandırma Kapsamında Yer Almayanlar	Yeniden Yapılandırılanlar Sözleşme Koşullarında Değişiklik Yapılanlar	Yeniden Finansman Yapılanlar
Krediler	244.691.329	1.400.364	3.060.834	-
İhracat Kredileri	-	-	-	-
İthalat Kredileri	11.744.647	11.156	-	-
İşletme Kredileri	164.851.694	764.253	3.060.303	-
Tüketici Kredileri	2.336.660	2.561	531	-
Kredi Kartları	18.380	160	-	-
Mali Kesime Verilen Krediler (*)	54.527.200	-	-	-
Diğer (**)	11.212.748	622.234	-	-
Diğer Alacaklar	-	-	-	-
Toplam	244.691.329	1.400.364	3.060.834	-

(*) İlgili bakiyenin 15.933.790 TL'lik kısmı, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla kar zarar ortaklığı yatırımları yöntemiyle kullanılan fonlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2025: 9.930.450 TL). Kar zarar ortaklığı yatırımları gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlık olarak değerlendirilmektedir. Kar zarar ortaklığı yatırımlarına ilişkin olarak 31. Mart 2026 tarihi itibarıyla 6.072.528 TL tutarındaki net değer artışı, kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır. Kar zarar ortaklığı yatırımları üzerindeki toplam birikmiş değer artışı 6.349.311 TL'dir.

(**) Diğer kredilerin detayı aşağıdaki gibidir:

Taksitli ticari krediler	7.571.474
Yurt dışı krediler	81.869
Diğer yatırım kredileri	4.175.015
Diğer(*)	6.624
Toplam	11.834.982

(*) Tazmin edilen gayrinakdi kredi bedellerinden oluşmaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (Devamı):

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

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

Nakdi Krediler Önceki dönem	Standart Nitelikli Krediler	Yakın İzlemedeki Krediler		
		Yeniden Yapılandırma Kapsamında Yer Almayanlar	Yeniden Yapılandırılanlar Sözleşme Koşullarında Değişiklik Yapılanlar	Yeniden Finansman Yapılanlar
Krediler	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 kullanılan fonlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2024: 200.000 TL). Kar zarar ortaklıklarına ilişkin 1 Ocak 2025 – 31 Aralık 2025 hesap döneminde oluşan 276.564 TL'lik gerçeğe uygun değer farkı kar payı geliri olarak muhasebeleştirilmiştir.

(**) 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

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

Cari Dönem	Standart Nitelikli Krediler	Yakın İzlemedeki Krediler
12 Aylık Beklenen Zarar Karşılığı	1.336.544	-
Kredi Riskinde Önemli artış	-	1.592.719
Önceki Dönem	Standart Nitelikli Krediler	Yakın İzlemedeki Krediler
12 Aylık Beklenen Zarar Karşılığı	1.341.863	-
Kredi Riskinde Önemli artış	-	1.466.143

(*) Standart nitelikli kredilere ilişkin tutar itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklara ilişkin 24.803 TL tutarındaki beklenen zarar karşılıklarını içermektedir. (31 Aralık 2025: 23.746 TL)

c) Vade yapısına göre nakdi kredilerin dağılımı:

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (Devamı):

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

Cari Dönem	Kısa Vadeli	Orta ve Uzun Vadeli	Toplam
Tüketici Kredileri-TP	2.701	2.335.172	2.337.873
Konut Kredisi	499	2.321.293	2.321.792
Taşıt Kredisi	1.571	3.083	4.654
İhtiyaç Kredisi	631	10.796	11.427
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	14.870	-	14.870
Taksitli	1.305	-	1.305
Taksitsiz	13.565	-	13.565
Bireysel Kredi Kartları-YP	-	-	-
Taksitli	-	-	-
Taksitsiz	-	-	-
Personel Kredileri-TP	-	1.879	1.879
Konut Kredisi	-	1.855	1.855
Taşıt Kredisi	-	24	24
İhtiyaç Kredisi	-	-	-
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	3.670	-	3.670
Taksitli	572	-	572
Taksitsiz	3.098	-	3.098
Personel Kredi Kartları-YP	-	-	-
Taksitli	-	-	-
Taksitsiz	-	-	-
Kredili Özel Cari Hesap-TP (Gerçek Kişi)	-	-	-
Kredili Özel Cari Hesap-YP (Gerçek Kişi)	-	-	-
Toplam	21.241	2.337.051	2.358.292

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (Devamı):

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

Önceki Dönem	Kısa Vadeli	Orta ve Uzun Vadeli	Toplam
Tüketici Kredileri-TP	2.921	2.366.978	2.369.899
Konut Kredisi	715	2.350.020	2.350.735
Taşıt Kredisi	1.575	4.802	6.377
İhtiyaç Kredisi	631	12.156	12.787
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	10.534	-	10.534
Taksitli	1.132	-	1.132
Taksitsiz	9.402	-	9.402
Bireysel Kredi Kartları-YP	-	-	-
Taksitli	-	-	-
Taksitsiz	-	-	-
Personel Kredileri-TP	-	2.729	2.729
Konut Kredisi	-	2.063	2.063
Taşıt Kredisi	-	666	666
İhtiyaç Kredisi	-	-	-
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	1.603	-	1.603
Taksitli	142	-	142
Taksitsiz	1.461	-	1.461
Personel Kredi Kartları-YP	-	-	-
Taksitli	-	-	-
Taksitsiz	-	-	-
Kredili Özel Cari Hesap-TP (Gerçek Kişi)	-	-	-
Kredili Özel Cari Hesap-YP (Gerçek Kişi)	-	-	-
Toplam	15.058	2.369.707	2.384.765

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (Devamı):

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

Cari Dönem	Kısa vadeli	Orta ve uzun vadeli	Toplam
Taksitli Ticari Krediler-TP	1.492.018	5.541.445	7.033.463
İşyeri Kredileri	24.156	331.986	356.142
Taşıt Kredileri	1.149.024	3.965.221	5.114.245
İhtiyaç Kredileri	318.838	1.244.238	1.563.076
Diğer	-	-	-
Taksitli Ticari Krediler-Döviz Endeksli	-	-	-
İşyeri Kredileri	-	-	-
Taşıt Kredileri	-	-	-
İhtiyaç Kredileri	-	-	-
Diğer	-	-	-
Taksitli Ticari Krediler-YP	22.052	515.959	538.011
İşyeri Kredileri	-	2.242	2.242
Taşıt Kredileri	22.052	381.525	403.577
İhtiyaç Kredileri	-	132.192	132.192
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	1.514.070	6.057.404	7.571.474

Önceki 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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (Devamı):

f) Kredilerin kullanıcılara göre dağılımı:

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

g) Yurt içi ve yurt dışı kredilerin dağılımı:

Takipteki krediler hariç kredilerin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	Cari dönem	Önceki dönem
Yurt içi Krediler	244.977.512	226.833.783
Yurt dışı Krediler	4.175.015	3.914.201
Toplam	249.152.527	230.747.984

h) Bağlı ortaklık ve iştiraklere verilen krediler:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Bağlı ortaklık ve iştiraklere verilen doğrudan krediler	-	-
Bağlı ortaklık ve iştiraklere verilen dolaylı krediler	-	-
Toplam	-	-

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

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Tahsil İmkânı Sınırlı Krediler İçin Ayrılanlar	153.273	431.013
Tahsili Şüpheli Krediler İçin Ayrılanlar	1.401.296	929.084
Zarar Niteliğindeki Krediler İçin Ayrılanlar	1.176.259	1.029.823
Toplam	2.730.828	2.389.920

j) Donuk alacaklara ilişkin bilgiler (Net):

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

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (Devamı):

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

j.2) Toplam donuk alacak hareketlerine ilişkin bilgiler:

	III. Grup	IV. Grup	V. Grup
Cari Dönem	Tahsil İmkânı Sınırlı Krediler	Tahsili Şüpheli Krediler	Zarar Niteliğindeki Kredi
Önceki Dönem Sonu Bakiyesi	916.250	1.738.339	1.284.166
Dönem İçinde İntikal (+)	267.059	203.890	12.518
Diğer Donuk Alacak Hesaplarından Giriş (+)	-	774.277	199.145
Diğer Donuk Alacak Hesaplarına Çıkış(-)	774.278	199.145	-
Dönem İçinde Tahsilat (-)	83.080	88.518	89.161
Kayıttan Düşülen (-)	-	-	-
Satılan (-)	-	-	-
Kurumsal ve Ticari Krediler	-	-	-
Bireysel Krediler	-	-	-
Kredi Kartları	-	-	-
Diğer	-	-	-
Dönem Sonu Bakiyesi	325.951	2.428.843	1.406.668
Karşılık (-)	153.273	1.401.296	1.176.259
Bilançodaki net bakiyesi	172.678	1.027.547	230.409

	III. Grup	IV. Grup	V. Grup
Önceki 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, alacaklar karşılığı edinilen gayrimenkullerden oluşmaktadır. Söz konusu tutarlar nakit tahsilat olmayıp, varlık edinimi suretiyle tahsil edilmiştir (31 Aralık 2024: 176.062).

