

FAALİYET RAPORU 2025



Bir Asra Yakın Köklü Geçmişimizden Aldığımız Güçle Katılım Finans Sektörüne Kazandırdığımız İlkler



Tasarruf Finansmanda Yeni Dönem

Emlak Katılım, 2025 yılında BDDK'dan faaliyet izni alarak Türkiye'de yine bir ilke imza atıp tasarruf finansman sektörüne giriş yapan ilk banka oldu. Emlak Katılım Tasarruf Finansman A.Ş., 2026 yılında ev, araç ve çatılı iş yeri ihtiyaçları için geniş kitlelere erişilebilir finansal çözümler sunmaya devam edecektir.



Emlak Katılım Portföy Yönetimi'ne SPK'dan Faaliyet İzni

Reel sektöre ve bireylere yönelik sürdürülebilir finansal çözümler sunarak ülke ekonomisine ve istihdama katkı sağlayan Emlak Katılım, katılım finans esasları doğrultusunda faaliyet gösterecek portföy yönetimi şirketinin faaliyet iznini 2025 yılında aldı.



Servis Modeli Bankacılığı

2025 yılında Servis Modeli Bankacılığı kapsamında BDDK'dan faaliyet izni alan kamu ve ilk katılım bankası olan Emlak Katılım, sektördeki öncü, yenilikçi ve güçlü duruşu ile birlikte bankacılık ürün ve hizmetlerini üçüncü taraf platformlara entegre ederek dijital ekosistemler içinde sunmaktadır.

Emlak Katılım'dan Reel Sektöre Dokunan Finansal Çözümler

Depozito Yönetim Sistemi'nin Dijital Bankacılık Altyapı Ortağı

Tüketicilerin depozito iade süreçlerini yöneteceği "Depozitosu Olan Ambalajlar (DOA)" mobil uygulamasında yer alan e-cüzdan altyapısı ve tüm ödeme sistemleri, Emlak Katılım'ın dijital çözümleriyle entegre biçimde çalışıyor.



Ulusal Taşıt Tanıma Sistemi'nin Çözüm Ortağı

Akaryakıt piyasasında rekabet eşitliğinin sağlanması ve kayıt dışı ekonomi ile etkin şekilde mücadele edilmesi amacıyla devreye alınan Ulusal Taşıt Tanıma Sistemi'nde çözüm ortağı olarak görev alan Emlak Katılım, altyapı kurulumu ve dijital cüzdan sistemiyle projede yer aldı.



TOKİ Ödemelerinde Yeni Dönem Kurumsal İş Birliği Sağlandı

TOKİ'ye bağlı sitelerde aidat, fatura ve diğer ödemeler, 2025 yılı itibarıyla Emlak Katılım Mobil, İnternet Bankacılığı, şube ve ATM'ler aracılığıyla kolayca gerçekleştirilebiliyor.



İÇİNDEKİLER

Ticaret Sicili Bilgileri:

Ticaret Unvanı:	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.
Merkez Adres:	Barbaros Mahallesi, Begonya Sk. No:9A, 34746 Ataşehir/İstanbul
Telefon:	+90 (216) 266 26 26
Çağrı Merkezi:	(850) 222 26 26-444 26 26
Web Sitesi:	www.emlakkatilim.com.tr
Elektronik Posta:	bilgi@emlakkatilim.com.tr
Mersis No:	0879 0015 2770 0040
Ticaret Sicil No:	241701-0

Raporun Ait Olduğu Dönem
01.01.2025-31.12.2025

8 SUNUŞ

- 10 Vizyonumuz
- 10 Misyonumuz
- 11 Kurumsal Değerler
- 12 Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı
- 14 Genel Müdür'ün Mesajı
- 18 Kurumsal Profil
- 18 Kısaca Emlak Katılım
- 19 Ortaklık Yapısı
- 20 Şubelerimiz
- 22 Başlıca Finansal Göstergeler
- 24 2025 Yılı Bankacılık Gelişmeleri
- 26 2025 Yılı Makroekonomik Gelişmeler
- 28 Hesap Dönemi İçinde Gerçekleşen Olağanüstü Genel Kurul Bilgisi
- 28 Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler

30 2025 YILI FAALİYETLERİ

- 32 2025 Yılı Faaliyetleri

84 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK YOLCULUĞUMUZ

- 86 Sürdürülebilirlik Yaklaşımımız
- 87 Sürdürülebilirlik Yönetişimimiz
- 88 Sürdürülebilirlik Stratejimiz
- 89 Çevresel ve Sosyal Etkimiz
- 90 Sürdürülebilirlik Alanındaki Gelişmeler
- 92 İnsan Kaynakları ve Kurumsal İletişim

106 DEĞER ÜRETEK DÖNÜŞÜM

- 108 Dijital Bankacılıkta 2025 Hamleleri
- 109 Veri Odaklı Yönetim ve Analitik Dönüşüm
- 110 Ürün, Hizmet ve Süreç Yenilikleri
- 111 Müşteri Deneyimi ve Servis Dönüşümü
- 112 Yapay Zeka, Otomasyon ve Siber Güvenlik
- 113 Mobil Uygulamalar ve Akıllı Altyapılar

114 KONSOLİDE EDİLEN BAĞLI ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

- 116 İştiraklerle Güçlenen Yapı
- 118 Katılım Ekosisteminin Yeni Güçleri: PYŞ ve TFŞ

120 YÖNETİM VE KURUMSAL YÖNETİM UYGULAMALARI

- 122 Yönetim Kurulu
- 126 Üst Yönetim
- 130 İç Sistemler Kapsamındaki Yöneticiler
- 132 Organizasyon Şeması
- 134 Komitelerin Faaliyetleriyle İlgili Bilgiler
- 136 Danışma Komitesi ve Özgeçmişleri
- 138 Danışma Komitesi'nin Emlak Katılım'ın Katılım Esaslarına Uygunluğuna İlişkin Değerlendirmesi
- 140 Özet Yönetim Kurulu Raporu

142 FİNANSAL BİLGİLER VE RİSK YÖNETİMİ UYGULAMALARI

- 144 Risk Türleri İtibarıyla Uygulanan Risk Yönetim Politikalarına İlişkin Bilgiler İle Risk Yönetimi Açıklamaları
- 150 Destek Hizmeti Alınan Faaliyet Konuları, Kişi ve Kuruluşlara İlişkin Bilgiler
- 152 Emlak Katılım'ın Dahil Olduğu Risk Grubu ile Yaptığı İşlemler
- 152 Emlak Katılım Kredi Derecelendirme Notları
- 153 Özet Bilanço ve Gelir Tablosu
- 154 Mali Durum Kârlılık ve Borç Ödeme Gücüne İlişkin Değerlendirmeler
- 154 Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar
- 155 İç Kontrol, İç Denetim ve Risk Yönetim Sistemlerinin İşleyişlerinin Değerlendirilmesi

160 DİĞER HUSUSLAR

- 162 Faaliyet Yılına Sona Ermesinden Sonra Meydana Gelen ve Ortakların, Alacaklıların ve Diğer İlgili Kişi ve Kuruluşların Haklarını Etkileyebilecek Nitelikteki Özel Önem Taşıyan Olaylara İlişkin Açıklamalar
- 162 Dönem Sonrası Önemli Gelişmeler
- 162 Yönetim Organı Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar
- 162 Emlak Katılım'ın Kâr Dağıtım Politikası'na İlişkin Bilgiler
- 163 Emlak Katılım'ın Yıl İçinde Yapmış Olduğu Bağış ve Yardımlar ile Sosyal Sorumluluk Projeleri Çerçevesinde Yapılan Harcamalara İlişkin Bilgiler
- 163 Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar
- 163 Şirketin Aleyhine Açılan ve Şirket'in Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgiler
- 164 Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Bağımsız Denetçi Raporu
- 167 Sorumluluk Beyanı
- 170 BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU
- 178 31 Aralık 2025 Hesap Dönemine Ait Konsolide Olmayan Finansal Tablolar, Bunlara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar ile Bağımsız Denetim Raporu
- 298 31 Aralık 2025 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar, Bunlara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar ile Bağımsız Denetim Raporu



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZ

DEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜM

KONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

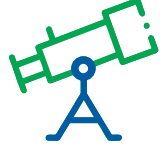
YÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARI

FİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARI

DİĞER
HUSUSLAR

SUNUŞ

- 10 Vizyonumuz
- 10 Misyonumuz
- 11 Kurumsal Değerler
- 12 Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı
- 14 Genel Müdür'ün Mesajı
- 18 Kurumsal Profil
- 18 Kısaca Emlak Katılım
- 19 Ortaklık Yapısı
- 20 Şubelerimiz
- 22 Başlıca Finansal Göstergeler
- 24 2025 Yılı Bankacılık Gelişmeleri
- 26 2025 Yılı Makroekonomik Gelişmeler
- 28 Hesap Dönemi İçinde Gerçekleşen Olağanüstü Genel Kurul Bilgisi
- 28 Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler



Vizyonumuz

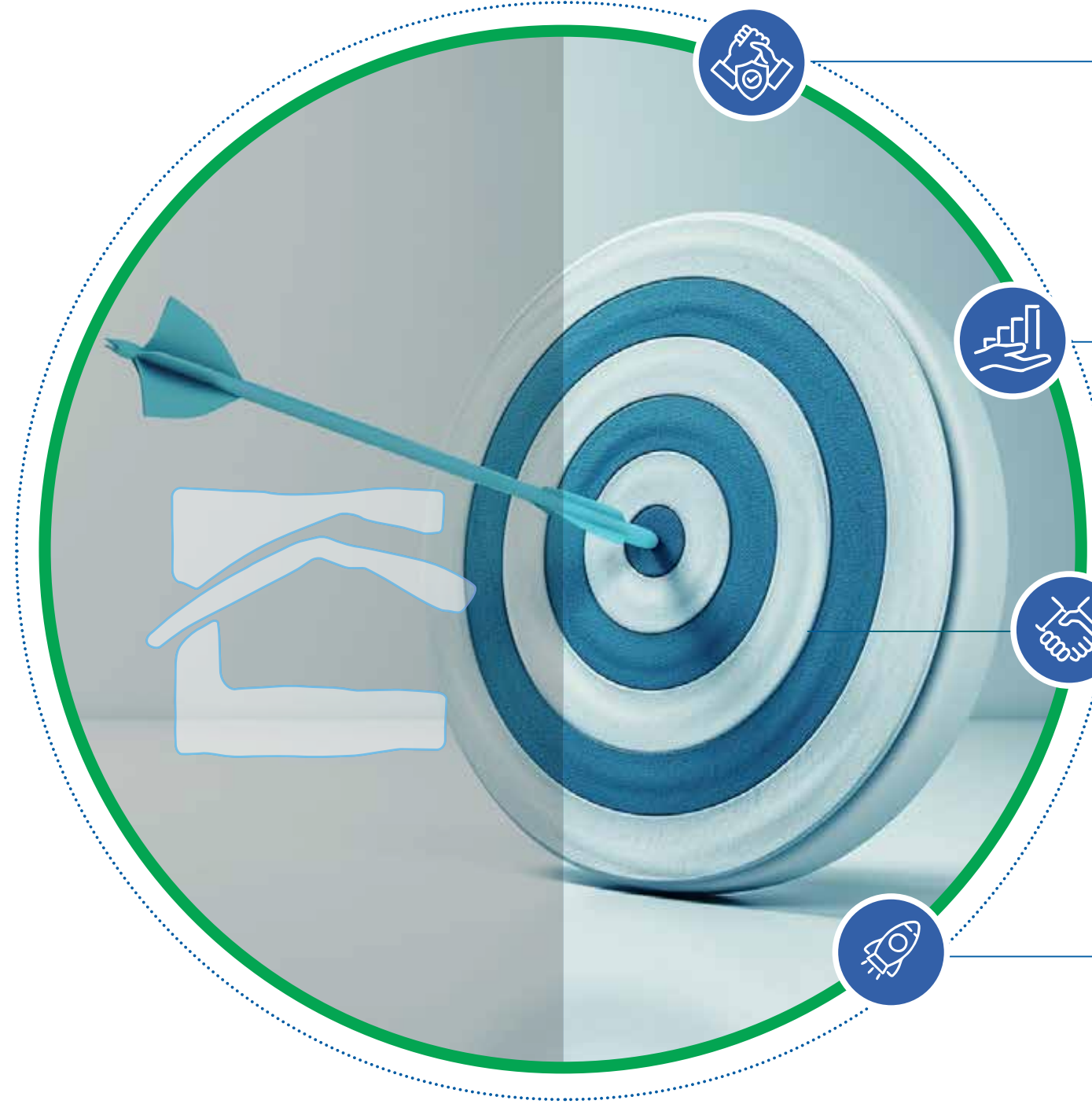
Türkiye'nin öncü ve yenilikçi katılım bankası olmak.



Misyonumuz

Köklü geçmişimizden aldığımız güç ile Katılım Bankacılığı prensipleri doğrultusunda başta gayrimenkul sektörü olmak üzere reel sektörü destekleyecek finansal çözümler üreterek ülke ekonomisine katkıda bulunmak.

Kurumsal Değerler



GÜVEN

Müşterilerimiz, paydaşlarımız ve çalışanlarımızla tutarlı, duyarlı ve güvene dayalı iş ilişkisi tesis ederiz.

HESAP VEREBİLİRLİK

İşimizi en iyi şekilde yapmaya çalışır, taahhütlerimizi yerine getirmekten kendimizi sorumlu tutarız.

SAYGI

Çalışanlarımıza, müşterilerimize, paydaşlarımıza ve çevreye saygıyı temel ve değişmez önceliğimiz olarak görürüz.

YENİLİKÇİLİK

Yenilikçi ürün ve hizmetlerimizle reel sektörün bugün ve gelecekteki finansal ihtiyaçlarının karşılanmasında çözüm ortağı oluruz.



Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı

Değerli Paydaşlarımız,

2025 yılı, küresel ekonomi açısından belirsizliklerin devam ettiği ancak dengelenme arayışlarının güç kazandığı bir yıl oldu. Enflasyonla mücadelede gelişmiş ülkelerde atılan kararlı adımlar, para politikalarında daha öngörülebilir bir zeminin oluşmasına katkı sağladı. Jeopolitik riskler ve küresel ticaretteki kırılganlıklar devam ederken büyüme dinamiklerinin bölgesel farklılıklarla yeniden şekillendiği bir döneme tanık olduk.

Uluslararası Para Fonu (IMF) Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, 2024'te %3,3 olarak gerçekleşen küresel ekonomik büyümenin, 2025 ve 2026 yıllarında da yatay seyrederek %3,3 oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür. Küresel enflasyonun ise 2024 yılındaki %5,8'den 2025'te %4,1'e, 2026 yılında ise %3,8'e gerilemesinin beklendiği ifade edilmektedir.

Türkiye ekonomisi, mali disiplin, dezenflasyon ve finansal istikrar hedefleri doğrultusunda yürüttüğü ekonomi programını 2025 yılında da kararlılıkla sürdürdü. Yapısal reformlara odaklanan bu yaklaşım, ekonomimize olan güvenin artması noktasında önemli katkı sağladı.

2025 yılını dezenflasyon süreciyle geçiren Türkiye ekonomisi, enflasyonda son 4 yılın en düşük seviyesine ulaştı. 2022 ve 2023 yılı sonlarında %64-65 seviyesinde gerçekleşen enflasyon, 2024 sonunda %44,4'e geriledi. 2025 yıl sonu ise son 4 yılın en düşük seviyesi olan %30,89'a düştü.

2025 yılı sürdürülebilir büyüme stratejisi noktasında da istikrarın devam ettiği bir yıl oldu. Türkiye ekonomisi 2025 yılının ilk çeyreğinde %2,5 büyüme kaydederken ikinci çeyreğinde %4,9 büyüme gerçekleştirdi. Yılın üçüncü çeyreğinde %3,7 büyüme göstererek 21 çeyrek üst üste büyüme kaydetmeyi başardı. 2025 yılında sergilenen güçlü ve kararlı ekonomik duruş, Türkiye ekonomisinin dirençli yapısını ve sürdürülebilir büyüme kapasitesini bir kez daha net biçimde kanıtladı.

2025 yılı, bankacılık sektörü açısından finansal istikrarın pekiştiği, bilanço kalitesinin ve risk yönetimi disiplininin güçlendiği bir dönemi yaşadı. Finansal dengeyi sağlamaya yönelik tedbirler çerçevesinde şekillenen sektör dinamikleri; sermaye yeterlilik oranlarının güçlü seyretmesini, aktif kalitesinin korunmasını ve fonlama yapısının daha sağlıklı bir zemine oturmasını sağladı.

Finans sektörünün bu genel görünümü içerisinde katılım bankacılığı sektörü de reel ekonomiye doğrudan katkı sağlayan iş modeli ve risk paylaşımına dayalı yapısıyla istikrarlı büyümesini sürdürdü. Katılım bankaları; özellikle KOBİ'ler, üretim ve ihracat odaklı sektörler başta olmak üzere, finansmana erişimde üstlendiği rolü 2025 yılında daha da güçlendirdi. Türkiye'de faaliyet gösteren 9 katılım bankasının toplam aktif büyüklüğü yılın 9 ayında %56 artarak 2 trilyon 479 milyar liradan, 3 trilyon 857 milyar TL'ye yükseldi.

Emlak Katılım 2025 yılında da büyümeye ve katılım finans sektörünün güçlü aktörleri arasında ilerlemeye devam etti. Verimli büyüme stratejilerimiz doğrultusunda 2025 yıl sonu itibarıyla net kârımız, geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %59 oranında artarak 13,9 milyar TL'ye yükseldi.

Emlak Katılım olarak bu dönemde ülkemize ve katılım finans sektörüne katma değer sağlayacak projelere destek olurken çok sayıda ilke imza atmanın da mutluluğunu yaşıyoruz. Stratejik sektörlere sağladığımız finansmanla yeşil dönüşüm sürecinde etkin bir rol üstlenirken çevresel ve sosyal sorumluluk anlayışımızı iş yapış biçimimizin merkezine yerleştirmeyi katılım esaslarıyla uyumlu sürdürüyoruz.

Katılım esaslarıyla uyumlu şekilde hayata geçirdiğimiz uygulamalarla, sürdürülebilir ekonomi hedeflerine somut katkılar sunuyor; yeşil finansman, enerji verimliliği, iklim değişikliğiyle mücadele ve sosyal kalkınma odaklı projelerin finansmanında aktif bir duruş sergiliyoruz. Bu yaklaşım doğrultusunda, sürdürülebilirlik alanındaki arlılığımızı 2025 yılı boyunca da istikrarlı biçimde devam ettirdik.

Önümüzdeki dönemde de erişilebilir ve kapsayıcı finansman çözümlerini yaygınlaştırmayı; bankacılık hizmetlerimizi sürdürülebilir büyüme hedeflerimizle uyumlu şekilde geliştirmeyi kararlılıkla sürdüreceğiz.

Saygılarımla,

Prof. Dr. Mehmet Emin BİRPINAR

Yönetim Kurulu Başkanı





Genel Müdür'ün Mesajı

Değerli Paydaşlarımız,

2025 yılı, küresel ölçekte ekonomik belirsizliklerin derinleştiği; jeopolitik risklerin, ticaret savaşlarının ve korumacı politikaların küresel ekonomik dengeler üzerinde daha belirgin etkiler yarattığı bir dönem oldu. Enflasyonla mücadele süreci dünya genelinde önemini korurken, para politikalarında önceki döneme kıyasla daha temkinli ve veri odaklı bir yaklaşım benimsendi; finansal piyasalardaki oynaklık ülkelerin makroekonomik dayanıklılık düzeylerine bağlı olarak farklılaştı. Artan belirsizlik ortamı ve riskten kaçınma eğilimi, güvenli liman niteliği taşıyan varlıklara olan talebi artırırken; altın ve gümüş fiyatlarında küresel ölçekte yükselişler gözlemlendi. Başta gümrük tarifeleri olmak üzere ticaret politikalarındaki ayrışma, küresel ticaret hacmini ve yatırım kararlarını etkileyen temel unsurlar arasında yer aldı.

Bu zorlu küresel görünüme rağmen, dünya genelinde büyüme ivmesi bölgesel farklılıklar göstererek devam etti.

Gelişmiş ekonomilerde ekonomik faaliyetler daha temkinli bir seyir izlerken, gelişmekte olan ekonomilerde toparlanma eğilimleri görece daha belirgin şekilde yaşandı; iç talep dinamikleri ve dış ticaret performansı ülkeler arasında ayrıştı.

Türkiye ekonomisi 2025 yılında istikrarı önceleyen politikalar ve güçlü koordinasyon sayesinde dengelenme sürecini kararlılıkla sürdürdü. Fiyat istikrarını tesis etmeye yönelik adımlar, mali disiplinin korunması ve yapısal reformlara verilen önem; ekonomik aktörlerin beklentilerinde iyileşme sağlarken güven ortamının güçlenmesine katkı sundu. Bu dönemde üretim, istihdam ve ihracat odaklı büyüme yaklaşımı korunurken, verimlilik artışı ve kaynakların etkin kullanımı öncelikli politika alanları arasında yer aldı. Uygulanan ekonomi programının somut sonuçları, uluslararası piyasalarda da olumlu karşılık bulmaya devam etti. Türkiye'nin kredi risk priminde kaydedilen gerileme, finansman koşullarındaki kademeli iyileşme ve uluslararası kredi derecelendirme kuruluşlarının not ve görünüm değerlendirmelerinde gözlemlenen olumlu gelişmeler, izlenen politikaların etkinliğini destekleyen önemli kazanımlar arasında yer aldı.

2025 yılında para politikası, enflasyonla mücadele hedefi doğrultusunda belirleyici olmaya devam ederken; maliye politikası tarafında dengelenme sürecini desteklemeye yönelik adımlar atıldı. Söz konusu politika bileşimi,

finansal piyasalarda öngörülebilirliğin artmasına katkı sağlarken Türk Lirasına olan güvenin güçlenmesini destekledi. Bu süreçte finansal sistemin sağlıklı işleyişi korunurken, reel sektörün dengeli ve sürdürülebilir büyümesine yönelik destekler sürdürüldü. Ekonomi politikalarının etkilerinin daha belirgin hissedildiği 2025 yılında, bankacılık sektörü finansal istikrarın güçlendirilmesine ve kaynakların daha etkin kullanımına odaklandı. Sektör; risk yönetimi, aktif kalitesi ve bilanço sağlamlığını öncelerken, üretim ve yatırım odaklı ekonomik faaliyetleri desteklemeyi sürdürdü. Böylece bankacılık sistemi, finansal koşulların etkilerini yönetebilen ve ekonomik dengeyi gözeten bir yapı sergiledi.

Türkiye ekonomisinin sürdürülebilir büyüme hedeflerine katkı sunan katılım finans sistemi, 2025 yılında reel ekonomiyle olan güçlü bağlarını daha da pekiştirdi. Katma değer üreten sektörlerle yönelik finansman yaklaşımıyla katılım finans kuruluşları; istihdamı destekleyen, üretim kapasitesini artıran ve uzun vadeli yatırımları teşvik eden projelerde etkin rol üstlendi. Katılım finans ekosistemi, yerli girişimler, stratejik yatırımlar ve uluslararası iş birlikleriyle genişlerken; yenilikçi ürün ve iş modelleriyle finansal kapsayıcılığın artırılmasına katkı sağlamayı sürdürdü.

Katılım finans sektöründe istikrarlı büyümesini sürdüren bankamız, bu dönemde sektör ortalamalarının üzerinde bir büyüme ve kârlılık elde etmeyi başarmış sayılı bankalardan biri oldu. 2025 yıl sonu itibarıyla net kârımız, geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %59 oranında artarak 13.9 milyar TL'ye yükseldi ve özsermaye kârlılığımız %55 olarak gerçekleşti.

Aktif büyüklüğümüz 410 milyar TL'ye, toplanan fonlarımız 311 milyar TL'ye, kullandırılan fonlarımız ise 242 milyar TL'ye ulaştı. 2025 yılı itibarıyla Türkiye ekonomisine sağladığımız finansman desteği 290 milyar TL olarak gerçekleşti. 2025 yılında Türkiye genelindeki şube sayımız 122'ye, çalışan sayımız ise 1.900'ün üzerine çıktı.

2025 yıl sonu itibarıyla yurt içinde ihraç ettiğimiz kira sertifikası (sukuk) ihraç hacmi bir önceki yılın aynı dönemine göre %26 oranında artarak 39.7 milyar TL'ye ulaştı. Aracılığını ve danışmanlığını üstlendiğimiz sukuk

ihraçlarında, dolaşımdaki 8.3 milyar TL tutarındaki sukuk bakiyesi ile sektördeki %17'lik pazar payımızla üst sıralarda yer alıyoruz.

2025 yılı içerisinde gerçekleştirdiğimiz sürdürülebilir sukuk ihraçlarıyla, tematik sukuk alanındaki etkinliğimizi güçlendirmeye devam ettik. Bu kapsamda sağlanan fonlar; deprem bölgesinde faaliyet gösteren KOBİ'lerin finansmanı, sosyal kalkınmaya katkı sağlayan projeler ile iklim değişikliğiyle mücadeleye yönelik yatırımların desteklenmesinde kullanıldı. Söz konusu ihraçlar, bankamızın çevresel ve sosyal etkiyi gözeten finansman yaklaşımının sermaye piyasalarına yansımaları niteliği taşıırken, katılım finans ilkeleriyle uyumlu sürdürülebilir finansman araçlarının gelişimine katkı sağladı. Aynı dönemde, katılım bankaları arasında bir ilki gerçekleştirerek bankamızın fon kullanıcısı olduğu TLREFK endeksli 500 milyon TL tutarındaki kira sertifikası ihracını hayata geçirdik. Bu ihraç, piyasa referans oranlarıyla uyumlu, şeffaf ve öngörülebilir bir yapı sunarken; yerel para cinsinden uzun vadeli fonlama imkânlarının çeşitlendirilmesine katkı sağladı. Katılım esaslı portföy saklama lisansına sahip ilk finansal kurum olarak 2025 yıl sonu itibarıyla saklamasını gerçekleştirdiğimiz katılım esaslı fon sayısı, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %50 artarak 36'ya yükseldi. Saklama hizmetleri alanındaki büyümemizi yalnızca kolektif saklama tarafında değil, bireysel saklama tarafında da sürdürmekteyiz. Bu doğrultuda, 2025 yılı içerisinde sektörün ilk katılım esaslı bireysel saklama faaliyetini başlatarak önemli bir ilke imza attık. Söz konusu hizmeti Saklama Şubemiz aracılığıyla müşterilerimize sunduk ve dört portföy yönetim şirketine bireysel saklama hizmeti vermeye başladık.

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





Emlak Katılım olarak bu dönemde Portföy Yönetimi Şirketimizi de kurduk. Katılım finans ilkeleri doğrultusunda yatırımcılara şeffaf, güvenilir ve sürdürülebilir portföy yönetimi hizmetleri sunuyor ve sermaye piyasaları ile finansal okuryazarlığın gelişimine katkı sağlayacak fon yapıları oluşturmayı hedefliyoruz. Kurulması planlanan fonların, Türkiye'nin ihtiyaç duyduğu uzun vadeli ve nitelikli finansman kaynaklarının artırılmasına katkı sağlaması ve Gayrimenkul Yatırım Fonları aracılığıyla konut sektörünün finansmanında etkin bir rol üstlenmesini hedefliyoruz.

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

2025 yılı boyunca, yeni ürün ve finansman paketlerimizle müşterilerimizin yanında olmaya devam ettik. Emlak Katılım olarak konut leasing destekli finansman modeli ile katılım finans sektöründe bir ilke daha imza attık. Emlak Konut tarafından farklı gelir gruplarına hitap etmek amacıyla başlatılan 'Kazançlı Yatırım Kampanyası' kapsamında aktif rol üstlenerek ev sahibi olmak isteyen vatandaşlarımıza leasing destekli finansman modeli sunduk.

TOKİ Emlak Yönetimi A.Ş. ile gerçekleştirdiğimiz iş birliği neticesinde Türkiye genelinde 777 siteye hesap açarak aidat ve site ödemelerinin bankamız aracılığıyla yapılabilmesi işlemini tamamladık.

Bankamızda aktif birden fazla cari hesabı olan ve bu hesapları tek hesaptan kontrol etmek isteyen müşterilerimize yönelik olarak nakit yönetimini içeren "Havuz Hesap" ürünümüzü hayata geçirdik. Emekli

müşterilerimize destek olmak amacıyla ise para transferi, kiralık kasa, katılma hesabı ve finansman işlemlerinde emeklilerimizin ihtiyaç duyduğu bankacılık işlemlerinde özel ayrıcalıklar sağladık. Ayrıca, bankamıza fiziki olarak altın teslim eden müşterilerimize klasik altın katılma hesaplarından daha yüksek kâr paylaşım oranı ile açılabilen Zignet Altın Katılma Hesabı ürünümüzü müşterilerimize sunduk.

Karbon ayak izinin azaltılmasına yönelik yatırımlar, makine alımları ve diğer işlemler için ise işletmelere Atık Yönetimi Finansmanı kolaylığını getirdik. Bu finansman ürünümüz ile çevresel etkilerin azaltılmasına ve doğal kaynakların korunmasına destek olmayı hedefliyoruz.

Türkiye Ürün İhtisas Borsası Elektronik Ürün Senedi piyasasında alım-satım işlemleri gerçekleştiren çiftçi ve yatırımcılara, takas ve saklama hizmeti sunan ilk katılım finans kurumu biz olduk. Bankamız bu süreçte Türkiye genelinde yaygın bir işlem ağı sağlayan tüm ürün piyasası aracı kurumları ile iş birliği yaparak hizmet ağını büyütmektedir.

İşletmelerin üzerine kayıtlı amortisman tabi mallarını bankamıza satıp, aynı malın bir leasing sözleşmesi ile geri kiralandığı finansal işlem olan "Sat-Geri Kirala" ürünümüz ile firmaların ihtiyaç duyduğu nakit kaynağa kolayca ulaşarak büyüme ve yatırım hedeflerini gerçekleştirmelerine olanak sağlıyoruz.

Bankamıza KADSİS (Kuyumcu Altın Değerleme Sistemi) üzerinden fiziki olarak altın teslim eden müşterilerimizin fiziki altın taleplerini güvenilir, şeffaf ve hızlı bir şekilde karşılamak için tasarladığımız Altuni Şube konseptini ilk etapta 20 şubemizde gerçekleştirdik.

İhracatçı firmalarımızın nakit akışını desteklemek amacıyla, Eximbank tarafından düzenlenen Kısa Vadeli İhracat Kredi Sigortası (KVİKS) programı kapsamında alacak sigortası teminatlı finansman imkânı sunmaktayız. "Kamu Kuruluşları Yatırım Vekaletine Dayalı Fon Kullandırma" ürün çalışmamız ile kamu tarafından gerçekleştirilen büyük projeler için enflasyon verisini takip eden ve kamu zararının önüne geçen yenilikçi bir finansman hizmeti vermekteyiz.

Gayrimenkul Sertifikası Finansmanı kapsamında, gerçek ve tüzel müşterilerimizin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ihraç edilen ve Borsa İstanbul'da işlem gören gayrimenkul sertifikalarına yatırım yapabilmelerine imkân sağlandı. Bu finansman yapısı sayesinde müşterilerimiz, ilgili projelere doğrudan ortak olma fırsatı elde ederken; yatırımlarını katılım finans ilkeleriyle uyumlu, şeffaf ve faizsiz bir yapı içerisinde gerçekleştirdi. Söz konusu ürün, sermaye piyasaları ile reel sektör arasındaki etkileşimin güçlendirilmesine katkı sağlarken, gayrimenkul yatırımlarına erişimin daha geniş bir yatırımcı kitlesine yayılmasına olanak tanıdı.

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

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

Bereket Sigorta ile sağladığımız ürün entegrasyonu sayesinde Dünya Sağlık Örgütü tarafından acil durum olarak tanımlanan hastalık ve kaza durumlarında acil tedavi masraflarının karşılanmasını sağlayan Doktorum Benimle Acil Sağlık Sigortası'nın şubelerimizden satış işlemlerinin yapılabilmesine imkân sağladık.

2025 yılında dijital dönüşüm stratejisi ve yol haritası doğrultusunda müşterilerimizin değişen ihtiyaç ve beklentilerini odağa alarak kullanıcı deneyimini sürekli geliştirmeye, dijital kanallarda fark yaratan ve sektöre yön veren çözümleri hayata geçirmeye devam ettik. Müşteri ihtiyaçlarını odağına alan yeni API'ler

ve genişleyen finansal ekosistem çözümlerimizle müşterilerimize daha hızlı, kolay ve kişiselleştirilmiş hizmetler sunuyoruz.

Yeni dijital bankacılık projeleri ve iletişim çalışmalarımız kapsamında; geçen yıla göre dijital müşteri sayımız %55, uzaktan edinilen bireysel müşteri sayımız ise %61 oranında büyüdü. Müşterilerimizin ilk temas kanalı olan Emlak Katılım Mobil'in yeni özellikleri müşterilerimizin hizmetine sunulurken dijital kanallarımızı aktif olarak kullanan müşteri sayımızda %73 oranında artış sağlandı.

Kredi kartı başvurularında sözleşme ve talep onayına dair dijital dönüşüm süreci tamamlanarak mobil onay sistemi devreye alındı. Bu sayede süreçler hem müşteri deneyimi hem de operasyonel verimlilik açısından önemli ölçüde hızlandı.

Ödeme aracımız olan Emlak Katılım CepPOS'un müşteri sayısı bu yıl %29, Fiziki Android POS'un müşteri sayısı ise %32 oranında artış gösterdi. İşlem hacmi ise bir önceki yıla göre %146 oranında arttı.

Emlak Katılım Tasarruf Finansman Şirketimiz için geliştirilen POS entegrasyonu da bu dönemde tamamlanarak canlıya alındı. Bu entegrasyon ile tasarruf finansman müşterilerimizin POS kanalı üzerinden işlem yapabilmesi ve tahsilat süreçlerinin dijitalleştirilmesi sağlandı.

Önümüzdeki dönemde de kazanımlarımızı kalıcı hale getirmeyi, ekonomik istikrarı pekiştirmeyi ve sürdürülebilir büyümeyi destekleyen politikaları kararlılıkla sürdürmeyi hedefliyoruz. Güçlü kurumsal yapımız, temkinli risk yönetim anlayışımız ve paydaşlarımızdan aldığımız destekle, ülke ekonomisine değer katmaya ve katılım finans ilkeleri doğrultusunda sorumluluk üstlenmeye devam edeceğiz.

Saygılarımla,

Onur GÖK

Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür



Kurumsal Profil

KISACA EMLAK KATILIM

Millî mücadele yıllarının ardından, genç Türkiye Cumhuriyeti'nin imarını üstlenmek, inşaat teşebbüslerine destek olmak ve yetimlerin hakkını korumak amacıyla 1926 yılında Mustafa Kemal Atatürk'ün imzasıyla Emlak ve Eytam Bankası adıyla kuruldu.

Kuruluşunun ilk yıllarında Yeni Meclis binası, Türk Ocağı binası ve Merkez Bankası binası gibi Birinci Ulusal Mimarlık Dönemi'nin en seçkin örnekleri arasında gösterilen projeleri üstlendi. Ülkemizin ilk konut projesi Bahçelievler Konutları'nın yapımını gerçekleştiren Banka, bu projede kullandığı sistemle konut kredisi finansman modelinin ilk örneğini de ortaya koymuş oldu. Daha sonra yurdun dört bir yanında hayata geçirilen Saracoğlu Mahallesi, Levent Konutları, Koşuyolu Mahallesi ve diğer sembol yapılarla ülkenin imarına ve gelişimine büyük katkı sağladı.

Yıllar içerisinde değişen ülke ihtiyaçları sebebiyle birçok kez isim değişikliğine giden Banka, Emlak ve Eytam Bankası olarak çıktığı yola, sırasıyla Türkiye Emlak Kredi Bankası ve Türkiye Emlak Bankası isimleriyle devam etti.

2018 yılında bir katılım bankası olarak yeniden hizmet vermesi kararlaştırılan Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. ("Emlak Katılım" veya "Banka"), 2019 yılında faaliyet izni aldı. Bugün, köklü geçmişi ve alanında uzman bankacılardan oluşan ekibiyle 44 ilde, e-şube dahil 123 şubesi ile hizmet vermeye devam ediyor.



ORTAKLIK YAPISI

Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'nin ana hissedarı Hazine ve Maliye Bakanlığı'dır. Ana Ortaklık Banka'nın sermayesi 1.026.915 TL olup, %99,99'u Hazine ve Maliye Bakanlığı'na aittir. Hazine ve Maliye Bakanlığı dışında, T. Emlak Bankası A.Ş. Emekli ve Yardım Sandığı Vakfı'nın (Banka'nın tasfiyeye girmesi ile vakfın adı T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ve T. Halk Bankası A.Ş. Emekli ve Yardım Sandığı Vakfı olmuştur) 80,57 TL (tam) ve 31 adet gerçek ve 2 adet tüzel kişinin ise 3,38 TL (tam) tutarında hisseleri bulunmaktadır.

1.026.915 TL tutarındaki sermayenin tamamı ödenmiştir.

Sermayenin Hazine ve Maliye Bakanlığı'na ait olan kısmı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından temsil edilmektedir. Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri, Denetim Komitesi Üyeleri ile Genel Müdür ve Yardımcıları Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'de hisse sahibi değildir.



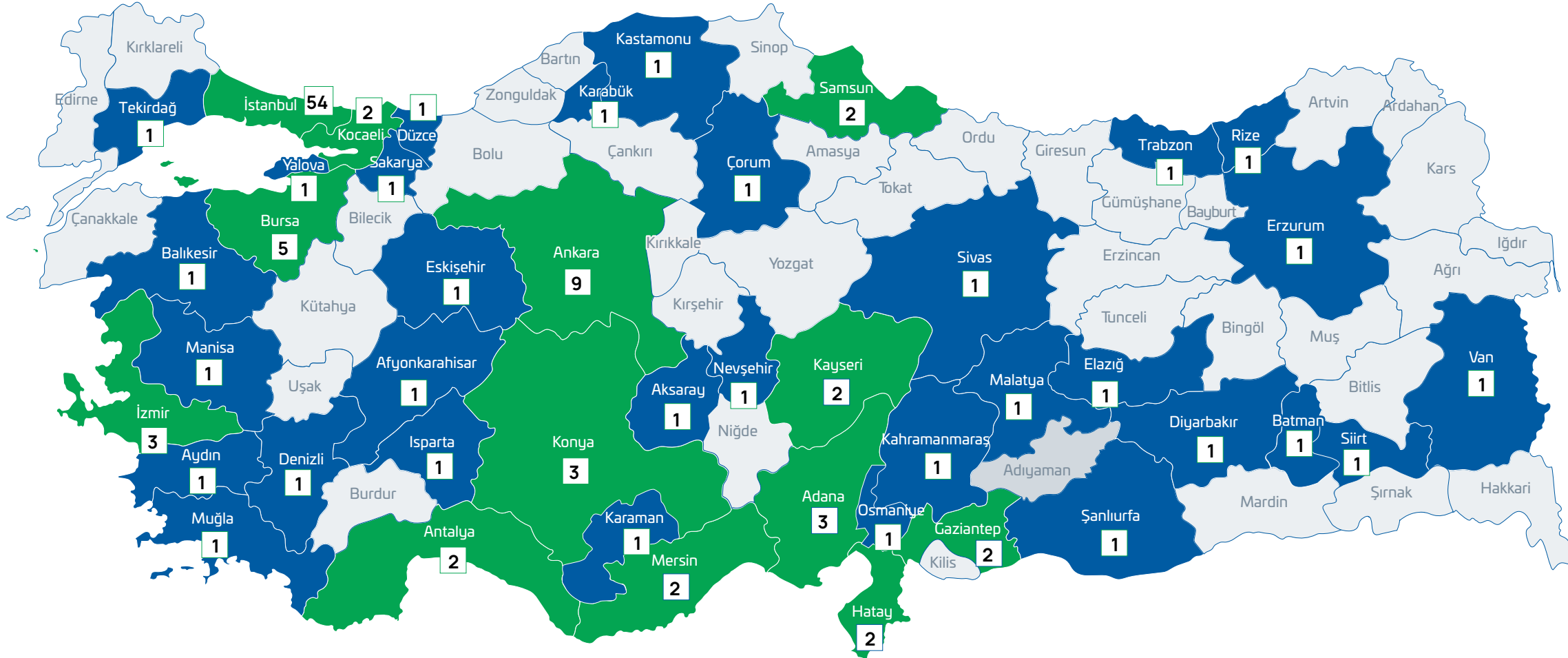


SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZDEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜMKONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLERYÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARIFİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARIDİĞER
HUSUSLAR

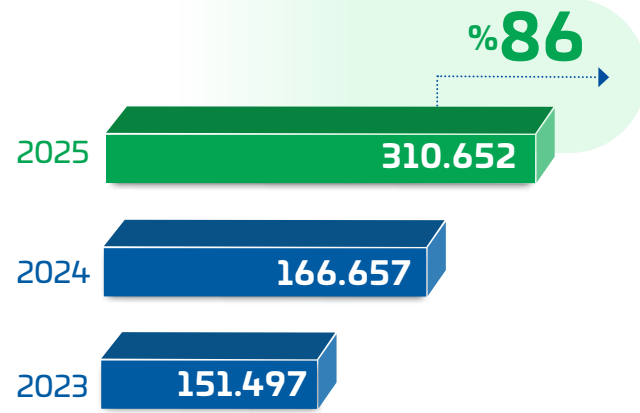
KURUMSAL PROFİL ŞUBELERİMİZ





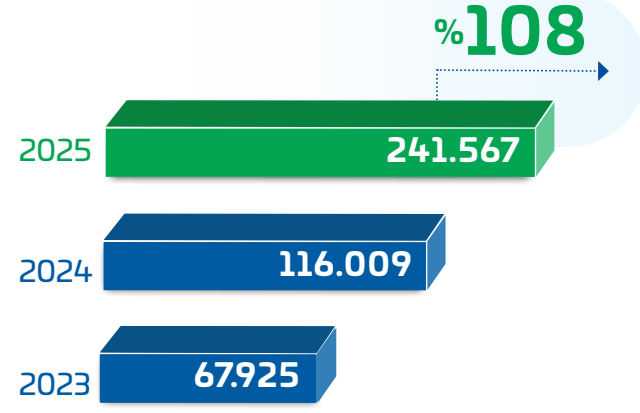
KURUMSAL PROFİL

BAŞLICA FİNANSAL GÖSTERGELER*

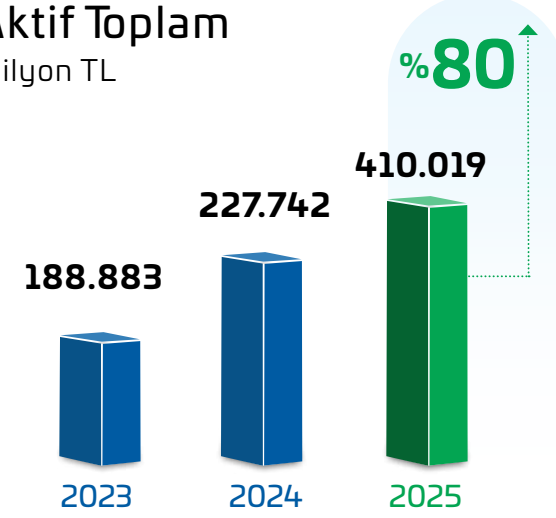
**310.652**
milyon TL2025 Yılı Toplanan
Fonlar Değeri**289.896**
milyon TL2025 Yılı Nakdi ve Gayri Nakdi
Finansman TutarıToplanan Fonlar
milyon TL

Emlak Katılım'ın topladığı fon miktarı 166.7 milyar TL'den 310.7 milyar TL'ye çıkarak %86 oranında artış göstermiştir.

* Konsolide olmayan verilerdir.

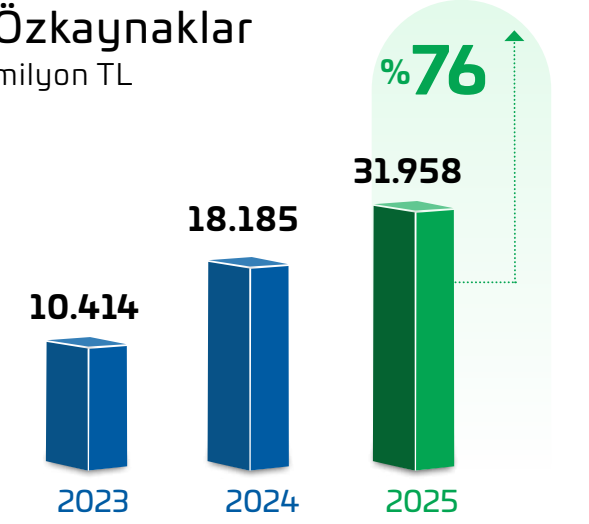
Kullandırılan Fonlar
milyon TL

Emlak Katılım'ın kullandığı fon büyüklüğü 116 milyar TL'den 241.6 milyar TL'ye çıkarak %108 oranında artış göstermiştir.

Aktif Toplam
milyon TL

Emlak Katılım'ın aktif büyüklüğü 227.7 milyar TL'den 410 milyar TL'ye çıkarak %80 oranında artış göstermiştir.

* Konsolide olmayan verilerdir.

Özkaynaklar
milyon TL

Emlak Katılım'ın özkaynakları 18.2 milyar TL'den 31.9 milyar TL'ye çıkarak %76 oranında artış göstermiştir.

(milyon TL)	2023	2024	2025
Toplam Aktifler	188.883	227.742	410.019
Likit Aktifler ve Bankalar	84.046	71.799	111.858
Özkaynaklar	10.414	18.185	31.958
Kâr Payı Gelirleri	16.659	33.624	55.340
Kâr Payı Giderleri (-)	10.373	24.723	37.618
Vergi Öncesi Kâr	7.582	12.102	19.886
Net Dönem Kâr - Zararı	5.130	8.701	13.853

Toplam Aktifler

**410.019**
milyon TL

Özkaynaklar

**31.958**
milyon TL



2025 Yılı Bankacılık Gelişmeleri

Türkiye’de bankacılık sektörü; istikrarlı ekonomik büyüme, etkili düzenleyici çerçeve, ürün ve hizmet çeşitliliğindeki artış ve gelen talep neticesinde güçlü bir gelişim göstermiştir. Bu doğrultuda, 2025 yılında toplam aktif büyüklüğü yıllık bazda %44 artışla 47 trilyon Türk lirası seviyesine ulaşmıştır. Yıl genelinde dezenflasyon sürecini destekleyecek düzenlemeler uygulanmaya devam edilmiş, önceki yıllarda kredi büyümelerine getirilen sınırlamalarda bir miktar gevşemeye gidilmiş ve seçici kredi kullandırım uygulamasına devam edilmiştir. Hem dezenflasyonist sürecin devam etmesi hem de bankacılık tarafında uygulanan düzenlemelerdeki sınırlı gevşeme sektörün kredi iştahını bir miktar artırmıştır. Bu durum kredi büyüme oranına da yansımış ve yaklaşık %45 artışla 27.3 trilyon TL

seviyesinde gerçekleşmiştir. Fon toplamada ise geçen yıla kıyasla %42 artışla yaklaşık 27.5 trilyon TL düzeyinde bir hacim yakalanmıştır.

Katılım Bankacılığı alanında da benzer oranlar kaydedilmekle birlikte sektör performansının ılımlı bir miktar üzerinde gerçekleştiği gözlemlenmiştir. Aktif büyüklük 2024 yılına kıyasla %63 artarak 4.3 trilyon TL seviyesine yükselmiştir. Sınırlı kredi büyüme eğilimine rağmen bankacılık sektörünün trendini takip eden katılım bankacılığı, bir önceki yıla kıyasla %60 büyüyerek yaklaşık 2.4 trilyon TL kredi hacmine ulaşmıştır. Toplanan fonlarda ise sektöre kıyasla %58 oranında daha muhafazakâr bir büyüme kaydedilerek 2.9 trilyon TL hacim sağlanmıştır.



2025 yılında Türkiye ekonomisine verdiğimiz desteği bir önceki yıla göre **%95** oranında artırdık.



Özkaynak
Kârlılığı

%55

Banka genellikle selektif kredilere yoğunlaşmaya devam etmiştir. Bu nedenlerden ötürü aktif büyüklüğü 410 milyar TL’ye ulaşmış ve %80 civarında bir büyüme sağlanmıştır. Buna karşılık, %55 özkaynak kârlılığı ile tüm bankacılık sektöründe üst sıralardaki yerini korumuştur. Emlak Katılım’ın kullandığı kredilerin %17’si imalat sektörüne, %37’si inşaat sektörüne, %16’sı ise toptan ve perakende ticaret segmentine yönelmiştir.

2025 yılında da reel sektörü destekleyici pozisyonunu sürdürmüştür. 2025 yılında şube sayısını 110’dan e-şube dahil 123’e çıkartarak büyümesini devam ettirmiştir. Artan şube sayısı ve büyüme trendi ile birlikte çalışan sayısı da artmış ve 1.360’ı (%71) erkek, 556’sı (%29) kadın olmak üzere toplam 1.916 kişiye ulaşmıştır.

Emlak Katılım olarak
2025 yılında **1.900**
üzerinde çalışan
sayımızla Türkiye
ekonomisine
290 milyar TL
destek sağladık.



2025 Yılı Makroekonomik Gelişmeler

2025 yılı genelinde küresel ölçekte dezenflasyonist süreç devam etmiş, dünya genelinde merkez bankaları sıkı parasal duruşunu korumakla birlikte, politika faizlerinin genel eğilimi aşağı yönlü olmuştur. Uzun süre uygulanan sıkılaştırıcı politikaların etkisiyle iktisadi büyüme küresel ölçekte uzun vadeli ortalamaların altında kalma eğilimi göstermiştir.

Türkiye özelinde de küresel görünüme paralel olarak, 2025 yılının genelinde devam eden dezenflasyonist süreçle birlikte sıkı para politikası duruşu korunmuş, ancak politika faizinde aşağı yönlü eğilim gözlemlenmiştir. Bu bağlamda politika faizi, indirim döngüsünün başladığı Aralık 2024'ten itibaren 1200 baz puan indirilmiş ve %38,00 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu durumun bir sonucu olarak nominal kredi artışı manşet enflasyonun üzerinde gerçekleşerek %40'lı seviyelere ulaşmış, reel olarak ise yaklaşık %10 seviyesinde seyretmiştir.

İktisadi faaliyet tarafı ise ana eğilimi uygulanan sıkı politikaların etkisiyle yavaşlasa da bir önceki yıla göre daha iyi bir performans sergilemiştir. Bu bağlamda, perakende satışlar yıl genelinde pozitif tarafta ve görece yatay bir seyir izlerken, sanayi üretimi ise daha sınırlı ve düşük seviyede gerçekleşmiştir. Bu doğrultuda, Gayri Safi Yurt İçi

Hasıla büyümesi yılın üçüncü çeyreği itibarıyla yıllık bazda %3,7 olarak gerçekleşmiştir.

Dış denge tarafında yurt içi kaynaklı kırılganlıkların önemli ölçüde ortadan kalktığı gözlemlenmiştir. Cari işlemler dengesindeki seyir sürdürülebilir seviyelerde gerçekleşmiş, cari açığın finansman tarafı iyileşmiş, hizmetler tarafında turizm gelirleri önemli katkı sunmaya devam etmiştir. Dış ticaret dengesi ise ihracat pazarındaki iktisadi faaliyetteki toparlanma ile ılımlı düzeyde iyileşme kaydederek zirve seviyesinde gerçekleşmiş, ithalat tarafı ise devam eden kısıtlayıcı politikaların etkisiyle daha sınırlı bir artış kaydetmiştir. Bu durum, dış ticaret dengesindeki iyileşmeye katkı sunmuştur. Nitekim, cari işlemler dengesindeki açık Eylül 2025 itibarıyla 12 aylık toplamda 20.3 milyar ABD doları ve GSYH oranı %1,3 olarak gerçekleşmiştir.

Kamu maliyesi tarafında Şubat 2023 depremleri, emekliliğe hak kazanma ve kamu çalışanlarının maaş ve ücretlerinde yapılan düzenlemeler kamu maliyesi üzerinde yük oluşturmıştır. Ancak 2024 yılında bu harcamaların etkisi kademeli bir şekilde azalmıştır. 2025 yılında ise bütçe göstergelerinde iyileşme gerçekleşmiş, bütçe gelirleri artmıştır. Ancak faiz giderlerinin bütçe giderlerinin içerisindeki payı da artış kaydetmiştir. Nitekim bütçe dengesi göstergelerin GSYH oranları önemli ölçüde

gerilemiş, kamu maliyesi tarafında G20 ülkeleri içerisinde düşük borç yükü olan ülkeler arasında yer almıştır.

Finansal piyasalardaki oynaklık görece azalmış, CDS'lerde yıl içerisinde düşüş eğiliminde olmuş ve döviz kurları istikrarlı bir görünüm sergilemiştir. CDS'lerdeki azalmayla birlikte tahviller başta olmak üzere Türkiye'deki menkul varlıklara olan yatırımlar artış kaydetmiştir.

Türkiye ekonomisinin 2025 yılı genel görünümü önceki yıllara kıyasla makroekonomik istikrar açısından ilerleme kaydetmiş, ödemeler dengesindeki kırılganlık ve finansal piyasalardaki riskler önemli ölçüde azalmıştır. Bununla birlikte, uluslararası kredi notu görünümü korunmuştur. Finansal piyasalardaki istikrarlı süreç devam etmiş, risklilik ve volatilité göstergeleri önceki döneme kıyasla gerilemiştir. Bu doğrultuda, yurt içi makroekonomik göstergeler gözetilerek kamu kesimi de uzun vadeli dış finansman sağlamış ve mali disiplin korunmuştur. Nitekim, dezenflasyon sürecine yönelik atılan adımların ve makroekonomik kırılganlıklardaki önemli ölçüdeki azalmanın etkisiyle IMF, 2025 yılı için ülkemizin büyüme tahminini %3,5'e, 2026 yılı için ise %3,7'ye yükselterek küresel büyümeyle paralel bir seyir izleyeceğini öngörmüştür.



IMF, 2025 yılı için ülkemizin **büyüme tahminini %3,5'e**, 2026 yılı için ise **%3,7'ye** yükselterek küresel büyümeyle paralel bir seyir izleyeceğini öngörmüştür.

”



Hesap Dönemi İçinde Gerçekleşen Olağanüstü Genel Kurul Bilgisi

2025 yılı içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı gerçekleştirilmemiştir.

Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler

2025 yılında esas sözleşmede herhangi bir değişikliğe gidilmemiştir.





SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZ

DEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜM

KONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

YÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARI

FİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARI

DİĞER
HUSUSLAR

2025 YILI FAALİYETLERİ

- 32 Hukuk
- 33 Bilgi Güvenliği
- 34 Ürün ve Müşteri Güvenliği
- 35 Bilgi Teknolojileri ve Dijital Bankacılık
- 48 Finans
- 52 Hazine ve Uluslararası Bankacılık
- 56 Strateji, Yatırım Bankacılığı ve İştirakler
- 62 Satış ve Pazarlama
- 68 Kredi Tahsis
- 69 Kredi Risk Yönetimi
- 72 Operasyon



Hukuk

Hukuki Danışmanlık Birimi; Genel Müdürlük Birimleri, Şubeler ve diğer birimlerce intikal ettirilen hukuki konular hakkında mütalaa hazırlamak ve görüş bildirmek, Banka'nın hukuki metinlerini oluşturmak, yurt içi ve yurt dışına verilen standart dışı teminat mektupları ile bankanın taraf olduğu sözleşmeleri incelemek ve Banka'nın genel kurul süreçlerini yürütmekle görevlidir. Hukuki Danışmanlık Birimi 2025 yılında kendisine intikal eden tüm hukuki konularda büyük bir titizlikle Banka birimlerine gerekli desteği sağlamıştır.

Hukuki Takip Birimi, kredi alacaklarının tahsili amacıyla açılan icra ve dava dosyaları ile Banka'nın taraf olduğu her türlü hukuki ve cezai ihtilaflarda Banka'yı temsil etmek, takip ve yargılama süreçlerini yürütmekle görevlidir.

Hukuk Birimlerimiz tarafından takibe aktarılan kredi alacaklarının tahsilinde etkin ve hızlı hukuki aksiyon alınmakta olup, 2025 yılında toplam 1.162 dava ve 1.309 adet icra dosyası takip edilmiş, bunlardan 191 adet dava ve 107 adet icra dosyası sonuca ulaştırılmıştır.



Bilgi Güvenliği

Banka, 2025 yılı içinde faaliyetlerin kesintisiz, güvenli ve mevzuata uyumlu şekilde sürdürülebilmesini teminen bilgi güvenliği alanında gerekli yatırım ve iyileştirme çalışmalarına devam etmiştir. Bu kapsamda;

- Veri sızıntısı önleme ve veri sınıflandırma altyapılarının iyileştirilmesi ve var olan kural korelasyonların gözden geçirilmesi,
- Bilgi sistemleri hizmet alım değerlendirmelerinin yapılması,
- Bilgi Güvenliği kapsamında var olan sistemlerin iyileştirilmesi ve geliştirilmesi kapsamında ürün yenileme ve araştırmaların yapılması,
- Güvenli baz konfigürasyon taramalarının yapılması,
- Beyaz liste uygulama,
- Bilgi güvenliği farkındalık,
- 2025 BDDK Sızma Testinin yapılması ve Yönetim Kuruluna raporlanması,
- 2025 Siber Olay Tatbikatının yapılması,
- 2025 Yılı içerisinde Bilgi Güvenliği Komitelerinin yapılması ve Yönetim Kuruluna raporlanması,
- Merkezi log yönetimi alt yapısının iyileştirilmesi ve var olan kural korelasyonların iyileştirilmesi,
- İç ve dış güvenlik zafiyet taramaların yapılması,
- Bizzy-Nessus güvenlik zafiyet süreçlerinin işletilmesi ve takibi,
- Kaynak kod tarama süreçlerinin işletilmesi
- İç talep süreçlerin belirlenen sürelerde karşılanması,
- HSM süreçlerinin gözden geçirilmesi ve iyileştirmelerin yapılması,
- Siber İstihbarat Platformlarının XSOAR entegrasyonlarının yapılması,
- XSOAR entegrasyonu yapılarak süreçlerin otomatize edilmesi,
- Güvenlik simülasyon entegrasyonlarının yapılması faaliyetleri gerçekleştirilmiştir.

Bilgi güvenliği alanında 2025 yılı faaliyetleri 2026 yılında da sürdürülecek olup yeni projeler;

- Firewall kural kontrollerinin otomatize yapılması,
- Konteyner altyapısının güvenliğinin ek sistemler ile desteklenmesi,
- Güvenlik simülasyon süreçlerinin işletilmesi,
- Ağ trafiği güvenlik ürünü altyapısının iyileştirilmesi.





Ürün ve Müşteri Güvenliği

2025 yılı içerisinde Banka'nın yeni organizasyon yapısı kapsamında Ürün ve Müşteri Güvenliği Servisi, müdürlük statüsünde yeniden yapılandırılmış ve faaliyetlerini bu statüde sürdürmeye başlamıştır.

2025 yılı faaliyetleri kapsamında Bankalararası Kart Merkezi A.Ş. tarafından yönetilen dolandırıcılığı önlemeye yönelik Bankalararası İstihbarat Sistemi (KDS-Karar Destek Sistemi) Banka sistemlerine entegre edilmiştir. Söz konusu entegrasyon sayesinde çeşitli dolandırıcılık girişimlerinin önüne geçilmesi sağlanmıştır.

Ürün ve Müşteri Güvenliği kapsamında dolandırıcılığın önlenmesi konusunda Banka çalışanlarının ve müşterilerin bilgilendirilmesine, bu hususta farkındalık oluşturulmasına yönelik çalışmalarda bulunulmuştur.

Sektörde yaşanan Ürün ve Müşteri Güvenliği eğilimleri takip edilerek, gelişmelere ve olası risklere karşı gerekli önlemlerin alınması sağlanmıştır.



2024 yılında müşteri işlemlerinin analiz edilmesi suretiyle dolandırıcılık faaliyetlerinin tespit edilmesi ve önlenmesi amacıyla "Fraud İzleme Aracı" temin edilmiştir. 2025 yılı içerisinde planlanan çalışmalar kapsamında söz konusu sistemin entegrasyon süreci tamamlanma aşamasına gelmiş olup test süreçlerine başlanmıştır.

Banka adına hayata geçirilmesi planlanan yüksek hacimli projelerin operasyonel süreçler üzerindeki muhtemel etkileri dikkate alınarak, dolandırıcılığın önlenmesine yönelik 2026 yılına ilişkin proje ve çalışmalar belirlenmiştir.



Bilgi Teknolojileri ve Dijital Bankacılık

BİLGİ TEKNOLOJİLERİ

2025 yılı içerisinde Banka'nın bilgi teknolojileri altyapısının güçlendirilmesi için çeşitli projeler hayata geçirilmiştir.

- ELÜS modülü ve TÜRİB entegrasyonu kapsamında yürütülen çalışmalar tamamlanmıştır.
- Swift MT-MX dönüşüm projesi kapsamında planlanan çalışmaların önemli bir bölümü tamamlanmıştır.
- Paraf kredi kartı projesi kapsamında sistemsel çalışmalar tamamlanarak kredi kartı müşterilerin kullanımına sunulmuştur.
- TOKİ kuralı satış projelerinde başvuru sürecine ilişkin çalışmalar tamamlanmıştır.
- Vodafone ve Çaykur firmaları ile tahsilat entegrasyonları gerçekleştirilmiştir.
- TOKİ site aidat tahsilatlarının Banka kanalları üzerinden gerçekleştirilmesine yönelik çalışmalar tamamlanmıştır.
- Tasarruf Finansman Şirketi, yeni kredi kartı, TOKİ projeleri kapsamında çağrı merkezi altyapısına ilişkin gerekli düzenlemeler yapılmıştır.
- Master plan dahilinde yer alan iş birimi talepleri hayata geçirilmiştir.
- Sızma testi kapsamında tespit edilen bulguların giderilmesine yönelik aksiyonlar alınmıştır.
- UIPath RPA aracının devreye alınması sağlanmıştır.
- E-imza altyapısının diğer modüllerde kullanımı tetiklenmiştir.
- Veri ambarı altyapısı oluşturulmuştur.
- EmlakApp altyapısı yenilenmiştir.
- Dış kurum entegrasyonları ve geliştirdiğimiz API servisleri tek bir nokta üzerinden iç ve dış müşterilerimize sunabilmek için uygun ürünler konumlandırılmış ve süreç standartları belirlenmiştir.
- Müşterilerimize daha güvenli, kesintisiz ve verimli hizmet sunabilmek amacıyla altyapı sistemlerimizde çeşitli güncellemeler ve iyileştirmeler gerçekleştirilmiştir. Ürün tercihlerinde karbon salımının azaltılmasına katkı sağlamak amacıyla; enerji verimliliği yüksek olan cihazlar seçilerek konumlandırılmıştır.
- 2025 yılı içerisinde köprü, mercek ve diğer kapsamlarda tüm uygulama geliştirme ekiplerinin gerçekleştirmiş olduğu efor 32.868 a/g dir.
- BS Hizmet Değerlendirme süreci koordine edilmiştir.
- Banka'daki İş Sürekliliği Yönetim Süreci faaliyetleri gerçekleştirilmiştir. 2025 yılı Olağanüstü Durum Merkezi testleri, ilgili banka birimlerinin ve dış hizmet firmalarının katılımı/ desteği ile gerçekleştirilmiştir.
- Veri yönetim, İş Sözlüğü-Tablo eşleştirmeleri ve kalite çalışmaları gerçekleştirilmiştir.



DİJİTAL BANKACILIK ve ÖDEME SİSTEMLERİ

Kart Ürünleri Faaliyetleri

Paraf Marka Ortaklığı

Banka ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. arasında “Paraf Marka Ortaklığı” için iş birliği anlaşması 2024 yılında imzalanmıştır. İş birliği kapsamında Proje’nin uygulama aşamasına geçmesi ile birlikte Emlak Katılım Kredi Kartları; Paraf Kredi Kartı ürün özelliklerine sahip olmuştur. Bu kapsamda müşterilere taksitli alışveriş ve ParafPara kazanım özellikleri sunularak alışveriş deneyimi zenginleştirilmiştir.

Emlak Katılım Paraf Kredi Kartı

2025 itibarıyla 5.676 Emlak Katılım Paraf Kredi Kartı bulunmaktadır. Söz konusu kredi kartları, kayıt dışı ekonomiyle mücadeleye katkı sağlanması açısından da önemli bir rol üstlenmektedir. Emlak Katılım Paraf Kredi Kartı aracılığıyla 2025 yılı içerisinde yaklaşık 158 milyon TL tutarında işlem gerçekleştirilmiştir. Kart sahiplerine temassız ödeme 3D secure, fatura ve kurum ödemeleri ile e-ekstre gibi dijital bankacılık hizmetleri sunulmaktadır. Kredi kartımızın Müşteri İletişim Merkezi ve dijital kanal entegrasyonları tamamlanmıştır. Müşterilere, her zaman her yerde erişim imkânı ile zaman tasarrufu, kolay, hızlı ve güvenilir hizmetler sunulmuştur. Dijital kanallarımız aracılığıyla ekstre, dönem içi ve provizyondaki işlemler görüntülenebilmekte; şifre alma, internet alışverişi limiti belirleme ve borç ödeme işlemleri gerçekleştirilebilmektedir. Sürdürülebilirlik yaklaşımımız ve dijital çağın yenilikleri doğrultusunda geliştirilen uygulamalara öncelik verilmiş olup, “Dijital Slip” fonksiyonu devreye alınmıştır.

Ek kart ve sanal kart ürünlerinin 2025 Nisan ayı itibarıyla geliştirmeleri tamamlanmıştır.

Paraf.



TEMASSIZ ÖDEME



3D SECURE



FATURA VE KURUM
ÖDEMELERİ



E-EKSTRE

Ödeme Sistemleri Paketi Entegrasyonu

- ▶ Paraf özelliğine sahip kredi kartı ve çipli debit kartlarının canlı ortamdaki basım süreçleri başarılı bir şekilde tamamlanmıştır.
- ▶ Paraf markalı ve diğer banka POS işlemlerinin (taksitli, puanlı, kampanyalı vb.) otorizasyon sisteminde sorunsuz çalışabilmesi için gerekli yönlendirme ve entegrasyon çalışmaları tamamlanmıştır.
- ▶ Kart basım firması ile entegrasyon ve üretim öncesi testleri, yeni kart paketinin çalışabilmesi için gerekli olan servis ve kurulumlar devreye alınmıştır.
- ▶ Paraf markalı kart ürünleri için gerekli olan marka onaylarının alınması ile ilgili işlemler tamamlanmıştır.
- ▶ BIN sertifikasyon süreci, issuer kart sertifikasyonu ve takas sertifikasyonu tamamlanmıştır.
- ▶ BOA sistemi ile entegre çalışacak şekilde müşteri oluşturma servisleri, kart üretim modülleri ve görsel yönetim altyapısının kurulması ile ilgili çalışmalar başarıyla tamamlanmıştır.
- ▶ Finansal işlemlerin kaydedilmesi, mutabakat ve raporlama modüllerine ilişkin geliştirme çalışmaları, şüpheli işlem tespiti, risk analizi ve otomatik müdahale süreçlerine yönelik entegrasyon çalışmaları, müşterilere gönderilecek dönemsel ekstrelerin oluşturulması ve gönderim süreçleri ile ilgili entegrasyon çalışmaları tamamlanmıştır.
- ▶ 2025 yılı içerisinde dijital kanallar ve şubelerimiz üzerinden Emlak Katılım Paraf-Classic kredi kartı başvuruları müşterilerimize açılmıştır.



Kredi Kartı Ekran Geliştirme ve Entegrasyonları

- Kredi kartı başvuru süreçlerinin dijital kanallar üzerinden izlenebilmesi amacıyla gerekli ekranlar devreye alınmıştır. Ekstre oluşturma ve gönderim süreçlerine ilişkin entegrasyon çalışmaları başarıyla tamamlanarak operasyonel verimlilik sağlanmıştır.
- Mobil/internet bankacılığı ve BOA ekranlarında gerçekleştirilen geliştirmeler kapsamında, kredi kartlarına ait alışveriş işlemleri, şifre yönetimi ve dijital slip ayarlarının izlenmesi ve yönetilmesi mümkün hale getirilmiştir. Ayrıca kredi kartı otomatik ödeme talimatı ve borç ödeme entegrasyonları tamamlanarak, müşterilerimizin tüm ödeme işlemlerini dijital kanallar üzerinden gerçekleştirebilmeleri sağlanmıştır.
- Müşterilerimizin kredi kartlarına ilişkin ParafPara detaylarını görüntüleyebilmeleri için dijital ekranlar devreye alınmış; taksitli alışveriş işlemlerinin de dijital kanallar üzerinden izlenebilmesi mümkün kılınmıştır.
- Mobil bankacılık uygulaması üzerinden mevcut kredi kartlarıyla TR Karekod aracılığıyla ödeme yapılabilmesi sağlanmıştır. Yeni kart paketi sistemi kapsamında verilen kredi kartları için altyapı geliştirme çalışmaları sürdürülmekte olup, söz konusu çalışmanın tamamlanmasıyla birlikte müşterilerimizin fiziki karta ihtiyaç duymadan ödeme yapabilmeleri hedeflenmektedir.
- Bunlara ek olarak, kredi kartlarının banka hesaplarına bağlanarak ATM'ler üzerinden bakiye görüntüleme, hareket hareketleri takibi ve ödeme işlemlerinin gerçekleştirilebilmesine yönelik geliştirme çalışmaları başlatılmıştır.
- Sözleşme ve talep onay süreçlerinde dijital dönüşüm tamamlanmış, ıslak imza gereksinimi ortadan kaldırılarak mobil onay sistemi devreye alınmıştır. Bu sayede müşterilerimizin kredi kartı başvurularını mobil bankacılık kanalları üzerinden hızlı ve güvenli bir şekilde tamamlayabilmeleri sağlanmıştır. Bu sayede kredi kartı süreçleri hem müşteri deneyimi hem de operasyonel verimlilik açısından önemli ölçüde hızlandırılmıştır.

GELECEK DÖNEM HEDEFLERİMİZ



Anında Kredi Kartı Verilmesi

Kredi kartlarının müşterilere anında teslim edilebilmesine imkân sağlayacak geliştirme çalışmaları sürdürülmektedir. Projenin tamamlanmasıyla birlikte, kurye süreci beklenmeden şubelerimizden kart teslimi yapılabilecektir. Bu sayede teslim sürelerinin kısaltılması, müşteri memnuniyetinin artırılması ve daha hızlı bir hizmet deneyimi sunulması hedeflenmektedir.



Business Kredi Kartı

İşletmelerin finansal işlemlerini kolaylaştırmak ve nakit akışlarını daha etkin bir şekilde yönetebilmelerini sağlamak amacıyla Business Kredi Kartı ürününe yönelik çalışmalar başlatılmıştır. Söz konusu kart ile işletme harcamalarının kişisel harcamalardan ayrıştırılması sağlanarak gider yönetiminde kontrol ve şeffaflık artırılabilecek; aynı zamanda çalışan harcamalarının izlenmesi ve yönetilmesine yönelik etkin bir yapı oluşturulacaktır.



Dijital Kredi Kartı

Müşterilerimizin kart basım ve teslim süreçlerini beklemeksizin dijital ortamda anında kart oluşturabilmelerini sağlamak amacıyla dijital kredi kartı alt yapısının geliştirilmesine yönelik çalışmalar başlatılmıştır. Söz konusu çalışmanın tamamlanmasıyla birlikte müşteri deneyiminin iyileştirilmesi ve fiziki kart basımına bağlı maliyetlerin azaltılması hedeflenmektedir.



Kampanya Yönetimi

Kredi kartı ve debit kart müşterilerimizin avantajlı alışveriş deneyimlerinden faydalanabilmesi amacıyla, Bankalararası Kart Merkezi (BKM) tarafından sunulan kampanyalara aktif katılım sağlanmıştır. Paraf marka iş birliği kapsamında, üye işyerleriyle anlaşmalı olarak vade farksız taksit kampanyaları Ekim 2025 itibarıyla uygulamaya alınmış olup, aylık ortalama 30 adet kampanyaya katılım sağlanmıştır.

Eş zamanlı olarak, kampanyalara yönelik dijital kampanya modülü geliştirme süreci devam etmekte olup, müşterilerimizin kampanyalara daha kolay katılım sağlaması hedeflenmektedir.



Debit Kart Ürünleri ve Geliştirmeleri

Emlak Katılım Debit Kartı, müşterilerin Banka'daki bir veya birden fazla cari hesaba bağlı olarak ATM'ler aracılığıyla nakit çekim ve POS/ÖKC terminalleri üzerinden ödeme işlemlerinde kullanılmaktadır. Ayrıca mobil uygulamamız üzerinden karekod ile ödeme yapılabilmektedir. 2025 yılının Aralık ayı itibarıyla Emlak Katılım Debit Kartı adedi geçen yıla göre %22'lik bir büyümeyle 108.614 adede ulaşmıştır. Aynı dönemde debit kartlar aracılığıyla gerçekleştirilen ödeme işlem hacmi ise 574.9 milyon TL'ye ulaşmıştır.

Debit kart portföyünün güvenlik, kullanım kolaylığı ve erişilebilirlik açısından geliştirilmesine yönelik çalışmalar devam etmekte olup; çipli debit kart, dijital debit kart, no-name debit kart ve ticari segmentte business debit kart ürünlerine ilişkin geliştirme faaliyetleri sürdürülmektedir.

- Çipli Debit Kart ürünü kapsamında, kartların güvenlik seviyesinin artırılması amacıyla EMV çip teknolojisi ve temassız ödeme özelliğinin devreye alınması hedeflenmektedir. Bu sayede müşterilerimize daha güvenli ve hızlı bir ödeme deneyimi sunulması amaçlanmaktadır.

- Dijital Debit Kart projesi ile, müşterilerimizin kart başvuru ve kullanım süreçlerinin tamamen dijital ortama taşınması planlanmaktadır. Bu doğrultuda, mobil ve internet bankacılığı kanalları üzerinden anında kart oluşturulabilmesi sağlanarak kart teslim sürecinin ortadan kaldırılması ve müşterilere anlık kullanım imkânı sunulması hedeflenmektedir.
- No-Name Debit Kart uygulaması kapsamında, kartlar üzerinde isim basılmaksızın üretim yapılması suretiyle kart teslim sürelerinin kısaltılması ve lojistik süreçlerde maliyet avantajı sağlanması amaçlanmaktadır.
- Ayrıca işletmelerin finansal yönetim süreçlerini desteklemek amacıyla Business Debit Kart ürününe ilişkin geliştirme çalışmaları başlatılmıştır.



Depozito Bilgi Yönetim Sistemi

- Depozito Yönetim Sistemi, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca belirlenen ve belirli bir depozito bedeli alınarak piyasaya sürülen ürünlerin tüketilmesi/kullanılması sonrasında iade alınması ve depozito bedelinin geri ödenmesine dayalı bir sistemdir.
- Türkiye Çevre Ajansı Başkanlığı, T.C. Darphane ve Damga Matbaası Genel Müdürlüğü ile paydaş olan Banka, DOA ile entegre çalışacak ödeme, e-cüzdan ve/veya kartlı ödeme sistemleri ve/veya elektronik ödeme hizmetleri gibi bankacılık hizmetlerine ilişkin dijital uygulamaların tedariki, temini, kurulması ve geliştirilmesi yükümlülüklerini 2024 yılında yerine getirmiştir. Geliştirmeler proje planları çerçevesinde devam etmektedir.
- Pilot olarak 28 adet cihazla Sakarya'da başlatılan projeye, 9 şehir daha eklenerek toplamda 10 şehirde 277 adet cihaz konumlandırılmıştır. Aralık 2025 itibarıyla kullanıcı sayısı 81.175 olup DOA depozito iade tutarı ise 2.2 milyon TL'dir.





Üye İşyeri Ürünleri Faaliyetleri

2025 yılını Banka'nın ödeme aracı Emlak Katılım CepPOS ve Fiziki Android POS'un sahada yaygınlaşma ve büyüme yılı olarak geride bıraktık. CepPOS müşteri sayısı %29 oranında artarken, Fiziki Android POS müşteri sayısı %32 oranında artmıştır. İşlem hacmi ise bir önceki yıla göre %146 oranında artış göstermiştir.

2025 yılında, 4.558 adet CepPOS, 471 adet Fiziki Android POS terminali bulunmaktadır. 2025 Aralık itibarıyla yerli kredi kartı, banka kartı ve ön ödemeli kartlar ile yurt içinde CepPOS ve Fiziki Android POS üzerinden gerçekleştirilen işlem adedi, 187.482, toplam işlem cirosu ise 7,8 milyar TL'dir.



Bu dönemde CepPOS ve Fiziki Android POS servislerinde iyileştirici faaliyetler yürütülerek, müşteri ihtiyaç ve beklentilerinin karşılanması amacıyla yapılan geliştirmeler müşterilerimizin hizmetine sunulmuş olup, mevcut süreçlerin iyileştirilmesi yanı sıra, Sanal POS başvuru ve provizyon servislerinin yazılım geliştirmeleri ve ödeme kuruluşu entegrasyon süreçleri tamamlanmıştır. Sanal POS servisi Banka'nın faaliyete alacağı büyük projeler için kullanılabilir bir ürün olarak hazırlanmıştır.

POS ve Fatura Entegrasyon Geliştirmeleri

- Vergi Usul Kanunu'nun (VUK) 507 no.lu Tebliği'ne uygun Android POS ürünü portföye eklenmiştir. Mevcut POS portföyümüz, VUK 507 uyumlu Android POS çözümümüzle genişletilmiş olup, bu ürünle birlikte ÖKC kullanma zorunluluğu bulunan üye iş yerlerine hizmet sunma imkânı sağlanmıştır. Yeni ürünümüzle birlikte, ödeme işlemleri hızlı, güvenli ve kolay bir şekilde gerçekleştirilebilmekte; aynı zamanda mali belgelerin düzenlenmesi mümkün hale gelmektedir. Üye işyerlerinin farklı ihtiyaçlarına göre esnek fiyatlandırma ve komisyon modeli altyapısı oluşturulmuştur. Bu kapsamda farklı komisyon oranları, bloke ve bloke + komisyon modelleri, alternatif fiyatlandırma yapıları üzerinden kurgulanan yeni yapı, üye işyerlerine daha fazla tercih esnekliği sağlamaktadır.
- Emlak Katılım Tasarruf Finansman Şirketi için geliştirilen POS entegrasyonu tamamlanmış; Eylül 2025 itibarıyla canlı ortama alınmıştır. Bu entegrasyon ile Tasarruf Finansman Şirketi müşterilerinin POS kanalı üzerinden işlem yapabilmesi ve tahsilat süreçlerinin dijitalleştirilmesi sağlanmıştır.

Elektrikli Şarj İstasyonlarına Yönelik Sanal POS ve Kart Saklama Hizmetleri ve Fatura Entegrasyon Geliştirmeleri

- Elektrikli araç ekosisteminde faaliyet gösteren üye işyerlerine özel çözümler geliştirilmiştir. Bu kapsamda, özel kart saklama, sanal POS ve saklı karttan tahsilat özelliklerini içeren yeni bir altyapı tasarlanmış, böylece kullanıcıların şarj işlemlerinde her seferinde kart bilgisi girmeden hızlı ve güvenli ödeme yapabilmeleri sağlanmıştır. Ayrıca, ön provizyon yapısı devreye alınarak, tahsilatın kontrollü ve güvenli biçimde gerçekleşmesi sağlanmıştır. Bu yapı sayesinde elektrikli araç şarj istasyonlarına özel ödeme süreçleri uçtan uca dijitalleştirilmiş, müşteri deneyimi sadeleştirilmiştir.

Yeni CepPos ve POS Paketi Projesi

- POS süreçlerimizin geliştirilmesi, ürün/hizmet çeşitlendirilmesi yapılması amacıyla Vergi Usul Kanunu (VUK) 507 Tebliği'ne uygun bir Güvenli Mali Uygulama (GMU) özelliği barındıran, TR Karekod desteği gibi ödeme yöntemleri ile ödemeleri kabul edebilen, yasal mevzuatlara uyumlu, modern yazılım mimarileriyle yazılmış, güvenli ve kullanıcı dostu bir Soft POS uygulamasının geliştirilmesi planlanmaktadır.
- Bu projenin amacı, Banka'nın ödeme sistemleri ve POS ürünleri alanında acquirer (üye işyeri ödeme hizmet sağlayıcısı) olarak konumlanmasını sağlamak, üye işyeri başvuru ve yönetim süreçlerini dijitalleştirmek ve işletmelere hızlı, güvenli, kullanıcı dostu bir ödeme altyapısı sunmaktır. Bu kapsamda, farklı POS terminal türleri için başvuru, tahsis, risk değerlendirme, işlem yönetimi ve mutabakat süreçlerini uçtan uca entegre bir platform üzerinden yürütmek hedeflenmektedir.



DİJİTAL BANKACILIK

2025 yılında dijital dönüşüm stratejisi ve yol haritası doğrultusunda müşterilerimizin değişen ihtiyaç ve beklentilerini odağa alarak kullanıcı deneyimini sürekli geliştirmeye, dijital kanallarda fark yaratan ve sektöre yön veren çözümler hayata geçirmeye devam edilmiştir. Müşteri ihtiyaçlarını odağına alan yeni API'ler ve genişleyen finansal ekosistem çözümlerimizle müşterilerimize daha hızlı, kolay ve kişiselleştirilmiş hizmetler sunulmuştur. Dijitalleşme yatırımlarımızı güçlendirerek yenilikçi uygulamalar hayata geçirilmiş, yıl boyunca atılan yeni adımlar sayesinde Banka'nın hem müşteri memnuniyeti artırılmış hem de sürdürülebilir değer üretme vizyonumuz ileriye taşınmıştır.

Dijital Müşteri Edinimi

Yeni dijital bankacılık projeleri ve iletişim çalışmalarımız kapsamında; geçen yıla göre dijital müşteri sayımız %55, uzaktan edinilen bireysel müşteri sayımız ise %61 oranında büyümüştür. Müşterilerimizin ilk temas kanalı olan Emlak Katılım Mobil'de yeni işlem, fonksiyon ve özellikleri müşterilerimizin hizmetine sunulmuş ve bunun neticesinde dijital kanallarımızı aktif olarak kullanan müşteri sayımızda %73 oranında gelişim sağlanmıştır.

Açık Bankacılık Geliştirmeleri

Emlak Katılım Mobil'den "Ödeme İste" menüsü hizmete açılarak kullanıcıların hızlı ve güvenli bir şekilde ödeme taleplerini iletmesi ve ödeme yapabilmesi sağlanmıştır. Kısmi ve erken ödeme gibi fonksiyonları da barındıran Ödeme İste Projesi'nin 2.fazı devreye alınmıştır.



Servis Modeli Bankacılığı

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı önderliğinde Türkiye Çevre Ajansı (TÜÇA) ve T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı Darphane ve Damga Matbaası Genel Müdürlüğü paydaşlığında yürüttüğümüz "Depozito Yönetim Sistemi" projesi kapsamında geliştirilen DOA uygulamasında sürdürülebilir çevre sorumluluğumuz kapsamında finansal ürün ve hizmetlerimizle katkı sunmaya devam ederken, "Servis Modeli Bankacılığı" alanında 2025 yılında BDDK'dan faaliyet izni alan sektörde ikinci ancak ilk kamu ve ilk katılım bankası olarak sektördeki öncü, yenilikçi ve güçlü duruşumuzu vurguladık. Bu anlamda güçlü vizyonumuzu ortaya koyarken ürün ve hizmetlerimizi sunduğumuz kanal sayısını artırmaya ve Banka bilançosuna katkı sunacak projeler üretmeye devam edilecektir.

API Hizmetleri

- Kurum entegrasyonlarında önemli bir yer tutan API teknolojilerine ilişkin 2024 yılında 14 olan sayıyı 2025 yılında 62'ye çıkararak müşterilerimize desteğimiz daha da artırılarak sürdürülmüştür.
- Emlak Katılım Mobil uygulamamız başta olmak üzere dijital kanallarımızda yeni özellik ve işlemlerimizi yıl boyunca müşterilerimizle buluşturmaya devam ettik.
- Ulusal Taşıt Tanıma Sistemi'nin hesap ve ekstre görüntüleme, transfer ve doğrulama API servisleri geliştirilmiş ve entegrasyonu sağlanmıştır.
- Dijital ekosistemimizi destekleyen API servislerimizde de önemli ilerlemeler gerçekleştirilmiş, özellikle vergi ve kurum tahsilatlarına yönelik hizmetlerle birlikte, kurumlarla olan entegrasyonların kapsamı genişletilerek API servis yelpazemiz daha da zenginleştirilmiştir.
- API raporlama ekranları geliştirilerek performansın etkin bir şekilde izlenmesi sağlanmıştır.

Mobil ve İnternet Bankacılığı Kanal Geliştirmeleri

- Mobil Şube yatırım fonu işlemlerinin kullanıcı deneyimi ve ekranlarının iyileştirilmesi kapsamında optimizasyon çalışması gerçekleştirilmiştir.
- Dijital kanallarda bilgi paylaşım izin tanımı ve e-posta doğrulama kapsamında yasal uyum çalışmaları tamamlanmıştır.
- Kurumsal dijital kanal kullanıcılarının SIM bloke işlemlerinin NFC ve biyometrik unsurlarla doğrulanması sağlanmıştır.
- Dijital kanallarda kredi kartı başvurusu ve otomatik ödeme talimatı işlemleri hizmete açılmıştır.
- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ile gerçekleştirilen iş birliği kapsamında TOKİ Emlak Yönetimi ödemelerinin Banka dijital kanalları aracılığıyla yapılması sağlanmıştır.
- Sürdürülebilirlik yaklaşımı doğrultusunda, şubelerimizden gerçekleştirilen Kredi Kartı Başvurusu, Yatırım Hesap Açılışı, Proje Tercihli Özel Cari Hesap Açılışı ve Kazandıran Çeyrek Hesap Katılma Hesap Açılışı başvuru ve işlemlerinde sözleşme onayları Mobil Şube üzerinden alınarak dijitalleştirilmiştir. Mobil Şube'ye eklenen geliştirmeler kapsamında BKM ve TAM üyesi ATM'lerinden "TR Karekod ile Para Yatırma" fonksiyonu müşterilerimizin kullanımına sunulmuştur.
- BDDK düzenlemelerine uyum kapsamında Mobil ve İnternet Şubesi aktivasyon, giriş ve şifre süreçleri güçlendirilerek işlem güvenliği artırılmıştır. Dijital kanallardan hesap açılışlarında dijital hesap cüzdanı uygulaması devreye alınmış; cihaz izleme ve tanımlama altyapısı kurulmuştur.
- Ayrıca, Dijital Tek Şifre uygulaması ile dijital kanallar ve Çağrı Merkezi arasında kullanıcı deneyimi iyileştirilmiş, uzaktan kimlik tespiti yoluyla şahıs firmalarının müşteri olabilmesi ve nitelikli yatırımcı tanımlama işlemleri dijital kanallara taşınmıştır.



DİJİTALDE 2026 PROJEKSİYONU



Banka'nın dijital bankacılık yolculuğu; Mobil ve İnternet Bankacılığı kanallarının yenilikçi iş modelleriyle bütünleştirilmesi, yapay zekâ destekli çözümlerin müşteri etkileşimlerine entegre edilmesi ve sürdürülebilir finans yaklaşımıyla geliştirilen yeni dijital ürün ve hizmetlerle devam etmektedir. Banka, teknolojiyi finansal kapsayıcılığı artıran temel bir araç olarak konumlandırmayı sürdürmektedir.



2026 yılı itibarıyla; servis modeli bankacılığı kapsamında uzaktan müşteri edinimi, temel bankacılık işlemleri, karekod ve kart işlemleri ile katılma hesaplarının dijital kanallar üzerinden sunulması; açık bankacılık çerçevesinde HHS 2.0(Hesap Hizmeti Sağlayıcısı) ve YÖS(Yetkili Ödeme Hizmeti Sağlayıcısı) hizmetlerinin devreye alınması planlanmaktadır.



Güvenli ödeme altyapısının geliştirilmesi, dijital portföy yönetimi yapısının hayata geçirilmesi, uzaktan satış ve CRM altyapılarının güçlendirilmesi ile müşteri deneyiminin ve kişiselleştirilmiş hizmetlerin artırılması hedeflenmektedir.



Mobil uygulamanın yenilenmesi, Mobil Borsa fonksiyonunun Emlak Katılım Mobil'de devreye alınarak hisse senedi alım-satım işlemlerinin, piyasa bilgilerinin anlık olarak izlenmesi ve yatırım portföylerini bütüncül bir şekilde takip edilebilmesi ve BDDK düzenlemelerine uyum kapsamında dolandırıcılıkla mücadeleyle yönelik dijital geliştirmelerin tamamlanması planlanmaktadır.



Finans

SATIN ALMA

2025 yılında gerek maliyet düşürücü tedbirler gerekse sözleşme sürecindeki operasyonun etkili yönetimi ile yasal risklerin ortadan kaldırılmasına katkı sağlanması ve iş geliştirme noktasındaki çalışmalarla bütünsel bir satın alma süreci yürütülmüştür.

Yürütülen faaliyetler kapsamında çağın gereksinimlerini yakalamakla birlikte dijital satın alma ve sözleşme sistemleri kurarak, Banka'nın ve çağın ihtiyaçları doğrultusunda yeni süreçleri kurmak hedeflenmiştir.

Bu çerçevede Banka birimlerinin BOA sistemi üzerinden gelen 904 adet ürün/hizmet talebine istinaden 651 adet ihale süreci yürütülmüş olup, yürütülen ihaleler kapsamında 321 adet sözleşme ve ihalelerin hazırlık, analiz, imza ve evrak klase işlemleri tamamlanmıştır.

Ürün ve
Hizmet
Talebi

904
adet



İhale Süreci
651
adet

Tamamlanan Hazırlık, Analiz,
İmza ve Evrak Klase işlemleri



321
adet

İDARİ İŞLER Sürdürülebilirlik Uygulamaları

İdari İşler Müdürlüğü tarafından; güvenlik, filo yönetimi, temizlik ve ikram hizmetleri, sıfır atık uygulamaları, muhaberat ve arşiv, depo yönetimi ile personel servis hizmetleri başta olmak üzere Banka'nın genel idari faaliyetleri etkin ve verimli bir şekilde yürütülmüştür. 2025 yılı boyunca idari süreçlerin dijitalleşmesi, kaynak kullanımının optimize edilmesi ve çevresel etkilerin azaltılması hedefleri doğrultusunda çalışmalar gerçekleştirilmiştir.

Bu kapsamda, BOA Emlak Katılım Talep-Çağrı ekranı üzerinden iletilen 2.000 adet talep yanıtlanmış; 5.627 adet fatura ve yaklaşık 638 adet masraf belgesi sistem üzerinden işlenerek ödemeleri gerçekleştirilmiştir. Genel Müdürlük birimleri ve şubeler tarafından girilen toplam 9.044 adet masraf ve 2.459 adet fatura için BOA sistemi üzerinden bütçe onay ve kontrol süreçleri yürütülmüş, mali disiplin ve kaynak verimliliği desteklenmiştir.

Sürdürülebilirlik yaklaşımı doğrultusunda, yeni açılan 12 şubeye sıfır atık kutuları yerleştirilerek Bankanın çevresel sorumluluk hedeflerine katkı sağlanmış; atık yönetimi süreçleri standartlaştırılarak Sıfır Atık yolculuğu güçlendirilmiştir.