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	70.341	101.567	188.111
Karşılık Tutarı (-)	33.654	56.608	138.588
Toplam	36.687	44.959	49.523

	III. Grup	IV. Grup	V. Grup
Önceki 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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (Devamı):

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

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

	III. Grup	IV. Grup	V. Grup
	Tahsil İmkânı Sınırlı Krediler	Tahsili Şüpheli Krediler	Zarar Niteliğindeki Krediler
Cari Dönem (Net)	172.678	1.027.547	230.409
Gerçek ve Tüzel Kişilere Kullanılan Krediler (Brüt)	325.951	2.428.843	1.406.668
Karşılık Tutarı (-)	153.273	1.401.296	1.176.259
Gerçek ve Tüzel Kişilere Kullanılan Krediler (Net)	172.678	1.027.547	230.409
Bankalar (Brüt)	-	-	-
Karşılık Tutarı (-)	-	-	-
Bankalar (Net)	-	-	-
Diğer Krediler (Brüt)	-	-	-
Karşılık Tutarı (-)	-	-	-
Diğer Kredi ve Alacaklar (Net)	-	-	-
Önceki Dönem (Net)	485.237	809.255	254.343
Gerçek ve Tüzel Kişilere Kullanılan Krediler (Brüt)	916.250	1.738.339	1.284.166
Karşılık Tutarı (-)	431.013	929.084	1.029.823
Gerçek ve Tüzel Kişilere Kullanılan Krediler (Net)	485.237	809.255	254.343
Bankalar (Brüt)	-	-	-
Karşılık Tutarı (-)	-	-	-
Bankalar (Net)	-	-	-
Diğer Kredi ve Alacaklar (Brüt)	-	-	-
Karşılık Tutarı (-)	-	-	-
Diğer Kredi ve Alacaklar (Net)	-	-	-

j.5) TFRS 9'a göre beklenen kredi zararı ayıran bankalarca donuk alacaklar için hesaplanan kar payı tahakkukları, reeskontları ve 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)	19.989	189.910	25.638
Kar payı tahakkuk ve Reeskontları ile Değerleme Farkları	37.732	448.895	156.521
Karşılık Tutarı (-)	17.743	258.985	130.883
Önceki Dönem (Net)	65.633	132.508	34.411
Kar payı tahakkuk ve Reeskontları ile Değerleme Farkları	123.931	284.636	173.739
Karşılık Tutarı (-)	58.298	152.128	139.328

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (Devamı):

k) TFRS 9'a göre karşılık değişimleri:

Cari Dönem	1. Aşama	2. Aşama	3. Aşama	Toplam
Önceki Dönem Sonu Bakiyesi ^(*)	1.341.863	1.466.143	2.389.920	5.197.926
Dönem İçi İlave	82.060	126.610	356.812	565.482
Dönem İçi Çıkanlar	(80.447)	(1.134)	(21.736)	(103.317)
Satılan	-	-	-	-
Aktiften Silinen	-	-	-	-
1. Aşamaya Transfer	30	(30)	-	-
2. Aşamaya Transfer	(6.947)	6.947	-	-
3. Aşamaya Transfer	(15)	(5.817)	5.832	-
Dönem Sonu Bakiyesi ^(**)	1.336.544	1.592.719	2.730.828	5.660.091

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

^(**) İtfâ edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklara ilişkin 24.803 TL tutarındaki beklenen zarar karşılıklarını içermektedir.

Önceki 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.

l) TFRS 9'a göre nakdi kredi değişimleri:

Cari Dönem	1. Aşama	2. Aşama	3. Aşama	Toplam
Önceki Dönem Sonu Bakiyesi	234.073.928	3.554.520	3.938.755	241.567.203
Dönem İçi İlave	37.609.654	6.171	150.797	37.766.622
Dönem İçi Çıkanlar	(18.462.678)	(120.642)	(260.759)	(18.844.079)
Satılan	-	-	-	-
Aktiften Silinen	-	-	-	-
1. Aşamaya Transfer	2.294	(2.294)	-	-
2. Aşamaya Transfer	(1.379.625)	1.379.625	-	-
3. Aşamaya Transfer	(5.791)	(326.878)	332.669	-
Dönem Sonu Bakiyesi	251.837.782	4.490.502	4.161.462	260.489.746

Önceki Dönem	1. Aşama	2. Aşama	3. Aşama	Toplam
Önceki Dönem Sonu Bakiyesi	113.958.859	983.580	1.066.850	116.009.289
Dönem 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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (Devamı):

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.

n) 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. 2026 yılı içerisinde tahsilinin mümkün olmadığına kanaat getirilen kredilere ilişkin terkin bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: 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 (*)	18.395.501	17.738.674
Toplam	18.395.501	17.738.674

(*) İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklara ilişkin 24.803 TL tutarında beklenen zarar karşılığı ayrılmıştır. (31 Aralık 2025: 23.746 TL)

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

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Borçlanma Senetleri	18.395.501	17.738.674
Borsada İşlem Gören (*)	11.661.503	11.187.670
Borsada İşlem Görmeyen (**)	6.733.998	6.551.004
Hisse Senetleri	-	-
Borsada İşlem Gören	-	-
Borsada İşlem Görmeyen	-	-
Değer Azalma Karşılığı (-)	-	-
Toplam	18.395.501	17.738.674

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

(**) İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklara ilişkin 24.803 TL tutarında beklenen zarar karşılığı ayrılmıştır. (31 Aralık 2025: 23.746 TL)

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

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

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

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Dönem Başındaki Değer	17.738.674	15.089.119
Parasal Varlıklarda Meydana Gelen Kur Farkları(*)	82.373	1.507.585
Yıl İçindeki Alımlar	574.454	1.141.970
Satış ve İtfa Yolu ile Elden Çıkarılanlar	-	-
Değer Azalışı Karşılığı (-)	-	-
Dönem Sonu Toplamı	18.395.501	17.738.674

(*) Bu tutarın içinde 4.511 TL (31 Aralık 2025: 42.111 TL) gelir reeskontu yer almaktadır.

8. Kiralama işlemlerinden alacaklara ilişkin bilgiler (net):

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

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	Brüt	Net	Brüt	Net
1 yıldan az	263.734	253.825	198.283	190.777
1-4 yıl arası	2.097.275	1.754.341	2.026.634	1.670.017
4 yıldan fazla	7.998.200	5.167.591	7.886.714	5.019.670
Toplam	10.359.209	7.175.757	10.111.631	6.880.464

b) Finansal kiralamaya yapılan net yatırımlara ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Finansal kiralama alacakları (brüt)	10.359.209	10.111.631
Kazanılmamış finansal kiralama gelirleri (-)	3.183.452	3.231.167
Finansal Kiralama Alacakları (net)	7.175.757	6.880.464

c) Yapılan finansal kiralama sözleşmeleri ile ilgili genel açıklamalar:

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

Finansal kiralama alacaklarına ilişkin bilgiler:

Finansal kiralama	Standart Nitelikli Krediler	Yeniden Yapılandırma Kapsamında Yer Almayanlar	Yakın İzlemedeki Krediler	
			Yeniden Yapılandırılanlar	
			Sözleşme koşullarında değişiklik	Yeniden finansman
Cari Dönem				
Finansal Kiralama Alacakları (Net)	7.146.453	-	29.304	-
Önceki Dönem				
Finansal Kiralama Alacakları (Net)	6.880.464	-	-	-

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 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	1.621.299	166.063
Girişler (*)	574.133	1.492.832
Çıkışlar (-)	16.399	37.291
Transferler	-	-
Değer Düşüklüğü (-)	305	305
Kapanış Bakiyesi (**)	2.178.728	1.621.299

(*) Üzerinde vefa hakkı bulunan varlıkların 344.533 TL'lik kısmı nakdi kredilerden yapılmıştır (31 Aralık 2025: 980.867).

(**) Banka'nın satış amaçlı elde tutulan varlıklarının 2.101.222 TL'si (31 Aralık 2025: 1.557.936) üzerinde vefa hakkı bulunmaktadır. Banka'nın satış amaçlı elde tutulan varlıklarının üzerinde şufa hakkı bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: 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 2025: 90.000 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.

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

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Dönem Başındaki Değer	90.000	67.500
Dönem İçi Hareketler	-	22.500
Sermaye Artışı	-	22.500
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	90.000
Sermaye Taahhütleri	-	-
Dönem Sonu Sermaye Katılma Payı (%)	15	15

a.2) Konsolide edilen iştiraklere ilişkin bilgiler:

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

b) Bağlı ortaklıklara ilişkin bilgiler (Net):

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

Bulunmamaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 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 Mart 2026 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	12.195.984	144.683	-	1.178.262	16.182	24.894	119.729	-
2	14.194.849	265	-	1.681.386	-	28	187	-
3	19.061.384	4.532.203	46.544	1.661	542.729	1.369.713	1.642.443	-
4	58.039	32.435	35.668	-	4.159	(17.944)	(24.621)	-

b.2.1) Bağlı ortaklıklara ilişkin hareket tablosu:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır.)

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

10. Ortaklık Yatırımlarına İlişkin Bilgiler (Devamı):

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

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

11. Maddi duran varlıklara ilişkin açıklamalar:

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

12. Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin açıklamalar:

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

13. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin açıklamalar:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

14. Ertelenmiş vergi varlığına ilişkin açıklamalar:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Kira sertifikaları reeskont gelir farkı	4.851.502	3.975.927
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılıklar	3.900.000	2.955.000
Beklenen zarar karşılıkları	790.536	908.078
Peşin tahsil edilen ücret ve komisyonlar ile kazanılmamış gelirler	357.830	305.457
Kıdem tazminatı prim ve izin ücreti karşılıkları	319.839	506.506
Diğer borç ve gider karşılıkları	319.653	361.195
Türev finansal araçlar	102.125	65.182
Menkul değerler değerleme farkları	78.523	-
TFRS 16 farkları	31.960	29.096
Ertelenmiş Vergi Varlığı	10.751.968	9.106.441
Kar payı reeskontları	6.696.577	3.432.727
Maddi duran varlıkların kayıtlı değeri ile vergi değeri arasındaki fark	167.753	155.762
Türev finansal araçlar	76.746	71.127
Menkul değerler değerleme farkları	-	11.415
Diğer	-	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	6.941.076	3.671.031
Ertelenmiş Vergi Varlığı (Net)	3.810.892	5.435.410

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 5.332.595 TL (31 Aralık 2025: 2.500.795 TL) olup varlıklar toplamının %10'unu aşmamaktadır.

Bilanço tarihi itibarıyla, Grup'un diğer varlıklar toplamının 1.831.207 TL'si Tasarruf Finansman Alacaklarından oluşmaktadır. (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır.)

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

II. Konsolide Bilançonun Pasif Hesaplarına İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar

1. Toplanan fonlara ilişkin bilgiler:

a. Toplanan fonların vade yapısına ilişkin bilgiler:

Cari Dönem	Vadesiz	1 Aya Kadar	3 Aya Kadar	6 Aya Kadar	9 Aya Kadar	1 Yıla Kadar	1 Yıl ve Üstü	Birikimli Katılma Hesabı	Toplam
I. Özel Cari Hesabı Gerçek Kişi Ticari Olmayan-TP	2.028.151	-	-	-	-	-	-	-	2.028.151
II. Katılma Hesapları Gerçek Kişi Ticari Olmayan-TP(*)	-	5.560.520	1.620.198	118.739	77.272	134.467	1.580	-	7.512.776
III. Özel Cari Hesap Diğer-TP	9.273.754	-	-	-	-	-	-	-	9.273.754
Resmi Kuruluşlar	529.424	-	-	-	-	-	-	-	529.424
Ticari Kuruluşlar	8.193.998	-	-	-	-	-	-	-	8.193.998
Diğer Kuruluşlar	15	-	-	-	-	-	-	-	15
Ticari ve Diğer Kur.	121.725	-	-	-	-	-	-	-	121.725
Bankalar ve Katılım Bankaları	428.592	-	-	-	-	-	-	-	428.592
TCMB	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt içi Bankalar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt dışı Bankalar	428.592	-	-	-	-	-	-	-	428.592
Katılım Bankası	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IV. Katılma Hesapları-TP	-	71.881.798	31.183.080	3.712.304	1.075.082	9.124.363	-	-	116.976.627
Resmi Kuruluşlar	-	2.672.869	4.164.031	127.964	-	326.109	-	-	7.290.973
Ticari Kuruluşlar	-	45.040.835	4.513.782	3.581.778	215.032	40.635	-	-	53.392.062
Diğer Kuruluşlar	-	5.669.066	5.684.045	-	860.050	8.757.619	-	-	20.970.780
Ticari ve Diğer Kur.	-	226.376	175.145	2.562	-	-	-	-	404.083
Bankalar ve Katılım Bankası	-	18.272.652	16.646.077	-	-	-	-	-	34.918.729
V. Özel Cari Hesabı Gerçek Kişi Ticari Olmayan-YP	14.560.825	-	-	-	-	-	-	-	14.560.825
VI. Katılma Hesabı Gerçek Kişi Ticari Olmayan- YP	-	4.564.952	6.523.052	3.700.528	21.264	16.802	-	-	14.826.598
VII. Özel Cari Hesap Diğer-YP	56.931.957	-	-	-	-	-	-	-	56.931.957
Yurt içinde Yer. Tüz K.	30.499.444	-	-	-	-	-	-	-	30.499.444
Yurt dışında Yer. Tüz K.	21.797.709	-	-	-	-	-	-	-	21.797.709
Bankalar ve Katılım Bankaları	4.634.804	-	-	-	-	-	-	-	4.634.804
TCMB	258.241	-	-	-	-	-	-	-	258.241
Yurt içi Bankalar	4.220.920	-	-	-	-	-	-	-	4.220.920
Yurt dışı Bankalar	155.643	-	-	-	-	-	-	-	155.643
Katılım Bankası	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VIII. Katılma Hesapları Diğer- YP	-	56.169.981	27.073.596	4.290.077	-	-	-	-	87.533.654
Resmi Kuruluşlar	-	1.630.936	5.145.888	-	-	-	-	-	6.776.824
Ticari Kuruluşlar	-	49.255.230	18.852.767	272.990	-	-	-	-	68.380.987
Diğer Kuruluşlar	-	1.135.656	-	-	-	-	-	-	1.135.656
Ticari ve Diğer Kur.	-	4.148.159	2.624.868	-	-	-	-	-	6.773.027
Bankalar ve Katılım Bankaları	-	-	450.073	4.017.087	-	-	-	-	4.467.160
IX. Kıymetli Maden DH	11.260.304	5.798.620	1.448.505	809.004	11.950	15.626	-	-	19.344.009
X. Katılma Hesapları Özel Fon Havuzları TP	-	386.819	429.181	-	-	-	-	-	816.000
Yurt içinde Yer. K.	-	386.819	429.181	-	-	-	-	-	816.000
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)	94.054.991	144.362.690	68.277.612	12.630.652	1.185.568	9.291.258	1.580	-	329.804.351

(*) Katılma hesabı bakiyesi, 1 Şubat 2022 tarih ve 31737 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan ürün “YUVAM Hesapları” kapsamında açılan 989 TL bakiyelerini de içerir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

1. Toplanan fonlara ilişkin bilgiler (Devamı):

a. Toplanan fonların vade yapısına ilişkin bilgiler:

Önceki Dönem	Vadesiz	1 Aya Kadar	3 Aya Kadar	6 Aya Kadar	9 Aya Kadar	1 Yıla Kadar	1 Yıl ve Üstü	Birikimli Katılma Hesabı	Toplam
I. Özel Cari Hesabı Gerçek Kişi Ticari Olmayan-TP	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
bIV. 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 79.423 TL bakiyelerini de içerir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

1. Toplanan fonlara ilişkin bilgiler (Devamı):

b) Sigorta kapsamında bulunan katılım fonuna ilişkin bilgiler:

b.1) Sigorta limitini aşan tutarlar:

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

	Sigorta Kapsamında Bulunan		Sigorta Limitini Aşan	
	Cari Dönem	Önceki Dönem	Cari Dönem	Önceki Dönem
Gerçek Kişilerin Ticari İşlemlere Konu Olmayan Özel Cari ve Katılma Hesapları	10.105.757	7.955.782	44.788.672	43.474.988
Türk Parası Cinsinden Hesaplar	3.812.984	2.950.033	6.538.063	5.171.773
Yabancı Para Cinsinden Hesaplar	6.292.773	5.005.749	38.250.609	38.303.215
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	5.747.382	4.998.811	210.667.583	199.652.046
Türk Parası Cinsinden Hesaplar	2.516.940	2.278.303	81.179.533	73.935.127
Yabancı Para Cinsinden Hesaplar	3.230.442	2.720.508	129.488.050	125.716.919
Yurt dışı Şubelerde Bulunan Yabancı Mercilerin Sigortasına Tabi Hesaplar	-	-	-	-
Kıyı Bnk. Blg. Şubelerde Bulunan Yabancı Merc. Sigorta Tabi Hesap	-	-	-	-

Katılım Bankalarında (yurt dışı şubelerinde açılanlar hariç), gerçek kişiler adına Türk Lirası veya döviz üzerinden açılan özel cari hesaplarda ve katılma hesaplarında toplanan fonlar, bir gerçek kişiye ait hesapların anapara ve kar payları toplamının 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 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

1. Toplanan fonlara ilişkin bilgiler (Devamı):

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

b.2) Sigorta kapsamında bulunmayan tutarlar:

Sigorta kapsamında bulunmayan gerçek kişilerin katılım fonları:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Yurt dışı Şubelerde Bulunan Katılım Fonu ile Diğer Hesaplar	-	-
Hâkim Ortaklar ile Bunların Ana, Baba, Eş ve Velayet Altındaki Çocuklarına Ait Katılım Fonu ile Diğer Hesaplar	-	-
Yönetim veya Müdürler Kurulu Başkan ve Üyeler, Genel Müdür ve Yardımcıları ile Bunların Ana, Baba, Eş ve Velayet Altındaki Çocuklarına Ait Katılım Fonu ile Diğer Hesaplar	7.667	8.221
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	683.205	312.802
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 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

2. Alınan kredilere ilişkin bilgiler:

a.1 Alınan kredi türüne ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Sendikasyon Kredileri	-	-	-	-
Vekale Kredileri	4.328.552	4.908.554	8.689.140	3.874.263
İhraç Edilen Kira Sertifikalarından Sağlanan Fonlar (Sukuk)	-	-	-	-
Diğer	-	4.541.306	-	2.849.608
Toplam	4.328.552	9.449.860	8.689.140	6.723.871

a.2 Bankalar ve diğer mali kuruluşlara ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
T.C. Merkez Bankası Kredileri	3.500.000	-	-	-
Yurt içi Banka ve Kuruluşlardan	828.552	1.819.911	8.610.140	1.730.220
Yurt dışı Banka, Kuruluş ve Fonlardan	-	7.629.949	79.000	4.993.651
Toplam	4.328.552	9.449.860	8.689.140	6.723.871

a.3 Alınan kredilerin vade ayırımına göre gösterilmesi:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Kısa Vadeli	4.261.959	2.429.594	8.604.114	1.486.694
Orta ve Uzun Vadeli	66.593	7.020.266	85.026	5.237.177
Toplam	4.328.552	9.449.860	8.689.140	6.723.871

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 2025: Bulunmamaktadır).

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide finansal tablolara ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı)

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

3. İhraç edilen menkul kıymetlere ilişkin bilgiler:

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

İhraç tarihi	İhraç tutarı	Para cinsi	Vadesi	Kar payı türü
17 Eylül 2025 Çarşamba	500.000	TL	15 Eylül 2027 Çarşamba	Değişken Oranlı
11 Mart 2025 Salı	250.000	TL	16 Mart 2027 Salı	Sabit Oranlı
14 Ocak 2026 Çarşamba	150.000	TL	13 Ocak 2027 Çarşamba	Sabit Oranlı
23 Eylül 2024 Pazartesi	300.000	TL	21 Eylül 2026 Pazartesi	Sabit Oranlı
26 Şubat 2026 Perşembe	500.000	TL	27 Ağustos 2026 Perşembe	Sabit Oranlı
5 Ağustos 2024 Pazartesi	300.000	TL	3 Ağustos 2026 Pazartesi	Sabit Oranlı
7 Nisan 2026 Salı	350.000	TL	3 Ağustos 2026 Pazartesi	Sabit Oranlı
24 Mart 2026 Salı	250.000	TL	27 Temmuz 2026 Pazartesi	Sabit Oranlı
27 Haziran 2025 Cuma	51.000	TL	17 Temmuz 2026 Cuma	Değişken Oranlı
8 Nisan 2026 Çarşamba	1.100.000	TL	10 Temmuz 2026 Cuma	Sabit Oranlı
9 Nisan 2026 Perşembe	335.000	TL	10 Temmuz 2026 Cuma	Sabit Oranlı
10 Nisan 2026 Cuma	1.250.000	TL	9 Temmuz 2026 Perşembe	Sabit Oranlı
10 Nisan 2026 Cuma	1.000.000	TL	9 Temmuz 2026 Perşembe	Sabit Oranlı
24 Mart 2026 Salı	1.500.000	TL	24 Haziran 2026 Çarşamba	Sabit Oranlı
6 Mart 2026 Cuma	880.000	TL	17 Haziran 2026 Perşembe	Sabit Oranlı
9 Şubat 2026 Pazartesi	250.000	TL	11 Haziran 2026 Perşembe	Sabit Oranlı
2 Nisan 2026 Perşembe	198.000	TL	5 Haziran 2026 Cuma	Sabit Oranlı
25 Şubat 2026 Çarşamba	1.140.000	TL	4 Haziran 2026 Perşembe	Sabit Oranlı
15 Ocak 2026 Perşembe	250.000	TL	1 Haziran 2026 Pazartesi	Sabit Oranlı
9 Mayıs 2025 Cuma	500.000	TL	15 Mayıs 2026 Cuma	Sabit Oranlı
16 Mayıs 2024 Perşembe	300.000	TL	14 Mayıs 2026 Perşembe	Sabit Oranlı
4 Şubat 2026 Çarşamba	1.000.000	TL	14 Mayıs 2026 Perşembe	Sabit Oranlı
5 Şubat 2026 Perşembe	325.000	TL	8 Mayıs 2026 Cuma	Sabit Oranlı
22 Ocak 2026 Perşembe	60.000	TL	22 Nisan 2026 Çarşamba	Sabit Oranlı
22 Ocak 2026 Perşembe	85.000	TL	22 Nisan 2026 Çarşamba	Sabit Oranlı
11 Aralık 2025 Perşembe	500.000	TL	20 Nisan 2026 Pazartesi	Sabit Oranlı
15 Ocak 2026 Perşembe	2.000.000	TL	17 Nisan 2026 Cuma	Sabit Oranlı
9 Ocak 2026 Cuma	620.000	TL	10 Nisan 2026 Cuma	Sabit Oranlı
7 Ocak 2026 Çarşamba	1.260.000	TL	8 Nisan 2026 Çarşamba	Sabit Oranlı
5 Aralık 2025 Cuma	300.000	TL	7 Nisan 2026 Salı	Sabit Oranlı
21 Ocak 2026 Çarşamba	219.125	TL	1 Nisan 2026 Çarşamba	Sabit Oranlı

a. İhraç edilen menkul kıymetlere ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Kira Sertifikası	13.634.986	-	18.426.291	-
Toplam	13.634.986	-	18.426.291	-

4. Türev finansal borçlara ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Vadeli İşlemler	125.807	5.171	107.685	6.934
Swap İşlemleri	-	100.022	-	-
Futures İşlemleri	-	-	-	-
Opsiyonlar	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-
Toplam	125.807	105.193	107.685	6.934

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

5. Kiralama işlemlerinden yükümlülüklerle ilişkin bilgiler (Net):

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
1 yıldan az	246.663	-	239.364	-
1-5 yıl arası	922.340	-	854.270	-
5 yıldan fazla	136.232	-	126.965	-
Toplam	1.305.235	-	1.220.599	-

6. Riskten korunma amaçlı türev finansal borçlara ilişkin bilgiler:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

7. Karşılıklara ilişkin açıklamalar:

a) Çalışan hakları karşılığına ilişkin bilgiler:

Grup'un bilanço tarihi itibarıyla 99.528 TL (31 Aralık 2025: 183.053 TL) tutarında kıdem tazminatı karşılığı, 103.301 TL (31 Aralık 2025: 100.532 TL) tutarında izin ücretleri karşılığı, 864.035 TL (31 Aralık 2025: 1.500.000 TL) performans prim karşılığı olmak üzere toplam 1.066.864 TL (31 Aralık 2025: 1.783.585 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	26,60
Tahmin edilen maaş tavanı artış oranı (%)	22,50	22,50
Reel iskonto oranı (%)	3,35	3,35

Kıdem tazminatı yükümlülüğü karşılığının bilançodaki hareketi:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Önceki dönem sonu bakiyesi	87.822	60.565
Dönem içinde ayrılan karşılık	10.973	34.294
Dönem içinde ödenen		(7.568)
Aktüeryal (kazanç)/kayıp	-	531
Dönem sonu bakiyesi	98.795	87.822

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 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 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 MART 2026 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):

c) Diğer karşılıklar:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılıklar(*)	13.000.000	9.850.000
Katılma hesabına dağıtılacak kârlardan ayrılan tutarlar	1.262.774	1.803.861
Gayrinakdi krediler beklenen zarar karşılığı	262.480	253.309
Devam eden dava karşılıkları	19.732	21.483
Değer düşüş karşılıkları	-	-
Toplam	14.544.986	11.928.653

(*) Banka yönetimi tarafından BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı gereklilikleri dışında ayrılan 13.000.000 TL tutarındaki serbest karşılığı içermektedir. (31 Aralık 2025: 9.850.000 TL).

Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılıklar hareket tablosu;

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Dönem Başındaki Değer	9.850.000	7.500.000
Dönem içi ilaveler	3.150.000	2.350.000
Dönemi içi iptaller (-)	-	-
Dönem Sonu Değeri	13.000.000	9.850.000

Katılma hesabına dağıtılacak kârlardan ayrılan tutarlar hareket tablosu;

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Dönem Başındaki Değer	1.803.861	914.340
Dönem içi ilaveler	349.355	1.422.336
Kur farkları	42.968	80.338
Dönemi içi iptaller (-)	933.410	613.153
Dönem Sonu Değeri	1.262.774	1.803.861

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

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 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)

8. Vergi borcuna ilişkin açıklamalar:

a) Cari vergi borcuna ilişkin açıklamalar:

a.1) Vergi karşılığına ilişkin açıklamalar:

Banka'nın 31 Mart 2026 itibarıyla kurumlar vergisinden ödenen geçici vergiler düşüldükten sonra kalan vergi borcu 915.648 TL'dir. (31 Aralık 2025: 1.807.292 TL).

a.2) Ödenecek vergilere ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Ödenecek Kurumlar Vergisi	915.648	1.807.292
Ücretlerden kesilen gelir vergisi	263.966	140.396
BSMV	306.834	285.376
Menkul Sermaye İradı Vergisi	344.124	433.192
Ödenecek Katma Değer Vergisi	24.531	36.393
Gayrimenkul Sermaye İradı Vergisi	4.436	3.912
Kambiyo Muameleleri Vergisi	61.798	46.812
Diğer	549.101	461.150
Toplam	2.470.438	3.214.523

a.3) Primlere ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Sosyal Sigorta Primleri-İşveren	-	-
Sosyal Sigorta Primleri-Personel	-	-
Banka Sosyal Yardım Sandığı Primleri-Personel	76.146	46.203
Banka Sosyal Yardım Sandığı Primleri-İşveren	118.313	68.527
Emekli Sandığı Aidatı ve Karşılıkları-Personel	-	-
Emekli Sandığı Aidatı ve Karşılıkları-İşveren	-	-
İşsizlik Sigortası-İşveren	20.183	6.605
İşsizlik Sigortası-Personel	8.992	3.300
Diğer	-	-
Toplam	223.634	124.635

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

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 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)

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

Sermaye benzeri kredilere ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
İlave Ana Sermaye Hesaplamasına Dâhil Edilecek				
Borçlanma Araçları	-	10.873.827	-	10.675.109
Sermaye Benzeri Krediler (*)	-	10.873.827	-	10.675.109
Sermaye Benzeri Borçlanma Araçları	-	-	-	-
Katkı Sermaye Hesaplamasına Dâhil Edilecek				
Borçlanma Araçları	-	-	-	-
Sermaye Benzeri Krediler	-	-	-	-
Sermaye Benzeri Borçlanma Araçları	-	-	-	-
Toplam	-	10.873.827	-	10.675.109

(*) Grup'un 31 Mart 2026 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 17.336.555 TL (31 Aralık 2025: 11.142.009 TL) olup yükümlülükler toplamının %10'unu aşmamaktadır. Grup'un diğer yükümlülükler toplamının 13.823.532 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. (31 Aralık 2025: 7.124.462)

12. Özkaynaklara ilişkin bilgiler:

a) Ödenmiş sermayenin gösterimi:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Hisse senedi karşılığı	5.000.000	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, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 05.02.2026 tarih ve 6/269 sayılı izni ile kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir. Ana Ortaklık Banka'nın kayıtlı sermaye tavanı 25.000.000 TL olup, beheri 0,01 TL (tam) itibari değerinde nama yazılı 2.500.000.000.000 adet paydan oluşmaktadır. 31 Mart 2026 tarihleri itibarıyla Ana Ortaklık Banka'da kayıtlı sermaye sistemi uygulanmamaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 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):

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

Sermayenin 5.000.000 TL'ye artırılması kararı Ana Ortaklık Banka'nın 12 Mart 2026 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında onaylanmış olup, sermaye artışı ve buna bağlı olarak Esas Sözleşme'nin ilgili maddesinde yapılan değişiklik 17 Mart 2026 tarihinde tescil edilmiş, 17 Mart 2026 tarih ve 11544 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir. Ana Ortaklık Banka'nın iç kaynaklar ile gerçekleştirdiği 3.973.084 TL tutarındaki sermaye artışının 10.016 TL'si Sermaye Yedeklerinden, 3.963.069 TL'si Kar Yedekleri hesabından karşılanmıştır. Söz konusu sermaye artışının muhasebeleştirilmesi BDDK'dan alınan izne istinaden 17 Mart 2026 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

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

Cari dönem içinde sermaye yedeklerinden sermayeye ilave edilen tutar 10.016 TL'dir.