2025 yılı Mayıs ayında Elektronik Belge Yönetim Sistemi (EBYS) kullanıma alınmış olup, Muhaberat tüm kayıt süreçleri EBYS üzerinde başarıyla iletirilmiştir. EBYS'de toplam 84.388 adet dijital kayıt, 5.767 adet fiziki kayıt girişi yapılmıştır. EBYS siteminde oluşturulan dijital kayıtlar sayesinde operasyonel verimlilik dışında, sürdürülebilirlik hedeflerine de önemli katkı sağlanmıştır.

EBYS siteminde oluşturulan dijital kayıtlar sayesinde operasyonel verimlilik dışında, sürdürülebilirlik hedeflerine de önemli katkı sağlanmıştır.

Sağlanan Su Tasarrufu

238.770
litre



Kesilmekten Kurtarılan Ağaç

48
adet



Engellenen Karbondioksit Salımı

13.530
kg



Oluşmadan Önlenen Atık

955
kg



Kapsam 1 ve 2 emisyonlarımızın doğru hesaplanabilmesi için; BOA üzerinde "Kaynak Tüketimi Giriş" ekranının tasarımı tamamlanarak canlı ortama alınmış ve bu tarih itibarıyla Kaynak Tüketimine konu veriler BOA üzerinden girilerek takip ve kontrolü sağlanmıştır.

Birim müdürlüklerimize ait kargo/posta ile transfer edilen belgelerin EBYS sitemine entegrasyonu ve e-imza ile gönderilmesi çalışmaları başlatılmış olup, EBYS sistemine entegrasyon sonrasında Posta Kurye Gider Kaleminde tasarruf sağlanması ve çevreye olan sorumluluğumuzun pekiştirilmesi amaçlanmaktadır.

Sıfır Atık Projesi

Banka Genel Müdürlük, Ek Hizmet Binası ve tüm şubelerinde T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın Sıfır Atık Yönetmeliği'ndeki tüm kriterler yerine getirilerek, "Sıfır Atık Projesi" Eylül 2020'de hayata geçirilmiştir. Temel seviye belgelendirme kapsamında toplamda 107 şubenin belgelendirme işlemleri tamamlanmış olup, yeni açılan 8 şubenin başvuruları yapılmıştır. Kuruluşunun ikinci yılında "Sıfır Atık Belgesi" olarak bu alanda faaliyetlerine başlayan ilk katılım finans kuruluşu olan Banka, çevreye karşı sorumluluklarını hassas bir şekilde yerine getirmeye devam etmektedir. Bu minvalde Banka; 2025 yıl sonu itibarıyla şubelerden ve Genel Müdürlük binasından yaklaşık 30.000 kg değerindeki atığı geri dönüşüme göndererek ekonomiye kazandırmıştır.





İNŞAAT-EMLAK Çatı GES Projesi

İnşaat–Emlak Müdürlüğü, emlak ve inşaat servisleri aracılığıyla Banka’nın şubeleşme ve fiziki altyapı ihtiyaçlarını etkin şekilde yönetmektedir. Bu kapsamda, Genel Müdürlük ve ek hizmet binaları ile yurt genelinde açılan şubelerin yer seçimi, kiralama, sözleşme ve inşaat süreçleri uzmanlık raporları doğrultusunda yürütülmektedir.

2019–2024 döneminde toplam 110 şube ile Ankara Genel Müdürlük Ek Hizmet Binası inşaat ve tadilat çalışmaları tamamlanmıştır. 2025 yılında ise yapımı tamamlanan 13 yeni şube ve yer değişikliği yapılan 3 şube ile birlikte toplam 16 şube faaliyete alınmış; Ataşehir Genel Müdürlük Binası 1. Etap tadilat işleri tamamlanmıştır.

Sürdürülebilirlik hedefleri doğrultusunda, Bodrum Şubemizde 13,2 kWe gücünde çatı GES sistemi kurularak devreye alınmış ve şube içi enerji tüketiminde yaklaşık %40 tasarruf sağlanmıştır.

2026 yılında, Banka stratejisiyle uyumlu şekilde kiralama, inşaat ve tadilat çalışmalarının enerji verimliliği ve çevresel etkiyi gözetten bir yaklaşımla sürdürülmesi hedeflenmektedir.

RESMİ RAPORLAMA

Resmi Raporlama Müdürlüğü, Resmi Raporlama Servisi ve Finansal Raporlama Servisi olmak üzere iki ana servis yapısı altında faaliyetlerini sürdürmektedir.

Resmi Raporlama Müdürlüğü tarafından, resmi kuruluşlara iletilen yasal raporların daha sistematik ve izlenebilir bir şekilde gönderilebilmesini teminen yasal raporlama uygulaması projesi başlatılmış olup, dönem sonu itibarıyla projede %60 seviyesinde ilerleme sağlanmıştır. Söz konusu uygulama, ana bankacılık uygulaması ile entegre edilerek veri üretim ve raporlama süreçlerinde kontrol yapısı güçlendirilmiştir.

Düzenleyici otoriteler nezdindeki raporlama ve temsil faaliyetleri kapsamında, TCMB tarafından düzenlenen İstatistik Raporlama Sertifika Programı’na katılım sağlanmıştır.

2025 yılında TKBB nezdinde Raporlama Komitesi Başkanlığı görevini Banka’ya temsilen Resmi Raporlama Müdürü yürütmüştür.

2025 yılı resmi denetim kurumlarının denetim süreçleri koordine edilmiştir.

2025 yılı içerisinde BDDK tarafından yürütülen “Katılım Bankaları Fatura Kayıt Sistemi” denetimi sürecinde ilgili birimler arası koordinasyon sağlanarak denetim süreçleri etkin bir şekilde yürütülmüştür.

Yeşil Varlık Rasyosu mevzuatı uyarınca ilk raporlama dönemi olan 2025 Haziran döneminden itibaren “Yeşil Varlık Rasyosu” yasal formu hesaplanmaya başlanmış ve üç aylık periyotlarda BDDK’ya süresi içerisinde iletilmeye devam edilmektedir.

BDDK tarafından Hızlı Bilgi Aktarım Sistemi üzerinden gelen anlık ve sürekli talepler zamanında ve eksiksiz olarak karşılanmıştır.

Konsolide ve konsolide olmayan finansal tablolar ile bunlara ilişkin açıklama ve dipnotları içeren denetim raporları ilgili kuruluşların ve kamuoyunun bilgisine sunulmuştur. Banka’nın bağlı ortaklıklarının bağımsız denetimi ve hazırlanan raporların kamuya açıklanması kapsamında gerekli koordinasyon sağlanmış olup, bilgi ve belge temini süreçlerine katkı sağlanmıştır.

12.05.2025 tarihinde yürürlüğe giren “Bankacılık Hesaplarından Kaynaklanan Faiz Oranı Riskinin Standart Yaklaşımla Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik” kapsamında yeni formlar hazırlanmış ve aylık periyotlarda BDDK’ya iletilmiştir.

Banka üst yönetimine yönelik olarak bankacılık ve katılım bankacılığı sektörlerine ilişkin karşılaştırmalı analiz raporları haftalık ve aylık periyotlarda hazırlanmış; sektör değerlendirme çalışmaları raporlanmıştır.

Uluslararası derecelendirme kuruluşu Fitch Ratings tarafından yürütülen derecelendirme süreci kapsamında, Banka’nın derecelendirme notuna dayanak teşkil eden datalar ve veri setleri hazırlanmıştır.

BÜTÇE ve YÖNETİM RAPORLAMA

2025 yılı içerisinde Banka bütçesi, birimlerle eş zamanlı olarak hazırlanmış; şubelerin aylık kâr-zarar durumlarına ilişkin finansal güncellemeler düzenli biçimde gerçekleştirilmiştir. Süreçler sistematik hale getirilerek raporlama faaliyetlerinde verimlilik ve etkinlik artırılmıştır.

Haftalık olarak Aktif Pasif Komitesi (APKO) toplantılarında kullanılmak üzere finansal rapor setleri hazırlanmış, üst yönetimin ihtiyaç duyduğu yönetsel raporlar iş zekâsı aracı üzerinden tasarlanan ekranlarla sunulmuştur.

Dönem içinde iş zekâsı altyapısında önemli geliştirmeler yapılmış, raporların mobil cihazlar üzerinden görüntülenebilmesi sağlanmıştır. Ayrıca, resmî kurumlara iletilen yaklaşık 425 adet raporun teknik altyapısı oluşturularak üretim süreçleri standart hale getirilmiştir.

Banka satın alma süreçlerinde finansal modelleme çalışmaları gerçekleştirilmiş, fizibilite analizleriyle karar destek süreçlerine katkı sağlanmıştır. Finansal raporlara yönelik senaryo ve etki analizi çalışmaları yapılmıştır.

2026 yılı içerisinde iş zekâsı aracı üzerinden Banka’nın büyüyen yapısına uygun yeni rapor ekranlarının tasarlanması ve tüm raporların mobil gösterime uyarlanması planlanmaktadır. Ayrıca, Banka’nın büyüme stratejisini destekleyecek analiz ve raporlama altyapısının güçlendirilmesi hedeflenmektedir.

MUHASEBE ve VERGİ

Banka tarafından belirlenen politika ve stratejilere uygun olarak, yasal mevzuatlar çerçevesinde muhasebe kayıt sistemini oluşturmakta olup, oluşturulan bu kayıt sistemi ile denetim ve incelemeye, raporlama ve analiz çalışmalarına hazır hale getirilmesinde başarılı bir performans gerçekleştirilmiştir.

Vergi mevzuatlarında yapılan değişiklikler günlük olarak takip edilmekte ve değişikliklere ilişkin gerekli bilgilendirmeler yapılarak aksiyonlar alınmaktadır.

Sistemsel geliştirmeler sayesinde süreçlerimizde iyileştirmeler yapılmış olup, aynı zamanda bazı işlemlerimiz robotik süreçlerle otomatik hale getirilmiştir. Büyüme hedeflerimiz doğrultusunda yeni dönemde sistemsel geliştirmelere devam edilecektir.

MALİ İŞLER ve KONTROL

Katılım fonları kapsamında toplanan fonların, havuzların fon durumuna uygun şekilde yönlendirilmesi ile kâr dağıtım süreçlerinin doğru, güvenilir ve hızlı bir biçimde gerçekleştirilirken; mevzuata uygun havuz yapısının oluşturulması sağlanmaktadır. Katılma havuzlarının yönetimi ve raporlanmasına yönelik olarak ana bankacılık uygulamamızda birim değer hesaplamalarına ilişkin sistemsel geliştirmeler yapılmıştır. Katılma genel havuzunun çeşitlendirilmesine yönelik altyapı çalışmaları tamamlanmıştır.

Banka’nın, yeni çıkan ürünlerine altyapı desteği sağlanmış; ürün çeşitliliğine katkı sunularak kredi kartı ve POS ürün geliştirmeleri tamamlanmıştır.TLREFK endeksli menkul kıymetlerin sistem altyapısına ilişkin geçiş süreçleri başarıyla tamamlanmasında gerçekleştirilen çalışmalar ile katkıda bulunulmuştur.

Mali tabloların mevzuata uygun şekilde hazırlanmasını teminen, muhasebe sistemi üzerinde mali kontrol faaliyetleri titizlikle yürütülmektedir. IFRS 9 Standartlarına uygunluk önceliklendirilerek Beklenen Zarar karşılık hesaplamalarına ilişkin kontroller yürütülmekte ve mevzuat değişiklikleri yakından takip edilmektedir. Mevzuatta yapılan güncellemeler doğrultusunda sistem, ilgili düzenlemelere uygun hale getirilmektedir. Bu kapsamda, ilgili tüm kontrol mekanizmalarının mevzuat ve iç düzenlemelerle tam uyumu gözetilerek yeniden yapılandırılması sağlanmıştır.

Döviz, kıymetli madenler, menkul kıymet, türev ürünler ve diğer hazine işlemlerine ilişkin kontroller sağlıklı şekilde gerçekleştirilirken yabancı para pozisyonu da düzenli olarak takip edilmektedir.

2026 yılında, Banka stratejileri doğrultusunda geliştirilecek yeni ürün ve uygulamalara yönelik kontrol noktalarının belirlenmesi ve gerekli sistemsel geliştirmeler kapsamında altyapı entegrasyonunun sağlanarak optimizasyon ve verimlilik esaslı bir yapının hayata geçirilmesi planlanmaktadır.



Hazine ve Uluslararası Bankacılık

2026 vizyonu; Banka'nın finansal piyasalara yön tayin veren, sektörde referans kabul edilen bir konumda ilerleyişini kararlılıkla sürdürmesidir. Spot döviz ve altın piyasalarında edinilen güçlü konumun pekiştirilmesi hedeflenirken, işlem hacmi ve kârlılığın sürdürülebilir ve istikrarlı bir şekilde artırılması temel stratejik öncelik olarak belirlenmiştir.

Küresel ölçekte hızla değişen piyasa dinamiklerine uyum sağlayan, yenilikçi çözümler üreten ve müşteri odaklı yaklaşımı tüm süreçlerine entegre eden bir yapı ile Banka'nın sektördeki etkinliğini artırması hedeflenmektedir. Bu doğrultuda hem yurt içi hem yurt dışı piyasalarda daha güçlü bir finansal oyuncu olma yolculuğuna, stratejik yatırımlar ve proaktif yönetim anlayışıyla hız kesmeden devam edilecektir.

HAZİNE

2025 yılında hem bankalar arası piyasalarda hem de müşterilerimizle gerçekleştirilen spot döviz ve altın işlemleri önemli ölçüde artırılarak işlem hacmimizde kayda değer bir yükseliş sağlanmıştır. Stratejik planlarımız doğrultusunda yürütülen Forward Projesi, müşterilerimizin finansal risklerini etkin biçimde yönetebilmelerine imkân tanımak, geleceğe yönelik güven duygusunu güçlendirmek ve müşteri etkileşimini daha üst seviyeye taşımak amacıyla başarıyla uygulamaya alınmıştır.

2026 yılı için temel hedefimiz; ürün çeşitliliğini artırarak yenilikçi finansal çözümler sunmak, piyasa koşullarını anlık izleyen çevik bir yapıyla müşteri ihtiyaçlarına hızlı ve rekabetçi şekilde yanıt vermek ve böylece Banka'nın ülke ekonomisine katkısını daha da güçlendirmektir.

Bankalar Arası Piyasalar

2025 yılında bankalar arası piyasalarda; spot döviz ve kıymetli maden alanında fiyat alan pozisyondan fiyat belirleyen ve piyasa yönlendiren bir konuma geçiş hedefimiz doğrultusunda önemli ilerleme kaydedilmiştir. Yurt içi ve yurt dışındaki finansal kurumlara farklı iletişim kanallarından sağlanan etkin fiyatlama akışı sayesinde, bankalar arası piyasa kârlılığımız bir önceki yıla göre yaklaşık %220 oranında artış göstermiştir.

2026 yılında da bu ivmeyi sürdürmek temel önceliktir. Müşteri ihtiyaçları gözetilerek tüm kanallardan 5 gün 24 saat boyunca rekabetçi kurlarla döviz ve kıymetli maden işlemleri gerçekleştirilebilmesi hedeflenmekte; aynı zamanda bankalar arası piyasalarda piyasaya yön veren niteliklerin daha da güçlendirilmesi amaçlanmaktadır.

Borsa İstanbul Kıymetli Maden Piyasaları

Borsa İstanbul Kıymetli Madenler ve Taşlar Piyasası'nda işlem hacminin artırılması, Banka'nın bu alandaki konumunu güçlendiren ve piyasa etkinliğini daha da pekiştiren kritik bir stratejik odak noktası olmaya devam etmektedir. 2025 yılı boyunca gerçekleştirilen operasyonlarda yaklaşık 2 tonluk işlem hacmine ulaşılması, Banka'nın fiziki kıymetli maden piyasasında istikrar sağlayıcı bir aktör olarak öne çıkmasını sağlamış; fiyat oluşum süreçlerine katkı sunan, güvenilir ve referans niteliğinde bir piyasa oyuncusu konumuna yükselmesine imkân tanımıştır.

Bu başarı, hem Banka'nın kıymetli maden piyasalarındaki uzmanlığını perçinlemiş hem de sektörde sürdürülebilir bir etki alanı oluşturulmasına olanak tanımıştır. 2026 yılında da işlem hacminin artırılması, piyasa derinliğinin desteklenmesi ve fiyat istikrarına katkı sunulması doğrultusundaki çalışmalar kararlılıkla sürdürülecektir.

Sermaye Piyasaları

Sermaye Piyasaları Servisi, 2025 yılı boyunca kira sertifikaları(sukuk) alanındaki faaliyetlerini çeşitlendirerek hem yurt içi hem de yurt dışı piyasalardan uygun maliyetli fonlama imkânları sağlamış; bu sayede bankamızın bilanço vade uyumunun güçlendirilmesine ve likidite yönetiminin daha etkin bir yapıya kavuşturulmasına önemli katkılar sunmuştur.

Yürütülen stratejik çalışmalar sonucunda sermaye piyasası işlemlerinden elde edilen kârlılık, 2025 yılında bir önceki yıla kıyasla %259 oranında artış göstererek kayda değer bir başarıya ulaşmıştır. Bu performans, Banka'nın sermaye piyasalarındaki aktif konumunu güçlendiren ve finansal derinliğini artıran önemli bir gelişme olarak öne çıkmaktadır.

Menkul kıymet portföyümüzde gerçekleştirilen çeşitlendirme adımlarıyla risk-getiri dengesi daha verimli bir yapıya taşınmış; TL, yabancı para ve altın cinsinden kira sertifikalarının yanı sıra küresel ekonomik beklentiler değerlendirilerek yabancı para cinsinden sukuk yatırımlarına da stratejik bir ağırlık verilmiştir. Bu yaklaşım, portföyün hem dayanıklılığını hem de getiri potansiyelini artıran önemli bir unsur hâline gelmiştir.

Buna ek olarak, Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından ilk kez ihraç edilen TLREFK endeksli sukuk ürünlerinin portföyümüze dahil edilmesiyle yenilikçi finansal araçlara erişim genişletilmiş; 2026 yılına yönelik olarak ise IILM (International Islamic Liquidity Management – Uluslararası İslami Likidite Yönetimi Kuruluşu) tarafından ihraç edilen dolar sukuklarının portföye kazandırılması için gerekli teknik ve operasyonel çalışmalar başlatılmıştır. Böylece Banka, uluslararası likidite kaynaklarına erişimde daha güçlü bir yapıya kavuşmuş ve portföy çeşitliliğini küresel ölçekte derinleştirmeyi hedeflemiştir.

Dijital Kanallar ve Yatırım Ürünleri

Müşterilerin yatırım ürünlerine dijital kanallar üzerinden hızlı, kolay ve kesintisiz erişim sağlayabilmeleri amacıyla kullanıcı arayüzlerinde gerçekleştirilen kapsamlı iyileştirmeler, işlem hacimlerine ve müşteri deneyimine anlamlı ölçüde değer katmıştır. Dijital altyapımızın geliştirilmesiyle birlikte yatırım süreçlerinin daha sade, erişilebilir ve kullanıcı dostu bir yapıya kavuşması hem müşteri memnuniyetini artırmış hem de dijital yatırım ekosistemimizde sürdürülebilir bir büyüme sağlamıştır.

Geleneksel yatırım araçlarının ötesinde alternatif ürünlere yönelik yatırımcı kitlesinin beklentilerini karşılamak üzere hayata geçirilen Para Piyasası Katılım TL Yatırım Fonu, yatırımcıların farklı risk profillerine ve getiri beklentilerine uygun ürün seçeneklerinin çeşitlenmesine önemli katkı sunmuştur. Bu fon ile yatırım evrenimizin genişlemesi sayesinde hem portföy çeşitliliği artırılmış hem de katılım finans prensiplerine uygun yeni yatırım kanallarının erişilebilirliği güçlendirilmiştir.

Bu gelişmeler, Banka'nın dijitalleşme vizyonu doğrultusunda yatırım hizmetlerinde daha inovatif, rekabetçi ve müşteri odaklı bir yaklaşım benimsediğini ortaya koymakta olup, önümüzdeki dönemde dijital yatırım ürünlerinin çeşitlendirilmesine yönelik çalışmalar aynı kararlılıkla sürdürülecektir.



FİNANSAL KURUMLAR

- Finansal Kurumlar Müdürlüğü, 2025 yılında küresel çapta muhabir bankalarla iş birliği anlamında önemli gelişmelere imza atmış ve muhabir banka ağını genişleterek 424 RMA ilişkisine ulaşmıştır.
- İlgili faaliyetler kapsamında, alternatif ödeme rotaları oluşturabilmek için muhabir bankalar nezdinde tutulan Nostro hesap sayısı arttırılmış ve farklı para birimlerinde yeni Nostro hesap açılışları gerçekleştirilmiştir.
- Türk Lirası cinsinden ticareti desteklemek amacıyla Vostro hesap hizmeti verilen muhabir banka sayısı arttırılmıştır.
- Muhabir bankalar ve banka dışı finansal kuruluşlarla kurulan kredi ilişkileri kapsamı genişletilmiş ve Banka'ya limit tahsis eden kurumların arasına yenileri eklenmiştir. Bu sayede, dış ticaret ve hazine işlemlerinde çalışılan muhabir banka sayısı çeşitlendirilmiş ve hedefler doğrultusunda işlem hacimlerinde artış sağlanmıştır.



- Banka'nın yurt dışı muhabir bankalardan sağladığı kaynak çeşitliliği de arttırılarak ikili (Bilateral) ve Club Loan (Çok taraflı kredi / Mini sendikasyon kredisi) yollarıyla toplam 158 milyon USD finansman sağlanmıştır. Muhabir bankalardan temin edilen fonlar müşterilerimize geniş bir yelpazede kullanılmıştır.
- Sağlanan kaynaklar ile Banka'nın uluslararası piyasalardaki itibarı ve işlem çeşitliliği de arttırılmıştır.

2026 yılında da dış ticaret alanında faaliyet gösteren müşterilere yönelik çözümleri geliştirmek, fonlama kaynaklarını çeşitlendirmek ve muhabir banka ağını daha da güçlendirmek yönündeki çalışmalar aynı kararlılıkla sürdürülecektir.





Strateji, Yatırım Bankacılığı ve İştirakler

STRATEJİK PLANLAMA

2025 yılı içerisinde gerçekleşen organizasyonel değişiklik sonrasında, Strateji, Yatırım Bankacılığı ve İştirakler Grup Başkanlığı çatısı altında faaliyetlerini sürdüren Stratejik Planlama Direktörlüğü'ne bağlı olarak Stratejik Planlama Müdürlüğü; Stratejik Planlama ve Kurumsal Performans hizmetlerini yürütmektedir.

Stratejik Planlama tarafından; Banka'nın misyon ve vizyonu doğrultusunda, güncel bankacılık trendleri ile global ve yerel gelişmeleri dikkate alınarak Banka'nın orta ve uzun vadeli stratejilerinin oluşturulmasına liderlik edilmekte, ilgili iş birimleri ile koordineli şekilde birim bazında stratejik hedefler ve performans göstergeleri belirlenerek, bu hedeflerin uygulama sonuçları izlenip, üst yönetime düzenli raporlar sunulmaktadır.

Banka'nın stratejik karar alma süreçlerini desteklemek amacıyla, yurt içi ve yurt dışı makroekonomik gelişmeler izlenmekte, hazırlanan analiz ve raporlar üst yönetime sunulmaktadır.

5 Yıllık Stratejik Plan

2024 yılı sonunda başlatılan çalışmalar neticesinde, 2025 yılı ilk çeyreğinde Banka'nın 2025-2029 dönemini kapsayan 5 yıllık stratejik planı tamamlanmış ve ilgili yol haritası oluşturulmuştur.

2025 Yılı Faaliyetleri

2025 yılında; stratejik farkındalığın kurum geneline yaygınlaştırılması, stratejik önceliklerin planlanması ve tutundurulması, Kurumsal Performans Sistemi'nin geliştirilmeye devam edilmesi ve yaygınlaştırılması, Banka'yı etkileyen iç ve dış faktörlerin analiz edilerek ürün, hizmet ve karlılık düzeyine olası etkilerinin değerlendirilmesi yönünde çalışmalar yürütülmüştür. Planlanan yeni şubeler ve lokasyonlar için potansiyel analizler yapılmış, sonuçlar ilgili iş birimleri ve üst yönetim ile paylaşılmıştır. Kurum genelinde stratejik önceliklerin hayata geçirilmesine yönelik kritik aksiyonların takibi ve raporlanması sağlanmıştır.

2026 Yılı Yol Haritası

Tamamlanan 5 yıllık stratejik plan doğrultusunda Stratejik Planlama Müdürlüğü, 2026 yılında tüm iş birimleriyle yakın iletişim içinde olarak stratejinin kurum geneline adaptasyonu ve içselleştirilmesini desteklemeyi hedeflemektedir.

Bu kapsamda; kurumsal performans sistemi gözden geçirilerek stratejik hedeflerle uyumu güçlendirilecektir. Ekonomik bülten, bilgi notu ve sektör analizleri gibi makroekonomik içerikli yayınların sıklığı artırılarak üst yönetim ve ilgili birimlerin karar süreçleri güncel veriler ile desteklenecektir.

Başta Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı olmak üzere, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından gelen resmi yazı ve taleplerin koordinasyonu sürdürülecek; Banka'nın stratejik öncelikleriyle uyumlu aksiyonların hayata geçirilmesine katkı sağlanacaktır.





YATIRIM BANKACILIĞI VE YATIRIMCI İLİŞKİLERİ

Yatırım Bankacılığı ve Yatırımcı İlişkileri Direktörlüğü bünyesinde faaliyet gösteren Yatırımcı İlişkileri ve İhraçlar Müdürlüğü; Banka'nın ve firmaların kaynak ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik olarak sukuk ihraçlarında aracılık ve danışmanlık hizmeti sunmakta, sermaye piyasaları yoluyla katılım esaslarına uygun finansmana erişim süreçlerini yapılandırmakta ve yönetmektedir. Portföy Saklama Müdürlüğü ise; portföy yönetimi şirketlerine katılım esaslarına uygun portföy saklama hizmetleri sunarak yatırımcıların varlıklarını güvenli, şeffaf ve mevzuata uyumlu şekilde denetimini gerçekleştirmektedir.

Sukuk ve Yatırımcı İlişkileri

Emlak Katılım'ın 2025 yılında yurt içinde ihraç etmiş olduğu kira sertifikası (sukuk) ihraç hacmi bir önceki yıla kıyasla yaklaşık %26'lık bir artışla 39.7 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Aracı kurum kullanmaksızın gerçekleştirilen sukuk ihraçlarında önemli bir maliyet tasarrufu elde edilmesinin yanı sıra, katılım esaslı sermaye piyasalarındaki bilgi ve tecrübelerini çeşitli sektörlerdeki kurumsal firmalara aktaran Banka; tarım, geri dönüşüm, gayrimenkul, finans, otomotiv, gıda, enerji, telekomünikasyon, imalat, sanayi, taşımacılık start-up vb. birçok sektörde faaliyet gösteren kurumsal ve firmaların katılım esaslarına uygun sukuk ihraçlarına da aracılık etmiştir. 2025 yıl sonu itibarıyla, aracılığını ve danışmanlığı üstlendiği sukuk ihraçlarında dolaşımdaki 8.3 milyar TL tutarındaki sukuk bakiyesi ile Banka %17'lik pazar payına sahip olup farklı sayıda sektörlerde şirketlere aracılık eden kurum olarak pazar lideridir.

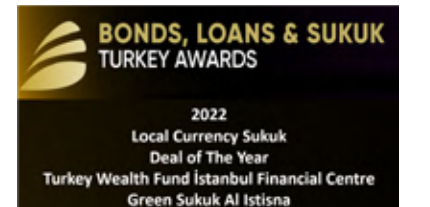
Yenilikçi sukuk modelleri ile katılım esaslı sermaye piyasalarının büyümesine ve gelişmesine önemli katkı sağlamıştır.

- Banka, Ocak 2025 tarihinde 100 milyon TL tutarlı, 1 yıl vadeli sürdürülebilir sukuk ihraçı gerçekleştirmiş olup tematik ihraç hacminde lider konumdadır. Söz konusu sukuk ihracından sağlanan fon, iklim değişikliğiyle mücadelede, deprem bölgesinde faaliyet gösteren KOBİ'lerin finansmanı ve sosyal kalkınmaya katkıda bulunan projelerin finansmanında kullanılmıştır.
- Piyasaya sunduğu inovatif sukuk ihraçları ile katılım esaslı sermaye piyasalarının Türkiye'de gelişmesi için başarılarla imza atmaya devam eden Banka, Girişim Sermayesi Yatırım Fonları Tebliği (III-52.4) kapsamında girişim şirketi vasfını taşıyan şirketlere finansman sağlamak amacıyla toplamda 1.7 milyar TL sukuk ihraçı gerçekleştirmiştir.
- 2025 yılında şirketlere uzun vadeli kaynak sağlanmaya devam ederken TLREFK endeksli toplamda 2.4 milyar TL'lik sukuk ihracına aracılık edilmiştir. 2025 yılında yine katılım bankaları arasında bir ilk gerçekleştirilerek Banka'nın fon kullanıcısı olduğu TLREFK endeksli 500 milyon TL kira sertifikası ihraçı ile uzun vadeli kaynak sağlanmıştır.
- Banka olarak katılım esaslı sermaye piyasalarında hem Banka'nın fon kullanıcısı olduğu hem de üçüncü taraf paydaşlarımıza gerçekleştirilen aracılık işlemiyle 158 milyar TL'nin üzerinde sukuk ihraçları gerçekleştirilmiştir.
- Yatırımcı ilişkileri faaliyetleri kapsamında; Banka'nın ve %100 bağlı ortaklığı olan varlık kiralama şirketlerinin tüm yasal bildirimleri ve raporlamaları Kamuyu Aydınlatma Platformu,

e-Şirket, TSPB vb. platformlar üzerinden sorunsuz bir şekilde gerçekleştirilmiştir. Ayrıca kredi derecelendirme kuruluşları ile gerçekleştirilen görüşmeler, faaliyet raporlarının hazırlanması, varlık kiralama şirketlerinin genel kurul süreçleri başarılı bir şekilde yürütülmüştür.

- Banka, yatırımcı ilişkileri alanında kurumsal standartların geliştirilmesi, iyi uygulamaların yaygınlaştırılması ve sektörel bilgi paylaşımının artırılması amacıyla Türkiye Yatırımcı İlişkileri Derneği (TÜYİD)'ne kurumsal üyelik için çalışmalara başlanmıştır.
- Aralık 2025 itibarıyla faaliyet iznini alan Emlak Katılım Portföy Yönetimi Şirketi'nin kuruluş sürecinden itibaren, SPK başvuru süreciyle birlikte bütün safhalarını organize bir şekilde yürütülmüş ve faaliyet izni konusunda destek sağlanmıştır.

Katılım bankacılığında
bir ilk TLREFK endeksli
kira sertifikası ihraçı.





PORTFÖY SAKLAMA HİZMETLERİ

Kolektif Saklama Hizmetleri

Banka, sektörde öncülüğünü üstlenerek hizmet vermeye başladığı bu ürünü ile katılım esaslı fonların denetiminde şeffaflığı ve hesap verilebilirliği sağlayarak sektörün sağlıklı gelişiminde güven ortamını tesis etmeyi misyon edinmiştir.

Katılım esaslı portföy saklama lisansına sahip ilk finansal kurum olarak, 2025 yıl sonu itibarıyla saklaması gerçekleştirilen katılım esaslı fon sayısı, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %50 artarak 36'ya yükselmiştir.

Banka olarak, saklama hizmetlerinin mevzuat ve katılım esaslarıyla tam uyumlu şekilde yürütülmesini temel önceliğimiz olarak görmekteyiz. Bu doğrultuda, tüm süreçlerimizde kapsamlı denetim mekanizmaları devreye alınmakta ve operasyonel şeffaflık en üst düzeyde sağlanmaktadır.

Katılım esaslı sermaye piyasalarının gelişimini desteklemeye ve yatırımcılara güvenilir, etik ve sürdürülebilir finansal çözümler sunmaya önümüzdeki dönemde de kararlılıkla devam edilecektir.

Bireysel Saklama Hizmetleri

Saklama hizmetleri alanındaki büyüme yalnızca kolektif saklama tarafında değil, bireysel saklama tarafında da sürdürülmektedir. Bu doğrultuda, 2025 yılı içerisinde sektörün ilk katılım esaslı bireysel saklama faaliyetini başlatarak önemli bir ilke imza atılmıştır. Söz konusu hizmet, Saklama Şubemiz aracılığıyla sunulmaya başlanmış olup, bu kapsamda dört portföy yönetim şirketine bireysel saklama hizmeti verilmeye başlanmıştır.

Yatırım Bankacılığı 2026 Hedefleri



Katılım esaslı sermaye piyasalarında yenilikçi ve sürdürülebilir kira sertifikası modelleri geliştirerek sektörün gelişimine destek vermeye devam etmek.



Sukuk ihraçlarında aracılık ve danışmanlık alanındaki piyasa etkinliğini sürdürmek ve farklı sektörlerde faaliyet gösteren firmalara ihtiyaçlarına özel çözümlerle hizmet vermek.



Tematik kira sertifikası ihraçlarını ve kurumsal finansman çalışmalarını artırmak.



Katılım esaslı yatırım kuruluşları ve portföy Yönetimi şirketleriyle anlaşma sağlayıp kolektif ve bireysel saklama hizmeti kapsamında hacimleri artırarak hizmet vermek.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

Banka'nın sürdürülebilirlik yapılanması; 2025 yılında gerçekleşen organizasyon değişikliğiyle güncellenmiştir. 2024 yılında Sürdürülebilirlik Servisi; Hazine ve Uluslararası Bankacılık Genel Müdür Yardımcılığı'na bağlı olan Yatırım Bankacılığı ve Yatırımcı İlişkileri Direktörlüğü'nün altında konumlanırken, 2025 yılında yeni kurulan ve Strateji, Yatırım Bankacılığı ve İştirakler Grup Başkanlığı'na bağlı Sürdürülebilirlik Direktörlüğü çatısı altında faaliyet göstermeye başlamıştır.

Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) kapsamında Banka'nın 2024 yılı TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu yayımlanmıştır.

TSRS Raporu'na ek olarak Banka'nın çevresel, sosyal ve yönetim (ÇSY) alanlarındaki strateji, performans ve hedeflerini kapsayan 2024 yılı Sürdürülebilirlik Raporu yayımlanmıştır. Bu rapor, Küresel Raporlama Girişimi (Global Reporting Initiative-GRI) standartlarına uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Banka'nın kurumsal web sitesine "Sürdürülebilirlik" sekmesi eklenmiş olup, sürdürülebilirlik alanında gerçekleştirilen faaliyetler tüm paydaşların erişimine şeffaf bir şekilde sunulmuştur. Banka'nın sürdürülebilirlik alanındaki kurumsal kapasitesinin ve yetkinliğinin geliştirilmesi çalışmalarına devam edilmektedir.

Bu kapsamda Emlak Katılım e-Akademisi'nde "Sürdürülebilirlik" sayfası altında; "Sürdürülebilirlik ve Yeşil Dönüşüm", "Sürdürülebilir bir Dünya için Bireysel Farkındalık", "Sürdürülebilirlikte Yeni Çağ: ESG Yaklaşımı" gibi çevrimiçi eğitimler tüm personelimizin istifadesine sunulmuştur. "Sürdürülebilirlik ve Yeşil Dönüşüm" başlıklı eğitim tüm personele zorunlu atanmış olup, 1.280 personel bu eğitimi tamamlamıştır.

İklim riski yönetiminin, Banka'nın genel risk yönetimi sürecine entegre çalışmalarına devam edilmiş olup, mevcut politikalarda da iklim riskleri göz önünde bulundurularak güncellemeler yapılmaya devam edilmektedir.





Satış ve Pazarlama

KURUMSAL VE TİCARİ BANKACILIK

Kurumsal ve Ticari Bankacılık Direktörlüğü olarak, Türkiye genelindeki 122 şubede ve 108 kurumsal ve ticari portföy temsilcisi ile müşterilere güvenilir, hızlı ve etkin finansal çözümler sunmaya devam edilmektedir.

20 Mart 2025 tarihinde kurumsal büyüme stratejimiz kapsamında 3 yeni kurumsal şube açılarak kurumsal hizmet ağıımız yaygınlaştırılmıştır.

Kurumsal şubeler, kurumsal bankacılıkta derinleşme stratejimizin önemli bir adımını oluşturarak, ülkemizin önde gelen kurum ve şirketlerine yönelik hizmet modelinin hayata geçirilmesini sağlamıştır. Yeni yapılanmamız ile birlikte sahadaki hizmet kalitemizi kurumsal müşteri beklentilerine uygun şekilde üst seviyeye taşıyarak, kurumsal müşterilerimizin ihtiyaçlarına yönelik proaktif, hızlı ve bütünsel çözümler sunabilen bir yapı oluşturulmuştur.

2025 yılı itibarıyla müşteri odaklı yaklaşımımız ve güçlü finansal altyapımız sayesinde 31 bin değerli müşterimize hizmet sunulmuştur.

Kurumsal bankacılıkta toplanan fon büyüklüğü 190 milyar TL'ye, kullanılan fonlar 182 milyar TL'ye, gayri nakdi finansman 39 milyar TL'ye ulaşmış, müşterilerin yatırım, ticaret ve nakit yönetimi ihtiyaçlarında çözüm ortağı olma hedefimiz kararlılıkla sürdürülmektedir.

Ülke ekonomisine katkı sağlama hedefi doğrultusunda Banka, katılım bankacılığı prensipleri çerçevesinde başta gayrimenkul sektörü olmak

üzere reel sektörü destekleyen finansal çözümler sunmayı sürdürmektedir. Bu yaklaşım, Banka'nın köklü geçmişinden aldığı güçle belirlediği misyonu doğrultusunda tüm faaliyetlerine yön vermektedir.

Bu kapsamda, 6 Şubat depreminden etkilenen bölgelerde ekonomik hayatın yeniden canlandırılmasına katkı sağlamak amacıyla, 2025 yılında da özellikle gayrimenkul odaklı reel sektör finansmanı önceliklendirilmiş; bölgesel kalkınmayı destekleyen projelere kaynak tahsisi sürdürülerek iyileşme sürecine aktif katkı sağlanmıştır.

2025 yılı itibarıyla Kurumsal ve Ticari Bankacılık Direktörlüğü, sektördeki konumunu güçlendirmeye ve müşterilerine sürdürülebilir değer sunmaya yönelik faaliyetlerini kararlılıkla sürdürmüştür. Önümüzdeki dönemde, yenilikçi ürün ve hizmetler ile stratejik öncelikler doğrultusunda hem ülke ekonomisine hem de müşterilerin uzun vadeli hedeflerine katkı sağlanması amaçlanmaktadır.

Güçlü finansal altyapı, uzman insan kaynağı ve müşteri odaklı hizmet anlayışıyla Banka, güvenilir çözüm ortağı olma konumunu pekiştirerek faaliyetlerine devam etmeyi hedeflemektedir.



3 Yeni
Kurumsal Şube



31.000
Hizmet Verilen Müşteri

PERAKENDE VE KOBİ BANKACILIĞI

Perakende ve Kobi Bankacılık Direktörlüğü, Türkiye genelindeki 122 şubede ve 165 Kobi ve 110 perakende portföy temsilcisi ile birlikte müşterilere güvenilir, hızlı ve etkin finansal çözümler sunmaktadır.

2025 yılında yeni açılan 12 şube ile birlikte hizmet verebilme kapasitemiz artırılmış olup, müşteri erişilebilirliği önemli ölçüde artırılmıştır. 2025 yılı, bankacılık sektöründe dijital dönüşümün hızlandığı, müşteri beklentilerinin çeşitlendiği ve finansal ekosistemin daha rekabetçi hale geldiği bir dönem olmuştur. Bu ortamda Banka, hem bireysel müşterilere sunduğu perakende bankacılığı hizmetlerini güçlendirmiş hem de ülke ekonomisinde önemli yer oluşturan KOBİ'lere yönelik finansman olanaklarını genişleterek sürdürülebilir büyüme stratejisini kararlılıkla sürdürmüştür. KOBİ'ler, toplam işletmelerin büyük bölümünü oluşturarak ülke ekonomisinin üretim, ihracat ve istihdam değer zincirinde kritik rol üstlenmektedir. Ancak bu işletmelerin sürdürülebilir büyüme sağlayabilmesi için finansman erişimi temel gerekliliklerden biridir. Banka, KOBİ'lerin nakit akışı yönetimi, yatırım planlaması ve işletme sermayesi ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla 2025 yılında kredi olanaklarını genişletmiş ve sektörde KOBİ finansmanına en yüksek pay ayıran kurumlar arasında yer almıştır.

Şubeleşme stratejimiz, Türkiye genelinde sürdürülebilir büyüme ve hizmet çeşitliliği sağlama hedefimizin önemli bir parçası olmuştur. Kobi, mikro ve bireysel müşterilerimize sunduğumuz özel çözümler, bu segmentlerin finansman erişimini kolaylaştırmıştır.

Bireysel müşteriler için geliştirilen Konut Leasing ürünü hem bireysel kullanıcılar hem de sektörel paydaşlar açısından önemli bir ekonomik değer oluşturmıştır.



Konut Leasing ürünü ile

2.2 milyar TL
konut satış hacmi oluşturulmuştur.

2025 yılında yenilikçi finansman çözümlerimiz arasında önemli bir yer tutan Konut Leasing ürünü, konut finansmanına erişimi güçlendirmiş ve ekonomik canlılığa doğrudan katkı sağlamıştır.

Perakende ve KOBİ Bankacılığında; toplanan fon büyüklüğü 110 milyar TL'ye, kullanılan fonlar 19.5 milyar TL'ye, gayri nakdi finansman 8.7 milyar TL'ye ulaşmış olup; müşterilerimizin yatırım, ticaret ve nakit yönetimi ihtiyaçlarında çözüm ortağı olmayı sürdürmekteyiz.

Banka'nın hedefleri doğrultusunda hem reel sektöre hem de toplumun farklı segmentlerine katkı sağlayan projeler hayata geçirilmiş; KOBİ ve Mikro işletmeler başta olmak üzere geniş bir müşteri kitlesine ulaşılmıştır. İşletmelerin büyümesini destekleyecek sektörel çözümler sunulmuştur.

2023 Şubat ayında gerçekleşen depremlerin ardından bölgenin yeniden ayağa kalkması için sorumluluk üstlenen Banka, önemli destek mekanizmalarını devreye almıştır. Bu kapsamda, 2025 yılında da deprem bölgesindeki işletmelere finansman erişimini kolaylaştıran özel paketler hazırlanmış, KOBİ ve mikro firmalar için kâr oranı destekli veya esnek geri ödeme planlı ürünler uygulanmış, bölgenin ekonomik ve sosyal toparlanma sürecine aktif katkı sağlanmıştır.

2026 yılında, daha güçlü bir operasyonel alt yapı ile daha geniş bir müşteri tabanı hedeflenmektedir.



PAZARLAMA ve ÖZEL BANKACILIK

Şube Performans

Şube Performans Müdürlüğü, 2022 yılında Satış ve Pazarlama Genel Müdür Yardımcılığı altında servis olarak faaliyetine başlamıştır. 2025 yılı başında genişleyen organizasyon yapımızla müdürlük olmuştur. Pazarlama ve Özel Bankacılık Direktörlüğü altında faaliyetlerine devam etmektedir.

Şube Performans ve CRM Müşteri Analitiği olarak 2 ayrı iş kolunda Satış ve Pazarlama iş ailesine ve şubelerimize hizmet veren Şube Performans Müdürlüğü, şubelerin satış ve pazarlama hedeflerine ulaşmalarını desteklemek amacıyla düzenli performans ölçümleri yaparak, karşılaştırmalı analizler ile satış ve pazarlamanın ve şubelerin hedef takibini yapmaktadır.

CRM tarafında ise kanal bazlı kampanya tanımlamaları, müşteri analizleri yapılarak süreçlerin takibi, müşteri kazanımı artırılması için stratejilere veri analizi temelli katkı sağlanmaktadır.

Üst yönetime günlük, haftalık ve aylık periyotlarda yapılan kapsamlı raporlamalarla, kurum içi ve kurumlar arası satış pazarlama faaliyetleri bütünsel olarak izlenmekte ve karar alma süreçleri desteklenmektedir.

Banka'nın, son dönemde hızla gelişen müşteri adedi ile birlikte, 2026 yılında CRM çalışmalarından sağladığı fayda artacak olup şube performans ölçümlerinde kullanılacak analitik yaklaşımlar ile Banka'nın 2026 hedeflerine ulaşmasına katkı sunulacaktır.

Özel Bankacılık

2025 yılının ilk çeyreğinde faaliyete başlayan Özel Bankacılık Müdürlüğü, kuruluş sürecinden itibaren bankamızın stratejik hedefleriyle tam uyumlu, müşteri merkezli ve sürdürülebilir bir iş modeli geliştirmeyi öncelik edinmiştir. Bu kapsamda müdürlük; müşterilerin ihtiyaçlarının derinlemesine analiz edilmesini sağlayan, güçlü iletişim ağlarıyla desteklenen ve işlem hacmini artırmayı hedefleyen kapsamlı bir çalışma yapısı oluşturmuştur.

Müdürlüğün temel faaliyet alanları arasında; kambiyo ve dış ticaret hacminin artırılması, özel müşteri taleplerinin değerlendirilmesi ve fiyatlama süreçlerinin optimize edilmesi bulunmaktadır. Bu faaliyetler hem operasyonel verimliliğin artırılması hem de müşteri memnuniyetinin sürdürülebilir şekilde güçlendirilmesi açısından kritik önem taşımaktadır.

Dış Ticaret müşterilerinin performanslarının kapsamlı analizleri, müşteri derinleşmesini destekleyen saha ziyaretleri ve şubelerimizle yürütülen yakın iletişim, yıl içinde öne çıkan çalışmalar arasında yer almıştır. Bu süreçte hem işlemsel süreçlerin hızlanması hem de müşteri deneyiminin belirgin biçimde iyileştirilmesi sağlanmıştır. Ayrıca müşteri portföyünün nitelikli şekilde genişletilmesi, hizmet kalitesinin standartlaştırılması ve müşteri taleplerine proaktif çözümler sunulması amacıyla birim içinde yapısal iyileştirmelere gidilmiş; iletilen tüm talepler etkili süreç yönetimi ve zamanında geri dönüş prensipleri doğrultusunda eksiksiz şekilde karşılanmıştır. Tüm bu çalışmaların doğal bir sonucu olarak yıl boyunca 500'ün üzerinde yeni müşteri portföye kazandırılmıştır.