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

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

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

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

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

Sermayeyi temsil eden hisse senetlerine tanınan imtiyazlar bulunmamaktadır.

h) Menkul değerler değer artış fonuna ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
İştirakler, bağlı ortaklıklar ve birlikte kontrol edilen ortaklıklardan (İş ortaklıklarından)	-	-	-	-
Değerleme farkı(*)	(207.190)	41.412	(325.688)	67.564
Kur farkı	-	-	-	-
Toplam	(207.190)	41.412	(325.688)	67.564

(*) 2022 ve 2024 yıllarında da temin edilen sermaye benzeri kredilerin maliyet değeri ve gerçeğe uygun değeri arasındaki fark kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak bir kalem olarak izlenmekte olup, 43.598 TL'dir (31 Aralık 2025: 46.085 TL'dir).

**31 MART 2026 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):

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 410 TL diğer sermaye yedeği olarak izlenmektedir.

Ana Ortaklık Banka'nın 12 Mart 2026 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul kararı uyarınca Banka'nın iç kaynaklarla yapmış olduğu sermaye artırımının 10.016 TL'lik kısmı diğer sermaye yedeklerinde izlenen önceki dönemlerde ayrılan (10.016 TL) gayrimenkul satış kazançları ile karşılanmıştır.

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

Ana Ortaklık Banka'nın 31 Mart 2026 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 da temin edilen sermaye benzeri kredilerin maliyet değeri ve gerçeğe uygun değeri arasındaki farkı 65.835 TL'dir. Söz konusu tutar kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak bir kalem olarak izlenmekte olup, kredilerin ömrü boyunca amortisman yoluyla gelir gider hesaplarına muhasebeleştirilmektedir.

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

1. Nazım hesaplarda yer alan yükümlülüklerle ilişkin açıklama:

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

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Vadeli Aktif Değer Alım Satım Taahhütleri	13.062.445	5.851.333
Çekler İçin Ödeme Taahhütlerimiz	821.395	630.085
Diğer Cayılamaz Taahhütler	789.271	761.685
Kullandırma Garantili Kredi Tahsis Taahhütleri	156.377	226.311
Kredi Kartları Harcama Limiti Taahhütleri	63.865	128.786
İhracat Taahhütlerinden Kaynaklanan Vergi ve Fon Yükümlülükleri	-	-
İştirak Sermaye Taahhütleri	-	-
Toplam	14.893.353	7.598.200

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	41.902.526	39.769.067
Akreditifler	11.522.802	8.328.025
Banka Kredileri	324.859	226.900
Diğer Garanti ve Kefaletler	4.508	4.444
Toplam	53.754.695	48.328.436

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

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Kesin Teminat Mektupları	25.050.575	24.952.756
Nakdi Kredilerin Teminatı için Verilen Teminat Mektupları	8.475.704	6.635.741
Avans Teminat Mektupları	4.750.942	3.689.763
Geçici Teminat Mektupları	2.722.524	3.431.966
Gümrüklere Hitaben Verilen Teminat Mektupları	849.231	878.097
Diğer	53.550	180.744
Toplam	41.902.526	39.769.067

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

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

c) Gayrinakdi krediler kapsamında:

c.1) Gayrinakdi kredilerin toplam tutarı:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Nakit kredi teminine yönelik olarak açılan gayrinakdi krediler	8.475.704	6.635.741
Bir yıl veya daha az süreli asıl vadeli	1.816.667	678.987
Bir yıldan daha uzun süreli asıl vadeli	6.659.037	5.956.754
Diğer gayrinakdi krediler	45.278.991	41.692.695
Toplam	53.754.695	48.328.436

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

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

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

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

2. Türev işlemlere ilişkin açıklamalar:

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

3. Koşullu borçlar ve varlıklara ilişkin açıklamalar:

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

4. Başkaları nam ve hesabına verilen hizmetlere ilişkin açıklamalar:

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

IV. Konsolide Kâr Veya Zarar Tablosuna İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar

1. Kâr payı gelirlerine ilişkin bilgiler:

a) Kredilerden alınan kâr payı gelirlerine ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Kredilerden alınan kâr payları				
Kısa Vadeli Kredilerden	5.537.010	535.371	4.455.093	473.168
Orta ve Uzun Vadeli Kredilerden	13.012.676	996.114	2.076.550	503.771
Takipteki Alacaklardan Alınan Kar Payları	82.744	1.775	34.029	293
Toplam	18.632.430	1.533.260	6.565.672	977.232

b) Bankalardan alınan kâr payı gelirlerine ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
T.C. Merkez Bankası'ndan	701.147	-	413.290	-
Yurt içi Bankalardan	4.793	-	1.053	-
Yurt dışı Bankalardan	-	-	-	-
Yurt dışı Merkez ve Şubelerden	-	-	-	-
Toplam	705.940	-	414.343	-

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	7.236	114.473	5.718	33.196
Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	826.233	88.162	750.384	89.965
İtfa edilmiş maliyeti üzerinden değerlendirilen finansal varlıklar	604.814	40.909	591.774	29.668
Toplam	1.438.283	243.544	1.347.876	152.829

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	-	-	-	-
Toplam	-	-	-	-

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

2. Kar payı giderlerine ilişkin bilgiler:

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

Cari Dönem		Katılma hesapları						
	1 aya kadar	3 aya kadar	6 aya kadar	9 aya kadar	1 yıla kadar	1 yıldan uzun	Birikimli katılma hesabı	
Hesap adı								Toplam
Türk parası								
Özel cari hesap ve katılma hesapları aracılığı ile bankalardan toplanan fonlar	106.045	1.925.372	827.902	-	-	-	-	2.859.319
Gerçek kişilerin ticari olmayan katılma hs.	105.646	414.413	156.753	-	19.086	17.581	8	713.487
Resmi kuruluş katılma hs.	117.006	351.005	89.939	-	37.806	13.580	-	609.336
Ticari kuruluş katılma hs.	1.126.720	807.362	115.563	-	499.079	3.387	-	2.552.111
Diğer kuruluş katılma hs.	807.267	247.991	63.073	-	135.680	800.329	-	2.054.340
Toplam	2.262.684	3.746.143	1.253.230	-	691.651	834.877	8	8.788.593
Yabancı para								
Bankalar	-	-	21.712	-	-	-	-	21.712
Gerçek kişilerin ticari olmayan katılma hs.	2.105	12.606	23.121	-	54.756	13	-	92.601
Resmi kuruluş katılma hs.	4.542	55.035	23.845	-	-	-	-	83.422
Ticari kuruluş katılma hs.	41.446	329.181	43.106	-	58.044	-	-	471.777
Diğer kuruluş katılma hs.	3.676	1.555	-	-	-	-	-	5.231
Kıymetli maden depo hs.	1.856	-	-	-	-	-	-	1.856
Toplam	53.625	398.377	111.784	-	112.800	13	-	676.599
Genel toplam	2.316.309	4.144.520	1.365.014	-	804.451	834.890	8	9.465.192

Önceki Dönem		Katılma hesapları							
Hesap adı	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	40.545	396.235	10.295	-	-	-	-	447.075	
Gerçek kişilerin ticari olmayan katılma hs.	81.758	295.121	26.998	-	8.054	107.647	3	519.581	
Resmî kuruluş katılma hs.	443.354	951.272	256.971	-	56.482	325.407	-	2.033.486	
Ticari kuruluş katılma hs.	444.007	445.269	222.948	-	61.279	56.736	-	1.230.239	
Diğer kuruluş katılma hs.	86.003	454.149	42.070	-	-	-	-	582.222	
Toplam	1.095.667	2.542.046	559.282	-	125.815	489.790	3	4.812.603	
Yabancı para									
Bankalar	-	168	-	-	-	-	-	168	
Gerçek kişilerin ticari olmayan katılma hs.	9.187	7.559	27.017	-	86.011	21	-	129.795	
Resmî kuruluş katılma hs.	301	5.587	264	-	-	-	-	6.152	
Ticari kuruluş katılma hs.	40.604	102.085	26.159	-	23.983	697	-	193.528	
Diğer kuruluş katılma hs.	3.495	33	-	-	-	-	-	3.528	
Kıymetli maden depo hs.	1.973	-	-	-	-	-	-	1.973	
Toplam	55.560	115.432	53.440	-	109.994	718	-	335.144	
Genel toplam	1.151.227	2.657.478	612.722	-	235.809	490.508	3	5.147.747	

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

2. Kar payı giderlerine ilişkin bilgiler (Devamı):

b) Kullanılan kredilere verilen kar payı giderlerine ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Bankalara	134.240	100.327	16.488	39.993
T.C. Merkez Bankası'na	83.076	-	-	-
Yurt içi Bankalara	42.651	19.626	5.675	9.667
Yurt dışı Bankalara	8.513	80.701	10.813	30.326
Yurt dışı Merkez ve Şubelere	-	-	-	-
Diğer kuruluşlara	-	46.112	-	33.358
Toplam	134.240	146.439	16.488	73.351

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

Bulunmamaktadır (31 Mart 2025: Bulunmamaktadır).

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

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
İhraç edilen menkul kıymetlere verilen kâr payları	1.661.191	-	1.169.166	-
Toplam	1.661.191	-	1.169.166	-

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	1.661.433	-
Hizmet paketi gelirleri	499.652	393.513
Sigorta ve aracılık komisyonları	162.167	117.206
İthalat komisyonları	77.410	9.259
Havale komisyonları	69.911	66.347
Erken kapama komisyon gelirleri	49.312	4.481
Muhabirlerden alınan ücret ve komisyonlar	33.716	32.215
Ekspertiz ücretleri	22.540	14.135
Limit tahsis komisyonu	11.025	568
Kiralık kasa gelirleri	7.084	2.312
Üye işyeri poslarından alınan ücret ve komisyonlar	5.953	3.880
Alınan diğer komisyon ve hizmet gelirleri	50.415	35.776
Toplam	2.650.618	679.692

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

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

Diğer Verilen Ücret ve Komisyonlar	Cari Dönem	Önceki Dönem
Kıymetli maden giderleri	35.401	22.965
Borsa tescil giderleri	6.805	527
Swift, EFT ve havale için verilen ücret ve komisyonlar	5.067	1.477
Muhabirlere verilen masraf ve komisyonlar	4.744	357
Kredi kartları için verilen komisyon ve ücretler	3.438	1.988
Takas odasına verilen komisyon ve ücretler	3.248	2.651
Kullanılan kredilere verilen ücret ve komisyonlar	378	-
Diğer komisyon ve ücretler	10.657	4.360
Toplam	69.738	34.325

4. Temettü gelirlerine ilişkin açıklamalar:

Bulunmamaktadır (31 Mart 2025: Bulunmamaktadır).