Müdürlük yüksek müşteri memnuniyeti, güçlü finansal performans ve artan işlem hacmi hedeflerini merkeze alarak 2025 yılı faaliyetlerini başarıyla sürdürmüştür; Banka'nın stratejik hedefleri doğrultusunda değer katan bir yapıya dönüşmüştür. 2026 yılında müşteri ilişkileri yönetiminin daha da güçlendirilmesi, şube iş birliklerinin geliştirilmesi ve uluslararası işlemlerde rekabet gücünü artıran çalışmaların sürdürülmesi planlanmaktadır.

Pazarlama ve İşlem Bankacılığı

2025 yılının ilk çeyreğinde faaliyete geçen Pazarlama ve İşlem Bankacılığı Müdürlüğü faaliyetleri; Nakit Yönetimi ürünlerinde derinleşme, takip ve hedefleme sistemlerinin altyapı kurulumları gerçekleştirmek ve yeni müşteri kazanımları için analitik çalışmalar yapıp hedeflerinin tutması için şubelere destek olmaktır. Ayrıca, pazarlama analiz ve nakit akışı kazanım uygulamalarını ana bankacılık sisteminde hayata geçirip, şubelerin satış ve pazarlama faaliyetlerinde kolay analiz yapabilmeleri sağlanmıştır. Bunlara ek olarak tarafından 2025 yılı boyunca Özel Bankacılık ve diğer birimler için analiz ve raporlama çalışmaları yapılmış ve tüm taleplere cevap verilmiştir.

Pazarlama ve İşlem Bankacılığı Müdürlüğü'nün önceliği, mevcut ve yeni kazanılan müşterilerin tahsilat ve ödeme hacimlerinden Banka'nın aldığı payın artırılması olmuştur. Bu kapsamda; Nakit Yönetimi ürünlerinde derinleşme, yeni ürünlerin dizayn edilerek devreye alınması, müşteriye özel çözümler sunulması amaçlanmıştır.

Ayrıca diğer faaliyetlerden biri de her türlü bankacılık ve dış kaynak verisinin analitik değerlendirmelerle stratejik çıktılara dönüştürülmesi olmuştur. Bu doğrultuda 2025 yılında kazanım sağlanması için dış kaynak verileri analiz edilmiş ve 50.000 adedin üzerinde detaylandırılmış yeni müşteri verisi şubelere iletilmiştir. Buna ek olarak işlem bankacılığı kapsamında işlem verimliliği analizleri yapılmış ve çıktıları üst yönetime raporlanmıştır.

500'ün üzerinde yeni müşteri kazanımı elde edilmiştir.

”





Ürün Geliştirme

Ürün Geliştirme Müdürlüğü'nde Banka'nın kârlılığına katkı sağlamak üzere yeni ürün ve hizmetlerin geliştirilmesi amaçlanmaktadır. Geliştirilmesi düşünülen yeni ürün ve hizmetler için pazar payı araştırması ve rekabet analizi yapılması, ürün/hizmet tasarımı karar verilmesi, tasarıma başlanması, yeni ürün/hizmet için sistemsel (ekran işleyişi, teminat yapısı vb.) güncelleme gereksinimi bulunup bulunmadığının tespit edilmesi, ürün/hizmetin özellikleri ile işleyişini gösteren idari metnin hazırlanması, hazırlanan metnin ilgili birimlerin görüşüne gönderilmesi, gelen görüşler doğrultusunda gerekli revizelerin yapılması, üst makam onayıyla birlikte ürün/hizmetin Banka'da duyurulması ve şubelere destek verilmesi işlemlerini kapsamaktadır.



2025 Yılında Geliştirilen Ürünler

- Konut Leasing (Finansal Kiralama)
- Havuz Hesap
- Emekli Müşterilerimize Özel Kampanya ve Ayrıcalıklar
- Vatandaşlık BES
- Zignet Altın Katılma Hesabı
- Birlikte Arsa Finansmanı
- Ortak Finansman
- Atık Yönetimi Finansmanı
- Koruma Hesabı
- ELÜS Aracılı Sistem Entegrasyonu
- Enflasyona Endeksli Karz-ı Hasen
- Sat-Geri Kirala Leasing Finansal Kiralama
- Altuni Şube
- T. Eximbank Alacak Sigortası Teminatlı Finansman
- Kamu Kuruluşları Yatırım Vekaletine Dayalı Fon Kullandırma
- Çevreci İhracat Finansmanı
- Gayrimenkul Sertifikası Finansmanı
- Mavi Finansman
- Seyahat Sağlık Sigortası
- Altın Çocuk Hesabı
- ELÜS Alım Finansmanı
- Yeşil Kart Sigortası
- TOKİ – Emlak Yönetim Site Ödemeleri Tahsilatı
- TOKİ Sosyal Konut Başvuru İşlemleri
- MoneyGram Dijital Form
- Yatırım Vekaletine Dayalı Fon Kullandırma
- Doktorum Benimle Acil Sağlık Sigortası
- Elektrikli Araç Şarj Ünitesi Finansmanı
- Türk Eximbank Katılım Bankaları Aracılığıyla İhracat Destek Finansmanı

2026 Hedefleri

2026 yılında müşterileri odağımıza alarak, dijital dönüşümü, iş mükemmelliği ve yenilikçi ürün stratejileri ile fon toplama ve fon kullanım ürünleri bu doğrultuda geliştirmek planlanmaktadır. Müşterilerin ihtiyaçlarına özel, ihtiyaç duydukları anda ve yerde kişiselleştirilmiş ürün ve hizmetleri dijital kanallarımız ile anında ve kolay ulaşmasını sağlamak hedeflenmektedir.

Dijital finansman ürünlerimiz ile birlikte dijital katılım, birikim ve yatırım ürünleri de 2026 yılında stratejik önceliğimiz arasında yer almaktadır.

”

Banka'nın ticari işletmelere ulaşma ve tabana yayılma stratejisi doğrultusundaki yeni ürün çalışmaları devam etmektedir. Özellikle tedarikçi ve alıcı arasındaki finansal döngüde uçtan uca yeni finansman ürünlerinin çıkarılması planlanmaktadır. Ayrıca sigorta sektöründeki müşteri ihtiyaçlarına yönelik yeni ürün gelişmeleri yakından takip edilmektedir. 2026 yılında yeni ürünlerimiz ile müşteri ihtiyaçlarını karşılamaya devam ederken, satışlarımızdaki dijital kanal ağırlığını artıracak geliştirmelerin tamamlanması hedeflenmektedir.



Kredi Tahsis

Kredi tahsis süreçleri Kredi Tahsis Genel Müdür Yardımcılığı uhdesinde Kurumsal Ticari Krediler Direktörlüğü, Kobi Krediler Müdürlüğü ve Perakende Krediler Müdürlüğü birimleri ile yönetilmektedir.

Krediler grubu, kredilendirme sürecini yasal düzenlemeler, Banka iç mevzuatına uyum ve kredi politikasına uygun olarak yürütmektedir. Kredi tekliflerinin değerlendirilmesi segmentasyon türüne göre gerçekleştirilmektedir.

Kurumsal ve Ticari Krediler Direktörlüğü, ciro/aktif büyüklüğü 750 milyon TL üzerinde bulunan tüzel müşterilerin değerlendirme sürecinde görev almaktadır.

Kobi Krediler Müdürlüğü, 75-750 milyon TL ciro/aktif büyüklüğe sahip tüzel müşterilerin değerlendirme sürecinde görev almaktadır.

Perakende Krediler Müdürlüğü, gerçek kişi ve segmentasyon kapsamında 0-75 milyon TL ciro/aktif büyüklüğe sahip müşterilerin değerlendirme sürecinde görev almaktadır.

Krediler grubu olarak Banka'nın aktif kalitesi önceki yıllarda olduğu gibi birincil öncelik olmaya devam etmektedir. 2025 yılında önceki yıla göre kullanılan kredi tutarında %123 oranında artış gerçekleşerek kredi büyüklüğümüz 283 milyar TL'ye (234.7 milyar TL nakdi, 48.3 milyar TL gayri nakdi) ulaşmıştır.



Kredi Büyüklüğü

283
milyar TL

%123
oranında
artış

Kredi Risk Yönetimi

KREDİ POLİTİKALARI VE RİSK ANALİTİĞİ

Kredi Risk Yönetimi Genel Müdür Yardımcılığı bünyesinde Kredi Politikaları Servisi ve Risk Analitiği Servisi olarak 2 ayrı servis ile faaliyetlerini sürdürmektedir.

Kredi Politikaları Servisi: Mevzuatsal değişiklik ve uygulamaları yakından takip ederek, Banka kredi politikasının ve uygulama esaslarının yıllık revizyonlarının yapılması, yazılı politika ve prosedürlerin oluşturulması ve güncellenmesi çalışmalarını yapmakta ve aynı zamanda Kredi tahsis süreçlerinin geliştirme faaliyetlerinde ilgili iş birimleri ve BT ekipleri arasında koordinasyonu sağlama, test süreçlerini yürütme faaliyetlerinde görev almaktadır.

Risk Analitiği Servisi: portföy bazında kredi derecelendirme, gelir tahmin modellerinin ve kredi karar destek sisteminin geliştirilmesi, uygulamaya konulması, gözetimi, performans takibi, kalibrasyon ve dokümantasyon faaliyetlerinin yürütülmesi faaliyetlerinde bulunmaktadır. 2025 yılı içerisinde Bireysel Kredi Derecelendirme ve Gelir Tahmin Modelleri ile Ticari Kredi Derecelendirme Modelleri uygulamaya alınmış olup modellerin dokümantasyonu ve performansının takibi yapılmaktadır.

KREDİ RİSK İZLEME

Kredi Risk İzleme Müdürlüğü; Risk Merkezi ve KKB ilişkileri servisleri olmak üzere 2 ayrı servis ile faaliyetlerini yürütmektedir.

Kredi Risk İzleme Servisi, kredi riskinin izlenmesi ve kredi riskinin yönetimine yardımcı olmak amacıyla; kredilerin mevzuata uygun olarak ilgili gruplarda sınıflandırılması, kredi portföyünün yakından izlenmesi ve raporlanması, erken uyarı sisteminin yönetilmesinden sorumludur.

Risk Merkezi ve KKB ilişkileri servisi, Risk Merkezi Koordinasyon Sorumluluğu ve KKB Üye Temsilciliği görevlerinin yürütülmesi, RM ve KKB tarafları ile Banka iletişimini gerektiren tüm konularda koordinasyon sağlanması, günlük, haftalık ve aylık bildirimler ile sistemsel geliştirme ihtiyaçlarının karşılanması konularında faaliyet göstermektedir.



MALİ TAHLİL ve İSTİHBARAT

Müdürlük Mali Tahlil Servisi ve İstihbarat Servisi olmak üzere 2 ayrı servis ile faaliyetlerini sürdürmektedir.

Mali Tahlil Servisi, kredi limitlerinin tahsisi ve yenilenmesi işlemlerinde kredi talebinde bulunacak firmaların geçmişini, faaliyetlerini ve faaliyet yerlerini, ortaklıklarını ve bunların moralitelerini inceler. Firmaların güncel finansalları temin edilerek gerekli aktarma arındırma ve konsolidasyon işlemleri sonrasında mali verilerin açıklanması, nakit akış tabloları ve rasyoların analiz edilerek mali tahlil raporlarının hazırlanması faaliyetlerinde bulunur.

İstihbarat Servisi, gerek bireysel gerekse de kurumsal kredilendirilme süreçlerinde müşterilerin kredibilitesinin ölçülmesi sürecinde istihbarat raporu hazırlar. Genel olarak istihbarat bilgileri, TBB-Risk Merkezi ve KKB verileri, resmi kurum ve kuruluş yazıları, yazılı ve görsel basın yayım araçları ve kuruluşları ile kamuya açık internet sitelerinden sağlanmaktadır. Ayrıca kullanılacak kredinin teminatına alınacak olan müşteri çeklerinin kontrolü gerçekleştirilir.

TAHSİLATLAR MÜDÜRLÜĞÜ

Sorunlu alacakların yönetimi kapsamında şubeler, müşteriler ve diğer finansal kurumlarla görüşmeler gerçekleştirilmesi ve Banka riskinin sağlıklı bir şekilde tasfiye edilmesine yönelik tahsilat aksiyonlarının alınmasına ilişkin faaliyetler gerçekleştirilmektedir.

PROJE FİNANSMANI ve İZLEME

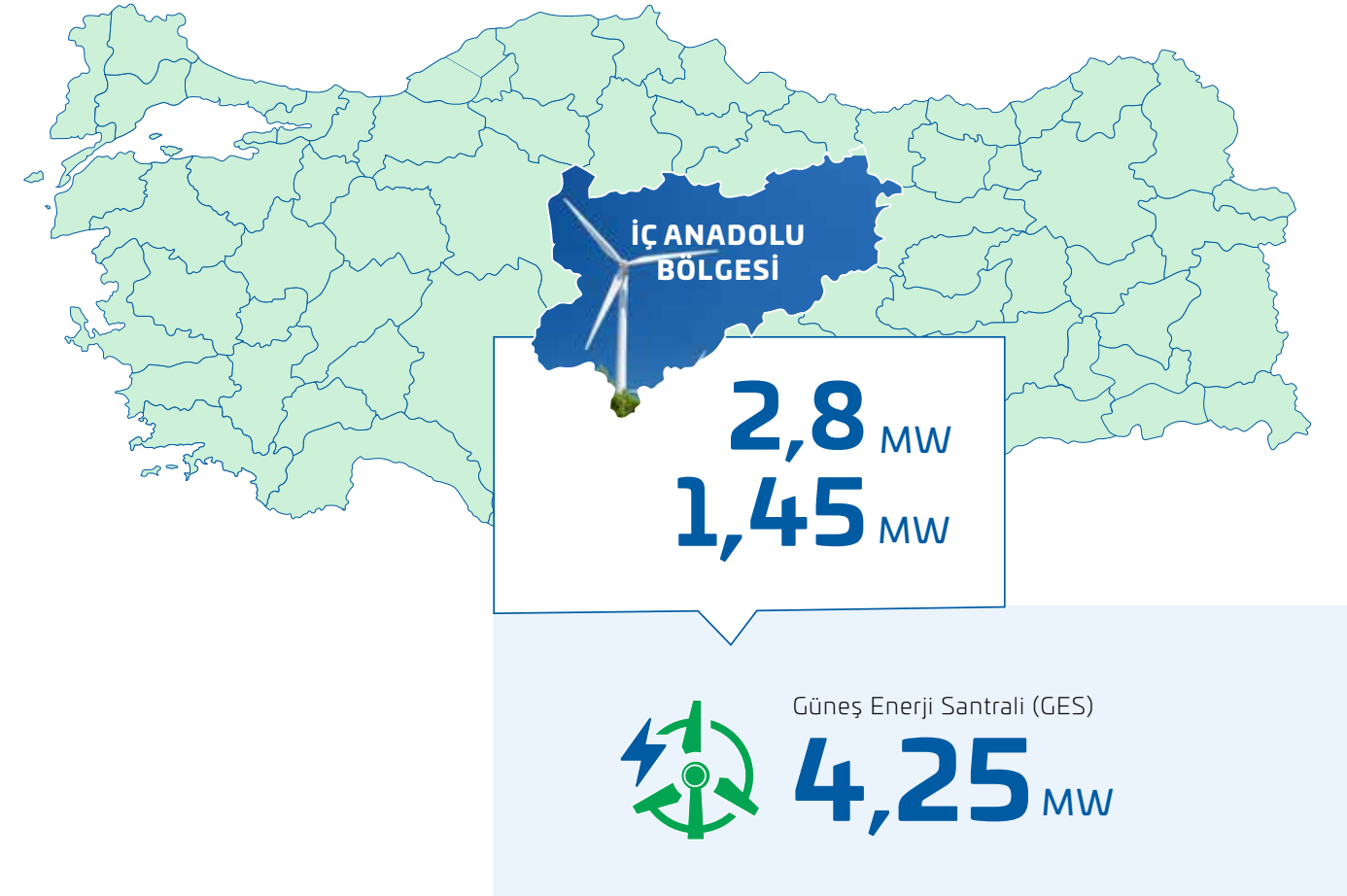
Kredi Risk Yönetimi iş ailesi bünyesinde bulunan Proje Finansmanı ve İzleme Müdürlüğü; Proje Finansmanı, Ortaklıklar ve Varlık Yönetimi Servisi olmak üzere 2 servisten oluşmaktadır.

2025 yılında yatırım projeleri alanında toplam 55 farklı proje yatırım talebi değerlendirilmiştir. Değerlendirilen projelerden 35 adedi gelecek nesillerin enerji ihtiyacını karşılamak, çevreye verilen zararı azaltabilmek ve sürdürülebilirliğe katkı sağlamak için yenilenebilir enerji kaynakları alanında bulunan projelerden oluşmaktadır.

2026 yılında teknik ve finansal yeterlilik kriterlerini sağlayan yatırımcıların enerji, gayrimenkul, sanayi, altyapı & üstyapı vb. yatırımlarına katkı sağlamak adına yeni iş modelleri geliştirilmesi hedeflenmektedir.



Emlak Katılım GES Kurulumu



2025 yılında Banka ilk kez öz tüketime yönelik İç Anadolu Bölgesi'nde 2,8 MW ve 1,45 MW'lık toplamda 4,25 MW gücünde Güneş Enerji Santrali (GES) kurmuş, bağlantı anlaşması süreci tamamlanma aşamasına getirilmiştir. Böylelikle Banka kendi tükettiği enerjiyi yenilenebilir kaynaklardan üretebilme kapasitesine ulaşmış olacaktır. Amaç; Banka'nın enerji maliyetlerini azaltarak, ilave karbon salımını minimum düzeye indirmek ve Banka'nın sürdürülebilirlik hedeflerine katkı sağlamaktır.



Operasyon

DIŞ TİCARET VE HAZİNE OPERASYON

Dış Ticaret ve Hazine Operasyon Direktörlüğü, temel olarak dış ticaret işlemleri ile birlikte döviz transferleri, hazine, sermaye piyasası işlemlerinin operasyonları, PTT nakit yatırma işlemlerinin takibi ve ankes yönetimi işlemlerini gerçekleştirmektedir. 2022 yılı itibarıyla başlatılmış olan, yurt dışında faaliyet gösteren bankalara verilen vostro hesap hizmetleri kapsamında 2025 yılında 20 yeni hesap açılışı yapılmıştır.

2025 yılında Gelen ve Giden Transferler Operasyon Servislerinin döviz transfer adetlerinin 170.000 adet seviyesini bulduğu, yine aynı dönemde işlem hacimlerinde 55 milyar USD üzerinde işlem gerçekleştirildiği gözlemlenmiştir.

2025 yılında transfer işlemlerinde daha iyi bir kullanıcı deneyimi sunan ve transferlerin uçtan uca takibini sağlayan SWIFT GPI uygulaması hayata geçmiş ve şubelerle birlikte mobil ve internet bankacılığında kullanıma sunulmuştur. Bunun yanında, düşük tutarlı transferler için azami 4 saat gibi bir sürede ödeme taahhüdü sunan SWIFT Go ürününün çalışmaları 2025 yılında tamamlanmış, 2026 yılında muhabir bankalarla gerekli anlaşmalar yapılarak müşterilerin kullanabilmesi için canlıya alınması hedeflenmiştir.

2025 yılı sonunda global ölçekte kullanımı zorunlu hale gelen XML tabanlı SWIFT mesaj altyapısına %100 uyum ile adaptasyon sağlanmıştır.

Yatırım ürünlerinin çeşitlenmesi, dijital kanallarda sunulan kolaylıklar ve müşteri farkındalığının artmasıyla birlikte yatırım hesabı açma eğilimi 2025 yılında da güçlü seyrini sürdürmüştür. 2024 yılında yaklaşık 4.800 olan yatırım hesap açılışı adedi 2025 yıl sonu itibarıyla 6.600 rakamını aşmıştır. Bu artış yatırım ürünlerine olan ilgideki istikrarlı büyümeyi ve müşteri tabanının her yıl daha da genişlediğini göstermektedir.

2022 yılı içerisinde aracılık edilmeye başlanan yatırım fonu işlemlerinde 2024 yılında 330 milyar TL seviyesinde olan hacim 2025 yılında 597 milyar TL rakamını aşmıştır. Kira sertifikası ihraç işlemleri ise 2025 yılı itibarı ile 51 milyar TL hacmini aşmıştır.

Yeni müşteri ve kullanıcı alışkanlıklarının yanı sıra, FAST işlem limitlerindeki artış FAST işlem tutarlarına da yansımış ve 2024 yılında 4.9 milyon işlem adedi ile 55.6 milyar TL seviyesinde gerçekleşmişken 2025 yılında 11 milyon işlem adedi ve 95 milyar TL işlem tutarını aşmıştır.



2025 yılında şubelerimiz aracılığıyla yaklaşık 10.100 MoneyGram transferi gerçekleştirilmiştir. Bu transferlerin toplam tutarı 450 milyon TL'yi aşmıştır.

Şube, Grup ve Hazine maliyetlerinden daha fazla tasarruf sağlamak amacıyla İkitelli şube lokasyonunda ankes yönetimine bağlı bir anakasa kurulmuştur. 2025 yılında gerçekleşen yüksek hacim işlemleri neticesinde maliyetlerde oluşan tasarruf ve Banka'nın büyüme hedefleri çerçevesinde Genel Müdürlük binamızda Merkez Anakasa kurulması kararı alınarak inşaat çalışmalarına başlanmış olup Merkez Anakasa açılışının 2026 ilk çeyreğinde yapılması planlanmıştır.

CIT hizmetleri kapsamında risk, maliyet ve operasyonel verimlilik gözetilerek 2025 yılı içerisinde hizmet alım modeli optimize edilmiştir. Maliyet açısından verimlilik sağlayan firma üzerinden alınan hizmet oranı %54 seviyesine yükseltilmiş olup, yıl sonu itibarıyla ödenen faturalarda yaklaşık 1.5 milyon TL tasarruf sağlanmıştır. Ayrıca, alternatif firma iş birliği ile Banka'da ilk kez nakit toplama ürünü müşterilere sunulmuş ve Haziran–Aralık 2025 döneminde toplam 1.2 milyar TL nakit toplama hacmine ulaşılmıştır.



KREDİ OPERASYON

Kredi Operasyon Müdürlüğü; Bireysel Kredi Operasyon Servisi, Kurumsal Kredi Operasyon Servisi, Finansal Kiralama Servisi, Sigorta ve Teminat Operasyon Servisi, Teminat Mektupları Operasyon Servisi, Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri Servisi ve Teminat Takip Servisi olmak üzere toplamda yedi servisten oluşmaktadır.

Bireysel ve Kurumsal Kredi Operasyon

Katılım esasları, BDDK düzenlemeleri ile ilgili mevzuat kapsamında nakdi fon kullandırma işlemlerinin kontrol ve onay süreçlerini gerçekleştirmektedir.

2025 YILI FAALİYETLERİ



Aracı banka olarak Eximbank finansmanlarına aracılık edilen işlemler için Eximbank ile Banka bankacılık sistemi (BOA) arasındaki OPEN IP adı verilen entegrasyon gerçekleştirilmiştir. Bu sayede Eximbank internet şube üzerinden yapılan işlemlere (kullandırma, geri ödeme bildirimi, taahhüt kapama, erken ödeme vb.) gerek kalmaksızın bankacılık sistemimiz üzerinden ilgili entegrasyonla direkt olarak Eximbank'a gerekli bildirimler yapılır hale gelmiştir.



Tesvik taahhüt kapama çerçevesinde 2.500 adet işlem gerçekleştirilmiştir.



179 adet bireysel, 6.198 adet Kurumsal ve 11.034 adet Küçük İşletme olmak üzere toplam 17411 adet fon kullandırma işlemi gerçekleştirilmiştir.



TKBB nezdinde kurulan Katılım Bankaları Fatura Kayıt Sistemine (KBFKS) yapılan alım satım konu belge bildirimleri eksiksiz şekilde yapılarak doğrulanmayan belgenin kalmaması sağlanmıştır.

Finansal Kiralama

Katılım esasları, 6361 sayılı finansal kiralama, faktoring ve finansman şirketleri kanunu ve ilgili yasal düzenlemeler kapsamında leasing fon kullandırma işlemlerini gerçekleştirmektedir.

2025 YILI FAALİYETLERİ



Katılım Bankacılığında bir ilk olan Üretenle Kazan Aylık Kira Getirili Katılma Hesabı'nın kaynağı niteliğindeki leasing işlemleri fon kullandırma operasyonel süreçleri başarılı bir şekilde gerçekleştirilmiştir.



Katılım Bankacılığı sektöründe tüketicilere yönelik nakdi finansmanlarda bir ilk olan Konut Finansal Kiralama ürünü için ürün tasarımı ve sistemsel geliştirmelerine teknik bilgi ve destek verilmiştir. Yaklaşık 2 milyar TL işlem hacmine ulaşan konut leasing projelerinin fon kullandırma operasyonel süreçleri gerçekleştirilmiştir.



İç piyasa ve ithalat kapsamında 7.5 milyar TL işlem hacmine ulaşan işlemlerin operasyonel süreçleri gerçekleştirilmiştir.





Sigorta ve Teminat Operasyon

Sigorta ve Teminat Operasyon Servisi, teminat işlemlerinin mevzuat, Katılım Bankacılığı İlke ve Standartları, Banka'nın politika ve uygulama talimatlarına uygun olarak giriş, çıkış ve revizyon işlemlerinin gerçekleştirilmesini yapmaktadır.

Sigorta ve Teminat Operasyon Servisi, operasyon stratejileri, iş organizasyonları, uygulama talimatlarının oluşturulması, operasyonel süreçlerin ve sistemlerin geliştirilmesi ile sigorta ve teminat operasyonları alanındaki yeniliklerin, yeni ürün ve teminatların adaptasyonunda aktif rol oynamaktadır.

2026 Yılı İçerisinde Planlanan Projeler:

- Borçlar Kanunu gereği gerçek kişi kefaletlerin on yıl süreli olmuş olması sebebi ile Kredi sözleşmelerindeki kefalet sürelerinin bu minvalde kontrolünün sağlanması, gerekli aksiyonların alınması ve Banka'nın olası maddi zarara uğramasının önüne geçilmesi planlanmaktadır.
- Sigorta poliçe girişlerinde ilgili poliçenin aktif olup olmadığının teyit edilebilmesi için Sigorta Bilgi Merkezi'nden veri alınması planlanmaktadır.
- Teminata alınan 2. el araçların model bilgisinin teyit edilmesinde yaşanan sıkıntıların önüne geçebilmek için, anlaşmalı olduğumuz sigorta şirketlerinden teminata alacağımız araçlara ait ilk trafik poliçe model ve son aktif kasko poliçe model bilgisinin ve aracın ağır hasarlı (pert) olup olmadığı bilgisinin teminat akışına entegre edilerek yapılan hataların önüne geçilmesi planlanmaktadır.

2025 YILI FAALİYETLERİ



Teminat giriş işlemi
14.922 adet



Sigorta poliçe girişi
11.191 adet



Teminat güncelleme işlemi
8.796 adet



Gayrimenkul ipoteği tesis işlemleri içerisinde E-İpotek işlemlerinin sayısının artırılması ve gerekli geliştirme ile organizasyonların yapılarak Banka'nın bu konuda daha rekabetçi bir yapıya kavuşması sağlanmıştır.

Teminat Mektupları Operasyon

Yürürlükte bulunan Bankacılık Kanunu, Katılım Esasları, ilgili yasal mevzuatlar ve Banka'nın teminat mektupları konusunda uyguladığı kural ve prensipler kapsamında teminat mektuplarının şubelerce düzenlenmesi ve belirli süreçler dahilinde kontrol edilmesi işlemleri Teminat Mektupları Operasyonları Servisi tarafından gerçekleştirilmektedir.

2025 YILI FAALİYETLERİ



2025 yılında dijital bankacılık anlayışıyla Çevre ,Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na hitaben düzenlenen "Elektronik Referans Mektubu Yönetimi (RMV)" projesi kapsamında "E-Referans Mektubu Sistemi" devreye alınmış ve müşterilerimize hızlı, kolay ve güvenilir bir kullanım sunulmuştur. Bu şekilde herhangi bir referans mektubu yazı çıktısı olmadan Takasbank sistemi aracılığı ile Referans mektupları bilgileri güvenli bir şekilde Çevre ,Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na ulaşması sağlanmıştır.



Banka tarafından düzenlenen matbu (fiziki) teminat mektuplarının müşteriye verilen nüshaları ile bankacılık sistemindeki metinlerini OCR sisteminden denetleyerek karşılaştıracak ve bunu rapor olarak ilgili birimlere sunacak kontrol sisteminin testleri yapılmakta olup bankacılık sisteminde geçiş sağlanmıştır.



Banka bünyesindeki "dijital asistan hizmeti" kapsamında günlük-haftalık raporların bu sistem üzerinden otomatik şekilde ilgili birimlere gönderilmesi amacıyla analiz çalışmalarına başlanmıştır.



2024 yılında Banka tarafından düzenlenen dijital mektupların adet oranı %57 iken bu oran 2025'te %64'e yükselmiştir. Teminat mektuplarının gelecek dönemde dijitalleşme oranının artırılması hedeflenmektedir.





Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri

Fonlamaya ve/veya teminata konu taşınmazların ekspertiz raporlarını SPK&BDDK yetkili gayrimenkul değerleme firmalarına hazırlamak ve söz konusu ekspertiz raporlarının Banka kriterlerine göre kontrolünü sağlamak, ipotek altındaki taşınmazlar ile alakalı resmi kurumlardan gelen muvafakatname talepleriyle ilgili teknik görüş bildirmek, Banka'nın mülkiyetindeki taşınmazların değer tespit çalışmaları ile açılacak şubelerin kira tespit çalışmalarını yaptırmak ve kontrol etmek, ayrıca Merkez Bankası'nın istediği KFE (Konut Fiyat Endeksi) ve TGFE (Ticari Gayrimenkullerin Fiyat Endeksi) verilerini ilgili birime (Resmi Raporlama Servisi) iletmekten sorumludur.

2025 YILI FAALİYETLERİ



2025 yılı itibarıyla mesleki tecrübeye ve SPK tarafından verilen Gayrimenkul Değerleme Lisansına sahip 4 personel ile hizmet verilmektedir. Genel Müdürlüğe (Gayrimenkul Değerleme Servisi) ulaşan ekspertiz raporlarının banka kriterlerine göre kontrolünü değerlendirme servisindeki; BDDK mevzuatında belirtilen şartları yerine getirmiş teknik personeller yapmaktadır.



2025 yılı içerisinde düzenlenen ekspertiz raporlarının %4,61'ini bireysel talepler, %95,39'unu kurumsal/kobi talepleri oluşturmaktadır. Bunun yanı sıra %36,45'i İstanbul ilinde, %8,74'ü Ankara ilinde, %5,80'i İzmir ilinde ve %49,01'i diğer illerde yer alan ekspertiz taleplerinin; %56,68'ini konut nitelikli taşınmazlar, %43,32'sini ticari nitelikli taşınmazlar oluşturmaktadır.



Banka'da ekspertiz işlemlerinin tüm süreçleri, İnvex (Gayrimenkul Değerleme Sistemi) üzerinden yerine getirilir. Şubeler, Gayrimenkul Değerleme Servisi ve Ekspertiz Firması arasındaki tüm yazışmalar, İnvex üzerinden kayıt altına alınır.



2025 yılı için Banka'da teminata ve/veya fonlamaya konu olacak gayrimenkul değerlendirme işlemleri; Banka'nın anlaşmalı olarak hizmet aldığı SPK ve BDDK tarafından değerlendirme hizmeti vermeye yetkili 40 adet gayrimenkul değerlendirme şirketine yaptırılmış olup düzenlenen raporlar, Değerleme Servisi tarafından başarılı bir şekilde kontrol edilmiştir.

Teminat Takip

Riske girilmiş canlı kredi durumunda olan müşterilerde oluşan teminat eksikliklerinin izlenmesi, kredi tahsis aşamasında diğer şartlar alanında belirtilmiş olan teminat ile ilgili konuların takibinin yapılması, avans ve muafiyet kapsamında sonradan tamamlanması gereken teminatların takibinin yapılması ve teminat eksikliklerinin mümkün olan en kısa sürede ilgili şube tarafından tamamlanmasının sağlanması ve aylık bazda üst yönetime raporlama yapılmasından sorumludur.

2025 YILI FAALİYETLERİ



2025 yılı içerisinde "Teminat Açıkları Raporu'nun" dijital asistan ile sistemsel olarak şubeler ile paylaşılması sağlanmıştır. Yapılan bilgilendirmeler sonucu alınan müşterilerimizin teminat açıkları daha sağlıklı takip edilerek gerekli aksiyonların hızlı bir şekilde alınması sağlanmıştır.



Avans Teminat Erken Uyarı Raporu'na yansıyan müşteriler titizlikle takip edilerek avans teminatların en kısa zaman da tamamlanması sağlanmıştır.



2025 yılı içerisinde Teminat Açıkları Listeleme ekranı tasarlanarak canlı ortama alınmış ve teminat eksikliği olan müşterilerin takibi ve gerekli aksiyonların hızlı alınması sağlanmıştır.



2025 yılı içerisinde Teminat Takip Servisi olarak toplam 3.765 adet teminatın fek işlemi gerçekleştirilmiş olup, fek işlemleri içerisinde yer alan 784 adet gayrimenkul ipoteki işlemi ise online olarak E-İpotek Fek şeklinde yapılmıştır.



TEMEL BANKACILIK VE ŞUBELER OPERASYON

Temel Bankacılık ve Şubeler Operasyon Birimi; çek senet operasyonları, kurum tahsilatları, hesap araştırmaları(haciz ve mahkeme yazıları) operasyonları, yabancı hesap ve vakıf/dernek hesap açılışlarının onay operasyonları ve şube operasyonları koordinasyon ile bankacılık hizmetleri operasyon işlemlerini gerçekleştirmektedir.

- 2025 yılı çek ödeme işlemlerinde, Banka'nın çekleri 36.881 adet olarak gerçekleşmiş ve hacim bazında yaklaşık 27 milyar 180 milyon TL olarak ödenmiştir. Diğer Banka çekleri tahsilat işlemlerinde 70.392 adet olarak gerçekleşmiş ve hacim bazında yaklaşık 38 milyar 336 milyon TL olarak tahsilatlar gerçekleşmiştir.
- Kurum tahsilatlarında tahsilat yapılan kurum sayısı 114 adettir.

DİJİTAL BANKACILIK VE ÖDEME SİSTEMLERİ OPERASYON

Dijital Bankacılık ve Ödeme Sistemleri Operasyon Müdürlüğü; Dijital Bankacılık Operasyonları, Üye İş Yeri Operasyonları, ATM Operasyonları, Kart Operasyonları ve Müşteri İletişim Merkezi Servislerinden oluşmaktadır.

Müşteri İletişim Merkezi

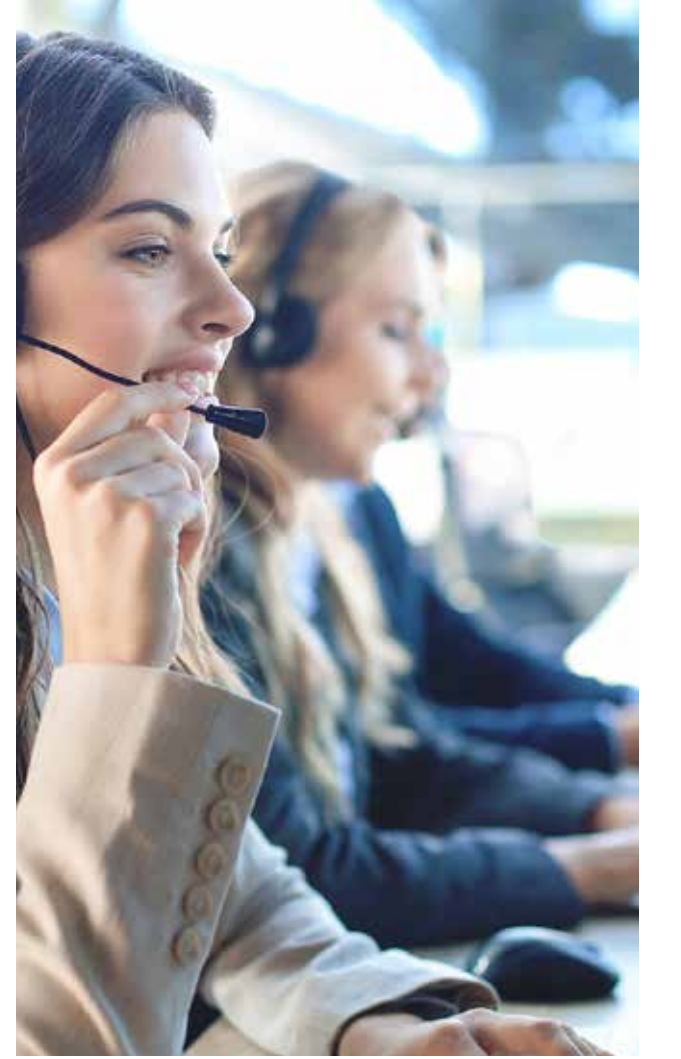
Müşteri İletişim Merkezi, müşteri memnuniyeti odağıyla 2025 yılında da müşterilerimize 7 gün 24 saat kaliteli ve hızlı hizmet sunmaya devam etmiştir. Hizmet servis seviyeleri %91'in üzerinde gerçekleşmiştir.

- Sesli Yanıt Sistemi (IVR) üzerinde verilen self servis hizmetler ile müşterilerimize hızlı ve kolay şifre alma hizmetleri sağlanmıştır. Sesli yanıt sisteminde Text To Speech entegrasyonu ile öncelikli olarak müşterilerimize ilk fazda isim ile hitap edilmeye başlanmıştır. IVR'da self servis tasarım ile müşterin hızlı şifre alması sağlanmış ve sim blokesi var ise bloke kaldırma önerisi sunma hizmeti gerçekleştirilmiştir.
- Hizmet kalitesini ölçmek ve müşterilerimize daha iyi hizmet sunabilmek için yapılan kalite değerlendirmeleri ortalaması %90 ve çağrı sonrası anket uygulamalarında müşteri memnuniyet oranı %85 olarak gerçekleşmiştir.
- Müşteri İletişim Merkezi üzerinden çeşitli ürün ve hizmetlerle ilgili yapılan dış arama sayısı bir önceki yıla göre %21 artış göstermiştir.
- Emlak Katılım Tasarruf Finansman A.Ş. çağrı merkezi 11 Eylül itibarıyla Müşteri İletişim Merkezi bünyesinde açılmış olup outsource edilmeden önce bir aylık süre boyunca 65 bine yakın çağrı cevaplanıp 2.846 dış arama gerçekleştirilmiştir.

- TOKİ Toplu Konut İdaresi Başkanlığı projesine 10 Kasım itibarıyla başlanmış olup müşterilerin Self Servis sorgulama yapabilecekleri ve başvuruları ve projeler ile ilgili bilgi alabilecekleri detaylı IVR Sesli Yanıt Sistemi oluşturulmuş olup, müşteri temsilcisine gelmeden çağrılarının %80'i sesli yanıt sisteminde bilgi alınarak veya sorgulama yapılarak çözümlenmektedir.
- Görüntülü görüşme ve uzaktan kimlik doğrulama ile Müşteri İletişim Merkezimize bağlanan kişilerin %38'i başarılı bir şekilde Banka müşterisi olmuşlardır. TOKİ ve Emlak Katılım Tasarruf Finansman açılışlarının da etkisi ile bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında başvuru sayısında %293 artış yaşanmıştır. Müşteri edinim sayısında ise %135 lik artış söz konusudur.

Banka'nın ürün ve hizmetlerine ilişkin talep, memnuniyet ve öneri başvuruları ortalama 2 gün içerisinde yanıtlanarak müşteri memnuniyeti sağlanmıştır.

E-Şube ve engelli müşterilerimize özel internet ve mobil şube üzerinden canlı yazışma ile hizmet (Chat) verilmeye devam edilmektedir. Gelen chat çağrıları bir önceki yıla göre %60 artış göstermiştir.





Dijital Bankacılık Operasyonları

Dijital Bankacılık Operasyonları Servisi, uzaktan müşteri edinimi ile Banka'ya katılan müşterilerin (e-şube müşterileri) bankacılık işlemlerini yürütmekte; ayrıca tüm müşterilerimizin dijital kanal sorun ve talepleri karşılamaktadır.

- 2025 yılı içerisinde ağırlıklı olarak, 520 müşteri talebi değerlendirilmiş ve sonuçlandırılmıştır. Bu talepler, ortalama 40 saat içinde çözüme ulaştırılarak müşteri memnuniyetinin sürdürülebilirliği korunmuştur. Yıl boyunca ilgili ekiplerden iletilen yönlendirmeler doğrultusunda, e-şube portföyünde yer alan 140 adet uyum ve 80 adet fraud şüphesi kapsamındaki ilgili hesaplar için gerekli kapama ve kısıtlama işlemleri uygulanmıştır. Böylece dijital kanallarda güvenlik, risk ve mevzuat uyumluluğu süreçleri titizlikle sürdürülmüştür.
- 2025 yılı boyunca dijital kanallar ve e-şube müşteri taleplerinin etkin, hızlı ve güvenli biçimde yönetilmesi sağlanmış; süreçler yıl boyunca kesintisiz biçimde işletilmiştir.
- 2026 yılında talep sonuçlandırma sürelerinin daha da iyileştirmesine yönelik geliştirmelerin hayata geçirilmesi hedeflenmektedir.
- Ödeme sistemleri uygulama değişim çalışmaları Ocak 2025 itibarıyla başlamıştır. Kredi kartı, banka kartı ve üye işyeri modülü olarak kullanılacak "Wechip-Alpha" uygulamasının canlıya alınması çalışmalarına katkı sağlanmıştır. Yeni kullanıcı arayüzleri ve fonksiyonların oluşturulduğu uygulamanın geçişi sürecinde çalışmalar yapılmıştır.
- Emlak Katılım Kredi kartları paraf marka ortaklığında "taksitli işlem" ve "puan kazanım/ kullanım" özelliğine kavuşturuldu. Banka kartlarımızın "çipli" ürüne geçişi ile daha güvenli hizmet vereceği uygulama geçişi çalışmaları. 2026 yılının ilk yarısında tamamlanması hedeflenmektedir
- Operasyonlarımız kapsamında müşterilerimize daha kaliteli hizmet vermek adına "kart basım/ üretim" ve "kurye hizmetlerimize" yeni firmalar eklenmiştir. Austiracard, Teknikkart, Magna-Boğaziçikart Teknoloji, Kuryenet A.Ş ve PTT A.Ş ile hizmet sözleşmeleri imzalanmıştır. Austriacard ve Kuryenet A.Ş ile çalışmalar Eylül 2025 itibarıyla başlamıştır.
- Süreçlerimizin dijitalleşmesi ve operasyonel verimliliği arttırmak adına, RPA (Robotic Process Automation) ekibi ile çalışmalar kapsamında BKM BTH Otomasyonu, BKM MKV Otomasyonu, FTP Dosya Otomasyonu, BKM Incoming Dosyalarının Ortak Alan Otomasyonu, GIB Raporlama Otomasyonu olmak üzere beş adet robotik süreç tasarlanmış ve hayata geçirilmiştir.
- 2025 yılında 1.103 adet POS başvurusunu, Operasyon birimi 24 saat içinde evrakların kontrolleri sağlanarak Param firmasına iletmıştır. 999 adet CepPOS, 104 adet Fiziki POS aktif edilmiştir.
- Mevcut POS'lara ait olumsuz istihbarat, Chargeback kayıplarına karşılık müşterilerin iş aksiyonu adına operasyonel akış karşılanmıştır.

- 2025 Ekim ayı içinde çıkarılan Üye İşyeri Ürünleri Servisi tarafından PAVO VUK507 ürünü çıkartılmış olup, arka planda operasyonel akışı sürdürülmüştür.
- 2025 BKM OPTEK (Operasyon ve Teknoloji) Komite Temsilciliği Banka'nın Üye İşyeri Operasyonları Servisinden temsil edilmiştir
- 2025 yılı boyunca POS müşteri taleplerinin etkin, hızlı ve güvenli biçimde yönetilmesi sağlanmış; süreçler yıl boyunca kesintisiz biçimde işletilmiştir. 2026 yılında talep sonuçlandırma sürelerinin daha da iyileştirmesine yönelik geliştirmelerin hayata geçirilmesi hedeflenmektedir.

- Emlak Konut GYO ile entegrasyon sağlanarak Türkiye'deki tüm bölgelerde ATM'den aidat tahsilatı alınmaya başlanmıştır.
- TOKİ ile entegrasyon sağlanarak başvuru ücretleri, başvuru iadesi ve taksit ödemesi ATM cihazlarımızdan sağlanmaktadır.





SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZ

DEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜM

KONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

YÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARI

FİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARI

DİĞER
HUSUSLAR

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK YOLCULUĞUMUZ

- 86 Sürdürülebilirlik Yaklaşımımız
- 87 Sürdürülebilirlik Yönetişimimiz
- 88 Sürdürülebilirlik Stratejimiz
- 89 Çevresel ve Sosyal Etkimiz
- 90 Sürdürülebilirlik Alanındaki Gelişmeler
- 92 İnsan Kaynakları ve Kurumsal İletişim



Sürdürülebilirlik Yaklaşımımız

Banka, sürdürülebilirliği yalnızca bir stratejik yaklaşım değil, tüm iş süreçlerinin temel yapı taşı olarak konumlandırmaktadır. Ekonomik büyüme, toplumsal kalkınma ve çevresel sorumluluk arasında dengeli bir ilişki kurulması gerektiğine inanarak, gelecek nesillere yaşanabilir bir dünya bırakma hedefi doğrultusunda çalışmalarını bütüncül bir perspektifle sürdürmektedir. Tüm faaliyetlerinde uzun vadeli etkileri gözetken Banka, müşterilerine ve paydaşlarına sürekli katma değer yaratmayı amaçlamaktadır.