5. / zarara ilişkin açıklamalar (net):

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Kar	17.687.664	15.143.984
Sermaye Piyasası İşlemleri Karı	546.716	1.016
Türev Finansal İşlemlerden Kar	561.929	1.671.549
Kambiyo İşlemlerinden Kar	16.579.019	13.471.419
Zarar (-)	14.408.304	11.063.205
Sermaye Piyasası İşlemleri Zararı	317	26
Türev Finansal İşlemlerden Zarar	1.061.715	1.283.385
Kambiyo İşlemlerinden Zarar	13.346.272	9.779.794
Ticari Kar/Zarar (net)	3.279.360	4.080.779

6. Diğer faaliyet gelirlerine ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Katılma hesapları karşılıkları iptali	933.410	60
Geçmiş yıllara ilişkin beklenen zarar karşılıkları iptali	360.200	492.113
Aktiflerin satışından elde edilen gelirler (*)	4.178	1.955.653
Önceki yıllarda ayrılan karşılıklardan gelirler	5.118	-
Haberleşme giderleri karşılığı iptali	122	63
Kiralama Gelirleri	2	2
Diğer gelirler (**)	310.483	99.634
Toplam	1.613.513	2.547.525

(*) 2024 yılında diğer aktifler içerisinde izlenen ve Banka mülkiyetinde bulunan inşaatı devam eden gayrimenkul, 2025 yılında iade edilmiş; Banka, halihazırda genel müdürlük yerleşkesi olarak kullandığı gayrimenkulün mülkiyetini almıştır. Söz konusu işlem sonucu Banka brüt 1.955.000 TL gelir elde etmiştir.

(**) Cari döneme ait diğer gelirler; 27.092 TL geçmiş yıl giderlerine ait düzeltmelerden (31 Mart 2025: 43.841 TL), 6.860 TL damga vergisi karşılığında (31 Mart 2025: 4.113), 276.531 TL diğer gelirlerden (31 Mart 2025: 51.680 TL) oluşmaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

7. Beklenen zarar karşılık giderleri ve diğer karşılık giderleri:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Beklenen Kredi Zarar Karşılıkları	830.895	884.768
12 Aylık Beklenen Zarar Karşılığı (Birinci Aşama)	212.203	503.475
Kredi Riskinde Önemli Artış (İkinci Aşama)	163.967	48.716
Temerrüt (Üçüncü Aşama)	454.725	332.577
Menkul Değerler Değer Düşme Giderleri	276.289	10.944
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr veya Zarara Yansıtılan FV	276.289	10.944
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	3.508.495	161.343
Muhtemel Riskler İçin Ayrılan Serbest Karşılık	3.150.000	-
Katılma Hesabına Dağıtılacak Karlardan Ayrılan Tutarlar	349.355	161.063
Dava Karşılıkları	3.366	280
Tasarruf Havuzu Özel Karşılık Gideri	6.640	-
Toplam	4.616.545	1.057.055

8. Diğer faaliyet giderlerine ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Kıdem tazminatı karşılığı(*)	10.973	7.973
Birikmiş izin karşılığı tutarı(*)	19.399	20.227
Banka sosyal yardım sandığı varlık açıkları karşılığı	-	-
Maddi duran varlık değer düşüş giderleri	-	-
Maddi duran varlık amortisman giderleri	125.945	68.350
Maddi olmayan duran varlık değer düşüş giderleri	-	-
Şerefiye değer düşüş gideri	-	-
Maddi olmayan duran varlık amortisman giderleri	27.981	17.605
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	977.397	470.795
TFRS 16 istisnalarına ilişkin kiralama giderleri	15.321	12.131
Bakım ve onarım giderleri	32.009	23.483
Reklam ve ilan giderleri	390.670	230.467
Diğer giderler ⁽¹⁾	539.397	204.714
Aktiflerin satışından doğan zararlar	-	-
Diğer ⁽²⁾	376.325	375.804
Toplam	1.538.020	960.754

(*) Kar 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 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

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

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Haberleşme giderleri	168.468	38.166
Yardım ve bağışlar	116.427	15.856
Güvenlik hizmeti giderleri	68.379	40.775
Temizlik giderleri	62.592	46.361
Diğer	50.474	18.850
Temsil ve ağırlama giderleri	20.289	10.736
Isıtma aydınlatma ve su giderleri	16.748	11.691
Taşıt aracı giderleri	12.790	8.717
Menkuller sigorta giderleri	11.646	6.310
Dava ve mahkeme giderleri	5.653	1.809
Ortak giderlere katılma giderleri	3.119	2.703
Kırtasiye giderleri	2.812	2.740
Toplam	539.397	204.714

(2) Diğer bakiyesinin detayları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Vergi, resim, harçlar ve fonlar	212.291	277.152
Denetim ve müşavirlik ücretleri	98.045	29.666
Tasarruf mevduatı sigorta fonu	26.963	19.932
Katılım bankalar birliği masraf payı	3.616	6.986
Diğer	35.410	41.810
Toplam	376.325	375.546

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

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

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

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Grup’un 2.755.498 TL (31 Mart 2025: 4.021.568 TL) tutarında ertelenmiş vergi geliri ve 4.442.043 TL (31 Mart 2025: 3.417.895 TL) tutarında ertelenmiş vergi gideri bulunmaktadır. 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Grup’un cari vergi karşılığı 1.420.378 TL’dir (31 Mart 2025: 2.888.839 TL’dir).

Grup’un durdurulan faaliyeti bulunmadığı için buna ilişkin vergi karşılığı bulunmamaktadır (31 Mart 2025: Bulunmamaktadır).

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

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

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 Mart 2025: Bulunmamaktadır).

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

Bulunmamaktadır (31 Mart 2025: Bulunmamaktadır).

- c. Azınlık haklarına ait kâr/zarar:

Bulunmamaktadır (31 Mart 2025: Bulunmamaktadır).

V. Konsolide Özkaynak Değişim Tablosuna İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar

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

VI. Konsolide Nakit Akış Tablosuna İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

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

a) Cari Dönem

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	-	-	4.332	-	-	-
Dönem Sonu Bakiyesi	-	-	5.549	-	-	-
Alınan Kar Payı ve Komisyon Gelirleri	-	-	53	-	-	-

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

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	-	-	3.885	-	-	-
Dönem Sonu Bakiyesi	-	-	4.332	-	-	-
Alınan Kar Payı ve Komisyon Gelirleri	-	-	383	-	-	-

c) 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 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait Ana Ortaklık Banka'nın üst düzey yöneticilerine sağlanan ücret ve menfaatlerinin toplam tutarı 73.827 TL'dir (31 Mart 2025: 38.074 TL).

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

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

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

IX. Bilanço Sonrası Hususlara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar

Ana Ortaklık Banka'nın kaynak kuruluş/fon kullanıcısı olarak yer alacağı ve Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş. tarafından, yurt içinde, 50.000.000 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 18 Şubat 2026 tarih ve 9/339 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 18 Şubat 2026 tarihinde alınan 50.000.000 TL tutarlı tertip ihraç onayı kapsamında;

- 15 Mayıs 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 91 gün vadeli, 500.000 TL,
- 14 Mayıs 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 98 gün vadeli, 1.500.000 TL,
- 8 Mayıs 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 98 gün vadeli, 300.000 TL,
- 17 Nisan 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 91 gün vadeli, 2.000.000 TL,

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;

- 20 Nisan 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 122 gün vadeli, 300.000 TL,
- 20 Nisan 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 122 gün vadeli, 300.000 TL,
- 10 Nisan 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 90 gün vadeli, 1.000.000 TL,
- 10 Nisan 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 90 gün vadeli, 1.250.000 TL,
- 9 Nisan 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 92 gün vadeli, 335.000 TL,
- 8 Nisan 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 93 gün vadeli, 1.100.000 TL,
- 7 Nisan 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 118 gün vadeli, 350.000 TL,
- 2 Nisan 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 64 gün vadeli, 198.000 TL,

Ana Ortaklık Banka, paylarının halka arzına ilişkin izahnamenin onaylanması talebi ile Sermaye Piyasası Kurulu'na 7 Nisan 2026 tarihinde başvuruda bulunulmuştur. Banka'nın taslak izahnamesi internet sitesinde yayımlanmaktadır.

Ana Ortaklık Banka, Papara Menkul Değerler A.Ş. paylarının devrine ilişkin olarak, III-39.1 sayılı Yatırım Kuruluşlarının Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Tebliğ'in ("Tebliğ") 34. maddesinin birinci fıkrası kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") izin başvurusunda bulunulmuştur. SPK, 16.04.2026 tarih ve 2026/25 sayılı Bülteni'nde Papara Menkul Değerler A.Ş.'nin ortaklık yapısındaki değişikliğe izin verilmesi yönündeki talebimizin olumlu karşılanmasına karar vermiştir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 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)

IX. Bilanço Sonrası Hususlara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

Grup şirketlerinden Emlak Portföy Yönetimi A.Ş. 30.04.2026 tarihli Genel Kurul’unda ödenmiş sermayesini 125.000 TL artırarak 200.000 TL’ye çıkarılmasına yönelik karar almış olup, sermaye artış tutarı Ana Ortaklık Banka tarafından 11.05.2026 tarihinde nakden ödenmiştir.

Grup şirketlerinden Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş. 08.05.2026 tarihli Genel Kurul’unda ödenmiş sermayesini 200 TL artırarak 250 TL’ye çıkarılmasına yönelik karar almış olup, sermaye artış tutarı Ana Ortaklık Banka tarafından 13.05.2026 tarihinde nakden ödenmiştir.