Sürdürülebilirlik yaklaşımını kurumsal yönetim mekanizmalarına entegre eden Banka, ÇSY (Çevresel, Sosyal ve Yönetişim) risklerinin etkin yönetimini ve Türkiye Cumhuriyeti'nin Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları'na (SKA) yönelik taahhütlerini destekleyecek finansal ürün ve hizmetlerin sunulmasını iki temel odak noktası olarak ele almaktadır.

Banka, sürdürülebilirlik stratejisi ve sorumlu bankacılık uygulamaları doğrultusunda, etik finansal hizmet anlayışını güçlendirmeyi ve geleneksel bankacılık uygulamalarının ötesine geçerek topluma ve çevreye olumlu etkiler yaratmayı amaçlayan çalışmalarını kararlılıkla sürdürmektedir.

Banka, sürdürülebilirlik alanındaki çalışmalarıyla Türkiye'deki katılım finans sektörüne yön veren kurumlar arasında yer almaktadır. Sürdürülebilirlik, Banka'nın iş stratejisinin merkezinde konumlanan temel bir unsur olup bu kapsamda Emlak Katılım, iklim değişikliğiyle mücadeleyi destekleyen projelere yatırım yaparak Türkiye'nin karbon salımını azaltma hedeflerine katkı sunmaktadır.

Bu doğrultuda yenilenebilir enerji yatırımları, geri dönüşüm tesislerine yönelik finansman destekleri ile tarımda enerji ve su verimliliğini artırmaya yönelik çözümler gibi çevresel etkileri azaltmayı amaçlayan sürdürülebilir ürün ve hizmetler geliştirilmektedir.

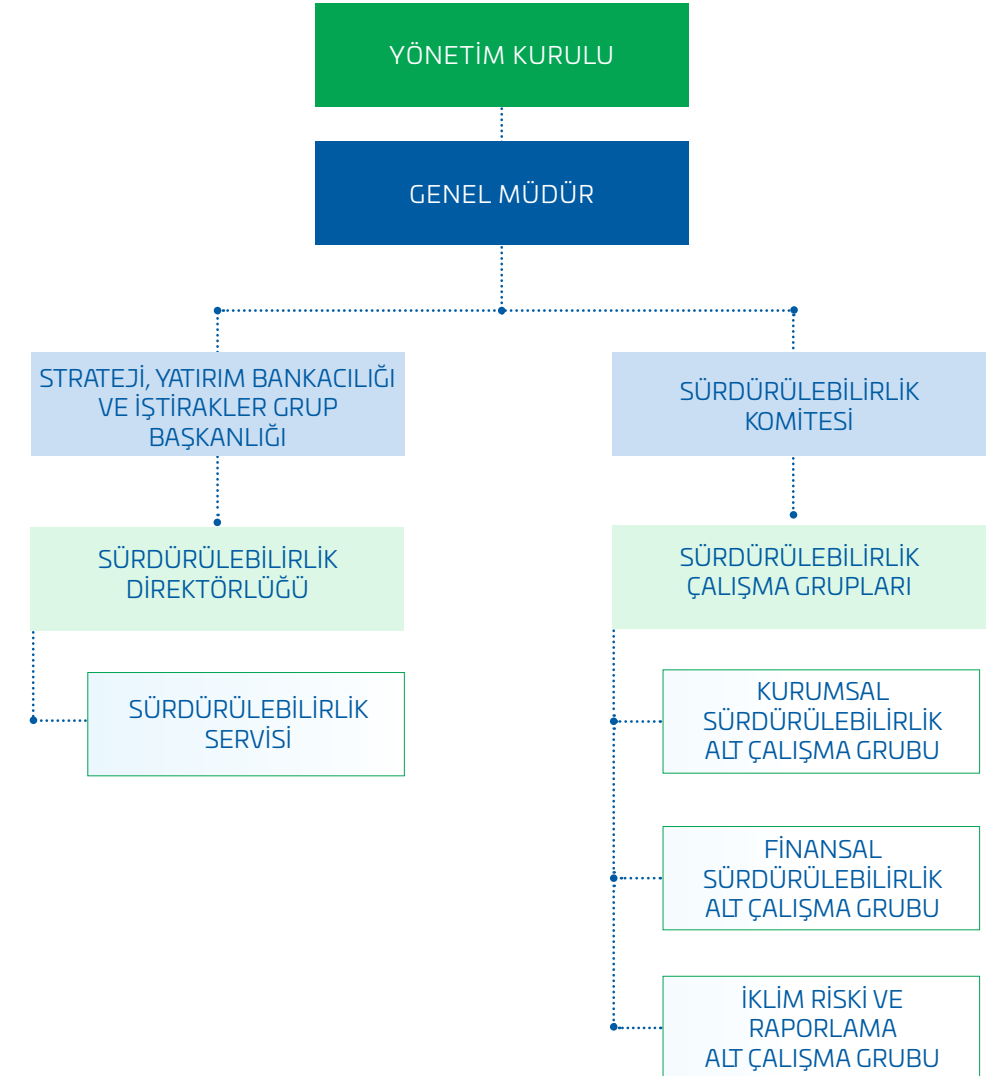


Sürdürülebilirlik Yönetişimimiz

Banka'da, sürdürülebilirliği kurumsal yönetime entegre etmek, ÇSY (Çevresel, Sosyal, Yönetişim) taahhütlerini takip etmek ve etkili bir şekilde yönetmek amacıyla 2022 yılında Sürdürülebilirlik Komitesi kurulmuştur.

Komite'ye bağlı olarak Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu oluşturulmuştur. 2023 yılında Yatırım Bankacılığı ve Yatırımcı İlişkileri Direktörlüğü çatısı altında kurulan ve Sürdürülebilirlik Direktörlüğü çatısı altında devam eden Sürdürülebilirlik Servisi ile, Çalışma Gruplarının ve Sürdürülebilirlik Komitesi'nin çalışmalarını daha hızlı ve etkili bir şekilde icra etmesi sağlanmıştır.

YÖNETİŞİM YAPISI





Sürdürülebilirlik Stratejimiz

Finans sektörü, Türkiye'nin sürdürülebilir kalkınması ve net sıfır taahhütleri doğrultusunda kilit bir rol oynamaktadır. Bu doğrultuda Banka; etik, çevresel ve toplumsal sorumluluklarının farkında olarak, sürdürülebilirlik faaliyetlerini iş stratejisinin temel bir bileşeni olarak kabul etmektedir.

Türkiye'nin sürdürülebilir kalkınmasına katkı sağlamak Banka'nın temel hedeflerinden biridir. Yeşil/sürdürülebilir finansman, KOBİ destek paketleri, kadın girişimci-kadın istihdam paketleri gibi finansal çözümler sürdürülebilir kalkınmanın finansmanında önemli bir yer tutmaktadır.

Katılım bankacılığı, felsefesi gereği topluma ve çevreye fayda sağlayacak alanları gözeterek sürdürülebilirlik ilkeleri ile uyumlu olarak ilerlemektedir. Dijital dönüşüm ile birlikte, sürdürülebilirlik yalnızca bir hedef olmakla kalmayıp, Banka'nın tüm stratejik hedeflerinin merkezinde yer almaktadır. Tüm hedeflere ulaşmada sürdürülebilirlik ilkesi temel alınarak ilerlenmektedir. Sürdürülebilirlik kavramı, kurumsal-odak ve finansal-odak olmak üzere iki ana alanda ele alınmaktadır. Kurumsal sürdürülebilirlik için müşteriler, potansiyel müşteriler, çalışanlar ve ortaklar gibi tüm paydaşlarla olan ilişkilerin sürdürülebilirliği, finansal sürdürülebilirlik ile de Birleşmiş Milletler ve Türkiye Cumhuriyeti'nin sürdürülebilirlik odaklı hedeflerine hizmet edecek sosyal sorumluluk proje ve uygulamalarının, sürdürülebilir yatırım ve finansman kaynaklarının artırılması ve genişletilmesi hedefleri ön plana çıkmaktadır.

STRATEJİMİZLE ÖRTÜŞEN SÜRDÜRÜLEBİLİR KALKINMA AMAÇLARI



Çevresel ve Sosyal Etkimiz

Banka, çevresel ve sosyal etkilerin yalnızca finansal sonuçlarla değil, aynı zamanda toplum ve çevre üzerindeki sürdürülebilir etkilerle de doğrudan ilişkili olduğunu bilincindedir. Bu nedenle, çevresel ve sosyal sorumluluklar doğrultusunda taahhütlerin yerine getirilmesi ve stratejilerin sürekli olarak geliştirilmesi büyük önem taşımaktadır.

Banka, faaliyetlerin çevresel etkilerini göz önünde bulundurarak paydaşlarını karar alma süreçlerine dahil etmekte ve sürdürülebilir bir geleceğe katkı sağlayacak stratejileri hayata geçirmektedir. Bu çabalar, toplumun çevresel sorunlara daha fazla dikkat etmesini teşvik etmek ve sürdürülebilirliği geniş kitlelere ulaştırarak toplumsal dönüşümü desteklemek amacıyla sürdürülmektedir.

Çevresel etkiyi en aza indirmek için karbon salımını azaltmaya odaklanıyoruz. Bu hedefe ulaşabilmek için enerji verimliliğini artırmak, yenilenebilir enerji kaynaklarına yatırım yapmak ve sürdürülebilir üretim süreçleri geliştirmek gibi adımlar atılmaktadır. Verimli enerji kullanımını destekleyen aydınlatma ve klima sistemleri ile kurulan güneş enerjisi sistemi, bu alandaki kararlılığımızı ortaya koymaktadır.

Sıfır Atık Yönetim Sistemi, genel merkez ve tüm şubelerimizde uygulanmakta olup, sıfır atık belgeleriyle taahhütlerimiz yerine getirilmektedir. Atık önleme, azaltma ve geri dönüşümle ilgili geçmişte yapılan ve gelecekte yapılması planlanan çalışmalarla çevresel sürdürülebilirliğe katkıda bulunmaktadır. Ayrıca, satın alma süreçlerinde kâğıt kullanımını azaltmaya yönelik dijitalleşme çalışmalarına devam edilmektedir. Banka, iş dünyasının geleceğini şekillendirecek en

değerli sermayenin insan olduğunu kabul ederek, sürdürülebilirlik bilincini hem toplumda hem de çalışanlar arasında artırmaya yönelik sosyal sorumluluk projeleri, eğitim programları ve etkili iletişim çalışmaları gerçekleştirmektedir.

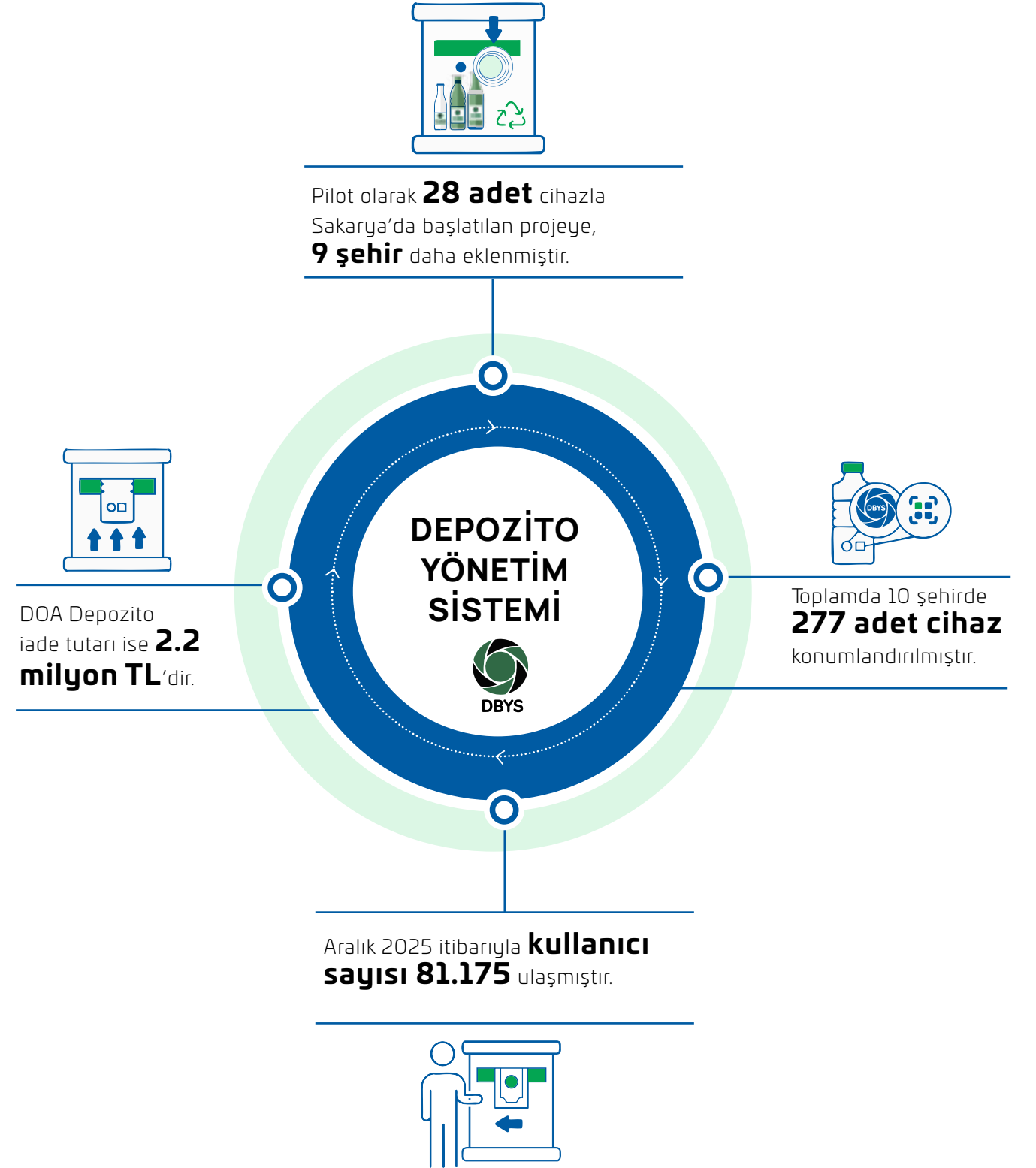
Çalışanların kişisel ve mesleki gelişimlerini desteklemek amacıyla kapsamlı eğitim ve gelişim programları düzenlenmekte ve her bir çalışana sürdürülebilirlik konularında bilgi ve donanım kazandırılmaktadır. Böylece, şirketimizin öncelikli konularında bireysel sorumluluklarını yerine getirmeleri sağlanmaktadır.

Çalışan memnuniyetini artırmak için, en iyi iş ortamlarını yaratmak adına düzenli olarak memnuniyet anketleri yapılmakta ve uygulamalar sürekli olarak iyileştirilmektedir.

Çalışanların katkıları adil bir ücretlendirme politikası ile desteklenmektedir. Bu yaklaşım, sürdürülebilir büyüme ile çalışan memnuniyeti arasındaki güçlü bağı pekiştirmektedir.

Sürdürülebilirlik Alanındaki Gelişmeler

- Banka, Ocak 2025 tarihinde 100 milyon TL tutarlı, 1 yıl vadeli sürdürülebilir sukuk ihracı gerçekleştirmiş olup tematik ihraç hacminde lider konumdadır. Söz konusu sukuk ihracından sağlanan fon, iklim değişikliğiyle mücadelede, deprem bölgesinde faaliyet gösteren KOBİ'lerin finansmanı ve sosyal kalkınmaya katkıda bulunan projelerin finansmanında kullanılmıştır.
- Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu(KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) kapsamında Banka'nın 2024 yılı TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu yayımlanmıştır.
- TSRS Raporu'na ek olarak Banka'nın çevresel, sosyal ve yönetim alanlarındaki strateji, performans ve hedeflerini kapsayan 2024 yılı Sürdürülebilirlik Raporu yayımlanmıştır. Bu rapor, Küresel Raporlama Girişimi (Global Reporting Initiative-GRI) standartlarına uyumlu olarak hazırlanmıştır.
- Banka'nın kurumsal web sitesine "Sürdürülebilirlik" sekmesi eklenmiş olup, sürdürülebilirlik alanında gerçekleştirilen faaliyetler tüm paydaşların erişimine şeffaf bir şekilde sunulmuştur.
- Banka'nın sürdürülebilirlik alanındaki kurumsal kapasitesinin ve etkinliğinin geliştirilmesi çalışmalarına devam edilmiştir. Bu kapsamda Emlak Katılım e-Akademi'de "Sürdürülebilirlik" sayfası altında; "Sürdürülebilirlik ve Yeşil Dönüşüm", "Sürdürülebilir bir Dünya için Bireysel Farkındalık", "Sürdürülebilirlikte Yeni Çağ: ESG Yaklaşımı" gibi çevrimiçi eğitimler tüm personelimizin istifadesine sunulmuştur. "Sürdürülebilirlik ve Yeşil Dönüşüm" başlıklı eğitim tüm personele zorunlu atanmış olup, 1.280 personel bu eğitimi tamamlamıştır.
- İklim riski yönetiminin, Banka'nın genel risk yönetimi sürecine entegre çalışmalarına devam edilmiş olup, mevcut politikalarda da iklim riskleri göz önünde bulundurularak güncellemeler yapılmaya devam edilmektedir.





İnsan Kaynakları ve Kurumsal İletişim

İnsan Kaynakları ve Kurumsal İletişim Genel Müdür Yardımcılığı çatısı altında; Organizasyonel Gelişim ve Süreç Yönetimi Müdürlüğü, İK Sistemleri ve Ücretlendirme Müdürlüğü ile İşe Alım, Eğitim ve Performans Müdürlüğü faaliyet göstermektedir.

Aynı zamanda bu yapı altında yer alan Kurumsal İletişim ve Marka Yönetimi Direktörlüğü bünyesinde PR ve Medya Planlama Servisi ile Reklam ve Marka Yönetimi Servisi bulunmaktadır.

İNSAN KAYNAKLARI UYGULAMALARINA İLİŞKİN BİLGİLER

İnsan Kaynakları Faaliyetleri

Çalışan memnuniyeti ve aidiyeti, şirketimizin temel taşlarından biridir. Çalışanlara adil, sağlıklı ve güvenli bir çalışma ortamı sunma konusunda titizlikle hareket edilmektedir. Bu kapsamda, çalışan memnuniyetini yüksek seviyede tutmak, yetenek yönetimini etkin şekilde yürütmek ve çalışanların kariyer gelişimlerini desteklemek öncelikli hedefler arasında yer almaktadır. İnsan kaynağı en değerli varlığımız olarak görülmekte, çalışanların yetkinliklerini geliştirmek ve kariyerlerinde sürdürülebilir büyüme sağlamak stratejik bir öncelik olarak ele alınmaktadır. Kişisel ve profesyonel gelişimlerini desteklemek amacıyla kapsamlı eğitim ve gelişim programları düzenlenmektedir.

Banka'nın başarısının sürekliliğini sağlamak adına, insan kaynakları sistemleri günün gelişen koşullarına uygun olarak yenilenerek, en iyi İK uygulamaları hayata geçirildi. Bu kapsamda, proaktif ve yenilikçi bir yaklaşımla, Banka'nın stratejik hedeflerine ulaşmak için tüm birimlerle koordineli olarak insan kaynakları süreçleri yönetilmektedir. Yetenek yönetimi, fırsat eşitliği

ve çalışan memnuniyetine verdiğimiz önem doğrultusunda, çevik ve etik değerlerle uyumlu bir iş gücü oluşturmayı hedefleyerek, bu sayede hem bireysel hem de kurumsal başarıya katkı sağlanmaktadır. Kurum kültürümüzün bir yansıması olarak, çalışanlara yetkinliklerini artırabilecekleri ve yüksek performans sergileyebilecekleri bir çalışma ortamı sağlamak için çaba gösterilmektedir. Yüksek performansı ödüllendirmek ve başarıyı kutlamak suretiyle birlikte büyümek amaçlanmaktadır.

2025 yılında Banka'nın %100 bağlı ortaklığı olarak kurulan Emlak Katılım Tasarruf Finansman A.Ş. ve Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş.'nin insan kaynakları süreçlerinin tamamı yürütülmüştür. Ve bu alandaki tüm ihtiyaçlar için tam zamanlı olarak hizmet vermeye devam edilmektedir

Bu bakış açısı ile 2025 yılında da; İşe Alım, Kariyer Yönetimi, İşveren Markası, Eğitim ve Geliştirme, Performans- Yetenek Yönetimi, Ücret Yönetimi, Çalışan İlişkileri ve İş Sağlığı/Güvenliği alanındaki çalışmalar ve geliştirmeler yoğun olarak devam etmiştir.

İşe Alım ve Kariyer Yönetimi

Banka çalışanları ile; terfi, performans, kariyer yolu, yetenek yönetimi, eğitim ve gelişim süreçleri gibi profesyonel yolculuğumuzun adımları hakkında ya da çalışanın kendisinin belirleyeceği, konuşmak istediği diğer tüm konularda Kariyerim Sohbetleri adını verdiğimiz projemiz kapsamında çalışanlar ile yüz yüze ve online olarak birebir görüşmeler yapılmakta, beklentileri dinlenmekte, sorunları çözülerek kariyer önerileri ve tavsiyelerde bulunmaktadır. 2025 yılı içerisinde 905 çalışmamız Kariyerim Sohbetleri'ne katılım sağlamıştır. Bununla birlikte tüm iş birimleri ve 63 şubenin ziyareti yapılarak çalışan ve yöneticiler ile ortak zeminde paylaşımlar ve bilgilendirici sunumlar gerçekleştirilmiştir.

Yeni kariyer fırsatları oluşturma çerçevesinde, 24 çalışmamız direktör/birim müdürü/şube müdürü unvanına terfi etmiştir. Kurum genelinde, Nisan ve Ekim terfi dönemlerinde toplam 549 çalışmamıza terfi verilmiştir. Ayrıca, eşdeğer insan kaynakları politikası yürüttüğümüz iştiraklerimiz içerisinde de 11 çalışmamıza terfi verilmiştir.

209 yöneticimize; Banka'nın kariyer politikaları, uygulama detayları ve bu doğrultuda kullanılan sistem/ekranlar hakkında paylaşımda bulunmak amacıyla Kariyer Süreçleri adında kapsamlı eğitimler düzenlenmiştir.

Kurum genelinde toplam 291 yeni istihdam sağlanmıştır. Bunlardan; 129 çalışan Şube kadroları, 131 çalışan Genel Müdürlük kadroları ve 31 çalışan Bilgi Teknolojileri kadrolarında istihdam edilmiştir. İştiraklerimiz içerisinde ise toplam 78 yeni istihdam

2025 YILI YENİ İSTİHDAM SAYISI



291 kişi

sağlanmıştır. Bunlardan; 24 çalışan Şube kadroları, 51 çalışan Genel Müdürlük kadroları ve 3 çalışan Bilgi Teknolojileri kadrolarında istihdam edilmiştir. Genç istihdamını desteklemek, Banka kurum kültürünü benimsemiş, genç, dinamik ve Banka'yu ileri taşıyacak kadrolar yetiştirmek amacıyla başlattığımız "Yeni Mezun" programımız kapsamında 82 istihdam sağlanmıştır.

T.C. Cumhurbaşkanlığı İnsan Kaynakları Ofisi'nin koordinasyonunda yürüten Ulusal Staj Programı kapsamında toplam 17 öğrenci Kurumumuzda stajlarını tamamlamıştır.

İşveren markası çalışmaları "Aynı Çatı Altında" yürütülmekte olup çalışan adaylara yönelik tüm süreçler işveren markamızı güçlendirme perspektifinde kurgulanmaktadır. Bu bağlamda üniversite öğrencilerine yönelik fuar, ders, seminer, simülasyon gibi içeriklerden oluşan toplam 10 farklı etkinliğe katılım sağlanmıştır.

İnsan Kaynakları uygulamalarını ve bankacılık sistemimize entegre olmuş çalışan verilerini takip ettiğimiz "Mobil İK" uygulamamız revize edilerek yeni adı olan "Aynı Çatı Altında" ile canlıya alınmıştır. Yeni tasarım ve özellikleriyle hizmet vermeye devam eden uygulamamıza kurum içi sosyal paylaşım yeteneği kazandırılmıştır.



Organizasyonel Gelişim ve Süreç Yönetimi

Hedefler ve yeni ihtiyaçlar çerçevesinde organizasyon şemalarında revizyonlar yapılmış ve süreç akışları/görev dağılımları gözden geçirilerek gerekli revizyonlar yapılmıştır.

Doküman yönetim sistemi altyapısında geliştirmeler yapılmış, iç mevzuat dokümanlarının sistemsel onay ile yürütülerek kağıt sarfiyatı önlenmiştir. Banka'ya ait politikalar, prosedürler, uygulama talimatları, süreçler, formlar ve sözleşmeler gözden geçirilmiştir.

Çalışanlardan gelen her türlü önerilerin değerlendirilmeye alınması ve hayata geçirilmesi amacıyla oluşturulan "Fikir Kumbarası" platformu aracılığıyla Öneri Kurulu bünyesinde 2025 yılı içinde 55 öneri değerlendirilmiş, 38 ödüllendirme yapılmıştır.

Performans ve Yetenek Yönetimi

Banka Performans Değerlendirme Sistemimiz Yetkinlik ve Hedef bazlı tasarlanmış olup, çalışanlarımız hem davranışsal hem de somut iş çıktıları bağlamında yıllık olarak ölçülmekte, değerlendirilmektedir. Bu çerçevede 2025 yılında 873 Genel Müdürlük ve 745 Şube çalışanı olmak üzere toplam 1.618 çalışanımızın Performans değerlendirmeleri üç aşamalı olarak (Öz değerlendirme, 1. değerlendirici, 2. değerlendirici aşamaları) gerçekleştirilmiştir.

Banka'ya özgü geliştirdiğimiz ve 2021 yılından bu yana uygulamakta olduğumuz Emlak Katılım Anlık Geri Bildirim Sistemimizin sağlıklı bir şekilde işlemlerini sağlamak ve geri bildirim olgusunu bir kültür haline dönüştürebilmek için yönetici ve çalışanlarımıza yönelik farkındalık ve bilgilendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

2025 yılında yöneticilerimiz tarafından Anlık Geri Bildirim Sistemimiz üzerinden çalışanlara, başarı ve katkılarını takdir ederek motivasyon ve aidiyetlerini güçlendirmek ya da geliştirmeleri gereken yönlerine dikkatlerini çekerek gelişimlerini desteklemek amacıyla yoğun bir şekilde olumlu/gelişimsel geri bildirimler verilmiştir. 2025 yılında 4.856 geri bildirim kaydı ile 10.234 yetkinlik beslenmiştir. Bu bağlamda geri bildirimlerimiz 2024'ten 2025'e %36'lık bir artış göstermiştir.

2025 yılı itibarıyla canlıya alınan Geri Bildirim uygulamasında diğer bir husus ise şubelerimizde geçici görev ile görevlendirilen çalışanlarımızın geri bildirim alabilmesi adına yapılan BOA ekran geliştirmeleri ile birlikte geçici görevlendirmeleri yapan Temel Bankacılık ve Operasyon Müdürlüğü tarafından görevlendirilen çalışanlarımızın geri bildirim alabilmesi sağlanmıştır.

Performans Değerlendirme sistemimiz kapsamında önemli bir yere sahip olan hedef değerlendirme konusunda yöneticilerimize yönelik hedef yönetimi eğitimi tasarlayarak bu konudaki farkındalık ve teknik bilgilerini daha da yükseltmeyi amaçladık. Bu çerçevede 2025 yılı içerisinde 80 yöneticiye Hedeflerle Yönetim eğitimi gerçekleştirilmiştir.

Banka'nın strateji hedeflerine hizmet eden, her bir çalışanın kurumun hedef gerçekleşmesinde etkin ve verimli rol alacağı Bireysel Hedef Belirleme çalışmaları ile SMART (Spesifik, Ölçülebilir, Kabul edilen, Makul-Gerçekçi, Zamana Bağlı) yaklaşımı baz alınarak her bir çalışanın ayrı ayrı hedef karnesi oluşturuldu. Bu kapsamda, birim yöneticileri ile yürütülen çalışmalara 2025 yılında servis yöneticileri ve dengi unvanlarda görev yapan çalışma arkadaşlarımız da dahil edilmiş; toplam 5.117 bireysel hedef belirlenerek çalışanlarımıza

atanmıştır. Bu doğrultuda 48 birim ile 96 toplantı organize edilmiş ve hedef belirleme atölye çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

Ayrıca Banka'nın stratejik hedefleri dikkate alınarak, kurumsal ve bireysel gelişimi desteklemesi amacıyla çalışanlarımıza ortak hedefler oluşturulmuştur. Oluşturulan hedefler; dijitalleşme, mesleki eğitim, kişisel gelişim, kalite yönetimi ve iletişim-etkileşim temalarında, uygun pozisyonlardaki çalışanlara atanmıştır.

Performans ve Yetenek Yönetimi Servisi faaliyetleri kapsamında 2023 yılı itibarı ile başlamış olduğumuz "Gücünü Keşfet" (Çalışanlarımızın potansiyellerini keşfetme) projemiz 2025 yılı içerisinde de devam ettirilmiştir. Bu çerçevede 3 yıldır gerçekleştirdiğimiz Gücünü Keşfet projemiz, 2025 yılında yaygınlaştırılarak şube, genel müdürlük ve bilgi teknolojileri olmak üzere 3 ayrı grup halinde yürütülmüş olup toplam 80 çalışanımızın Değerlendirme Merkezi uygulamaları gerçekleştirilmiştir. Değerlendirme Merkezi uygulamalarında 5 yetkinlik boyutunda 17 alt yetkinlik kriter gözlemlenmiş olup birden fazla vaka, egzersiz ve uygulama ile potansiyelleri ölçümlenmiştir.

Değerlendirme Merkezi uygulamaları neticesinde elde ettiğimiz çalışanların potansiyel skorları ile performans verilerini birleştirilerek dokuz kutu yöntemi ile yetenek matrisi oluşturulmuştur. Bu doğrultuda skorlar başta kariyer yönetimi olmak üzere diğer insan kaynakları süreçlerinde girdi olarak kullanılması sağlanmıştır. Ayrıca Gelişim Merkezi aksiyonlarımızın ilk aşaması olarak tüm katılımcılarımıza Assesseeurler tarafından birebir görüşmelerle etkili geri bildirim verilmesi sağlanmıştır. Yıl içerisinde sürdürülecek olan diğer

aksiyonlar için ise Eğitim Gelişim servisimizle entegre olarak planlamalar yapılmakta ve katılımcıların gelişimleri takip edilmektedir.

Banka, Web Dönüşüm Projesi doğrultusunda Performans Değerlendirme Modülünü fazlar halinde web tabanlı platforma taşıma amacıyla çalışmalar başlattı. Bu minvalde Hedef ve Yetkinlik kütüphanesi başta olmak üzere ilgili ve ilişkili ekran ve raporları oluşturan Faz-1 uygulama ortamına alındı. 2026 yılı içerisinde de Değerlendirme Ekran ve Raporlarımız başta olmak üzere Faz-2'de aktarım ve geliştirmelerimiz öncelikli hedeflerimiz arasında yerini almaktadır.





Eğitim ve Gelişim

Eğitim ve gelişim faaliyetleri yetişkin eğitimi ilkeleri çerçevesinde, kurumsal akademi yaklaşımıyla; Banka'nın stratejileri, teknolojik gelişmeler, katılım bankacılığı prensipleri, çalışanlarımızın kariyer haritaları, iş verimliliği ve kişiselleştirilmiş öğrenme ilkeleri dikkate alınarak tasarlanmakta, eğitim ihtiyaç analiz çalışmaları ile belirlenen alanlarda, hedef kitlenin ihtiyacına uygun olarak yüz yüze, çevrim içi, işbaşı ve etkileşimli içerikler vb. senkron ve asenkron yöntemlerle sunulmaktadır.

Aramıza yeni katılan 248 çalışma arkadaşımızın yeni işlerine daha hızlı bir şekilde adapte olmalarını sağlamak için temel oryantasyon eğitimi gerçekleştirilmiştir.

“Operasyon Okulu” kapsamında; gişe ve operasyon çalışanlarımızın yasal düzenlemeler, gişe işlemleri, operasyonel süreçler ve yaşanabilecek riskler ile ilgili farkındalık düzeylerinin artırılması amacıyla 15 farklı konuda, uygulama ağırlıklı olarak, 1.705 saat eğitim gerçekleştirilmiştir.

Satış Okulu ile satış çalışanlarımızın yeni görevlerine hazırlanabilmesi için ürünlerimiz, kredi süreçleri, müşteri ilişkileri, satışta riskler, satış becerileri vb. konularda eğitimler tasarlanmış ve hibrit yöntemlerle 18 farklı konuda 709 saat eğitim düzenlenmiştir.

Bankacılık yaklaşımımızın temelini oluşturan katılım bankacılığı konusu ile ilgili olarak ürün ve süreçlerin detaylarının paylaşıldığı eğitimlerle çeşitli unvan ve kıdem düzeyindeki 270 çalışanımız için 1.689 saat katılım bankacılığı eğitimi düzenlenmiştir.

Tasarruf Finansmanı Sistemi genel bilgilendirme, satış ve operasyon süreçleri kapsamında 1.603 çalışanımız için 4.300 saat yüz yüze ve çevrim içi eğitimler düzenlenmiştir.

Hoş Sohbet Konferansları'nda sağlık konularına odaklanılarak 318 çalışanımızın, bağımlılıklar, kanser, diyabet, kronik yorgunluk gibi konularda bilinçlenmesine katkıda bulunulmuştur. 856 çalışanımız için, yeni ürünlerimizi tanıtmak ve mevcut ürünlerimizle ilgili farkındalık düzeyini artırmak amacıyla ürün eğitimleri planlanmış ve hibrit yöntemlerle katılım fırsatları sağlanmıştır.

Bilgi teknolojileri çalışanlarımız için yazılım, siber güvenlik, donanım, analiz ve benzeri süreçler ile ilgili 34 farklı konuda 6.405 saat eğitim gerçekleştirilmiştir.

Çalışanlarımızın ofis programları kullanım verimliliğini artırmak amacıyla Excel, Word, Power BI, SQL, MS Project vb. konularda 1.780 saat eğitim sağlanmıştır.

Çalışma ortamı güvenliği ve ergonomisi, acil durum müdahaleleri, ilk yardım, afetler vb. konular hakkında çalışma arkadaşlarımızı bilgilendirmek amacıyla çeşitli yöntem ve sürelerle eğitimler planlanmış, toplam 3.145 saat süren eğitimlerle çalışanlarımıza güvenli çalışma ortamını destekleyen bilgi ve beceriler kazandırılmıştır.

Çalışanlarımızın kişisel ve mesleki gelişim planlamalarını kendilerinin yapabildiği, yöntem, takvim ve konuları seçebildiği “Yetkinlik Gelişim Eğitimleri”nde çalışanlarımıza 141 farklı konuda 7.330 saat eğitim düzenlenmiştir.

Sürekli öğrenme kültürünü teşvik etmek amacıyla çalışanlarımızın her an istedikleri yerden erişebildikleri e-akademi, e.mobil+, Udemy ve Uzaktan Eğitim Kapısı platformları kullanıma sunularak 15.000'den fazla içeriğe ulaşım imkanı sağlanmıştır.

İç kaynaklarla geliştirilen ve dışarıdan sağlanan güncel içeriklerle eğitim sayısı ve yöntemleri zenginleştirilmeye devam edilmiştir.

Çalışanlarımız yıl içerisinde, e-eğitim, podcast, kısa kitap ve simülasyonlardan oluşan bu dijital kütüphanede 39.074 saat süre geçirmişlerdir.

Eğitim ve gelişim alanındaki global platformlardan Udemybusiness ile iş birliğine gidilerek çalışanlarımızın çeşitli konularda 6.000 saatten fazla eğitim alması sağlanmıştır.

Sınavla terfi eden 262 ilk kademe çalışanımız için beş farklı alandan oluşan terfi sınavı gerçekleştirilmiştir.

Yıl boyunca; 219 farklı konuda 21.018 saat sanal sınıf eğitimi gerçekleştirilmiştir. Aynı zamanda etkileşimin katma değerinin yüksek olduğu konularda gerçek sınıf eğitim uygulamalarına devam edilerek 99 farklı konuda 14.764 saat yüz yüze eğitim gerçekleştirilmiştir.

Çalışanlarımızın akademik gelişimi ve yabancı dil eğitimleri için 12 üniversite ve 5 yabancı dil eğitim merkezi ile protokoller yapılarak çalışma arkadaşlarımızın uygun yöntem ve şartlarda eğitim almaları sağlanmıştır.



YIL BOYUNCA 219 FARKLI KONUDA
SANAL SINIF EĞİTİMİ

21.018
SAAT



YIL BOYUNCA 99 FARKLI KONUDA
YÜZ YÜZE EĞİTİM

14.764
SAAT



YIL BOYUNCA 39 FARKLI KONUDA
SERTİFİKALANDIRILAN ÇALIŞAN

1.017
KİŞİ



YIL BOYUNCA HER BİR ÇALIŞANIMIZ
İÇİN VERİLEN ORTALAMA EĞİTİM

51
SAAT

1.017 çalışanımızın 39 farklı konuda sertifikalandırılması sağlanmıştır.

Bütün veriler göz önünde bulundurulduğunda; her bir çalışanımız için ortalama 51 saat eğitim gerçekleştirilmiştir. Eğitimlerin %16'sı yüz yüze, %23'ü sanal sınıf, %59'u ise asenkron uygulamalarla gerçekleştirilmiştir. 1.500 saatin üzerinde işbaşı eğitim gerçekleştirilmiştir. Eğitimlerin %37'sinde iç eğitimlerimiz görev almışlardır.



Çalışan İlişkileri ve İç İletişim

Banka çatısı altında çalışan herkesin işi ve işvereni ile kurduğu duygusal bağı önemsemekteyiz. Bu doğrultuda çalışanlarımızın Banka çatısı altında geçirdiği vakitleri, çalışma ortamını ve iş arkadaşlarıyla olan ilişkileri iyileştirmek, aralarındaki bağı artırmak amaçlı birçok çalışma yapılmıştır. “Aynı Çatı Altında” mottosu ile yola çıktığımız işveren markası çalışmalarımız kapsamında çeşitli sosyal faaliyetler, sosyal kulüp etkinlikleri tertip edilmiştir. Geleneksel Emlak Katılım Fotoğraf Yarışması, Istrancalar Doğa Yürüyüşü, Emlak Katılım Süper Lig Futbol Turnuvası, Fotoğrafçılık Eğitimi, 23 Nisan’a Özel Resim Yarışması, Önemli Gün ve Haftalar İlişkin Webinar Çalışmaları, İhlara Vadisi Doğa Yürüyüşü, Yaza Merhaba; Okçuluk Turnuvası, Kızılay Kan Bağışı Etkinlikleri, Tüçev ve Muçev işbirliği ile Kıyı Temizliği Etkinliği yapmış olduğumuz katılımcı sayısının en yüksek olduğu etkinliklerimizdendir. Ayrıca çalışanlarımızın ilgi alanlarına göre üye olabilecekleri, çeşitli etkinlikler düzenleyebilecekleri, Doğa, Eytam ve Yardımlaşma, Gastronomi, Fotoğrafçılık, Güzel Sanatlar Edebiyat ve Musiki, Koşu ve Bisiklet, Satranç, Takım Sporları kulüplerimiz bulunmaktadır. 2025 yılında da çalışanlarımızın özel günlerinde kurumsal mailing çalışmaları, dini ve milli bayramlarımızda çeşitli ikramlar ve etkinlikler düzenlemeye devam edilmiştir.



İş Sağlığı ve Güvenliği Faaliyetleri

Banka; çalışanlarının, hizmet sağlayıcılarının ve diğer tüm paydaşlarının sağlıklı ve güvenli bir çalışma ortamında bulunmasını teminen İş Sağlığı ve Güvenliği Politikası doğrultusunda faaliyetlerini sürdürmektedir. Bu kapsamda, yürürlükteki İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ile ilgili mevzuata uyum sağlanarak, iş kazaları ve meslek hastalıklarının önlenmesi, iş sağlığı ve güvenliği kültürünün kurumsal düzeyde yaygınlaştırılması ve sürekliliğinin sağlanması amacıyla faaliyetlerini yürütmektedir.

2025 yılı içerisinde Banka genelinde İSG Kurulu çalışmaları düzenli şekilde yürütülmüş; 4 adet İSG Kurul Toplantısı gerçekleştirilmiştir.

Acil durumlara hazırlık ve risk farkındalığının artırılması amacıyla Mayıs ayında deprem ve tahliye tatbikatı; Aralık ayında ise yangın tatbikatı gerçekleştirilmiştir. Ayrıca Mayıs 2025 itibarıyla Acil Durum Planı gözden geçirilmiş, güncellenmiş ve yürürlüğe alınmıştır. Acil durum organizasyonunun etkinliğini artırmak amacıyla Acil Durum Ekiplerine yönelik bir adet Acil Durum Ekip Eğitimi düzenlenmiştir.

Çalışanların iş sağlığı ve güvenliği konularında bilinçlendirilmesi amacıyla yıl içerisinde toplam 11 adet Temel İSG Eğitimi verilmiştir.



İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ EĞİTİMİNİ
TAMAMLAYAN KİŞİ SAYISI

786 kişi

Bu çalışmalarla Banka genelinde iş sağlığı ve güvenliği uygulamalarının etkinliği artırılmış, güvenli ve sağlıklı çalışma ortamının sürdürülebilirliği desteklenmiştir.

Ücret ve İK Sistemleri

Banka’da Ücret ve İK Sistemleri, çalışan bağlılığının artırılması, çalışan motivasyonunun yüksek tutularak çalışanların kurum hedeflerine yönlendirilmesi ile başarının çalışanlarla paylaşılmasını amaçlayacak şekilde tasarlanmıştır. 2025 yılında ücret revizyon dönemleri, Mayıs ve Kasım ayları olarak güncellenmiştir.

Banka ücret yapısı; baz maaş ve ikramiyeye (aylık olarak 1/3 baz maaş oranında) ek olarak, yabancı dil tazminatı, görev yeri tazminatı, denetim tazminatı, giyim, yemek, ulaşım, göz, diş, evlilik, doğum yardımı, kreş desteği, BT tazminatı, engelli yardımı ile çalışanları tasarrufa teşvik etmek amacıyla işveren grup emeklilik sistemi, grup sağlık sigortası ve hayat sigortasından oluşan geniş bir ücret paketini içermektedir.

İçerisinde bulunduğumuz çağın gereklilikleri doğrultusunda, Ücret ve İK Sistemleri olarak iş süreçlerin iyileştirilmesi amacıyla çalışmalar yapılmış ve 2025 yılında 12 yeni ekran ve rapor dijitalleşme kapsamında hayata geçirilmiştir. Yeni ekranlara bağlı olarak sürdürülebilirlik ön planda tutulmuş olup kâğıt, poşet dosya kullanımının en az seviyeye indirilmesi hedeflenmiştir.

2025 yılı insan kaynakları süreçlerinde dijital dönüşüm kapsamında; sanal yemek kartı uygulamasına geçilmiş, avans taleplerinin sistem üzerinden alınmasına başlanmış, kreş desteği başvurularında talep edilen belgelerin dijital ortamda iletimi sağlanmıştır. Bunlara ek olarak İGES hak ediş formları da dijitalle taşınarak Banka’nın sürdürülebilirlik hedeflerine katkı sağlamıştır.



ÖZET BİLGİLER



İşe Alım ve Kariyer Yönetimi Faaliyetleri

› Banka Bünyesinde 2025 yıl sonu itibarıyla Mevcut Çalışan Sayısı	1.916
› Kariyerim Sohbeti Gerçekleştirilen Çalışan Sayısı	905
› Ziyaret Gerçekleştirilen Şube / Birim Sayısı	100
› Mülakat Yapılan Aday Sayısı	1.285
› Kullanılan Online Değerlendirme Aracı (yetkinlik envanteri, alan bilgisi, yabancı dil sınavı vb.)	1.300
› Sağlanan Yeni İstihdam Sayısı	291
› İşbaşı Yapan Yeni Mezun Sayısı	82
› Direktör/Birim Müdürü/Şube Müdürü Unvanına Terfi Eden Çalışan Sayısı	24
› Terfi Eden Çalışan Sayısı	560
› Üniversite Öğrencileri için Düzenlenen Etkinlik Sayısı	11



Performans ve Yetenek Yönetimi

› Performans Değerlendirme Sistemi İçerisinde Değerlendirilen Çalışan Sayısı	1.618
› 2025 yılında, Bir Önceki Yıla Göre Geri Bildirimlerin Artış Oranı	%36
› Gerçekleşen Bireysel Hedef Ataması	5.117
› Değerlendirme Merkezi Süreçlerine Alınan Çalışan Sayısı	80



Eğitim ve Gelişim

› Oryantasyon Eğitimi Saati	248
› Kariyer Başlangıç Eğitim Saati	4.300
› Operasyon Okulu Eğitim Saati	1.705
› Satış Okulu Eğitim Saati	709
› Katılım Finans Sistemi Konusunda, İşbaşı Yapan Personele Verilen Eğitim Saati	1.689
› Bilgi Teknolojileri Kapsamında Verilen Eğitim Saati	6.405
› İş Güvenliği Kapsamında Verilen Eğitim Saati	3.145
› Yetkinlik Gelişimleri Kapsamında Verilen Eğitim Saati	7.330
› Eğitimlerde Görev Yapan İç Eğitimci Oranı	%37



Organizasyonel Gelişim

› 2025 yılı içinde Değerlendirilen Öneri Sayısı	55
› 2025 yılı içinde Öneri Değerlendirilmesine Yapılan Ödüllendirme Sayısı	40
› Yapılan Organizasyon Şeması Revizyonu Sayısı	27
› Fikir Kumbarası Aracılığıyla İletilen Önerinin Değerlendirilme Sayısı	833
› İç Mevzuat Dokümanı Güncellenme / Yayınlanma Sayısı	1.593
› Gözden Geçirilen Ekran Sayısı	5.682
› Emlak Katılım Talep Çağrı Ekranları Aracılığıyla Karşılanan Talep Sayısı	92
› Toplam Süreç Revizyonu / Yayınlanması	390



Kurumsal İletişim

Kurumsal İletişim ve Marka Yönetimi Direktörlüğü olarak yıl boyunca yürütülen faaliyetler, kurumumuzun marka değerini güçlendirme, paydaş iletişimini geliştirme ve toplumsal etki oluşturma hedeflerine önemli katkı sağlamıştır.

Bütünleşik iletişim yaklaşımımız, proaktif kriz yönetimi, veri odaklı içerik stratejileri ve çok kanallı erişim yapısı ile kurumsal itibarı destekleyen güçlü bir performans ortaya koyulmuştur.

Basın İletişimi

Yıl boyunca kurumumuzun ve iştirak şirketlerimizin stratejik öncelikleri doğrultusunda tüm basın iletişimi faaliyetleri planlı ve bütüncül bir yaklaşımla yürütülmüştür. Finansal sonuçlar, yeni ürün/hizmet tanıtımları, iştirak şirketlerimizin lansman programı, iş birlikleri ve kurumsal gündeme ilişkin hazırlanan basın bültenleri, ulusal ve sektörel medyada geniş bir görünürlük sağlamıştır.

Basın mecralarında yer alan tüm içerikler günlük takip edilerek elde edilen veriler; algı yönetimi, risk analizi ve iletişim stratejisinin yönlendirilmesinde aktif olarak kullanılmıştır. Olumlu/olumsuz haber ayrıştırması sayesinde proaktif iletişim müdahaleleri zamanında gerçekleştirilmiştir.

2025 yılı içerisinde toplamda 20.052 haber yansısıyla 287 milyon kişiye erişim sağlanmıştır. Haberlerin 1460 adedi yazılı basında, 1.279 adedi TV’de, 17.313 adedi dijital mecralarda yer almıştır. Yayınlanan haberlerin reklam eşdeğeri ise 6.390.298 \$ olarak gerçekleşmiştir.



Emlak Katılım ve bağlı ortaklıklarının marka değerini koruma ve geliştirme amacıyla yıl boyunca yeni ürün ve hizmetler için marka tescil başvuruları gerçekleştirilmiştir.



Reklam Kampanyalarımız

Kurumumuzun ve iştirak şirketlerimizin hedef kitlesi, sektörel konumlandırması ve pazarlama ihtiyaçları doğrultusunda çapraz mecralara yayılan kampanyalar tasarlanmıştır.

Dijital, televizyon, radyo, açık hava ve sosyal medya kanallarını kapsayan kampanyalar; ölçümlenebilir performans kriterleriyle yönetilmiş ve düzenli olarak optimize edilmiştir.

2025 yılının ilk yarısında kurumumuzun vizyonunu ve müşterilerine verdiği güveni anlatan **“Güvenin Dayandığı Yer”** reklam filmimizin iletişim faaliyetleri yürütülmüştür. İletişim çalışmaları kapsamında 10.805.207 kişiye erişim sağlanmıştır.

2025 yılı Haziran ayında Dünya Çevre Gününü de kapsayacak şekilde **“Hem Size Hem Çevremize Kazandıran Finansal Çözümlerimizle, Emlak Katılım Her Zaman Yanınızda”** sloganıyla çevreci filmimizin iletişim faaliyetleri yürütülmüştür. İletişim çalışmaları kapsamında dijital kampanyamız 42.231.534 gösterim almıştır.

Emlak Katılım Tasarruf Finansman şirketimizin lansman programı ile birlikte ilk reklam filmi **“Köklü Miras Güçlü Gelecek”** mottosuyla yayına alınmıştır. İletişim çalışmaları kapsamında 17.538.740 kişiye erişim sağlanmıştır.

Yılın son çeyreğinde ise Emlak Katılım Tasarruf Finansman Şirketimizin devam iletişimi kapsamında yayınladığımız reklam filmiyle 18.796.932 kişiye erişim sağlanmıştır.

Kampanyalara ilişkin erişim, etkileşim, dönüşüm ve maliyet verileri kampanya bazlı değerlendirilerek raporlanmıştır. Bu doğrultuda reklam bütçelerinin etkin kullanımı sağlanmış; performans odaklı bir iletişim yaklaşımı benimsenmiştir.

Kampanyalarda kullanılmak üzere video, görsel, sosyal medya içerikleri ve açık hava tasarımları hazırlanmış; tüm materyaller kurum kimliği standartlarına göre onaylanarak kullanıma alınmıştır.

Bağış ve Sponsorluklar

Kurumumuzun toplumsal faydaya yönelik vizyonu doğrultusunda; eğitim, sağlık, kültür-sanat, çevre ve spor gibi alanlarda sponsorluk ve bağış projesi yürütülmüştür.

Bu çalışmalar, kamu yararı odaklı yaklaşımımızı güçlendirirken kurumsal sosyal sorumluluk alanındaki görünürlüğümüzü de artırmıştır.



Etkinlik ve Organizasyonlar

Yıl boyunca kurumumuz ve iştirakimiz olan tasarruf finansman şirketimiz için düzenlenen toplantı, fuar ve lansman gibi tüm organizasyonlar Kurumsal İletişim ve Marka Yönetimi Direktörlüğü tarafından uçtan uca yönetilmiştir.



Stratejik hedeflerimizin ele alındığı kapsamlı bir değerlendirme programı olan Emlak Katılım “Yöneticiler Zirvesi 2025” 17–19 Ocak 2025 tarihleri arasında düzenlendi. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı Sayın Murat Kurum, Bankamızın üst düzey yöneticileri ve tüm şube müdürleri zirveye katılım sağladı.

Etkinlikler öncesi hazırlık, içerik oluşturma, basılı/dijital materyallerin tasarım süreçleri ve üretimleri, sahne tasarımı, mekân seçimi basınla iletişim gibi süreçler profesyonel bir yaklaşımla ele alınmıştır.

Üst yönetime yönelik sunum hazırlıkları, konuşma metinleri, sahne akışları eksiksiz şekilde hazırlanmış; kurumsal temsili güçlendiren bir iletişim bütünlüğü sağlanmıştır.



Kurumumuzun iştiraki olarak kurulan Emlak Katılım Tasarruf Finansman A.Ş.’nin lansman programı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı Sayın Murat Kurum’un teşrifleriyle 11 Eylül 2025 tarihinde İstanbul’da gerçekleşti.

Sosyal Medya İletişimi

Kurumumuz ve iştirak şirketlerimize dair sosyal medya hesaplarımız üzerinden düzenli, planlı ve stratejik bir içerik paylaşım akışı yönetilmiştir.

Ürün tanıtımları, kampanya duyuruları, toplumsal mesajlar, özel gün içerikleri ve kurumsal açıklamalar belirlenen iletişim takvimine uygun şekilde yayımlanmıştır. Sosyal medya hesaplarımız üzerinden toplamda 143.315 adet etkileşim alınmıştır. 2025 yılı toplam etkileşim oranı 2024 yılına göre ortalama %13,57 artış göstermiştir.



Kreatif Çalışmalar

Kurumumuz ve iştirak şirketlerimize dair kampanyalar, ürün/hizmetler, etkinlikler, kurumsal duyurular ve dijital platformlar için yıl boyunca yüksek hacimde kreatif üretim gerçekleştirilmiştir.

Afiş, broşür, kurumsal sunumlar, video senaryoları, sosyal medya görselleri ve basılı materyaller kurum kimliğine uygun şekilde tasarlanmıştır.

Web Sitesi Yönetimi

Web sitemizin kurumsal bir iletişim kanalı olarak güçlendirilmesi amacıyla içerik güncellemeleri düzenli olarak gerçekleştirilmiş; Web sitemize eklenmesi/güncellenmesi istenen içeriklere yönelik gelen 200 adede yakın talep karşılanmıştır. Emlak Katılım Tasarruf Finansman A.Ş.’nin web sitesinin kuruluş süreci yönetilmiştir.

Sitelerin sadeleştirilmesi, kullanıcı akışlarının güçlendirilmesi ve erişilebilirlik artırıcı iyileştirmeler gibi düzenlemeler ilgili birimlerle koordineli olarak yürütülmüştür. Web sitemizde yer alan sözleşme/formlar sayfasının BOA entegrasyonu tamamlanmış olup, engelsiz erişime uygun hale getirilmiştir.

SEO ve SEM çalışmalarıyla arama motoru görünürlüğü geliştirilerek dijital trafik performansı artırılmıştır.



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZ

DEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜM

KONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

YÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARI

FİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARI

DİĞER
HUSUSLAR

DEĞER ÜRETEEN DÖNÜŞÜM

- 108 Dijital Bankacılıkta 2025 Hamleleri
- 109 Veri Odaklı Yönetim ve Analitik Dönüşüm
- 110 Ürün, Hizmet ve Süreç Yenilikleri
- 111 Müşteri Deneyimi ve Servis Dönüşümü
- 112 Yapay Zeka, Otomasyon ve Siber Güvenlik
- 113 Mobil Uygulamalar ve Akıllı Altyapılar



Dijital Bankacılıkta 2025 Hamleleri

2025 yılında dijital bankacılık kapsamındaki dönüşüm adımlarımız, müşteri beklentilerini hızla karşılayan, güvenli ve bütünleşik bir dijital ekosistem oluşturma hedefiyle hayata geçirilmiştir. Dijital kanallar üzerinden sunulan hizmetlerin kapsamı genişletilmiş, süreçler optimize edilmiş ve Banka'nın teknolojik altyapısı önemli ölçüde güçlendirilmiştir.

Bu kapsamda, Sesli Yanıt Sistemi (IVR) yenilenerek self servis kurgular genişletilmiş; Text-to-Speech entegrasyonu sayesinde müşterilere isim bazlı kişiselleştirilmiş bir deneyim sunulmuştur. Şifre alma ve sim blokesi kaldırma gibi işlemler tamamen dijital akışlar üzerinden hızlı ve kolay şekilde çalışır hâle getirilmiştir.

Uzaktan müşteri edinimi süreçleri 2025 yılında ivme kazanmış; görüntülü görüşme üzerinden yapılan başvuruların %38'i başarıyla müşteri edinimine dönüşmüştür. Bu kanal üzerinden Emlak Katılım'a yapılan başvuru sayısı bir önceki yıla göre %293, müşteri edinimi ise %135 oranında artış göstermiştir. E-Şube deneyimi güçlendirilmiş, engelli müşteriler için erişilebilir dijital destek birimleri yaygınlaştırılmıştır.

Ödeme sistemlerinde gerçekleştirilen dönüşüm kapsamında, kredi kartı ve banka kartı altyapısında kullanılan yeni nesil "Wechip-Alpha" uygulaması devreye alınmış; kredi kartları taksit ve puan özellikleriyle zenginleştirilmiştir. Banka kartlarında çipli ürünlere geçiş süreci başlatılmış ve 2026 yılının ilk yarısında tüm müşterilerin çipli kart kullanımına geçmesi hedeflenmiştir.



Veri Odaklı Yönetim ve Analitik Dönüşüm



2025 yılında veri odaklı yönetim anlayışı tüm iş kollarında daha da güçlendirilmiş; analitik kapasite geliştirilerek karar alma süreçlerine doğrudan katkı sağlayan bütünsel bir veri yönetim modeli uygulanmaya başlanmıştır.

Şube Performans Müdürlüğü ve CRM Müşteri Analitiği birimi tarafından yapılan kanal bazlı analizler, müşteri davranış modelleri ve kampanya performansları, satış süreçlerinde yüksek doğrulukla hedefleme yapılmasını sağlamıştır. Üst yönetime günlük, haftalık ve aylık periyotlarda sunulan kapsamlı raporlamalar sayesinde satış-pazarlama stratejileri daha çevik ve etkili hâle getirilmiştir.

Pazarlama ve İşlem Bankacılığı Müdürlüğü, 2025 yılı boyunca dış kaynak veri setlerini ayrıştırarak 50.000'in üzerinde potansiyel yeni müşteri verisini detaylandırmış ve şubelere ileterek müşteri kazanımında önemli ivme sağlamıştır. Bu çalışmalar, müşteri verisinin iş mükemmelliği içinde kullanılması için analitik dönüşümün kritik rolünü pekiştirmiştir.

2025 yılı itibarıyla dijital operasyon performans verilerinin takibi, süreç iyileştirmelerinde kullanılmaya başlanmış; POS taleplerinin, dijital müşteri taleplerinin ve fraud uyarılarının analizleriyle operasyonel verimlilik artırılmıştır. CRM Müşteri Analitiği sayesinde 2026 döneminde daha gelişmiş müşteri segmentasyonu ve ihtiyaç bazlı öneri motorlarının devreye alınması planlanmaktadır.

Banka, finansal verinin yönetimini ve analizini analitik bir dönüşümle yeniden yapılandırmıştır. Katılma havuzlarının yönetiminde ve raporlanmasında ana bankacılık uygulaması (BOA) üzerinde gerçekleştirilen sistemsel geliştirmeler, birim değer hesaplamalarının çok daha hassas ve hızlı yapılmasını sağlamıştır. IFRS 9 Standartlarına tam uyum çerçevesinde, Beklenen Zarar Karşılık hesaplamaları veri analitiği temelli kontrol mekanizmalarıyla titizlikle yürütülmektedir.



Ürün, Hizmet ve Süreç Yenilikleri



Banka 2025 yılında yeni ürün geliştirme kapasitesini güçlendirerek fon toplama, fon kullandırma sigorta vb. alanlarda sektöre öncülük eden çözümler geliştirmiştir. Ürün Geliştirme Müdürlüğü tarafından yıl boyunca 20'nin üzerinde yeni ürün hayata geçirilmiş; finansal kiralama, finansman türleri, ticari ürünler, yatırım ürünleri ve sigorta çözümleri çeşitlendirilmiştir.

Konut Leasing ürünü, sektör açısından önemli bir yenilik olarak öne çıkmış; yaklaşık 2.2 milyar TL'lik konut satış hacmine ulaşarak bireysel müşteriler için alternatif bir finansman modeli oluşturmuştur. Ayrıca, Enflasyona Endeksli Karz-ı Hasen, Birlikte Arsa Finansmanı, Atık Yönetimi Finansmanı, Çevreci İhracat Finansmanı ve Mavi Finansman gibi yenilikçi ürünler sürdürülebilirlik odaklı çözümler olarak portföye katılmıştır.

Operasyonel süreçlerde dijitalleşme ve otomasyon çalışmaları kapsamında teminat mektuplarında Elektronik Referans Mektubu Sistemi devreye alınmış; bu şekilde herhangi bir referans mektubu yazı çıktısı olmadan Takasbank sistemi aracılığı ile referans mektupları bilgileri güvenli bir şekilde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na ulaşılması sağlanmıştır.

Dijital Bankacılık ve Ödeme Sistemleri Operasyon Müdürlüğü tarafında kart üretim ve dağıtım süreçleri optimize edilmiş; yeni kart üretim şirketleri ve kurgularla yapılan anlaşmalar hizmet kalitesini artırmıştır. POS süreçlerinde 1.103 başvuru 24 saat içinde sonuçlandırılmış; sektör standartlarının üzerinde bir hız ve etkinlik sağlanmıştır.

Müşteri Deneyimi ve Servis Dönüşümü

2025 yılında müşteri deneyimi stratejimiz, tüm temas noktalarında hızlı, kesintisiz ve kişiselleştirilmiş bir hizmet anlayışı sunmak üzerine kurgulanmıştır. Müşteri İletişim Merkezi, 7/24 kesintisiz hizmet kapasitesi ile servis seviyelerini %91'in üzerinde tutarak BDDK hedeflerine tam uyum sağlamıştır.

Çağrı merkezi dış aramalarında bir önceki yıla göre %21 artış gerçekleşmiş; müşteri memnuniyet oranı çağrı sonrası anketlerde %85'e ulaşmıştır. TOKİ projeleri için geliştirilen özel IVR sistemi sayesinde çağrılarının %80'i müşteri temsilcisine yönlendirilmeden çözümlenmiştir.

E-Şube ve engelli müşteriler için canlı yazışma(chat) desteği genişletilmiş; gelen chat talepleri bir önceki yıla göre %60 artmıştır. Dijital destek birimlerinin

BOA üzerinden yürüttüğü süreçlerde 520 talep çözümlenmiş ve tüm işlemler ortalama 40 saat içinde sonuçlandırılmıştır.

Elektrikli araç ekosisteminde faaliyet gösteren üye işyerlerine yönelik Banka özel ödeme çözümleri geliştirmiştir. Bu kapsamda kart saklama, sanal POS ve saklı karttan tahsilat özelliklerini içeren yeni bir altyapı tasarlanmış; kullanıcıların şarj işlemleri sırasında her seferinde kart bilgisi girmeksizin hızlı ve güvenli ödeme yapabilmeleri sağlanmıştır.

Ayrıca, ön provizyon mekanizması devreye alınarak tahsilat süreçlerinin kontrollü ve güvenli şekilde gerçekleştirilmesi mümkün hale getirilmiştir. Söz konusu altyapı ile elektrikli araç şarj istasyonlarına yönelik ödeme süreçleri uçtan uca dijitalleştirilmiş, müşteri deneyimi sadeleştirilmiş ve iyileştirilmiştir.





Yapay Zeka, Otomasyon ve Siber Güvenlik

2025 yılı, otomasyon ve yapay zekâ tabanlı süreçlerde en yoğun gelişimin yaşandığı dönemlerden biri olmuştur. Banka, RPA ekibi ile birlikte operasyonel iş yükünü azaltmak, hata oranlarını düşürmek ve süreçleri hızlandırmak amacıyla BKM BTH Otomasyonu, BKM MKV Otomasyonu, FTP Dosya Otomasyonu, BKM Incoming Dosyalarının Ortak Alan Otomasyonu, GIB Raporlama Otomasyonu olmak üzere beş yeni robotik süreç canlıya almıştır.

Dijital kanallar ve müşteri güvenliği alanında fraud tespit kapasitesi artırılarak hem müşteri hem banka riskleri önemli ölçüde azaltılmıştır. Uyum ve fraud şüpheli kullanıcı hesapları titizlikle taranmış; 140 adet uyum ve 80 adet fraud kapsamındaki dijital hesap için gerekli aksiyonlar alınmıştır.

Ürün ve Müşteri Güvenliği Müdürlüğü'nün KDS (Karar Destek Sistemi) sistemine entegrasyonu ile

çok sayıda dolandırıcılık girişimi engellenmiş; çalışan ve müşteri farkındalık çalışmaları ile dijital güvenlik kültürü güçlendirilmiştir.

2024 yılında müşteri işlemlerini analiz ederek dolandırıcılık faaliyetlerinin tespit edilmesi ve önlenmesi adına alımı gerçekleşen "Fraud İzleme Aracı" 2025 yılı içerisinde planlanan faaliyetler kapsamında entegrasyon sürecinin sonuna gelmiş olup, test süreçlerine başlanmıştır.

Siber güvenlik perspektifinden ödeme sistemlerinde çipli banka kartlarına geçiş hazırlıkları, kart altyapısının yenilenmesi ve operasyonel risklerin minimize edilmesi için kritik adımlar atılmıştır.

Veri sızıntısı önleme altyapılarının güçlendirilmesi ve XSOAR playbook entegrasyonlarının yaygınlaştırılması Banka'nın 2026 yılı hedefleri arasında yer almaktadır.

Mobil Uygulamalar ve Akıllı Altyapılar



Mobil bankacılık tarafında 2025 yılı boyunca altyapının güçlendirilmesi, hız ve erişilebilirliğin artırılması yönünde birçok çalışma gerçekleştirilmiştir. Mobil kanallarda kullanıcı deneyimini iyileştirmek amacıyla işlem akışları sadeleştirilmiş; token, şifre alma, kart yönetimi ve yatırım işlemlerinde daha hızlı süreçler hayata geçirilmiştir.

Dijital bankacılık operasyonlarının güçlendirilmesi için BOA altyapısı üzerinden yürütülen talepler hızlandırılmış; mobil şubeden iletilen sorun ve talepler kısa sürede sonuçlandırılmıştır. Mobil uygulamalara entegre edilen kimlik doğrulama, fraud kontrol mekanizmaları ve müşteri edinim akışları, bankamızın dijital servis kapasitesini önemli ölçüde artırmıştır.

ATM altyapılarında yapılan geliştirmeler sayesinde TOKİ ve Emlak Konut entegrasyonları tamamlanmış; Türkiye'nin tüm bölgelerinde ATM üzerinden başvuru, aidat ve taksit ödemeleri yapılabilir hâle

gelmiştir. Aidat tahsilatı, başvuru sorgulama ve iade işlemlerine yönelik bu akıllı altyapı çalışmaları, bankamızın hizmet erişilebilirliğini genişletmiştir.

Ödeme sistemlerinde kullanılan POS ve kart altyapıları güncellenmiş; Wechip-Alpha sistemiyle tüm modüllerin entegrasyonu sağlanarak mobil ve web tabanlı yönetim ekranları daha stabil hale getirilmiştir.

2025 yılı içerisinde hayata geçirilen mobil şube tabanlı nitelikli müşteri tanımlama altyapısı sayesinde, Banka'da 10 milyon TL ve üzeri varlığı bulunan veya MKK nezdinde nitelikli yatırımcı olarak kayıtlı müşteriler, şubeye ihtiyaç duymadan mobil uygulama üzerinden nitelikli müşteri tanımlama süreçlerini tamamlayabilmektedir.

2026 yılında mobil uygulamada kişiselleştirilmiş ekranlar, öneri motorları, dijital finansman başvuruları ve şube işlemlerinin daha geniş bir kısmının mobil kanala taşınması planlanmaktadır.



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZ

DEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜM

KONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

YÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARI

FİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARI

DİĞER
HUSUSLAR

KONSOLİDE EDİLEN BAĞLI ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

116 İştiraklerle Güçlenen Yapı

118 Katılım Ekosisteminin Yeni Güçleri: PYŞ ve TFŞ



İştiraklerle Güçlenen Yapı

2025 yılı, Banka'nın katılım finans ekosistemini genişletme ve güçlendirme stratejisinde belirleyici bir dönüm noktası olmuştur.

Banka, yıl içerisinde katılım finansın iki kritik alanında faaliyet gösterecek olan Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş. ve Emlak Katılım Tasarruf Finansman A.Ş.'şirketlerinin kuruluş ve faaliyet izinlerini alarak hem sermaye piyasaları hem de tasarruf finansman alanında bütünleşik bir yapının temellerini atmıştır. Bu iki bağlı ortaklık, Banka'nın finansal değer zincirini genişletmekle kalmamış; aynı zamanda Banka'nın sektördeki konumunu daha güçlü, daha yenilikçi ve daha kapsayıcı bir çizgiye taşımıştır.

Portföy Yönetimi ve Tasarruf Finansman Şirketlerinin katılım ekosistemine dâhil olması, Banka'nın hizmet çeşitliliğini artırarak finansal çözüm yetkinliğini genişletmiş, aynı zamanda Banka'nın bütünleşik finansal hizmet modeline geçişini hızlandırmıştır. Bu yeni dönemle birlikte Banka; bankacılık ürünlerinden yatırım hizmetlerine, tasarruf finansmanından sermaye piyasalarına uzanan geniş bir ekosistemi tek bir çatı altında birleştirebilen, müşterilerine uçtan uca çözüm sunabilen, güçlü ve çok boyutlu bir finansal yapıya kavuşmuştur. Bu stratejik genişleme, Banka'nın hem sektördeki rekabet gücünü artırmakta hem de katılım finans alanında uzun vadeli vizyonuna uygun şekilde sürdürülebilir bir değer oluşturmasını desteklemektedir.

EMLAK VARLIK KİRALAMA A.Ş.

Emlak Varlık Kiralama A.Ş., Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan izin doğrultusunda 5 Ağustos 2019 tarihinde kurulmuş ve ticaret siciline tescil edilmiştir. Emlak Varlık Kiralama A.Ş. SPK'nın 07.06.2013 tarihli ve 28670 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Kira Sertifikaları Tebliği (III-61.1) çerçevesinde her türde kira sertifikası ihraç etmek amacıyla kurulmuştur. Emlak Katılım'ın %100 bağlı ortaklığı olan Emlak Varlık Kiralama A.Ş., kurumsal müşterilerimizin faizsiz finans prensiplerine uygun olarak yapılandırılmış kira sertifikalarını ihraç etmek amacıyla kurulmuş bir varlık kiralama şirkettir.

Emlak Varlık Kiralama A.Ş.; 1 Ocak – 31 Aralık 2025 Döneminde yurt içinde nitelikli yatırımcıya satış yöntemiyle toplam 11.374.000 TL tutarında kira sertifikası ihracı gerçekleştirmiştir.



EMLAK KATILIM VARLIK KİRALAMA A.Ş.

Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş., Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan izin doğrultusunda 20.01.2020 tarihinde kurulmuş ve ticaret siciline tescil edilmiştir. Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş. SPK'nın 07.06.2013 tarihli ve 28670 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Kira Sertifikaları Tebliği (III-61.1) çerçevesinde her türde kira sertifikası ihraç etmek için kurulmuştur.

Emlak Katılım'ın %100 bağlı ortaklığı olan şirket, katılım bankacılığı prensiplerine uygun olarak, yurt içinde ve yurt dışında münhasıran kira sertifikası ihraç etmek amacıyla kurulmuştur. Kira sertifikası ihracı ile fon topladığı yatırımcıların vekili sıfatıyla, amacı doğrultusunda ilgili mevzuatlar çerçevesinde belirli faaliyetleri yürütmektedir.

Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş., faizsiz finans prensiplerine uygun temsil ettiğimiz değerler doğrultusunda müşterilerimize en üst düzeyde hizmet sunmayı amaçlamıştır.

Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.; 1 Ocak – 31 Aralık 2025 döneminde yurt içinde nitelikli yatırımcıya ve tahsisli satış yöntemiyle toplam 39.747.700 TL tutarında kira sertifikası ihracı gerçekleştirmiştir.





Katılım Ekosisteminin Yeni Güçleri

EMLAK KATILIM PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş.'nin kurulmasıyla birlikte Emlak Katılım, katılım esaslı yatırım ürünlerinin geliştirilmesi ve yönetilmesi konusunda önemli bir yetkinlik kazanmıştır. Sermaye piyasalarında giderek artan faizsiz yatırım alternatifi ihtiyacını karşılamak amacıyla yapılandırılan Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş., katılım ilke ve prensiplerine uygun yatırım fonları tasarlama, sukuk ve benzeri sermaye piyasası araçlarının derinliğini artırma ve yatırımcı tabanını genişletme konusunda stratejik bir rol üstlenmiştir. Bu yeni yapılanma, Banka'nın finansal piyasalarla entegrasyonunu güçlendirirken, hem bireysel hem kurumsal yatırımcılara yönelik ürün setinin genişlemesini mümkün kılmıştır. 11 Aralık 2025 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu(SPK)'ndan faaliyet izni alan portföy yönetim şirketimiz, katılım finansın sermaye piyasalarındaki temsil gücünü yükseltmiş ve Banka'nın sürdürülebilir büyüme vizyonunu destekleyen, alanında uzman bir portföy yönetimi altyapısının oluşturulmasını sağlamıştır.



EMLAK KATILIM TASARRUF FİNANSMAN A.Ş.

Emlak Katılım Tasarruf Finansman A.Ş. bağlı ortaklık olarak kurulmuş olup dileyen herkesin bütçesine uygun koşullarla, faiz maliyeti ödemedi; ev, araç ve çatılı işyeri ihtiyaçlarına çözüm sunmaktadır.

Banka'nın kapsayıcı finans anlayışının somut bir yansıması olan tasarruf finansmanı modeli, özellikle uzun vadeli konut ve taşıt ediniminde faizsiz çözüm arayan geniş bir müşteri kitlesi için önemli bir alternatif sunmaktadır. Emlak Katılım Tasarruf Finansman A.Ş.'nin faaliyet göstermeye başlamasıyla birlikte Banka, bu alanda daha kurumsal, denetimli ve standartları yüksek bir yapıyı sektöre kazandırmış; müşterilerin ihtiyaçlarına doğrudan cevap veren, katılım ilkesine uygun finansman çözümlerini daha geniş bir tabana ulaştırmayı mümkün kılmıştır. Bu sayede Banka, tasarruf finansman sektörünün gelişimi ve profesyonelleşmesi açısından referans niteliği taşıyan bir adım atmıştır.

24/07/2025 tarihinde Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından yetkilendirilerek faaliyete geçen Emlak Katılım Tasarruf Finansman A.Ş., ülkemizin finansal vizyonuyla uyumlu şekilde toplumun her kesimine hitap eden, erişilebilir ve güvenli finansman hizmetleri sunmayı amaçlamaktadır.

Banka'nın finansal gücü, katılım esaslarına bağlılığı ve en önemlisi kamu güvencesi ile hareket eden Emlak Katılım Tasarruf Finansman A.Ş., her gelir grubundan vatandaşımıza; bütçesine uygun ödeme planları, şeffaf süreçler ve müşteri odaklı hizmet anlayışı ile çözüm üretmektedir.



Ev ve Araç Sahibi Olmanın En Güvenilir Adresi

Bütçenize Uygun
Ödeme Koşullarıyla

◆ Faiz Yok

◆ Kredi Yok

◆ Peşinat Yok





SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZ

DEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜM

KONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

YÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARI

FİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARI

DİĞER
HUSUSLAR

YÖNETİM VE KURUMSAL YÖNETİM UYGULAMALARI

- 122 Yönetim Kurulu
- 126 Üst Yönetim
- 130 İç Sistemler Kapsamındaki Yöneticiler
- 132 Organizasyon Şeması
- 134 Komitelerin Faaliyetleriyle İlgili Bilgiler
- 136 Danışma Komitesi ve Özgeçmişleri
- 138 Danışma Komitesi'nin Emlak Katılım'ın Katılım Esaslarına Uygunluğuna İlişkin Değerlendirmesi
- 140 Özet Yönetim Kurulu Raporu



YÖNETİM KURULU



Prof. Dr. MEHMET EMİN BİRPINAR
YÖNETİM KURULU BAŞKANI

İstanbul Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden 1988 yılında mezun olan Birpınar, yüksek lisans ve doktora eğitimini Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Anabilim Dalı'nda tamamladı. 1991 yılında İtalyan Üniversitesi'nde, 1994 yılında ise Hollanda Delft Teknoloji Üniversitesi'nde inşaat mühendisliği alanında yüksek lisans eğitimini tamamladı. 2009 yılında profesör unvanını alan Birpınar, halen Yıldız Teknik Üniversitesi öğretim üyesidir. 2003'te İstanbul Çevre ve Orman İl Müdürü olan Birpınar, 2011'de İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürü, 2013'te Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nda Müsteşar Yardımcısı olarak görev üstlendi. Prof. Dr. Birpınar, kısa adı Barselona Sözleşmesi olan Akdeniz'in Kirliliğe Karşı Korunması Sözleşmesi'nin 2013 yılı Aralık ayında İstanbul'da gerçekleştirilen 18. Taraflar Toplantısı'nda 2014-2015 dönemi için Büro Başkanı olarak seçildi. 9 Nisan 2015 tarihinde Birleşmiş Milletler İklim Değişikliği Çerçeve Sözleşmesi uyarınca gerçekleştirilen uluslararası iklim değişikliği müzakerelerinde Türkiye'yi temsil etmek üzere baş müzakereci olarak görevlendirildi. Su Mühendisliği Araştırma ve Geliştirme Merkezi (WERDEC), Uluslararası Su Mühendisliği ve Araştırma Derneği (AR), İnşaat Mühendisleri Amerikan Cemiyeti (ASCE) üyesi olan Prof. Dr. Birpınar, çeşitli dernek ve vakıflarda yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır. Ayrıca, bilimsel dergilerde, ulusal ya da uluslararası kongrelerde, yüzden fazla makale, bildiri vs. yayınlamış olup, çeşitli gazetelerde köşe yazarlığı da yapmaktadır.

3 Eylül 2018 tarihinden bu yana Türkiye Emlak Katılım Bankası Yönetim Kurulu Üyesi ve Yönetim Kurulu Başkanıdır.



Prof. Dr. MURAT BALCI
YÖNETİM KURULU BAŞKAN VEKİLİ

Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden 2002 yılında mezun olan Balci, 2004 yılında Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku alanında yüksek lisans, 2009 yılında aynı enstitüden doktora derecesi aldı. 2009-2013 yılları arasında Doğu Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nde öğretim üyesi olarak görev yaptı. 2013 yılı Ekim ayı ile 2024 yılı Mart ayı arasında öğretim üyesi olarak, 2024 Mart ayından itibaren de Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dekanı olarak görev yapmaktadır. Prof. Dr. Murat Balci, 2023 yılında kurulan Katılım Finans Kefalet A.Ş.'nin kurucu Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütmektedir. 2004 yılından bu yana Batu Hukuk Avukatlık-Danışmanlık ofisinin kurucu ve yöneticisi olarak serbest avukatlık yapmaktadır. Aynı zamanda İstanbul Ticaret Üniversitesi İşletme Fakültesi İşletme Bölümü mezunu olan Balci, 2021 yılında "Londra, Frankfurt Finans Merkezleri Karşılaştırmalı İstanbul Finans Merkezi" tezini tamamlayarak İstanbul Ticaret Üniversitesi Uluslararası Bankacılık ve Finans Yüksek Lisans Programı'ndan yüksek lisans derecesini almıştır. Bankacılık Hukuku alanında "Gerekçeli, İçtihatlı Bankacılık Kanunu ve İlgili Mevzuat", "Sermaye Piyasası Kanunu Şerhi" ve "Bankacılıkta Temel Kavram ve Kurumlar", "Bankalarda Denetim", "Bankacılıkta Uluslararası Ekonomik Yaptırımlar" adlı eserleri bulunan Balci, 2019 yılı itibarıyla profesörlük unvanını almıştır. Prof. Dr. Murat Balci, 2 Kasım 2024 tarih ve 389 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile Polis Akademisi Başkanlığı'na atanmıştır.

3 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası Yönetim Kurulu Üyesi olan Balci, 05 Ağustos 2024 tarihi itibarıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası Yönetim Kurulu Başkan Vekilidir.



ONUR GÖK
YÖNETİM KURULU ÜYESİ VE GENEL MÜDÜR

Mesleki kariyerine 2011 yılında Vergi Müfettiş Yardımcısı olarak başlamış ve yapılan yeterlik sınavında başarı göstererek 01.07.2015 tarih ve 29403 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan üçlü Kararname ile Vergi Müfettişliğine atanmıştır.

Eylül 2017-Nisan 2018 tarihleri arasında Vergi Denetim Kurulu Merkezi Rapor Değerlendirme Komisyonu raportörlüğü yapmış ve ayrıca Kurul Başkanlığı'nın Mevzuat Birimi'nde görev almıştır.

Nisan 2018 tarihinde Bakanlık Makamı Oluru ile Hazine ve Maliye Bakanlığı Vergi Konseyi Genel Sekreter Yardımcısı olarak atanmış olup, Mart 2019 tarihine kadar bu görevde bulunmuştur. Vergi Konseyi bünyesinde başta Gelir ve Kurumlar Vergisi Reformu Çalışmaları olmak üzere İstanbul Finans Merkezi Çalışmaları ve vergi reformu çalışmalarına, çalışma grubu üyesi olarak iştirak etmiştir.

Nisan 2019-Haziran 2021 tarihinde Vergi Denetim Kurulu Başkanlığı Kurul Başkan Yardımcısı olarak görev yapmıştır. Bu süre zarfında Merkezi Rapor Değerlendirme Komisyonu Başkanlığı ve Merkez Disiplin Kurulu Başkan Vekilliği görevlerini yürütmüştür. Ocak 2020-Temmuz 2021 tarihleri arasında Vergi Denetim Kurulu Başkanlığı Kurul Başkan Yardımcılığı görevi ile birlikte Hazine ve Maliye Bakanlığı Vergi Konseyi Genel Sekreteri ve İcra Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapmıştır.

Aralık 2021-Haziran 2023 tarihleri arasında Hazine ve Maliye Bakan Danışmanı olarak görev yapmıştır. Haziran 2022-Temmuz 2023 tarihleri arasında Hazine ve Maliye Bakanlığı Finansal Piyasalar ve Kambiyo Genel Müdürü olarak görev yapmıştır.

Ayrıca İller Bankası A.Ş. Denetim Kurulu, Kalkınma ve Yatırım Bankası Yönetim Kurulu, Kredi Garanti Fonu Yönetim Kurulu, Avrupa Yatırım Fonu Türkiye Büyüme ve Girişimcilik Fonu Yönetim Kurulu Üyeliklerinde bulunmuştur.

TÜRMÖB tarafından yapılan Yeminli Mali Müşavirlik Sınavını başarı ile tamamlayarak Yeminli Mali Müşavir olmaya hak kazanmıştır. Vergi mevzuatı ve uygulamasına ilişkin olarak kaleme almış olduğu "Kurumlar Vergisi Revizyonu" ve "Gelir Vergisi Matrahının Tespiti ve Beyanı: Açıklama ve Örneklerle" başlıklı 2 adet kitabı bulunmaktadır. Bununla birlikte ulusal ve uluslararası kongrelerde yayımlanmış çalışmaları ile mali hukuk ve ekonomi alanlarında altmışın üzerinde makale ve yazısı bulunmaktadır.

Onur GÖK, 14 Temmuz 2023 tarihi itibarıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.



HASAN SUVER
YÖNETİM KURULU ÜYESİ

1961 yılında Sürmene'de doğdu. İlk ve ortaokul eğitimini Trabzon'da, liseyi Samsun'da tamamladı. Marmara Üniversitesi Siyasal Bilimler Fakültesi Uluslararası İlişkiler Bölümü'nden mezun oldu. İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Sosyal Yapı ve Sosyal Değişme Ana Bilim Dalı'nda yüksek lisans yaptı ve aynı okulda 'Aydınlar ve Sosyal Değişme' konulu tez çalışması oldu. Kurduğu şirkette gıda, temizlik ve inşaat işleriyle ilgilendi. Lise, fakülte, yüksek lisans ve iş hayatında aktif siyasetin içinde oldu. İngilizce bilen SUVER'in Fatihin Kültürel Mirası (Kültür Tarihi), Tarihin Tebessümü (İlginç Tarihi Olaylar), Denemeler (Şehir, Kültür, Sanat, Medeniyet, Siyaset ve Felsefe konulu makaleler), Duyguların İzinde (Şiirler) adlı dört kitabı bulunmaktadır. 2002'de milletvekili adayı oldu. 2004-2018 yılları arasında İstanbul ili Fatih ilçesi Belediye Meclis Üyeliği ve Belediye Başkan Yardımcılığı görevini gerçekleştirdikten sonra 2018 ve 2019 yılları arasında Fatih ilçesi Belediye Başkanlığı görevinde bulundu. Ayrıca, Marmara Üniversitesi Mezunları ve Mensupları Derneği, Adnan Kahveci Kültür Yardımlaşma Derneği, Fatih Kızılay Derneği ve Dil ve Edebiyat Derneği gibi STK'larda Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerinde bulundu. 26 Aralık 2019 tarihinden itibaren Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nda Bakan Yardımcısı olarak görevlendirilmiştir.

21 Mart 2022 tarihi itibarıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası Yönetim Kurulu Üyesidir.



MAHMUT GÜRCAN
YÖNETİM KURULU ÜYESİ

1966 yılında İstanbul'da doğdu. 1980 yılında Zeytinburnu İmam Hatip Ortaokulu'nda, 1983 yılında Şehremini Lisesi'nde eğitimini tamamladıktan sonra 1988 yılında Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Birimler Fakültesi İktisat Bölümü'nü bitirdi. 1989-1990 yılları arasında İngiltere'de dil eğitimi aldı. 1988 yılında aile şirketine gözlük üretim faaliyeti ile iş hayatına giren Mahmut GÜRCAN, Doğan Gözlük Sanayii'nin yönetim kurulu başkanlığını yaparak imalatını yaptığı gözlüklerin iç pazarda ticaretinin yanı sıra, yurt dışına ihracatını gerçekleştirmiştir. Tekstil sektöründe iştigal eden ve kurucusu olduğu aile şirketi 2002 yılından itibaren faaliyetine devam etmektedir. Mahmut GÜRCAN'ın yönetim kurulu başkanlığını da yaptığı bu şirket ürettiği tekstil ürünlerini yurt dışına ihracat yaparak faaliyet göstermektedir. Siyasi yaşamı oldukça aktif geçen Mahmut GÜRCAN, 1992 senesinde Refah Partisi Bakırköy İlçesi Yeşilköy Mahalle Başkanı göreviyle siyasi hayata giriş yapmıştır. Sonrasında Refah Partisi Bakırköy İlçe Başkan Yardımcılığı, Fazilet Partisi Bakırköy İlçe Başkan Yardımcılığı ve Yönetim Kurulu Üyeliği, AK Parti Bakırköy İlçe Başkanlığı Kurucu Üyeliği, AK Parti Bakırköy İlçe Başkanlığı Yönetim Kurulu Üyeliği, 3 dönem AK Parti Bakırköy İlçe Başkanlığı, 2. ve 3. Olağanüstü Kongrelerde yapılan seçimle AK Parti Genel Merkez MKYK Üyeliği, AK Parti Genel Merkez Teşkilat Başkanlığı'nda danışmanlık, AK Parti Genel Merkez İstanbul 3. Bölge Koordinatörlüğü, AK Parti Genel Merkez Doğu Anadolu Bölge Koordinatörlüğü, mali ve idari işlerden sorumlu AK Parti İstanbul İl Başkan Yardımcılığı görevlerinin yanı sıra Ağrı, Şanlıurfa ve Danimarka seçim koordinasyon merkezlerinin başkanlığını da yürütmüştür. Ayrıca İstanbul Ticaret Odası Üyeliği, İstanbul Sanayi Odası Üyeliği, MÜSİAD Üyeliği, İlim Yayma Cemiyeti Üyeliği, Ensar Vakfı Üyeliği bulunmaktadır. 16 Aralık 2021 tarihinde Hazine ve Maliye Bakan Yardımcılığı görevine atanmış olup 22 Haziran 2023 tarihine kadar Hazine ve Maliye Bakan Yardımcılığı görevini yürütmüştür.

22 Haziran 2023 tarihinde Ticaret Bakan Yardımcılığı görevine atanarak halen bu görevi sürdürmektedir. Evli ve 3 çocuk babası olan Mahmut GÜRCAN, iyi seviyede İngilizce bilmektedir.



MEHMET NURİ YAZICI
YÖNETİM KURULU ÜYESİ

İstanbul Üniversitesi İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi'nden 1974 yılında mezun olan Yazıcı, 1978 yılında D.B. Deniz Nakliyat T.A.Ş.'de göreve başladı. 1986-1990 yılları arasında Atlas Kollektif Şirketi'nde yönetici olarak görev yapan Yazıcı, 1990-1991 yıllarında Türkiye Cumhuriyeti Dışişleri Bakanlığı Brüksel Başkonsolosluğu'nda çalıştı. 1991-1994 yılları arasında Denizati Turizm İşletmeciliği Ltd. Şti'de yönetici ortak, 1994-2009 yılları arasında İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nde Meclis Üyesi ve Başkan Danışmanı olarak görev yaptı. 2009-2013 yılları arasında Yazıcılar A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi, 2013-2015 yılları arasında Türk Hava Yolları A.O.'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yaptı.

19 Haziran 2019 itibarıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası Yönetim Kurulu Üyesidir.



VOLKAN MUTLU COŞKUN
YÖNETİM KURULU ÜYESİ

İstanbul Teknik Üniversitesi (İTÜ) Meteoroloji Mühendisliği bölümünü 1993 yılında derece ile tamamlayan Coşkun, 2011 yılında ise Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat Bölümü'nden mezun oldu. 1993 yılında Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü (DSİ) İşletme ve Bakım Dairesi Başkanlığı'nda mühendis olarak göreve başlayan Coşkun, 2004-2011 yılları arasında ise DSİ'de muhtelif birimlerde Şube Müdürü olarak, 2011-2014 yılları arasında ise Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'nda Bakan Özel Kalem Müdürü olarak görev yaptı. 11.06.2014 tarihinde Bakanlık Müşaviri kadrosuna atanmış olup, Bakanlık Özel Kalem Müdürlüğü görevini de birlikte yürüttü. 27.08.2015 tarihinde Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Müsteşar Yardımcısı görevine atanan Coşkun, 23.02.2017 tarihinde Bakanlık Müşavirliği'ne atandı.

04.12.2017-19.08.2018 tarihleri arasında Müsteşar Yardımcısı olarak görevini sürdürdü. 19 Ağustos 2018 tarihinde Tarım ve Orman Bakanlığı'na Meteoroloji Genel Müdürü olarak atandı. Volkan Mutlu Coşkun, 13 Haziran 2019 tarihinde 18. Dünya Meteoroloji Kongresi tarafından oy birliği ile WMO Yürütme Konseyi üyeliğine seçilerek 2019-2022 döneminde 6. Bölge Birliğini (Avrupa Bölgesi) temsil etti. 2 Haziran 2023 tarihinde 19. Dünya Meteoroloji Kongresi tarafından 2023-2027 dönemi için WMO Yürütme Konseyi üyeliğine yeniden seçildi. 11 Kasım 2019 tarihinde Toprak Mahsulleri Ofisi (TMO) Yönetim Kurulu üyeliğine atanan Coşkun, bu görevini 3 Haziran 2022 tarihine kadar yürüttü. 29.10.2021 tarihinde Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile yeni kurulan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nda Meteoroloji Genel Müdürü olarak yeniden atanmış olup, görevini halen sürdürmektedir.

Volkan Mutlu COŞKUN, 05 Ağustos 2024 tarihi itibarıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası Yönetim Kurulu Üyesidir.



ÜST YÖNETİM



ONUR GÖK

GENEL MÜDÜR / YÖNETİM KURULU ÜYESİ

Mesleki kariyerine 2011 yılında Vergi Müfettiş Yardımcısı olarak başlamış ve yapılan yeterlik sınavında başarı göstererek 01.07.2015 tarih ve 29403 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan üçlü Kararname ile Vergi Müfettişliğine atanmıştır.