Grup şirketlerinden Emlak Varlık Kiralama A.Ş. 08.05.2026 tarihli Genel Kurul’unda ödenmiş sermayesini 200 TL artırarak 250 TL’ye çıkarılmasına yönelik karar almış olup, sermaye artış tutarı Ana Ortaklık Banka tarafından 13.05.2026 tarihinde nakden ödenmiştir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

ALTINCI BÖLÜM

Sınırlı Denetim Raporu

I. Sınırlı Denetim Raporuna İlişkin Olarak Açıklanması Gereken Hususlar

Grup'un kamuya açıklanan 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla ve aynı tarihte sona eren döneme ilişkin konsolide finansal tablo ve dipnotları PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından sınırlı denetime tabi tutulmuş olup, 22 Mayıs 2026 tarihli sınırlı denetim raporu finansal tabloların önünde sunulmuştur.

II. Bağımsız Denetçi Tarafından Hazırlanan Açıklama Ve Dipnotlar

Bulunmamaktadır.

**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

YEDİNCİ BÖLÜM

Ara Dönem Faaliyet Raporu

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

a) Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı:

2025 yılı, gümrük tarifelerinden kaynaklanan belirsizliklere rağmen küresel büyüme görünümünün dirençli kaldığı bir yıl olmuştur. Dünya ekonomisi, 2026 yılının ilk çeyreğinde ise gümrük tarifeleri kaynaklı gelişmelerin yanı sıra ABD, İsrail ve İran arasında yaşanan gerilimlerin oluşturduğu belirsizliklerle karşı karşıya kalmıştır. Bu gelişmeler, enerji arzı ve küresel ticaret kanalları üzerinde baskı oluşturarak ekonomik görünüme ilişkin belirsizlikleri derinleştirmiştir.

Bu çerçevede uluslararası kuruluşlar, küresel büyümenin orta vadede sınırlı bir ivmeyle devam edeceğine işaret etmektedir. Uluslararası Para Fonu (IMF), küresel ekonomide kademeli bir toparlanma öngörmekle birlikte, büyüme oranlarının tarihsel ortalamaların altında kalmaya devam edeceğini vurgulamaktadır. Artan jeopolitik riskler ve enerji fiyatlarındaki oynaklık ise yatırım iştahı ve ticaret hacmi üzerinde baskı oluşturmaya devam etmektedir.

2026 yılının ilk çeyreğinde gelişmiş ülke merkez bankaları başta olmak üzere para politikası otoritelerinin attığı adımlar küresel piyasalar üzerinde etkili olmuştur. Enflasyonla mücadele sürecinde kaydedilen ilerlemeye rağmen, para politikalarında temkinli duruşun sürdüğü görülmektedir. Bu çerçevede, ekonomik istikrarın tesisine yönelik politikaların ön planda olduğu ve normalleşme sürecinin kademeli olarak ilerlediği değerlendirilmektedir.

Türkiye ekonomisi ise 2026 yılının ilk çeyreğinde uygulanan ekonomi politikalarının etkisiyle dengelenme sürecini sürdürmüştür. Enflasyonla mücadele kapsamında atılan adımların etkileri hissedilirken iç talepte daha dengeli bir görünüm devam etmiştir. Üretim ve ihracat tarafındaki katkı devam ederken makroekonomik istikrarın güçlendirilmesine yönelik politikaların olumlu yansımaları gözlemlenmiştir.

Küresel ölçekte devam eden belirsizliklere rağmen Türkiye'nin ekonomik dayanıklılığı ve uyum kabiliyeti öne çıkmaktadır. Uluslararası derecelendirme kuruluşu Moody's Türkiye'nin kredi notunu "Ba3" olarak korudu. Diğer uluslararası derecelendirme kuruluşu Fitch Ratings ise Türkiye'nin kredi notunu "BB-" olarak teyit etmiştir. Uluslararası kuruluşların değerlendirmeleri Türkiye ekonomisinin uygulanan politikalar çerçevesinde; rezerv kalitesinin iyileşmesi, döviz cinsi yükümlülüklerinin azalması, dış tamponların belirgin biçimde iyileşmesi, dış finansman ihtiyacının kalıcı olarak düşmesi ve enflasyon görünümündeki iyileşme orta vadeli görünümünü destekler niteliktedir.

Enflasyonla mücadele, 2026 yılının ilk çeyreğinde de ekonomi politikalarının temel önceliği olmayı sürdürmüştür. Fiyat istikrarının kalıcı olarak tesis edilmesine yönelik kararlı duruş korunurken uygulanan politikaların etkileri belirgin hale gelmiştir.

Katılım finans sektörüne önemli katkılar sunan Emlak Katılım, 2025 yılındaki başarılı büyüme performansını 2026 yılına da taşıyarak ilk çeyrek itibarıyla aktif büyüklüğünü geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %75 oranında artırarak 431 Milyar TL'ye yükseltmiştir.

Emlak Katılım, sürdürülebilirlik vizyonu doğrultusunda "çevresel, sosyal ve yönetim" kriterlerini gözetken finansman modellerini geliştirmeyi sürdürmektedir. Bu kapsamda hayata geçirilen uygulamalar ile katılım finans alanındaki öncü rolünü pekiştirmektedir.

Güçlü mali yapısı, sürdürülebilir büyüme yaklaşımı ve yenilikçi hizmet anlayışı ile Emlak Katılım, katılım finans sektöründeki etkinliğini artırırken ülke ekonomisine katkı sağlamaya devam etmektedir. Önümüzdeki dönemde de finansal istikrarı destekleyen, sürdürülebilir kalkınmaya katkı sunan ve müşterilerine güven veren bir anlayışla faaliyetlerini sürdürecektir.

Prof. Dr. Mehmet Emin BİRPINAR
Yönetim Kurulu Başkanı

**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

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

Ara Dönem Faaliyet Raporu (Devamı)

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

a) Genel Müdür'ün Mesajı

2026 yılının ilk çeyreğinde küresel ekonomi; jeopolitik gelişmeler, ticaret politikalarındaki dönüşüm ve finansal koşullardaki ılımlı düzeydeki sıkılaşmanın etkisiyle temkinli seyrini sürdürmüştür. Başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere para politikalarında ihtiyatlı duruşun korunması, küresel likidite koşullarını sınırlarken, büyüme görünümüne ilişkin aşağı yönlü riskleri de gündemde tutmuştur. Bu çerçevede, uluslararası kuruluşların küresel ekonomiye yönelik beklentilerinde temkinli bir yaklaşımın sürdüğü görülmektedir.

Bu zorlu küresel konjonktüre rağmen Türkiye ekonomisi, dengelenme sürecini koruyarak istikrarlı görünümünü sürdürmüştür. Para politikası ve mali disiplinin eşgüdümle uygulanması, enflasyonla mücadelede kararlılığın devam ettiğini gösterirken; makroekonomik göstergelerde kademeli iyileşme eğilimi dikkat çekmiştir. OECD'nin 2026 yılına ilişkin değerlendirmelerinde, küresel büyümenin sınırlı bir ivme ile devam edeceği öngörüldürken, Türkiye ekonomisine yönelik beklentilerin görece dirençli bir görünüme işaret ettiği değerlendirilmektedir. Tüketici fiyatlarındaki artış hızında gözlenen kademeli yavaşlama ve beklentilerdeki iyileşme, uygulanan ekonomi politikalarının etkinliğini destekleyen başlıca unsurlar arasında yer almıştır.

Emlak Katılım olarak biz de bu makroekonomik çerçevede; katılım finans ilkelerine bağlı, reel ekonomiyi destekleyen, güçlü finansal performans ve verimlilik odaklı stratejilerimizle 2026 yılının ilk çeyreğinde istikrarlı büyümemizi sürdürdük. 2026 yılı ilk çeyreği itibarıyla net kârımız geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %10 oranında artarak 5.8 Milyar TL'ye yükselirken öz sermaye karlılığımız %66 olarak gerçekleşmiştir. Aktif büyüklüğümüz bir önceki yılın aynı dönemine göre %75 artarak 431 Milyar TL'ye, toplanan fonlarımız ise %89 artarak 331 Milyar TL seviyesine ulaşmıştır. 2026 yılı ilk çeyreğinde aktif büyüklüğümüzde ve fonlama tabanımızda kaydettiğimiz gelişim, finansal sağlamlığımızı ve sektördeki konumumuzu destekleyen önemli göstergeler arasında yer almıştır.

Müşteri odaklı ve erişilebilir finansman stratejimiz doğrultusunda Türkiye genelindeki hizmet ağıımızı güçlendirmeye devam ediyoruz. Bu dönemde Türkiye geneli şube sayımız 123'e ulaşırken, çalışan sayımız ise 1900'ün üzerine çıkmıştır. Genişleyen hizmet ağıımız ve insan kaynağımızla, müşterilerimizin ihtiyaçlarına daha hızlı, etkin ve kapsayıcı çözümler sunmayı sürdürüyoruz.

Katılım finans ekosisteminin gelişimine katkı sağlama misyonumuz doğrultusunda, farklı sektörlerde faaliyet gösteren girişimcileri ve firmaları faizsiz finans prensiplerine uygun sukuk ihraçlarına aracılık ederek desteklemeye devam ettik. 2026 yılının ilk çeyreğinde yurt içinde ihraç etmiş olduğumuz kira sertifikası ihraç hacmi, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla yaklaşık %127'lik bir artışla 10.5 Milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Aracılığını üstlendiğimiz şirket sukuku ihraçlarında da güçlü performansımızı sürdürdük. 2026 yılı ilk çeyreğinde 6.3 Milyar TL tutarında şirket sukuku ihracına aracılık ederken, dolaşımdaki 11,1 milyar TL tutarındaki şirket sukuku bakiyesi ile %17 pazar payına ulaşarak sektörün önde gelen kurumları arasında yer aldık. Katılım esaslı portföy saklama lisansına sahip ilk finansal kurum olarak, 2026 yılı Mart ayı itibarıyla saklamasını gerçekleştirdiğimiz katılım esaslı fon sayısı, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %26 artarak 39'a yükselmiştir. Halihazırda sermaye piyasalarında faaliyet gösteren 9 portföy yönetim şirketine kolektif saklama hizmeti verirken, 5 portföy yönetim şirketine de bireysel saklama hizmeti sunuyoruz.