Eylül 2017 - Nisan 2018 tarihleri arasında Vergi Denetim Kurulu Merkezi Rapor Değerlendirme Komisyonu raportörlüğü yapmış ve ayrıca Kurul Başkanlığı’nın Mevzuat Birimi’nde görev almıştır.

Nisan 2018 tarihinde Bakanlık Makamı Oluru ile Hazine ve Maliye Bakanlığı Vergi Konseyi Genel Sekreter Yardımcısı olarak atanmış olup, Mart 2019 tarihine kadar bu görevde bulunmuştur. Vergi Konseyi bünyesinde başta Gelir ve Kurumlar Vergisi Reformu Çalışmaları olmak üzere İstanbul Finans Merkezi Çalışmaları ve vergi reformu çalışmalarına, çalışma grubu üyesi olarak iştirak etmiştir.

Nisan 2019-Haziran 2021 tarihinde Vergi Denetim Kurulu Başkanlığı Kurul Başkan Yardımcısı olarak görev yapmıştır. Bu süre zarfında Merkezi Rapor Değerlendirme Komisyonu Başkanlığı ve Merkez Disiplin Kurulu Başkan Vekilliği görevlerini yürütmüştür. Ocak 2020-Temmuz 2021 tarihleri arasında Vergi Denetim Kurulu Başkanlığı Kurul Başkan Yardımcılığı görevi ile birlikte Hazine ve Maliye Bakanlığı Vergi Konseyi Genel Sekreteri ve İcra Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapmıştır.

Aralık 2021-Haziran 2023 tarihleri arasında Hazine ve Maliye Bakan Danışmanı olarak görev yapmıştır. Haziran 2022-Temmuz 2023 tarihleri arasında Hazine ve Maliye Bakanlığı Finansal Piyasalar ve Kambiyo Genel Müdürü olarak görev yapmıştır.

Ayrıca İller Bankası A.Ş. Denetim Kurulu, Kalkınma ve Yatırım Bankası Yönetim Kurulu, Kredi Garanti Fonu Yönetim Kurulu, Avrupa Yatırım Fonu Türkiye Büyüme ve Girişimcilik Fonu Yönetim Kurulu Üyeliklerinde bulunmuştur.

TÜRMOB tarafından yapılan Yeminli Mali Müşavirlik Sınavını başarı ile tamamlayarak Yeminli Mali Müşavir olmaya hak kazanmıştır. Vergi mevzuatı ve uygulamasına ilişkin olarak kaleme almış olduğu “Kurumlar Vergisi Revizyonu” ve “Gelir Vergisi Matrahının Tespiti ve Beyanı: Açıklama ve Örneklerle” başlıklı 2 adet kitabı bulunmaktadır. Bununla birlikte ulusal ve uluslararası kongrelerde yayımlanmış çalışmaları ile mali hukuk ve ekonomi alanlarında altmışın üzerinde makale ve yazısı bulunmaktadır.

Onur GÖK, 14 Temmuz 2023 tarihi itibarıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.



ALİ KEMAL KÜÇÜKCAN

GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

1975 yılında doğdu. 1992 yılında Ankara Fen Lisesi, 1998 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi Çevre Mühendisliği, 2003 yılında Yeditepe Üniversitesi MBA yüksek lisansını tamamladı. 2000 yılında Garanti Bankası Finansal Kurumlar biriminde göreve başlayan KÜÇÜKCAN; Finansal Kurumlar Birimi Kıdemli Bölge Yöneticiliği, Finansal Kurumlar Birimi Müdür Yardımcılığı görevlerini üstlenmiştir. 2013-2019 yılları arasında Şekerbank Finansal Kurumlar-Uluslararası Bankacılık Birim Müdürlüğü görevi yapmıştır. 2019 yılı Mart ayından itibaren kariyerine Türkiye Emlak Katılım Bankası’nda Finansal Kurumlar Birim Müdürü olarak devam etmiştir.

19.10.2022 tarihi itibarıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası Hazine ve Uluslararası Bankacılık Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.



BÜLENT KARACALAR

GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bülent Karacalar; 1978 yılında Ankara’da doğmuştur. 2000 yılında Karadeniz Teknik Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme bölümünden mezun olduktan sonra çalışma hayatına 2002 yılında Anadolu Finans Kurumu’nda başlayan Sn. Bülent Karacalar; Anadolu Finans ve Family Finans kurumlarının birleşmesi ile görevine Türkiye Finans Katılım Bankası çatısı altında devam etmiş olup, 2011 yılı itibarıyla aynı kurumda Şube Müdürlüğü görevini üstlenmiştir. Kariyerine 2015 yılından bugüne Ziraat Katılım Bankası’nda devam eden Sn. Karacalar sırasıyla Şube Müdürlüğü, Krediler ve Dış Ticaret Operasyon Bölüm Başkanlığı, Şube Bankacılığı ve Satış Yönetimi Bölüm Başkanlığı ve son olarak Kurumsal Şube Bankacılığı Bölüm Başkanlığı görevlerini yerine getirmiştir.

28.11.2023 tarihi itibarıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası Kredi Tahsis Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.



NİHAT BULUT

GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

1996 yılında Marmara İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi’nden (İngilizce) mezun oldu. 1998 yılında Albaraka Türk Katılım Bankası Proje ve Pazarlama Müdürlüğü’nde Uzman Yardımcısı olarak göreve başladı. 2006-2013 yılları arasında sırasıyla Kurumsal Bankacılık Müdürlüğü’nde ve Ticari Krediler Müdürlüğü’nde Müdür Yardımcısı olarak görev yapan Nihat Bulut, 2013-2017 yılları arasında ise farklı operasyon birimlerinde Müdürlük görevini üstlenmiştir. Aynı kurumda 2017 yılı Şubat ayından itibaren Kurumsal Krediler Müdürlüğü’nde Müdür unvanıyla kariyerine devam etmiştir.

02.03.2020 tarihi itibarıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası Krediler Genel Müdür Yardımcısı, ardından 28.11.2023 tarihi itibarıyla da Kredi Risk Yönetimi Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.



SERKAN UMAN

GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

1976 yılında Kayseri’de doğdu. 1999 yılında Ortadoğu Teknik Üniversitesi Fen-Edebiyat Fakültesi Matematik lisans bölümünden mezun oldu. Maltepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü’nde İşletme-MBA eğitimini 2006 yılında tamamladı. Çalışma hayatına 1999 yılında Türkiye İş Bankası Bilgi Teknolojileri Yazılım Geliştirme Biriminde başlayan Uman, sırasıyla Sistem Analisti, Ekip lideri, Proje Yöneticisi unvanlarında çalıştı. 2011 yılı itibarıyla Softtech bünyesinde Yazılım Sistem Mimarı, Müdür, Direktör, Grup Müdürü ve Genel Müdür Yardımcısı unvanlarında görev aldı. 2022 yılında Hedef Yatırım Bankası’nda BT ve Operasyon Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışan Uman, Haziran 2023 itibarıyla Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Bilgi Teknolojileri Genel Müdür Yardımcısı ve Hedef Holding’de Teknoloji Grup Başkanlığı görevlerini sürdürmekteydi.

28 Kasım 2023 tarihinden itibaren Türkiye Emlak Katılım Bankası Bilgi Teknolojileri ve Dijital Bankacılık Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

**ŞENOL ALTUNDAŞ****GENEL MÜDÜR YARDIMCISI**

Şenol Altundaş; 1972 yılında İstanbul'da doğmuştur. Marmara Üniversitesi İngilizce Uluslararası İlişkiler bölümünden 1996 yılında mezun olduktan sonra Pamukbank'ta çalışmaya başlayan Sn. Altundaş, 2003 yılında Akbank'ta çalışma hayatına devam etmiş olup; 2005-2015 yılları arasında Şube Yöneticiliği görevini üstlenmiştir. 2015-2019 yılları arasında Ak Finansal Kiralama A.Ş.'de Genel Müdürlük görevini başarıyla yürüttükten sonra Türkiye Emlak Katılım Bankası'nda sırasıyla Maslak ve Merkez Şube Müdürü olarak görev almıştır. Sabancı Üniversitesi İngilizce MBA yüksek lisans mezunu olan Sn. Altundaş iyi derecede İngilizce bilmektedir.

28.11.2023 tarihi itibarıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası Satış ve Pazarlama Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

**UĞUR KARA****GENEL MÜDÜR YARDIMCISI**

Pamukkale Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden mezun olan Uğur Kara, Marmara Üniversitesi Çalışma Ekonomisi ve Endüstri İlişkileri Bölümü'nde yüksek lisansını tamamladı. Kariyerine 2003 yılında İSTAÇ A.Ş.'de başlayan KARA, 2012-2018 yılları arasında İnsan Kaynakları Müdürü olarak devam etti. 2018 yılında İSPARK A.Ş.'nin Genel Müdürlüğü görevini üstlenen Uğur KARA, 14 Ekim 2019 itibarıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası İnsan Kaynakları ve Stratejiden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı, 23 Ocak 2025 itibarıyla da İnsan Kaynakları ve Kurumsal İletişimden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

**TUĞBA GEDİKLİ****GENEL MÜDÜR YARDIMCISI**

İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi İngilizce İktisat lisans mezunu olan Tuğba Gedikli, iş yaşamına HSBC Bank'ta başlamıştır. Kariyerine, bağımsız denetim şirketi olan PWC'de kıdemli ekip şefi olarak devam etmiş; gayrimenkul, enerji, üretim ve finansal hizmetler başta olmak üzere çeşitli sektör firmalarının bağımsız denetiminde ve şirketlerin halka arz projelerinde görev almıştır. 2014 yılında Unilever'e katılmış, finansal raporlama ve bütçe departmanlarında yöneticilik görevleri üstlenmiştir. 2017 yılı itibarıyla Emlak Konut GYO şirketinde sırasıyla Yönetim Danışmanı, Yatırımcı İlişkileri ve Finansman Müdürü görevlerinde bulunmuştur. 2018 yılında Türkiye Emlak Katılım Bankası'nda Bütçe ve Finansal Raporlama Direktörü olarak göreve başlayan Tuğba Gedikli, Banka'nın yeniden faaliyete geçişi ve kuruluşuna ilişkin süreçlerde yer almıştır.

19 Ekim 2022 tarihinden itibaren Finans Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

**YALÇIN GÜDÜL****GENEL MÜDÜR YARDIMCISI**

1978 yılında Zonguldak'ta doğdu. 2002 yılında Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesinden mezun oldu. 2003-2004 yıllarında avukatlık stajını tamamladıktan sonra uluslararası hukuk ve ticaret hukuku alanında farklı hukuk firmalarında avukatlık ve danışmanlık yapmıştır. 2019 yılından itibaren Türkiye Emlak Katılım Bankası'nda kariyerini sürdüren Sn. GÜDÜL sırasıyla Hukuki Danışmanlık Müşaviri ve Hukuki Danışmanlık ve Takip Direktörü görevlerini üstlenmiştir.

27.02.2025 tarihi itibarıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası Hukuk Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.



İÇ SİSTEMLER KAPSAMINDAKİ YÖNETİCİLER



ABDULKADİR CEBECİ

TEFTİŞ KURULU BAŞKANI

2004 yılında Marmara Üniversitesi; İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, İşletme (İngilizce) Bölümünden mezun olmuş, yüksek lisansını İstanbul Bilgi Üniversitesi Finansal Ekonomi Bölümü'nde yapmıştır. Uluslararası İç Denetçi ve SMMM Belgesine sahip olan Cebeci, bankacılık kariyerine 2005 yılında Kuveyt Türk Katılım Bankası'nda iç denetçi yardımcısı olarak başlamış, 2006-2018 yılları arasında Türkiye Finans Katılım Bankası Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda sırasıyla müfettiş yardımcısı, müfettiş, kıdemli müfettiş ve denetim süpervizörü olarak görev yapmıştır. 2018 yılında Türkiye Emlak Katılım Bankası'nda Teftiş Kurulu Başkan Yardımcısı unvanı ile görev alan Cebeci, 11 Kasım 2019 tarihinden itibaren Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanı'dır.



ERHAN ŞANLI

RİSK YÖNETİM BAŞKANI

2005 yılında Boğaziçi Üniversitesi Matematik bölümünden mezun olmuştur ve 2021 yılında Marmara Üniversitesi Veri Mühendisliği bölümünde yüksek lisans eğitimini tamamlamıştır. 2006 yılında Albaraka Türk Katılım Bankası'nda işe başlayan Şanlı, 2006-2018 yılları arası Kredi Tahsis Yöneticisi ve 2018-2021 yılları arası Kredi Risk İzleme Yöneticisi olarak görev yapmıştır. Albaraka Türk deneyimi sırasında; 2013-2015 yılları arası Ana Bankacılık Dönüşüm Projesinde ve 2017-2018 yılları arası Dijital Albaraka Projelerinde görev almış, TÜBİTAK projeleri dahil birçok bağımsız projede görev almıştır. Sayın Şanlı, Ocak 2021 itibarıyla Emlak Katılım Bankası Risk Yönetimi Başkanı olarak görev yapmaktadır.



HALİL İBRAHİM ÖZER

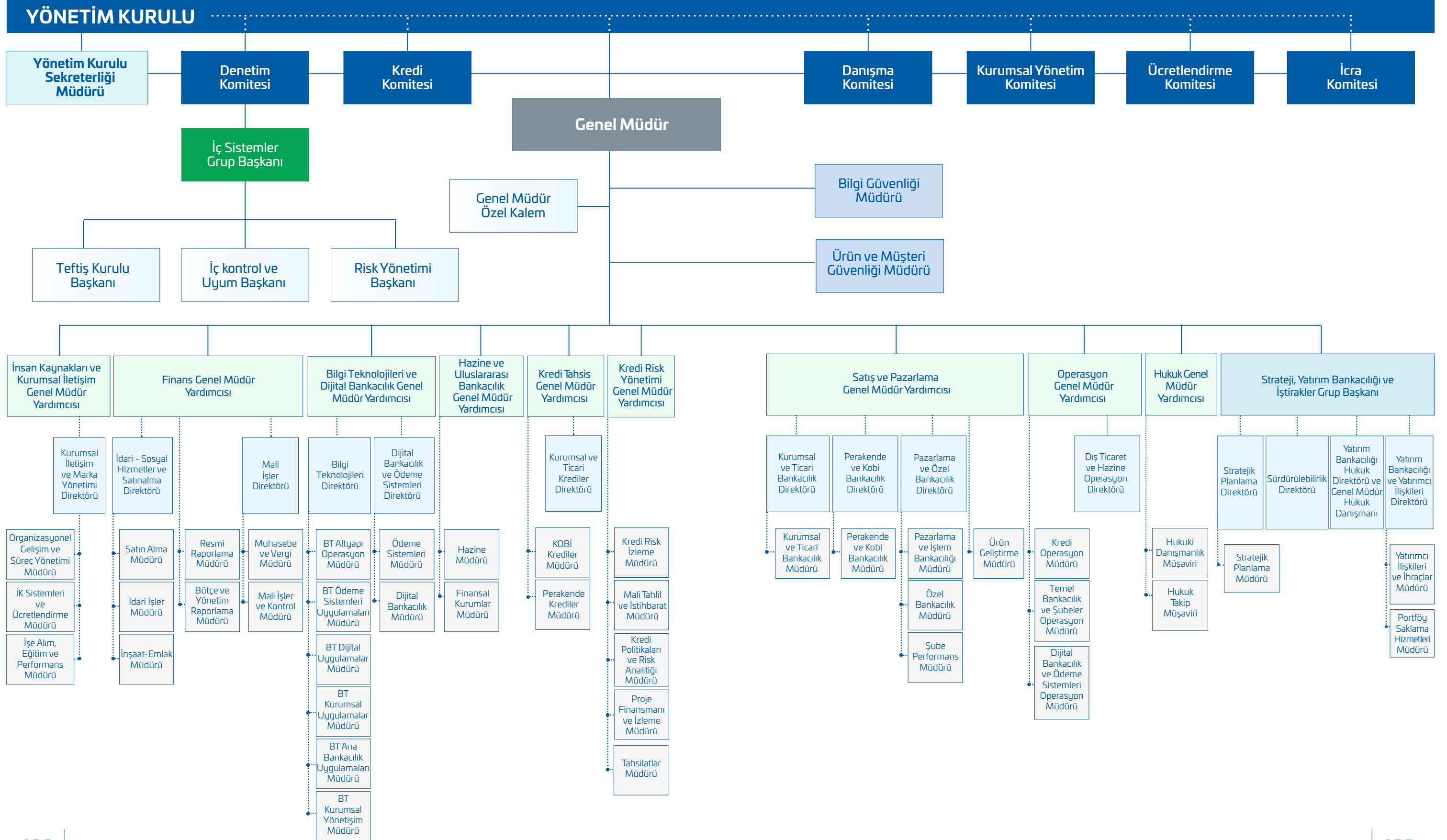
İÇ KONTROL VE UYUM BAŞKANI

İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi (İngilizce) ve Anadolu Üniversitesi İktisat Fakültesi Maliye Bölümü'nden lisans derecesi, Maltepe Üniversitesi'nden yüksek lisans derecesi olan Sn. ÖZER, bankacılık kariyerine 2006 yılında T. Garanti Bankası A.Ş.'de MT olarak başlamıştır. 2008-2016 yılları arasında Şekerbank T.A.Ş., Bank Pozitif Kredi ve Kalkınma Bankası A.Ş., Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlıklarında görev almıştır. 2016-2021 yılları arasında Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.'nin çeşitli şubelerinde görev alan Sn. ÖZER, 2019 yılında Şube Müdürü olmuştur. Serbest Muhasebeci Mali Müşavir (SMMM), SPL 3, Faizsiz Bankacılık İlke ve Standartları Uyum ve Denetim, BES, SPL Türev Araçlar, SPL Kurumsal Yönetim Derecelendirme, SPL Kredi Derecelendirme ve SEGEM sertifikalarına sahiptir. Halil İbrahim Özer, 04.03.2021 tarihi itibarıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. İç Kontrol ve Uyum Başkanı olarak görev yapmaktadır.





ORGANİZASYON ŞEMASI





KOMİTELERİN FAALİYETLERİYLE İLGİLİ BİLGİLER

Kredi Komitesi

Yönetim Kurulu'na ait olan kredi açma yetkisini kullanarak Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun belirlediği usul/esaslar çerçevesinde ve kendisine devredilen sınırlar dâhilinde kredi kararlarının neticelendirilmesi ile görevlidir. 2025 yılında 20 kez toplanmıştır.

Üye	Banka Görevi	Komite Görevi
Prof. Dr. Murat Balcı	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Komite Başkanı
Onur Gök	Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür	Komite Üyesi
Mahmut Gürçan	Yönetim Kurulu Üyesi	Komite Üyesi
Prof. Dr. Mehmet Emin Birpınar	Yönetim Kurulu Başkanı	Komite Üyesi (Yedek)
Hasan Suver	Yönetim Kurulu Üyesi	Komite Üyesi (Yedek)

Denetim Komitesi

Yönetim Kurulu adına bankanın iç sistemlerinin etkinliğini ve yeterliliğini, bu sistemler ile muhasebe ve raporlama sistemlerinin Bankacılık Kanunu ve ilgili düzenlemeler çerçevesinde işleyişini ve üretilen bilgilerin bütünlüğünü gözetmek, bağımsız denetim kuruluşları ile derecelendirme, değerlendirme ve destek hizmeti kuruluşlarının Yönetim Kurulu tarafından seçilen ve sözleşme imzalanan bu kuruluşların faaliyetlerini düzenli olarak izlemek, Bankacılık Kanunu'na istinaden yürürlüğe giren düzenlemeler uyarınca konsolidasyona tabi ortaklıkların iç denetim faaliyetlerinin konsolide olarak sürdürülmesini sağlamakla görevli ve sorumludur. 2025 yılında 18 kez toplanmıştır.

Üye	Banka Görevi	Komite Görevi
Mehmet Nuri Yazıcı	Yönetim Kurulu Üyesi	Komite Başkanı
Volkan Mutlu Coşkun	Yönetim Kurulu Üyesi	Komite Üyesi

Ücretlendirme Komitesi

Banka faaliyetlerinin kapsamı ve yapısı ile stratejileri, uzun vadeli hedefleri ve risk yönetim yapılarına uyumlu aşırı risk alımını önleyici ve etkin risk yönetimine katkı sağlayacak bir ücretlendirme politikası oluşturmak, gözden geçirmek, rapor halinde Yönetim Kurulu'na sunmak, önerilerini uzun vadeli hedefleri dikkate alarak belirlemek, dengeli bir dağılım tesis etmek ve ödüllendirilmelerini temin etmekle görevli ve sorumludur.

2025 yılında 1 kez toplanmıştır.

Üye	Banka Görevi	Komite Görevi
Hasan Suver	Yönetim Kurulu Üyesi	Komite Başkanı
Mehmet Nuri Yazıcı	Yönetim Kurulu Üyesi	Komite Üyesi
Volkan Mutlu Coşkun	Yönetim Kurulu Üyesi	Komite Üyesi

İcra Komitesi

Banka strateji, iş planları, politika, uygulama talimatı gibi genel konular hakkında öneriler hazırlamak, raporlar hazırlamak, bildirimlerde bulunmak ve sayılı diğer belirli konularda banka birimlerine destek olmakla görevli ve sorumludur.

Üye	Banka Görevi	Komite Görevi
Prof. Dr. Mehmet Emin Birpınar	Yönetim Kurulu Başkanı	Komite Başkanı
Onur Gök	Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür	Komite Üyesi
Hasan Suver	Yönetim Kurulu Üyesi	Komite Üyesi

Kurumsal Yönetim Komitesi

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından yayımlanan "Bankaların Kurumsal Yönetim İlkelerine İlişkin Yönetmelik" hükümlerine uygun olarak, Banka'nın kurumsal yönetim ilkelerine uyumunu izlemek, bu konuda iyileştirme çalışmaları yapmak ve Yönetim Kurulu'na öneriler sunmak komitenin görevleri arasındadır. 2025 yılında 1 kez toplanmıştır.

Üye	Banka Görevi	Komite Görevi
Prof. Dr. Murat Balcı	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Komite Üyesi
Mahmut Gürçan	Yönetim Kurulu Üyesi	Komite Üyesi



DANIŞMA KOMİTESİ ve ÖZGEÇMİŞLERİ

Prof. Dr. HAMDİ DÖNDÜREN

Hamdi Döndüren, Balıkesir İmam Hatip Lisesi ile Muharrem Hasbi Lisesi mezunu olup, 1970 yılında İstanbul Yüksek İslâm Enstitüsü'nden, 1971 yılında ise İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olmuştur. Balıkesir Barosu'na bağlı olarak bir süre serbest avukatlık yaptı. Balıkesir Merkez Vâizliği ve Çanakkale-Bozcaada Müftülüğü görevlerinde bulundu. 1975 yılında Konya Yüksek İslâm Enstitüsü'ne İslâm Hukuku, Fıkıh Usulü ve Türk Medeni Hukuku öğretim üyesi oldu. 1978'de Bursa Yüksek İslâm Enstitüsü'ne geçti. 1983'te Ankara Üniversitesi İlahiyat Fakültesi'nde, "İslâm Hukukuna Göre Alım-Satımda Kâr Hadleri" konulu teziyle doktorasını tamamladı. Bursa Uludağ Üniversitesi İlahiyat Fakültesi İslâm Hukuku Anabilim Dalında, 1983'te Yardımcı Doçent, 1988'de Doçent ve 1995'te Profesör oldu. 1986'da Riyad İmam Muhammed Üniversitesi'ne araştırma için gitti ve "Ma'hed Ta'lîmî'l-Luga el-Arabiyye (Arap Dilini Öğretim Enstitüsü)" nin derslerini izledi ve dönem sonu katıldığı sınavlarda başarılı oldu. 2014-2020 yılları arasında Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş., 2016-2019 yılları arasında Vakıf Katılım Bankası A.Ş. ve 2015-2020 yılları arasında Ziraat Katılım Bankası A.Ş. bankalarında danışma komitesi üyelik görevlerini sürdürdü. Halen Konya Karatay Üniversitesi İslam Ekonomisi ve Finans Bölümü'nde öğretim üyesidir. İslam hukuku, İslâm ekonomisi alanlarında çeşitli makale, bildiri ve eserleri vardır. Son eserleri 10 cilt Ahkâmü'l-Kur'an Tefsiri ile yayında olan "İslâm Hukukuna Göre Son Dönem Osmanlı Kanunlar Külliyesi" adlı eseri, I. Cilt, "Osmanlı'da Anayasa ve İnsan Hakları", II. Cilt, "Osmanlı'da Borçlar, Ticaret, Finans ve Medeni Hukuk Kanunları" adıyla Karatay Ü. KARYAY tarafından yayınlanmıştır.

Prof. Dr. MEHMET SARAÇ

Mehmet Saraç, 1990 yılında İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesinden mezun oldu. 1992 yılında İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi, Muhasebe-Denetim Anabilim Dalında yüksek lisansını tamamladı. 1997 yılında The George Washington Üniversitesi'nde Muhasebe ve Vergi üzerine yüksek lisans yaptı. 2004 yılında Boğaziçi Üniversitesi'nde Finans doktorasını tamamladı. Aynı üniversitede 1998-2006 yılları arasında araştırmagörevlisi olarak çalıştı. 2007-2014 yılları arasında Sakarya Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesinde önce Yrd. Doç. daha sonra Doç. Dr. unvanı alarak İslam Ekonomisi ve Finans anabilim dalı kurucusu ve başkanı olarak çalışmalarını sürdürdü. 2010-2012 yılları arasında İstanbul Ticaret Üniversitesi'nde, 2014-2015 yılları arasında İstanbul Şehir Üniversitesi'nde Doç. Dr. olarak misafir öğretim üyesi olarak dersler verdi. 2014 yılında İstanbul Üniversitesi kadrosuna geçen Mehmet Saraç, bu üniversitede de İslam İktisadi ve Finans anabilim dalı ve araştırma merkezinin kurucuları arasında yer aldı. 2016-2019 yılları arasında İstanbul Üniversitesi İslam İktisadi ve Finans Araştırma ve Uygulama Merkezi müdürü olarak çalıştı. 2015-2018 yılları arasında MÜSİAD Danışma Kurulu Üyeliği yaptı. 2017 yılından beri İstanbul Üniversitesi'nde tam zamanlı Prof. Dr., 2016 yılından beri de İslam İktisadi Araştırma Merkezi (İKAM) Danışma Kurulu üyesi ve 2024 yılı itibarıyla Cumhurbaşkanlığı Yatırım ve Finans Ofisi çalışma grubu üyesi olarak çalışmalarını sürdürmektedir.

Prof. Dr. ŞEVKET TOPAL

Şevket Topal, 20 Haziran 1967 yılında Giresun/Görece'de doğdu. 1987'de Eynesil İmam Hatip Lisesi'nden, 1992'de Marmara Üniversitesi İlahiyat Fakültesi'nden ve 2016'da Atatürk Üniversitesi Adalet Meslek Yüksekokulundan mezun oldu. Akademik hayatına 1993'de Van Yüzüncü Yıl Üniversitesi İlahiyat Fakültesi İslâm Hukuku Anabilim Dalı'nda araştırma görevlisi olarak başladı. 1995'de yüksek lisansını, 2000'de ise doktorasını Ondokuz Mayıs Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü'nde tamamladı. 2007'de Yrd. Doç. Dr., 2009'da doçent, 2014'de ise Profesör oldu. Meslek hayatı boyunca Recep Tayyip Erdoğan Üniversitesi'nde Adalet Meslek Yüksekokulu Kurucu Müdürlüğü (2012-2014), Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürlüğü (2014-2016), Hukuk Fakültesi Kurucu Dekanlığı (2016-2020) ve İlahiyat Fakültesi Dekanlığı (2020-2023) gibi çeşitli idari görevlerde bulundu. Alanı ile ilgili pek çok kitap, makale, çeviri ve gazete yazıları yayınladı. İyi düzeyde İngilizce ve Arapça bilmektedir. Evli ve iki çocuk babası olup halen Recep Tayyip Erdoğan Üniversitesi İlahiyat Fakültesi'nde Öğretim Üyesi olarak görevine devam etmektedir.

DANIŞMA KOMİTESİ'NİN EMLAK KATILIM'IN KATILIM ESASLARINA UYGUNLUĞUNA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMESİ

19 Aralık 2025 tarihinde yayımlanan Katılım Esaslarına Uyum Tebliği'nin (işbu değerlendirme kapsamında Tebliğ olarak anılacaktır) 5/1. maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu'na bağlı olarak ihdas edilen ve faaliyetlerini sürdüren Danışma Komitesi, kararlarını alırken bağımsızlık ilkesini göz önünde bulundurarak hareket etmektedir. Tebliğ'in yine aynı maddesinin 5. fıkrasında belirtilen Danışma Komitesi Sekreteryası işlevi, İç Kontrol ve Uyum Başkanlığı altında müstakil bir yapı ile yürütülmektedir.

Danışma Komitesi, yetki ve görevleri kapsamında işbu değerlendirmeyi hazırlamıştır.

İlgili dönem içinde bankanın işlem ve uygulamalarına ilişkin ilkeler ve sözleşmelerin incelenmesi faaliyetlerine devam edilmiştir. İnceleme, Banka'da katılım esasları ile Danışma Komitesi kararlarına uyulup uyulmadığına ilişkin bir düşünce oluşturmak amacıyla gerçekleştirilmiştir.

Banka Üst Yönetimi, Banka'nın faaliyetlerinin katılım esasları ile Danışma Komitesi kararlarına uygun şekilde yürütülmesinden sorumludur. Banka faaliyetlerine ilişkin inceleme çerçevesinde bağımsız bir düşünce oluşturmak ve raporlamak Danışma Komitemizin sorumluluğundadır.

İnceleme, Banka'nın gerçekleştirdiği işlem türü bazında ilgili belgelerin ve süreçlerin kontrol edilmesi şeklinde icra edilmiştir.

İnceleme, Banka'nın katılım esasları ile Danışma Komitesi kararlarını ihlal etmediğine ilişkin makul güvence sağlayacak yeterli kanıt elde etmek için gerekli bütün bilgi ve açıklamaları elde etmek üzere planlanmış ve gerçekleştirilmiştir.

İncelemede Banka'da kullanılan ürünler, sözleşmeler ve uygulamalar ele alınmıştır. Bu bağlamda 2025 yılı faaliyet dönemi göz önünde bulundurulduğunda, ilgili döneme ait düşünce, görüş ve değerlendirmelerimiz aşağıda belirtilmiştir.

2025 yılı faaliyet döneminde 27 adet Danışma Komitesi toplantısı düzenlenmiş ve bu toplantılarda 51 adet karar alınmıştır. Alınan bu kararlar Danışma Komitesi Sekreteryası tarafından Banka genelinde ilgilileri göz önünde bulundurularak duyurulmuştur.

Danışma Komitesi ile Denetim Komitesi, Katılım Finans Uyum, İç Kontrol ile İç Denetim faaliyetlerine ilişkin hazırlanan raporlar ve raporlarda yer verilen bulgulara yönelik alınan/alınması gereken aksiyonları müzakere etmek üzere 2025 yılında Tebliğ'de belirtildiği şekilde bir araya gelmiş ve toplantılarını gerçekleştirmiştir.

Danışma Komitesi kararlarının uygulanmasına ilişkin yapılan raporlamalar, banka içi müzakereler ve diğer hususlar dikkate alındığında;

- 01.01.2025 - 31.12.2025 tarihleri arasında olan dönemde bankanın taraf olduğu sözleşme, işlem ve ilişkilerin Katılım Esaslarına Uyum Tebliği ile Danışma Komitesi kararlarıyla uyumlu olduğu görülmüştür.
- Katılma hesaplarına kâr payı tahsisi ve zarar yansıtılması uygulamalarının Katılım Esaslarına Uyum Tebliği doğrultusunda Danışma Komitesi tarafından onaylanan esaslara uygun olduğu görülmüştür.
- Katılım esasları faaliyetlerine ilişkin hazırlanan raporlar ve raporlarda yer verilen tespitlere yönelik alınan aksiyonlar hakkında Danışma Komitesi ile Denetim Komitesi arasında gerçekleşen toplantılarda ilgili hususlar üzerinde mutabakat sağlanmıştır.
- TKBB tarafından yayımlanan Katılım Finansı İlkelerine Uygun Olmayan Gelirler ve Bunların Tasfiyesi Standardı'nda belirtilen ve esasen katılım finansı ilke ve standartlarına aykırı olduğu için katılım bankalarının sakınmaları gereken, bununla birlikte mevzuattan kaynaklanan gereklilikler, zaruret, yanılma veya ihmal gibi sebeplere bağlı olarak gerçekleşen iş ve işlemler sonucunda oluşan uygun olmayan gelirler, Standart'ta örnek olarak belirtilen alanlara harcanmak sureti ile tasfiye edilmiştir.
- Alınan kararların uygulanması hususunda Katılım Finans Uyum, İç Kontrol ile İç Denetim faaliyetlerinin yürütüldüğü gözlemlenmiştir.
- Banka'nın katılım finans uyum faaliyetlerini düzenleyen politika, uygulama talimatı, süreç vb. iç mevzuat dokümanlarının oluşturularak ilgili tebliğlerde belirtilen hususların tasarlandığı gözlemlenmiştir.
- Kurum bünyesinde katılım esasları kültürünün yerleşmesi ve gelişmesi için kurum personeline yönelik eğitici ve yetiştirici eğitimlerin/seminerlerin icra edildiği gözlemlenmiştir.

Bu bağlamda, Danışma Kurulu ve Danışma Komitesi kararlarına uyum konusunda gereken hassasiyetin gösterildiği anlaşılmıştır.



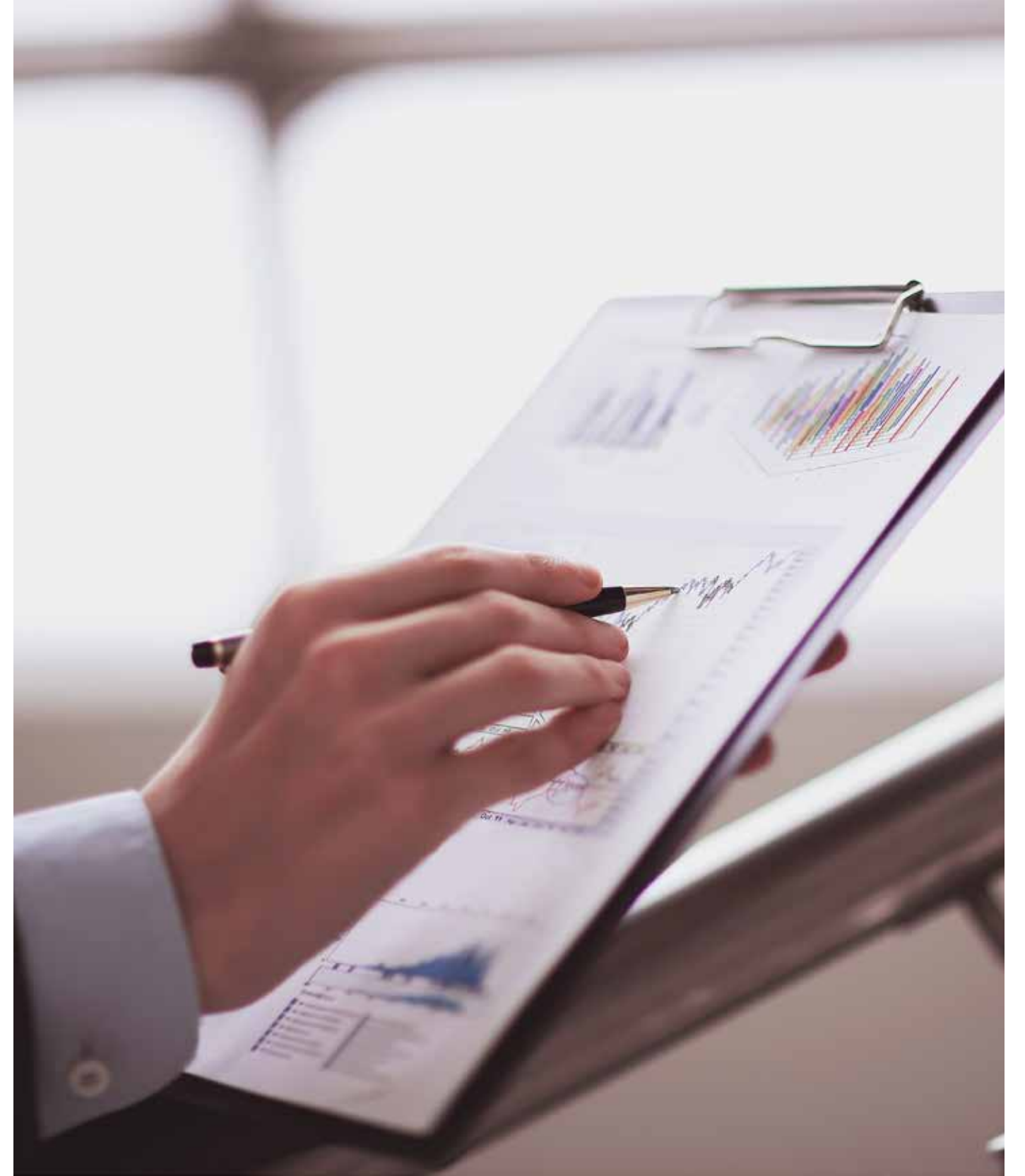
ÖZET YÖNETİM KURULU RAPORU

Emlak Katılım, 2025 yılında da büyümeye ve katılım finans sektörünün güçlü aktörleri arasında ilerlemeye devam etmiştir. Bankamız, bu dönemde sektör ortalamalarının üzerinde bir büyüme ve kârlılık elde etmeyi başarmış sayılı bankalardan biri olmuştur.

2025 yıl sonu itibarıyla net kârımız, geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %59 oranında artarak 13.9 milyar TL'ye yükselmiş ve öz sermaye kârlılığımız %55 olarak gerçekleşmiştir. Aktif büyüklüğümüz 410 milyar TL'ye, toplanan fonlarımız 311 milyar TL'ye, kullandırılan fonlarımız ise 242 milyar TL'ye ulaşmıştır. 2025 yılı itibarıyla Türkiye ekonomisine sağladığımız finansman desteği 290 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Emlak Katılım'ın sermaye yeterlilik oranı yasal yükümlülük seviyesinin çok üzerinde %19,79 olarak gerçekleşmiştir.

2025 yılında Türkiye genelindeki şube sayımız 122'ye, çalışan sayımız ise 1.900'ün üzerine çıkmıştır. Şube kanalıyla müşterilerimize bulundukları lokasyonlarda hizmet sunarken, dijitalleşmenin ivme kazandığı bu dönemde yenilikçi teknolojik trendleri takip ederek dijital kanallar üzerinden, şubelerimizin bulunmadığı bölgelerdeki potansiyel müşterilerimize de ulaşabilmekteyiz.

2025 yılını hedeflerimizle doğru orantılı olarak başarıyla tamamladık. Türkiye'nin öncü ve yenilikçi finans kurumu olma vizyonu ile önümüzdeki yıllarda da stratejik hedeflerimiz doğrultusunda; katılım finans sektöründeki pazar payımızı artıracak, müşteri portföyümüzü ve ürün yelpazemizi genişletecek adımlar atacağız. Emlak Katılım olarak bu dönemde ülkemize ve katılım finans sektörüne katma değer sağlayacak projelere destek olurken, çok sayıda ilke imza atıp, kaynaklarımızı etkin ve verimli bir şekilde kullanarak kârımızı artırmaya devam edeceğiz.





SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZ

DEĞER ÜRETEN
DÖNÜŞÜM

KONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

YÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARI

FİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARI

DİĞER
HUSUSLAR

FİNANSAL BİLGİLER VE RİSK YÖNETİMİ UYGULAMALARI

- 144 Risk Türleri İtibarıyla Uygulanan Risk Yönetim Politikalarına İlişkin Bilgiler ile Risk Yönetimi Açıklamaları
- 150 Destek Hizmeti Alınan Faaliyet Konuları, Kişi ve Kuruluşlara İlişkin Bilgiler
- 152 Emlak Katılım'ın Dahil Olduğu Risk Grubu ile Yaptığı İşlemlere İlişkin Bilgiler
- 152 Emlak Katılım Kredi Derecelendirme Notları
- 153 Özet Bilanço ve Gelir Tablosu
- 154 Mali Durum Kârlılık ve Borç Ödeme Gücüne İlişkin Değerlendirmeler
- 154 Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar
- 155 İç Kontrol, İç Denetim ve Risk Yönetim Sistemlerinin İşleyişlerinin Değerlendirilmesi



RİSK TÜRLERİ İTİBARIYLA UYGULANAN RİSK YÖNETİM POLİTİKALARINA İLİŞKİN BİLGİLER ile RİSK YÖNETİMİ AÇIKLAMALARI

Emlak Katılım'ın Risk Yönetimi;

Görevlerin fonksiyonel ayrımı yöntemi çerçevesinde bankanın ölçeği ve işlemlerinin karmaşıklığı ile orantılı bir şekilde maruz kaldığı risklerin sistematik şekilde analiz edilmesi, ölçülmesi ve izlenmesi, banka içerisinde güçlü risk yönetim kültürünün oluşturulması sağlanarak kurumumuzun varlıklarını ve karlarını koruma amacını güden prensiplerden oluşan bir yönetim disiplini.

Bankamızda Risk Yönetim Başkanlığı; BDDK tarafından 11.07.2014 tarih ve 29057 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Bankaların İç Sistemleri ve İçsel Sermaye Yeterliliği Değerlendirme Süreci Hakkında Yönetmelik hükümleri çerçevesinde, Denetim Komitesi aracılığıyla Yönetim Kurulu'na bağlı olarak faaliyetlerini yürütmektedir.

Emlak Katılım'ın risk yönetim sisteminin amacı;

Gelecekteki nakit akımlarının içereceği risk-getiri yapısını, buna bağlı olarak faaliyetlerin niteliğini ve düzeyini izlemeye, kontrol altında tutmaya ve gerektiğinde değiştirmeye yönelik belirlenen politikalar, uygulama talimatları ve limitler aracılığıyla, maruz kalınan risklerin tanımlanmasını, ölçülmesini, izlenmesini, kontrol edilmesini ve yönetilmesini sağlamaktır.

Emlak Katılım'ın maruz kaldığı riskler, uluslararası standartlar ile uyumlu yöntemler referans alınarak, yasal mevzuata uygun bir şekilde solo ve konsolide bazda ölçülür ve izlenir.

Bankacılık faaliyetleri sebebiyle maruz kalınabilecek risklerin izlenmesi ve kontrol edilmesi faaliyeti bankacılık kanunu, ilgili mevzuat, ana sözleşme hükümleri, kurumsal yönetim ilkeleri ve bankacılık teamüllerine uygun oluşturulan iç kontrol, risk yönetim ve iç denetim sistemi tesis etmek ve bunların işlerliğini temin etmek suretiyle Yönetim Kurulu tarafından gerçekleştirilir.

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

Banka, faaliyetleri dolayısıyla aşağıda detaylandırılan risklere maruz kalmaktadır.

Kredi Riski

Kredi riski; kredi müşterisinin yapılan sözleşme gereklerine uymayarak yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesinden dolayı Banka'nın maruz kalabileceği zarar olasılığını ifade eder. Bu risk aynı zamanda karşı tarafın mali durumundaki bozulmanın neden olduğu piyasa değeri kaybını da içerir. Kullanılan kredi riski tanımı kapsamına bilanço içi ve bilanço dışı portföyler de dâhildir.

Kredi riski, Basel düzenlemeleri kapsamında yasal mevzuata uygun olarak standart yöntemle hesaplanmakta, solo ve konsolide bazda aylık olarak BDDK'ya raporlanmaktadır.

Kredi riski, Bankamızın ölçeğine uygun bir yöntem ile münferit bazda ve revizyon öncesinde tahsis müdürlüklerince; portföy bazında Risk Yönetim Başkanlığı'nca ölçülür, karşı tarafın mali gücü düzenli bir analiz ile değerlendirilir, izlenir, gerekli bilgi ve belgeler temin edilir ve bunlara ilişkin esaslar belirlenir.

Kredi Riski Yönetimi, Emlak Katılım Yönetim Kurulu tarafından yasal mevzuat dikkate alınarak belirlenen politika ve uygulama talimatları doğrultusunda gerçekleştirilir. Kredi Riski Politikası kapsamında;

- Müşteri kredibilitesinin değerlendirilerek etkin kredi mekanizmasının işletilmesi,
- Risk azaltıcı tedbirlerin uygulanması, doğru müşteriye doğru teminatlandırma yapılması,
- Kredi riskinin etkin bir şekilde izlenmesi,
- Sorunlu kredilerle ilgili tahsilatların sağlanmasına yönelik çalışmalar yapılması,
- Teminat kalitesinin izlenmesi,

- TFRS9 kapsamında beklenen kredi zararlarının hesaplanması,
- Risk grupları bazında yoğunlaşmanın önlenmesi,
- Sektörel yoğunlaşmanın ve müşteri yoğunlaşmasının önlenmesi,

gibi faaliyetler yürütülmektedir.

Piyasa Riski

Piyasa riski genel tanımı itibari ile piyasadaki koşulların değişerek Banka'nın likiditesini, alım-satım ve tahakkuk portföylerinin ve yatırımlarının değerini etkileyerek bankanın uğrayabileceği zarar riskini ifade etmektedir.

Bu kapsamda piyasa riski, Banka'nın bilanço içi ve bilanço dışı hesaplarda tuttuğu pozisyon/portföyler nedeniyle, kâr payı oranlarının, kurların, menkul kıymet ve emtia fiyatlarının değişmesine bağlı olarak zarar etme ihtimali olarak tanımlanmıştır. Risk faktörlerinde meydana gelen dalgalanmalar sonucunda Banka pozisyonlarının maruz kaldığı piyasa riskleri yakından takip edilmektedir.