**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Ara Dönem Faaliyet Raporu (Devamı)

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

b) Genel Müdür'ün Mesajı (Devamı):

Emlak Katılım olarak yeni ürünlerimiz ve finansman paketlerimizle müşterilerimizin yanında olmaya devam ediyoruz. Servis modeli bankacılığı alanındaki yetkinliklerimiz doğrultusunda, “DOA (Depozito Olan Ambalajlar) Geri Dönüşüm Uygulaması” üzerinden Bankamız API’leri aracılığıyla açılabilen DOA Katılma Hesabı ürünümüzü müşterilerimize sunduk. Bu ürünle, çevresel sürdürülebilirliğe katkı sağlayan bir ekosistemi katılım finans prensipleriyle desteklerken, müşterilerimize dijital ve erişilebilir bir tasarruf alternatifi sunmayı hedefliyoruz.

Müşterilerimizin Emlak Katılım Mobil uygulamamız üzerinden pay senedi alım-satım işlemlerini gerçekleştirebileceği, anlık verileri takip ederek pay piyasasında yatırım yapabileceği “Mobil Borsa” hizmetimizi de bu dönemde hayata geçirdik. Böylelikle dijital kanallarımız üzerinden sunulan yatırım ürünleri yelpazemizi genişletirken, işlem hacmi ve kullanıcı sayısındaki gelişime paralel olarak aracılık komisyonu gelirlerimize de katkı sağlamayı amaçlıyoruz.

Bu dönemde yalnızca sıfır devre mülk alımı yapan gerçek kişi müşterilerimize yönelik bireysel ihtiyaç finansman ürünü olarak “Devre Mülk Finansmanı”nı sunduk. Bu ürün ile devre mülk firmalarının müşterilerine alternatif bir finansman modeli sunarken, bankamız açısından da yeni müşteri kazanımını ve ürün çeşitliliğini destekleyen bir adım attık.

Teminata dönüşen tasarruf finansmanı hizmetimizle birlikte, Emlak Katılım Tasarruf Finansmanı sistemiyle edinilen konutların teminat gösterilmesi yoluyla şirketlere ilave finansman imkânı sunuyoruz. Ekspertiz değerinin yarısına kadar sağlanabilen bu finansman sayesinde müşterilerimizin mevcut varlıklarını etkin şekilde değerlendirmelerine ve nakit akışlarını güçlendirmelerine katkı sağlıyoruz.

Ticari faaliyetleri gereği düzenli olarak mal veya hizmet satın alımı yapan firmalara yönelik olarak hayata geçirdiğimiz “Tedarikçi Ödeme ve Kontrol Sistemini” ile firmaların tedarikçilerine yapacakları ödemeleri Emlak Katılım internet bankacılığı üzerinden güvenli ve kontrollü bir şekilde gerçekleştirmelerine imkân sağladık. Çoklu onay mekanizmasıyla desteklenen bu sistem, ödeme süreçlerinde hata payının azaltılmasına, operasyonel risklerin daha etkin yönetilmesine ve süreç şeffaflığının artırılmasına katkı sağlamaktadır.

Dijital bankacılık kanalları, uzaktan müşteri edinimi süreçleri, açık bankacılık ve servis modeli bankacılığı yetkinliklerimizin geliştirilmesi ile kurumsal web sitemizin etkin yönetimi bu dönemde öncelikli odak alanlarımız arasında yer almıştır. Kullanıcı dostu, güvenli ve kesintisiz hizmet sunma hedefimiz doğrultusunda teknolojik altyapımızı güçlendirmeye, süreçlerimizi sadeleştirmeye ve çok kanallı müşteri etkileşimini iyileştirmeye yönelik önemli adımlar attık. Yılın ilk çeyreğinde müşteri deneyimini ileri taşıyan ve değer odaklı hizmet yaklaşımımızı pekiştiren çok sayıda proje ve uygulamayı başarıyla hayata geçirdik.

Bu dönemde uzaktan edinilen müşteri sayımız bir önceki yılın aynı dönemine göre %70 oranında artış gösterirken, kayıtlı dijital müşteri adedinde ise %47 oranında büyüme sağlanmıştır. 2025 yılında ilk faz süreci tamamlanan servis modeli bankacılığı faaliyetlerimize ilişkin canlı ortamda müşteri kabulüne 2026 yılının ilk çeyreğinde başladık. Paraf marka ortaklığımız kapsamında üye iş yerleri ile yapılan anlaşmalar doğrultusunda, vade farksız taksit kampanyalarını da müşterilerimizin kullanımına sunduk.

2026 yılının ilk çeyreği itibarıyla ulaştığımız bu güçlü finansal ve operasyonel performans; müşteri odaklı hizmet anlayışımızın, yenilikçi ürün ve hizmetlerimizin, dijitalleşme vizyonumuzun ve katılım finans ilkelerine olan bağlılığımızın somut bir yansımasıdır. Emlak Katılım olarak önümüzdeki dönemde de reel ekonomiyi desteklemeye, ülkemizin sürdürülebilir büyümesine katkı sunmaya ve katılım finans ekosisteminin gelişimini kararlılıkla desteklemeye devam edeceğiz.

Onur GÖK
Genel Müdür

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Ara Dönem Faaliyet Raporu (Devamı)

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

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

Ad Soyad/Ticaret unvanı	Pay Tutarları	Pay Oranları	Ödenmiş Paylar	Ödenmemiş Paylar
Hazine ve Maliye Bakanlığı	5.000.000	%99.99999	5.000.000	-
Diğer	-	%0.00001	-	-

d) 1 Ocak 2026– 31 Mart 2026 dönemindeki ana sözleşme değişiklikleri:

Bulunmamaktadır.

e) Şube ve Personel Bilgileri:

31 Mart 2026 itibarıyla Ana Ortaklık Banka'nın toplam şube sayısı 127, toplam personel sayısı ise 1.961'dur.

f) Yönetim Kurulu ve Üst Yönetim:

Adı ve Soyadı	Görevi ve Sorumluluk Alanları	Öğrenim Durumu
Prof. Dr. Mehmet Emin BİRPINAR	Yönetim Kurulu Başkanı	Doktora
Prof. Dr. Murat BALCI	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Doktora
Hasan SUVER	Yönetim Kurulu Üyesi	Yüksek Lisans
Mahmut GÜRCAN	Yönetim Kurulu Üyesi	Lisans
Mehmet Nuri YAZICI	Yönetim Kurulu Üyesi ve Denetim Komitesi Başkanı	Lisans
Volkan Mutlu COŞKUN	Yönetim Kurulu Üyesi ve Denetim Komitesi Üyesi	Lisans
Onur GÖK	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	Yüksek Lisans
Tuğba GEDİKLİ	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

g) İç Sistemler Kapsamındaki Birimlerin Yöneticileri:

Adı ve Soyadı	Mesleki Tecrübesi	Sorumlu Olduğu Alandaki Kıdemi	Öğrenim Durumu	Sorumlu Olduğu Alan
Abdulkadir CEBECİ	20 yıl 9 ay	19 yıl 10 ay	Yüksek Lisans	Teftiş Kurulu Başkanı
Halil İbrahim ÖZER	19 yıl 10 ay	12 yıl 10 ay	Yüksek Lisans	İç Kontrol ve Uyum Başkanı
Erhan ŞANLI	19 yıl 3 ay	5 yıl 3 ay	Yüksek Lisans	Risk Yönetim Başkanı

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Ara Dönem Faaliyet Raporu (Devamı)

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

h) Yönetim Kurulu üyeleri arasında görev dağılımı sonrası oluşturulan komite ve komite üyeleri:

DENETİM KOMİTESİ

Mehmet Nuri YAZICI (Başkan)
Volkan Mutlu COŞKUN

KREDİ KOMİTESİ

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

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ

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

ÜCRETLENDİRME KOMİTESİ

Hasan SUVER (Başkan)
Mehmet Nuri YAZICI
Volkan Mutlu COŞKUN

İCRA KOMİTESİ

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Ara Dönem Faaliyet Raporu (Devamı)

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

h) Grup'un 31 Mart 2026 itibarıyla seçilmiş finansal göstergeleri:

Varlıklar	Cari Dönem	Önceki Dönem
Nakit ve Nakit Benzerleri	112.054.786	111.859.806
Krediler ve Finansal Kiralama Alacakları	260.489.746	241.567.203
Menkul Değerler	62.802.758	53.902.762
Diğer Aktifler	12.050.868	10.571.585
Varlıklar Toplamı	447.398.158	417.901.356

Yükümlülükler	Cari Dönem	Önceki Dönem
Toplanan Fonlar	329.804.351	309.634.711
Alınan Krediler	13.778.412	15.413.011
Diğer Yükümlülükler	62.876.358	59.143.983
Özkaynaklar	40.939.037	33.709.651
Yükümlülükler Toplamı	447.398.158	417.901.356

Gelir/Gider Hesapları	Cari Dönem	Önceki Dönem
Kâr Payı Gelirleri	22.853.233	9.573.754
Kâr Payı Giderleri	(11.731.167)	6.479.346
Net Kâr Payı Geliri	11.122.066	3.094.408
Net Ücret ve Komisyon Gelirleri/Giderleri	2.689.465	734.366
Personel Giderleri	(2.340.401)	946.369
Ticari Kâr/Zarar	3.279.360	4.080.779
Diğer Faaliyet Gelirleri	1.613.513	2.547.525
Kredi ve Diğer Alacaklar Değer Düşüş Karşılığı	(4.616.545)	1.057.055
Diğer Faaliyet Giderleri	(1.507.648)	932.554
Vergi Öncesi Kâr/Zarar	10.239.810	7.521.100
Vergi Karşılığı	(3.106.923)	(2.285.166)
Dönem Net Kâr/Zararı	7.132.887	5.235.934

Rasyolar (%)	Cari Dönem	Önceki Dönem
Toplam Krediler/Toplam Aktifler (*)	58,22	57,80
Toplam Krediler/Toplanan Fonlar (*)	78,98	78,02
Sermaye Yeterlilik Oranı	19,92	23,38

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

.....