Banka, risk yönetimi alanındaki faaliyetlerini bankacılık kanunu, ilgili mevzuat, ana sözleşme hükümleri, kurumsal yönetim ilkeleri ve bankacılık teamüllerine uygun olarak Yönetim Kurulu'nun sorumluluğunda yürütmektedir.

Banka, piyasa riskinin, yasal mevzuat ile belirlenen limitlere ve risk iştahı çerçevesinde otorite merciler tarafından yayınlanan kanun, yönetmelik ve rehberler direktifinde belirlenen göstergelere uyum sağlayıp sağlamadığını sürekli olarak izlemektedir.



Likidite Riski

Likidite riski, kısa vadede nakit girişlerinin, aynı dönemdeki nakit çıkışlarını karşılayamama riskidir.

Banka, müşteri fonlarını kullanarak çeşitli vadelerdeki işlemleri fonlamakta ve finansal aracılık faaliyeti yürütmektedir. Banka'nın çeşitli varlık ve yükümlülüklerindeki değişken vade yapısı, nakit ödeme ve tahsilatlarda olası vade uyumsuzluklarına neden olmakta ve likidite riskini doğurmaktadır.

Likidite riski, fonlamaya ilişkin likidite riski ile piyasaya ilişkin likidite riskinden oluşmaktadır.

Fonlama Likiditesi Riski nakit giriş ve çıkışlarındaki düzensizlikler ve vadeye bağlı nakit akışı uyumsuzlukları nedeniyle fonlama yükümlülüğünün makul maliyetle yerine getirilememesi olasılığıdır.

Piyasa Likiditesi Riski piyasalarda yaşanan bazı ürünlerin sıkı pazar yapısı, engeller ve bölünmeler sebebiyle bankanın piyasaya düzgün bir şekilde girememesinden kaynaklı pozisyonlarını uygun fiyattan, yeterli miktarda kapatamamasından doğabilecek zarar olasılığını ifade eder.

Banka, yasal mevzuat çerçevesinde yönetmelik ve rehberlerde yer alan metotları kullanarak likidite riskini ölçmekte, içsel politikaları ve uygulama talimatlarında belirlenen usul ve esaslara göre likidite riskini yönetmektedir.

Operasyonel Risk

Operasyonel risk; harici etkilerden, başarılı yönetilmeyen iç süreçlerden, sistemlerden veya personelden kaynaklanan kayıp riski olarak tanımlanmaktadır.

Operasyonel risk, Banka'nın tüm faaliyetlerinde yer alan risklerdendir. Personel hatası, sistemden kaynaklanan hatalar, yetersiz ya da yanlış yasal bilgi ve dokümanlara dayandırılarak yapılabilecek işlemler, banka organizasyon yapısı içerisindeki bilgi akışının aksamaması, yetki sınırlarının belirsizliği, yapı ve/veya işleyiş değişiklikleri, doğal afetler, terör ve dolandırıcılık hadiselerinden kaynaklanabilmektedir.

Banka operasyonel riskin kabul edilebilir bir düzeyde tutulabilmesi için risk noktalarını tespit edip, riskin oluşmasını önleyici tedbirleri almaktadır.

Diğer Riskler

Banka'nın maruz kalabileceği diğer riskler; karşı taraf kredi riski, bankacılık hesaplarından kaynaklanan kar payı oranı riski, stratejik risk, itibar riski, ülke riski, yoğunlaşma riski ve iklim riskinden oluşmaktadır.

► Karşı Taraf Kredi Riski

İki tarafa da yükümlülük getiren bir işlemin muhatabı olan karşı tarafın, bu işlemin nakit akışında yer alan son ödemeden önce temerrüde düşme olasılığını ve/veya takas riskini (işlemin takas tarihinde karşı tarafın yükümlülüğünü yerine getiremeyecek duruma düşmesi) ifade etmektedir.

Kredi riski kapsamında ele alınan karşı taraf kredi riski, "Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik" ve eklerinde yer alan hükümler çerçevesinde hesaplanmakta ve söz konusu tutarlar sermaye yeterliliği hesaplamaları kapsamında

solo ve konsolide bazda aylık olarak BDDK'ya raporlanmaktadır.

Banka, bahse konu ihtimallerden kaynaklı riskleri belirleyerek ve izleyerek karşı taraf kredi riskini yönetmektedir.

► Bankacılık Hesaplarından Kaynaklanan Kar Payı Oranı Riski

Bankacılık hesaplarından kaynaklanan kar payı oranı riski, alım satım hesaplarında izlenen kalemler hariç olmak üzere, kar payına duyarlı tüm bilanço içi ve bilanço dışı kalemlerinden kaynaklanan kar payı oranı riskini ifade etmektedir.

Banka, söz konusu riski yasal raporlar vasıtasıyla ilgili yönetmelik hükümlerine uygun bir şekilde ölçer ve yetkili mercilere raporlar. Düzenli olarak takip edilen söz konusu riske ilişkin gerçekleştirmeler üst yönetim tarafından yakından takip edilir. Bankacılık hesaplarından kaynaklanan kar payı oranı riski yönetmelikte belirtilen standart rasyoyu aşmayacak şekilde yönetilmektedir.

► Stratejik Risk

Stratejik risk, iş riski kapsamında da değerlendirilebilir. Bu bağlamda yanlış ticari seçimlerden veya yapılan ticari seçimlerin yanlış şekilde uygulanmasından ya da sektörel değişikliklerin iyi analiz edilmemesi veya yorumlanmaması neticesinde söz konusu değişiklikler ile bu değişikliklerden ileride doğabilecek fırsat ve tehditlere uyumlu karar alınmaması ve uygun hareket edilememesinden dolayı Banka'nın beklenenden daha az gelir elde etme olasılığını ifade etmektedir. Banka, en iyi uygulamaları gözeterek, faaliyetlerinin hacmine, niteliğine ve karmaşıklığına uygun olarak stratejik riskin yönetilmesini sağlamaktadır.

Banka, yurt içi ve yurt dışı ekonomik konjonktürü, teknolojik, finansal ve sosyal gelişmeleri, yasal düzenlemeleri, bankacılık sektörünü yakından takip ederek rasyonel iş kararları vermeyi ve gelişmelere göre değişimi amaçlamaktadır.

► İtibar Riski

Mevcut veya potansiyel müşteriler, ortaklar, rakipler ve denetim otoriteleri gibi tarafların banka hakkındaki olumsuz düşüncelerinden ya da mevcut yasal düzenlemelere uygun davranılmaması neticesinde bankaya duyulan güvenin azalması veya banka itibarının zedelenmesi nedeniyle bankanın zarar etme olasılığını ifade etmektedir.

Bunun yanı sıra, Banka'nın, katılım esaslarına uygun olarak faaliyetlerini yürütmesi de bankaya ait spesifik itibar riski yönetiminin bir bileşeni olarak dikkate alınır.

Banka içsel dokümanlar vasıtasıyla itibar riskinin kabul edilebilir bir seviyede etkin olarak yönetilmesini sağlar ve bu doğrultuda uygulamalara yön verir. İtibar riskinin yönetimi kapsamında geleneksel ve sosyal medyaya yansıyan haberler yakından takip edilmekte, itibar zedelenmesine yol açabilecek haberler hakkında gerekli önlemler alınmaktadır.



► Ülke Riski

Ekonomik, sosyal ve siyasi koşullarda meydana gelen belirsizlikler nedeniyle bir ülkedeki borçluların dış yükümlülüklerini yerine getirememeleri veya yerine getirmekten kaçınmaları sonucunda Banka'nın maruz kalabileceği zarar olasılığını ifade etmektedir. Ekonomik, sosyal ve siyasi koşulları etkileyen olaylar veya belirsizlikler nedeniyle yabancı bir ülkedeki borçluların yurt dışı yükümlülüklerini ifa edememeleri ve/veya bundan kaçınmaları sonucunda portföyünde konu ülkedeki borçluların doğrudan veya dolaylı riskini taşıyan bankanın maruz kaldığı zarar olasılığını anlatır.

Banka, BDDK'nın düzenlemeleri çerçevesinde, en iyi uygulamaları da gözeterek, Banka'nın uluslararası faaliyetlerinin hacmine, niteliğine ve karmaşıklığına uygun olarak ülke riskinin yönetilmesini sağlar.

► Yoğunlaşma Riski

Bir risk tutarının veya grup halindeki risk tutarlarının Banka'nın sağlığını ve esas faaliyetlerini yürütebilme kabiliyetini tehdit edebilecek derecede yüksek (Banka'nın sermayesi, toplam aktifleri veya bütüncül risk seviyesi ile orantılı olarak) zararlar neden olabilme potansiyelini ifade etmektedir.

Kredi portföyünün sağlığı açısından yoğunlaşma riski ölçülmekte ve izlenmektedir. Bununla birlikte, risk yoğunlaşmalarının ölçümü anlamında Bankacılık Kanunu'nda yer alan yasal kredi sınırları da kullanılmaktadır. Banka'da yoğunlaşma riskinin yükselmesini önlemek amacıyla müşteri ve sektörel bazda yoğunlaşmalar düzenli olarak takip edilmektedir.

► İklim Riski (Çevresel, Sosyal ve Yönetişim Riskleri)

Çevresel Riskler

Fiziksel ve geçiş riskleri olarak sınıflandırılır.

Fiziksel Riskler: İklim değişikliği ve/veya biyoçeşitlilik kaybı sebebiyle meydana gelen aşırı doğa olayları, değişimler ve kayıplardan kaynaklanan ekonomik maliyet veya mali kayıpları ifade eder. Akut ve Kronik riskler olarak ikiye ayrılır:

- Akut Riskler: Doğal afetler, aşırı hava olayları veya kazalar sebebiyle meydana gelen ekonomik maliyet ve/veya mali kayıpları,
- Kronik Riskler: İklim değişikliği veya biyoçeşitlilik kaybı sebebiyle iklim kuşağının değişmesi, türlerin yok olması, çölleşme, yağış rejiminin değişmesi gibi uzun vadeli değişimlerin neden olduğu ekonomik maliyet veya mali kayıpları ifade eder.



Geçiş Riskleri: Düşük karbon ekonomisine uyum süreci nedeniyle ortaya çıkan ilave vergi yükü, üretim veya dış ticaret kısıtlamaları gibi ekonomik süreçlerle ilgili gelişmelerden kaynaklanan risklerdir.

Sosyal Riskler

İnsan hakları, çalışan hakları, iş sağlığı ve güvenliği, toplumun refahı, şirketlerin eşitlikçi (kadın-erkek fırsat eşitliği) ve adil iş ortamı oluşturma uygulamalarında küresel ve yerel standartlara uyumsuzluktan kaynaklanabilecek risklerdir.

Yönetişim Riskleri

Yönetim Kurulu'nun yapılanması, eşitlikçi (kadın-erkek fırsat eşitliği) yaklaşımın teşvik edilmesi, yönetici primlerine ilişkin yönetim, yolsuzluk ve dolandırıcılığın önlenmesi ve şeffaflık gibi kurumsal yönetime ilişkin konularda küresel ve yerel düzenlemelere uyumsuzluk sebebiyle oluşabilecek mali kayıp ve itibar riskleridir.

Tüm iklim riskleri ve alt risk türleri için risk faktörleri tanımlanarak (fiziksel/geçiş risk faktörleri vb.) bu risklerin bankanın operasyonları ve faaliyetleri üzerindeki etkileri belirlenir.

Sonuç

Emlak Katılım Yönetim Kurulu tarafından onaylanan Risk Yönetimi Strateji, Politika ve Uygulama Talimatları'nı yerine getirmek, Banka'nın karşı karşıya olduğu önemli riskler konusunda Yönetim Kurulu'na zamanında ve güvenilir raporlama yapmak ve risk raporlarını değerlendirmek, alınması gerekli görülen tedbirleri almak ve risk limitlerini belirleme sürecine katılmak; üst düzey yönetimin sorumluluğundadır.





DESTEK HİZMETİ ALINAN FAALİYET KONULARI, KİŞİ VE KURULUŞLARA İLİŞKİN BİLGİLER

SAYI	FİRMA ADI	ALINAN HİZMET
1	Acerpro Bilişim Teknolojileri A.Ş.	Sigorta Platformu Hizmet Alımı
2	Fineksus Bilişim Çözümleri Tic. A.Ş.	Kara Liste Kontrol Modülü Swift Ara Yüz Muhabir Hesap Mutabakat Modülü Hizmet Alımı
3	Loomis Güvenlik Hizmetleri A.Ş.	Yurtdışı Efektif ve Kıymetli Madenler Hizmeti Alımı
4	Brink's Güvenlik Hizmetleri A.Ş.	Yurtdışı Efektif ve Kıymetli Madenler Hizmeti Alımı
5	Posta ve Telgraf Teşkilatı A.Ş.	Muhabir Bankacılık Hizmeti Alımı
6	Türk Elektronik Para A.Ş.	Mobil Sanal Pos Ödeme Kuruluşları
7	Türk Elektronik Para A.Ş.	Pos Kurulum Ve Saha Desteği Hizmet Alımı
8	PTT Para Lojistik ve Özel Güvenlik Hizmetleri A.Ş.	Nakit Taşıma Sayma Saklama Hizmeti
9	İpoteka Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş.	İpotek İşlemleri Hizmet Alımı
10	Paycore Ödeme Hizmetleri Takas Ve Mutabakat Sistemleri A.Ş.	Kredi Kartı Projesi Hizmet Alımı
11	32 Bit Bilgisayar Hiz. San. ve Tic. Ltd. Şti.	Bap Api Temel Modül Abonelik Hizmeti
12	Bilişim Bilişim Ve Yazılım Sistemleri San. ve Tic. A.Ş.	Bilişim Bordro Ek Geliştirme, Ek Lisans, Bakım Hizmeti Alımı
13	Bileşim Finansal Teknolojiler Ve Ödeme Sistemleri A.Ş.	Tam TTH Sistemi Hizmeti Alımı
14	Kartek Kart ve Bilişim Teknolojileri Tic. A.Ş.	Kredi Kartı Projesi Alımı Hk.
15	Ekol Grup Koruma Güvenlik ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	Özel Güvenlik Hizmet Alımı
16	Experian Bilgi Hizmetleri Ltd. Şti	Ticari ve Perakende Kredi Derecelendirme Modeli Geliştirme Ve Bireysel Hızlı Finansman Sistemi İle Bireysel Gelir Tahmin Modelinin Geliştirilmesi Hizmeti Alımı
17	Barikat İnternet Güvenliği Bilişim Tic. A.Ş.	SOC İzleme Hizmeti Alımı
18	Fineksus Bilişim Çözümleri Tic. A.Ş.	Paygate Maestro Swift GPI ve Swift Go Hizmeti Alımı
19	Eko Mobil Uygulamalar Ve Dijital Pazarlama A.Ş.	Dijital Cüzdan Çipli Depit ve Ön Ödemeli Kart Sistemi/Processing Hizmeti Alımı
20	Key Yazılım Çözümleri A.Ş.	İnveks Hypoteks Lisans Hizmet Alımı
21	Bileşim Finansal Teknolojiler Ve Ödeme Sistemleri A.Ş.	Kredi Kartları Personalizasyon Hizmet Alımı
22	Bileşim Finansal Teknolojiler Ve Ödeme Sistemleri A.Ş.	Kredi Kartları Full Color Ekstra Basım Hizmet Alımı
23	Medyasoft Danışmanlık ve Eğitim A.Ş.	Kurumsal Web Sitesi Lisans Bakım Destek Hizmeti Alımı
24	Mapa Global Bilgisayar Yazılım Danışmanlık San. Ltd. Şti.	Fast Kolas Entegrasyon Hizmeti Alımı
25	Desmer Güvenlik Hizmetleri Tic. A.Ş.	Nakit Taşıma Sayma ve Saklama Hizmet Alımı
26	Fineksus Bilişim Çözümleri Tic. A.Ş.	Swift Event Logların Raporlanması Hizmet Alımı
27	Prodaft Siber Güvenlik Teknolojileri A.Ş.	BDDK Sızma Testi Hizmet Alımı

SAYI	FİRMA ADI	ALINAN HİZMET
28	Hobim Arşivleme Ve Basım Hizmetleri A.Ş.	Genel Arşiv Hizmeti Alımı
29	Mavi Güvenlik Elektronik San. Tic. Ltd. Şti.	Güvenlik Alarm Sistemi ve İzleme Hizmeti Alımı
30	Güzel Sanatlar Çek Basım Ltd. Şti.	10 Luk/20 Lik Koçanlı-Tabaka Çek Basımı ve Logolu 10 Luk/20 Lik Koçanlı Tabaka Çek Basımı Hizmet Alımı
31	BEP Hologram A.Ş.	Teminat Mektubu Formu ve Hologram Hizmeti Alımı
32	Link Tera Bilgi Teknolojileri A.Ş.	Kredi Riski Ve Piyasa Riski (BASEL 3-BASEL 4) İmplementasyon Projesi Hizmet Alımı
33	Iron Mountain Arşivleme Hizmetleri A.Ş.	Elektronik Belge Yönetim Sistemi (EBYS) Uygulaması Hizmet Alımı
34	Architech Bilişim Sistemleri Ve Pazarlama Ticaret A.Ş.	Kimlik ve İşlem Doğrulaması Hizmet Alımı
35	DGPAYSIT Bilişim Teknolojileri A.Ş.	Servis Bankacılığına Uygun Temel Bankacılık Hizmet Alımı
36	WeChip Ödeme Teknolojileri A.Ş.	Ödeme Sistemleri Paketi ve Processing Hizmet Alımı
37	Karya Bilişim Ltd. Şti.	DYS Projesi Kapsamında Uzaktan Müşteri Edinimi ve Çağrı Merkezi Hizmet Alımı
38	AUSTRIA Card Turkey Kart Operasyonları A.Ş.	Kredi Kartı Personalizasyon Hizmeti Alımı
39	Posta Ve Telgraf Teşkilatı A.Ş.	Banka Kartları ve Kredi Kartları Kurye Dağıtım Hizmeti Alımı
40	Fineksus Bilişim Çözümleri Tic. A.Ş.	Paygate Maestro ISO 20022 MT/MX Converter Hizmeti
41	Iron Mountain Arşivleme Hizmetleri A.Ş.	Sözleşme Kapsamında EBYS Dijital Sözleşme Yönetimi Lisansı (Form Yönetim Sistemi Alımı) Hk.
42	Architech Bilişim Sistemleri Ve Pazarlama Ticaret A.Ş.	ISO 20022 Swift MX Dönüşümü Hizmeti Alımı
43	İnfina Yazılım A.Ş.	Portföy Saklama Hizmeti ve Teknik Sistem Alımı
44	İnfina Yazılım A.Ş.	Bireysel Portföy Saklama Yazılım Hizmeti Alımı
45	Turkcell Dijital İş Servisleri A.Ş.	Veri Merkezi Ofis ve Kabin Kiralama Hizmeti
46	Sybertürk Bilişim Teknolojileri A.Ş.	BDDK Sızma Testi Hizmeti Alımı Hk.
47	Güzel Sanatlar Çek Basım Ltd. Şti.	Logolu/Logosuz Sürekli Form Otokopili Çek Alımı
48	Karya Bilişim Ltd. Şti.	Ödeme Sistemleri Mobil Uygulama Geliştirme Hizmet Alımı
49	Eko Mobil Uygulamalar Ve Dijital Pazarlama A.Ş.	Servis Modeli Bankacılığı Kapsamında Arayüz Sağlayıcı Hizmet Alımı
50	Testinium Teknoloji Yazılım A.Ş.	Dış Kaynak Test Mühendisi Alımı Hk.
51	İcterra Bilgi Ve İletişim Teknolojileri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Dış Kaynak Test Mühendisi Alımı Hk.
52	Mobven Teknoloji A.Ş.	Dış Kaynak Test Mühendisi Alımı Hk.
53	32 Bit Bilgisayar Hiz.San.Ve Tic.Ltd Şti.	MDI Multi Vendor Abonelik Hizmeti
54	Kivi Bilgi Sistemleri ve Teknolojileri Yazılım Danışmanlık Hizmetleri Ticaret A.Ş.	Mobil Sanal Pos(Ceppos) Hizmet Alımı Hk.
55	Fineksus Bilişim Çözümleri Tic. A.Ş.	Paygate Ürünleri (Rule Manager Modülü ve Delta Tarama) Hizmet Alımı



EMLAK KATILIM'IN DAHİL OLDUĞU RİSK GRUBU İLE YAPTIĞI İŞLEMLER

Emlak Katılım Bankası A.Ş.'nin 2025 yılı içerisinde; dahil olduğu risk grubu ile yaptığı işlemlerin tutarlarına ve bu konudaki açıklamalara, 31 Aralık 2025 tarihli bağımsız denetim raporu içerisinde yer alan yıl sonu finansal raporunun beşinci bölümünün VII numaralı dipnotunda yer verilmiştir.

EMLAK KATILIM KREDİ DERECELENDİRME NOTLARI

Emlak Katılım; Fitch Ratings tarafından derecelendirilmektedir. Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch Ratings, 27 Kasım 2025 tarihinde Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'nin finansal kapasite notunu "b-" 'den "b" seviyesine yükseltmiştir. Aynı zamanda Fitch Rating Emlak Katılım'ın Devlet Desteği Hariç Uzun Vadeli Yabancı Para ve Uzun Vadeli Yerel Para notlarını da "B-" 'den "B" seviyesine yükseltmiş, diğer notları teyit ettiğini belirtmişti. 28 Ocak 2026 tarihinde ise Fitch Ratings, Banka'nın uzun vadeli yabancı para ile yerel para ve kısa vadeli yabancı para ile yerel para kredi notunu ve devlet destek notunu teyit ettiğini belirterek görünümünü "durağan" seviyesinden "pozitif"e revize etmiştir.

Emlak Katılım'ın sahip olduğu kredi derecelendirme notları aşağıdadır:

Fitch Ratings	(28/01/2026)	
İhraççı Kredi Derecelendirme Notları	Not	Görünüm
Uzun Vadeli Yabancı Para	BB-	Pozitif
Kısa Vadeli Yabancı Para	B	-
Uzun Vadeli Yerel Para	BB-	Pozitif
Kısa Vadeli Yerel Para	B	-
Devlet Desteği Hariç Derecelendirme Notları	Not	Görünüm
Uzun Vadeli Yabancı Para	B(xgs)	-
Kısa Vadeli Yabancı Para	B(xgs)	-
Uzun Vadeli Yerel Para	B(xgs)	-
Kısa Vadeli Yerel Para	B(xgs)	-
Diğer Notlar	Not	Görünüm
Finansal Kapasite Notu	b	-
Uzun Vadeli Ulusal Kredi Notu	AA (tur)	Durağan
Devlet Destek Notu	bb-	-

ÖZET BİLANÇO VE GELİR TABLOSU*

Aktifler (milyon TL)	2023	2024	2025
Likit Aktifler	84.046	71.799	111.858
Menkul Değerler	32.070	31.503	44.585
Krediler	67.925	116.009	241.567
Diğer Aktifler	4.842	8.430	12.008
Toplam Aktifler	188.883	227.742	410.019

Yükümlülükler (milyon TL)	2023	2024	2025
Toplanan Fonlar	151.497	166.657	310.652
Alınan Krediler	11.180	18.149	34.597
Toplam Özkaynak	10.414	18.185	31.958
Toplam Yükümlülükler	188.883	227.742	410.019

Gelir-Gider (milyon TL)	2023	2024	2025
Kâr Payı Gelirleri	16.659	33.624	55.340
Kâr Payı Giderleri (-)	10.372	24.723	37.618
Net Kâr Payı Gelir/Gider	6.287	8.901	17.721
Net Ücret ve Komisyon Gelir/Giderleri	2.281	2.472	2.804
Ticari Kâr-Zarar (Net)	4.728	12.904	14.153
Diğer Faaliyet Gelirleri	643	992	3.098
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	2.011	2.381	4.111
Kredi ve Diğer Alacaklar Karşılığı (-)	2.763	6.788	8.043
Vergi Öncesi Kâr-Zarar	7.582	12.102	19.886
Vergi Karşılığı (-)	2.452	3.401	6.033
Net Kâr-Zarar	5.130	8.701	13.853

*Konsolide olmayan verilerdir.



MALİ DURUM KÂRLILIK VE BORÇ ÖDEME GÜCÜNE İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

Emlak Katılım, 2025 yılı sonu itibarıyla 410 milyar TL toplam aktife ve 319 milyar TL büyüklüğünde özkaynağa sahiptir. Bununla birlikte, Emlak Katılım'ın sermaye yeterlilik oranı yasal yükümlülük seviyesinin üzerinde %19,79 olarak gerçekleşmiştir. Emlak Katılım, kaynaklarını etkin ve verimli bir şekilde kullanarak kârını artırmaya devam etmektedir. Mali durum, kârlılık ve borç ödeme gücüne ilişkin detaylı bilgiler, finansal tablolar ve bağımsız denetim raporu bölümlerinde daha detaylı olarak görülebilir.

HESAP DÖNEMİ İÇERİSİNDE YAPILAN ÖZEL DENETİME VE KAMU DENETİMİNE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Banka Sayıştay denetimine tabi olup, Sayıştay raporlarına istinaden Türkiye Büyük Millet Meclisi KİT Alt ve KİT Üst Komisyonu'nda değerlendirilmeye tabi tutulmaktadır.

2025 yılı bağımsız denetim faaliyetleri PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından gerçekleştirilmiştir.

İÇ KONTROL, İÇ DENETİM VE RİSK YÖNETİM SİSTEMLERİNİN İŞLEYİŞLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Denetim Komitesi; 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve Bankaların İç Sistemleri ve İçsel Sermaye Yeterliliği Değerlendirme Süreci (İSEDES) Hakkında Yönetmelik hükümleri uyarınca, Yönetim Kurulu tarafından gözetim ve denetim faaliyetlerinin yerine getirilmesine yardımcı olmak üzere oluşturulmuştur. Komitenin sorumlulukları Bankacılık Kanunu ve Kanuna istinaden çıkarılan düzenlemelerle belirlenmiş olup aşağıda özetlenmiştir;

- İç denetim, iç kontrol ve risk yönetimi sistemlerinin etkinliğini ve yeterliliğini, bu sistemlerle muhasebe ve raporlama sistemlerinin ilgili düzenlemeler çerçevesinde işleyişini ve üretilen bilgilerin bütünlüğünü gözetmektir.
- Bağımsız denetim kuruluşları ile değerlendirme, derecelendirme ve destek hizmeti kuruluşlarının seçilmesinde gerekli ön değerlendirmeleri yapmak, seçilen bu kuruluşların faaliyetlerini düzenli olarak izlemektir.
- İSEDES'in yeterliliği ve doğruluğu hakkında gerekli güvenceyi sağlayacak denetim ve kontrol sürecini oluşturmaktır.

Bankamızın Denetim Komitesi Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilen Mehmet Nuri YAZICI (Başkan) ve Volkan Mutku COŞKUN (Üye) 'dan oluşmaktadır.

5411 sayılı Bankacılık Kanunu hükümleri çerçevesinde Banka'nın strateji ve faaliyetleri itibarıyla maruz kalabileceği risklerin belirlenmesi, ölçülmesi, izlenmesi ve kontrollerinin sağlanması amacıyla İç Sistemler organizasyon yapısı altında,

Teftiş Kurulu, İç Kontrol ve Uyum, Risk Yönetim Başkanlıkları kurulmuş, söz konusu Başkanlıklar organizasyonel olarak İç Sistemler Grup Başkanı aracılığıyla Denetim Komitesi'ne ve Yönetim Kurulu'na bağlı olacak şekilde yapılanmıştır.

İç sistemler bünyesindeki birimlerin 2025 yılına ait faaliyetlerine ilişkin bilgilere aşağıda yer verilmiştir.

Teftiş Kurulu Başkanlığı

Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı, Banka'nın Genel Müdürlük birimlerinin, şubelerinin ve konsolidasyona tabi ortaklıklarının faaliyetlerinin, Bankacılık Kanunu ve diğer yasal düzenlemeler ile iç mevzuat, politika, strateji ve hedefler doğrultusunda yürütülmesi, mali verilerin doğruluğu ve varlıkların korunmasına yönelik uygulamaların yeterliliği ve iç kontrol ve risk yönetimi sistemlerinin etkinliği ve yeterliliği hususlarında Banka Yönetim Kurulu'na bağımsız, objektif ve makul güvence sağlamayı amaçlamaktadır.

Kanun, Kanuna ilişkin alt düzenlemeler ve Bankaların İç Sistemleri ve İçsel Sermaye Yeterliliği Değerlendirme Süreci Hakkında Yönetmelik başta olmak üzere, uluslararası iç denetim standartları da göz önünde bulundurularak, risk odaklı denetim anlayışı ile hazırlanan yıllık denetim planı çerçevesinde, Yönetim Kurulu adına, birim, şube, ortaklık ve destek hizmeti alınan kişi ve kuruluşlarda teftiş çalışmaları ve gerekli olması halinde inceleme ve soruşturma çalışmaları gerçekleştirilmektedir. Teftiş, inceleme ve soruşturma faaliyetleri sonucunda tespit edilen eksikliklere yönelik yazılan bulguların takibi gerçekleştirilmekte olup, ayrıca söz konusu eksiklik, hata ve risklerin yeniden



ortaya çıkmaması adına ilgili Banka yöneticileri ile karşılıklı olarak değerlendirmeler de yapılarak tedbirler alınması ve iş süreçlerinin iyileştirilmesine yönelik danışmanlık sağlanmaktadır. Böylelikle daha etkin bir kontrol ve risk yönetimi yapısının gerçekleştirilmesi doğrultusunda iş birimleri ile diyalog içinde hizmet kalitesinin yükseltilmesi için çözümler üretilmektedir.

İç Kontrol ve Uyum Başkanlığı

İç Kontrol ve Uyum Başkanlığı, Banka'nın ölçeği, faaliyetlerinin niteliği ve karmaşıklığına göre yeterli sayıda ve mesleki uzmanlığa sahip personel ile görevlerini sürdürmektedir. Bu bağlamda İç Kontrol ve Uyum Başkanlığı'nın ana faaliyetleri aşağıda detaylandırılmıştır.

- İç Kontrol Faaliyetleri; Banka varlıklarının korunmasını, faaliyetlerin etkin ve verimli bir şekilde Kanuna ve ilgili diğer mevzuata, banka içi politika ve kurallara ve bankacılık teamüllerine uygun olarak yürütülmesini, muhasebe ve finansal raporlama sisteminin güvenilirliğini, bütünlüğünü ve bilgilerin zamanında elde edilebilirliğini sağlamak amacıyla ve tüm şubelerini, genel müdürlük birimlerini, konsolidasyona tabi ortaklıklarını ve tüm faaliyetlerini kapsayacak şekilde İç Kontrol Sistemi yapılandırılmıştır. Bu amaçla faaliyetlerin icrasına yönelik işlemlerin kontrolü, iletişim kanalları ile bilgi sistemlerinin ve finansal raporlama sisteminin kontrolü ve uyum kontrollerini, günlük kontrollerinin bir parçası olarak tasarlanmıştır. Risk odaklı olarak

hazırlanan kontrol programı çerçevesinde, Genel Müdürlük birimlerinde ve şubelerde, merkezden ve yerinden kontrol faaliyetleri gerçekleştirilmektedir. Kontrol faaliyetleri ile Banka faaliyetlerinin düzenli, etkin ve güvenli bir şekilde yapılması amaçlanmaktadır. Bu amaçla muhasebe, kredi ve operasyonel işlem ve süreçler gün içerisinde kontrol edilmekte ve tespit edilen hata veya eksikliklere en kısa sürede aksiyonlar alınması için ilgililere gerekli bilgilendirmeler yapılmaktadır. Merkezden ve yerinden kontrol faaliyetlerinin yanı sıra, süreçlerin iyileştirilmesi ve risklerin önlenmesine yönelik süreç iyileştirme önerileri yapılmakta ve bu öneriler iş birimleri ile paylaşılmaktadır. Böylece muhtemel riskleri önleyecek tedbirlerin alınması, süreçlerin iyileştirilmesi ve maliyet azaltıcı tedbirlerin alınması sağlanmaktadır.

- Uyum Faaliyetleri; Suç Gelirlerinin Aklanmasının ve Terörün Finansmanının Önlenmesi uyarınca çıkarılan ulusal ve uluslararası yasal düzenlemelere uyum konusunda faaliyetler icra edilmektedir. Söz konusu faaliyetlerin yerine getirilmesi amacıyla sistemsal ve manuel kontrol çalışmaları icra edilmekte, Mali Suçları Araştırma Kurulu Başkanlığı (MASAK) ile iletişim ve koordinasyon sağlanmaktadır. MASAK yükümlülüğü gereği hazırlanan eğitim programı sınıf içi veya uzaktan bağlantı araçları ile tüm Banka personeline sunulmaktadır. Uluslararası Bankacılık alanında iş ilişkisi

tesis edilmesi planlanan finansal kurumlar için araştırmalar yapılmakta ve ilgili birimlere görüş verilmektedir. Ayrıca muhabir bankaların taleplerinin karşılanması için gerekli çalışmalar yapılmaktadır.

- Mevzuat Faaliyetleri; Bankacılık mevzuatı kapsamında güncellenen yasal düzenlemeler takip edilerek, Banka'nın ilgili birimlerine duyuru ve yönlendirmeler yapılmaktadır. 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve diğer yasal düzenlemeler ile Banka içi politika, süreç ve talimatlara uyum konusunda Genel Müdürlük Birimleri ve Şubelere danışmanlık hizmetleri verilmektedir. Yeni ürün geliştirme çalışmaları ile Banka içi mevzuat dokümanlarının güncellenmesi aşamasında, bankacılık mevzuatına uyum açısından görüş verilmektedir.
- Katılım Finans Uyum Faaliyetleri; Katılım Esaslarına Uyuma Tebliği kapsamında Banka'nın gerçekleştirdiği veya gerçekleştirmeyi planladığı faaliyetlerin ve yeni işlemler ile ürünlerin katılım esasları ile Danışma Komitesi tarafından alınan kararlara uyumunun sağlanması amacıyla katılım finans uyum faaliyetleri yürütülmektedir.
- Danışma Komitesi Sekretarya/Koordinasyon Faaliyetleri; Katılım Esaslarına Uyum Tebliği kapsamında Danışma Komitesi faaliyetlerinin etkin bir şekilde yerine getirilmesi için gerekli hizmetlerin yürütülmesi amacıyla Danışma Komitesi Sekretarya/Koordinasyon faaliyetleri gerçekleştirilmektedir.
- KVKK Faaliyetleri; Kişisel verilerin korunması, işlenmesi, saklanması ve imhasına ilişkin banka iç düzenlemeleri ve mevzuat hükümleri uyarınca gerekli iş ve işlemler yapılmakta, Kişisel Verilerin Korunması Kanunu ve bu kanuna dayanarak çıkarılan mevzuata Banka'nın uyumluluğu, yeni uygulamalar ve tespit edilen eksikliklerle ilgili aksiyon alınması sağlanmakta, konuyla ilgili raporlamalar ve farkındalık çalışmaları yapılmakta olup zorunlu eğitimlerle desteklenmektedir.
- Kişisel Verilerin Korunması faaliyetleri kapsamında yapılan çalışmaların yanı sıra, 4 Haziran 2021 tarih ve 31501 sayılı Resmi Gazete ile yürürlüğe giren Sır Niteliğindeki Bilgilerin Paylaşılması Hakkında Yönetmelik kapsamında Banka'da banka sırrı ve müşteri sırrı niteliğindeki bilgilerin paylaşım ve aktarımlarına ilişkin kapsam, şekil, usul ve esasların belirlenmesi konularında faaliyetler yürütülmektedir.

Risk Yönetim Başkanlığı

- Banka bünyesinde, etkin, bağımsız, güçlü ve sürdürülebilir bir risk yönetimi sisteminin oluşturulması ve bununla birlikte risk yönetiminin kurumsal risk kültürü içinde tam anlamıyla icra edilebilmesi için Yönetim Kurulu nezaretinde risk yönetim süreci inşa edilmiştir.
- Banka'nın maruz kaldığı risklerin uçtan uca tanımlanması, ölçülmesi, izlenmesi, kontrolü ve raporlanması gibi muhtelif faaliyetler Risk Yönetim Başkanlığı sorumluluğunda yürütülmektedir.
- Risk Yönetim Başkanlığı, risk yönetim sürecinin ve buna ilişkin yapılması gereken faaliyetlerin aktif olarak gözetim altında tutulması; faaliyetlerden kaynaklanan risklerin farklı boyutlarını yönetmeye imkân verecek yeterli strateji, politika ve uygulama talimatları gibi iç mevzuat dokümanlarının tesisi; Risk Yönetim Başkanlığında yeterli sayı ve nitelikte personel istihdamı ile yeterli ve tutarlı risk ölçümü, analizi ve izleme faaliyetlerinin gerçekleştirilmesi; güvenilir teknolojiye erişim imkânının ve yönetim bilgi sisteminin bulunması; doğru ve bütünlük verilerin temin edilmesi için Yönetim Kurulu'nca belirlenen talimatlar doğrultusunda çalışmalarını sürdürmektedir.
- Kredi riski, piyasa riski, likidite riski, operasyonel risk ve diğer tüm önemli risklerin ölçümü, farklı ölçüm tekniklerine konu olmakla birlikte, Banka çapında entegre bir risk yönetimi yaklaşımıyla birbirleriyle bütünlük bir şekilde ele alınmaktadır. Kredi riski, piyasa riski ve

likidite riski için ölçümler yapılarak BDDK'ya raporlanmakta, ayrıca senaryo analizi ve stres testi çalışmaları yapılmaktadır. Banka maruz kaldığı riskleri ölçeği ve işlemlerinin karmaşıklığı nispetinde ele almakta olup ilerleyen dönemlerde işlemlerin karmaşıklığının artması ve karşılaşılabilecek risklerin farklılaşması beklenmektedir.

- Yönetim kurulu tarafından risk limitleri belirlenmiş olup söz konusu limitler periyodik olarak gözden geçirilmekte, Banka'nın stratejileri ışığında gerekli revizyonlar yapılmaktadır. Yönetim Kurulu, risk limitlerine ilişkin gerçekleştirmeleri, senaryo analizlerini ve stres test sonuçlarını yakından takip etmektedir.
- Banka'nın maruz kaldığı risklerden bir diğeri olan Operasyonel Risk'in takibi ve raporlanmasının yanı sıra operasyonel faaliyetlerden kaynaklanan kayıp ve zararlar takip edilmekte ve kayıt altına alınmaktadır. Bankacılık süreçleri ile bilgi teknolojileri kapsamındaki süreç çalışmaları takip edilmekte, oluşan riskler ve alınan önlemler izlenmektedir. Destek hizmeti alınan firmaların Destek Hizmeti Yönetmeliği kapsamında risk analizleri yapılmakta ve sonuçları Denetim Komitesi aracılığıyla Yönetim Kurulu'na sunulmaktadır. Bunların yanı sıra, sunulacak yeni ürün ve hizmetlere ilişkin risk değerlendirmeleri yapılarak muhtemel riskler önceden tespit edilmekte ve gerekli önlemlerin alınması sağlanmaktadır.

Yılın Sektör Bazında En İyi Sukuk İhracı Ödülü
IFN Deals of the Year Awards 2021

Yılın Sermaye Piyasası İhracı Ödülü
Bonds, Loans & Sukuk 2022

Gelecek Elimizde Ödülü
Türkiye Otomotiv Bakım Dernekleri Federasyonu (TOBFED) 2022

Türkiye'de Yılın En Başarılı Sukuk İhracı Ödülü
IFN Deals of the Year Awards 2023

SÜRDÜRÜLEBİLİR BİR GELECEĞE GÜÇ KATIYORUZ

Uluslararası sürdürülebilirlik ödüllerine layık görülen yeni nesil sürdürülebilir finansman ürünlerimiz ile hem size hem de dünyamızın geleceğine kazandırıyoruz.



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZ

DEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜM

KONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

YÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARI

FİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARI

DİĞER
HUSUSLAR

DİĞER HUSUSLAR

- 162 Faaliyet Yılı'nın Sona Ermesinden Sonra Meydana Gelen ve Ortakların, Alacaklıların ve Diğer İlgili Kişi ve Kuruluşların Haklarını Etkileyebilecek Nitelikteki Özel Önem Taşıyan Olaylara İlişkin Açıklamalar
- 162 Dönem Sonrası Önemli Gelişmeler
- 162 Yönetim Organı Üyeleri İle Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar
- 162 Emlak Katılım'ın Kâr Dağıtım Politikası'na İlişkin Bilgiler
- 163 Emlak Katılım'ın Yıl İçinde Yapmış Olduğu Bağış ve Yardımlar ile Sosyal Sorumluluk Projeleri Çerçevesinde Yapılan Harcamalara İlişkin Bilgiler
- 163 Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar
- 163 Şirketin Aleyhine Açılan ve Şirket'in Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgiler
- 164 Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Bağımsız Denetçi Raporu
- 167 Sorumluluk Beyanı
- 170 Bağımsız Denetim Raporu
- 178 31 Aralık 2025 Hesap Dönemine Ait Konsolide Olmayan Finansal Tablolar, Bunlara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar ile Bağımsız Denetim Raporu
- 298 31 Aralık 2025 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar, Bunlara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar ile Bağımsız Denetim Raporu



FAALİYET YILININ SONA ERMESİNDEN SONRA MEYDANA GELEN VE ORTAKLARIN, ALACAKLILARIN VE DİĞER İLGİLİ KİŞİ VE KURULUŞLARIN HAKLARINI ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTEKİ ÖZEL ÖNEM TAŞIYAN OLAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Bulunmamaktadır.

DÖNEM SONRASI ÖNEMLİ GELİŞMELER

Emlak Katılım, ödenmiş sermayesinin iç kaynaklardan sermaye artırımını yoluyla 1.026.915 TL'den, 5.000.000 TL'ye çıkarılması ("Sermaye Artırımı") için 02.02.2026 tarihli yönetim kurulu kararı almıştır. Banka'nın, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun ("Kanun") 18'inci maddesi ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği'nde düzenlenen kayıtlı sermaye sistemine geçişine yönelik 02.02.2026 tarihli aldığı Yönetim Kurulu kararına istinaden; Sermaye Piyasası Kurulu'nun 05.02.2026 tarih ve 6/269 sayılı kararı ile başvurusu olumlu sonuçlanmıştır.

YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

2025 yılında üst yönetime sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi mali menfaatlerin toplam tutarı 149.325 TL' dir.

EMLAK KATILIM'IN KÂR DAĞITIM POLİTİKASI'NA İLİŞKİN BİLGİLER

Kâr dağıtımı Banka ana sözleşmesi, Türk Ticaret Kanunu hükümleri ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu düzenlemeleri dikkate alınmak suretiyle gerçekleştirilmektedir.

Kârın tespiti ve Dağıtımı:

Banka'nın yıllık net dönem kârından;

- %5'i ödenmiş sermayenin tutarına varıncaya kadar genel kanuni yedek akçeye ayrılır.
- %5'i birinci fevkalade yedek akçeye ayrılır.
- %9'u personelin brüt üç aylık ücreti ile sınırlı olarak Yönetim Kurulunun tespit edeceği esaslar dâhilinde dağıtılmak üzere temettü ikramiyesi olarak çalışanlara dağıtılabilir.
- Bakiyeden, Türk Ticaret Kanunun 523/2'nci maddesine göre, Genel Kurulca belirlenecek oran ve miktarda ikinci olağanüstü yedek akçeye, ayrıldıktan sonra bakiyesi, pay sahiplerine dağıtılabilir.

EMLAK KATILIM'IN YIL İÇİNDE YAPMIŞ OLDUĞU BAĞIŞ VE YARDIMLAR İLE SOSYAL SORUMLULUK PROJELERİ ÇERÇEVESİNDE YAPILAN HARCAMALARA İLİŞKİN BİLGİLER

2025 yılı içerisinde 86.681 TL nakdi, 32.261 TL ayni olmak üzere toplam 118.942 TL bağış yapılmıştır.

MEVZUAT HÜKÜMLERİNE AYKIRI UYGULAMALAR NEDENİYLE ŞİRKET VE YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ HAKKINDA UYGULANAN İDARİ VEYA ADLİ YAPTIRIMLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Mevzuat hükümlerine aykırı uygulama yapıldığı gerekçesiyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında herhangi bir idari veya adli yaptırım uygulanmamıştır.

ŞİRKETİN ALEYHİNE AÇILAN VE ŞİRKET'İN MALİ DURUMUNU VE FAALİYETLERİNİ ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTEKİ DAVALAR VE OLASI SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

Aleyhe açılan ve bankanın mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte herhangi bir yasal uyumsuzluk bulunmamaktadır.



Yönetim Kurulu’nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Bağımsız Denetçi Raporu



YÖNETİM KURULU’NUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. Genel Kurulu’na

1. Sınırlı Olumlu Görüş

Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.’nin (“Şirket”) ve konsolidasyona tabi ortaklıklarının (hep birlikte “Grup” olarak anılacaktır) 1 Ocak 2025 - 31 Aralık 2025 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, Yönetim Kurulu’nun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu’nun Grup’un ve Banka’nın durumu hakkında Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı bölümünde belirtilen husus dışında denetlenmiş olan konsolide olmayan ve konsolide finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set konsolide olmayan ve konsolide finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2. Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı

Banka’nın 1 Ocak 2025 - 31 Aralık 2025 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide olmayan finansal tabloları hakkındaki 13 Şubat 2026 tarihli denetçi raporumuzun Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı bölümünde ve 1 Ocak 2025 - 31 Aralık 2025 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkındaki 13 Şubat 2026 tarihli denetçi raporumuzun Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı bölümünde açıklandığı üzere;

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan tam set konsolide olmayan ve konsolide finansal tablolarda, Grup ve Banka yönetimi tarafından BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı gereklilikleri dışında 7.500.000 bin TL tutarındaki kısmi geçmiş yıllar içerisinde ve net 2.350.000 bin TL tutarındaki kısmi ise cari yılda ayrılan toplam 9.850.000 bin TL tutarında serbest karşılık ile söz konusu karşılıklar için 2.250.000 bin TL tutarındaki kısmi geçmiş yıllar içerisinde ve 705.000 bin TL tutarındaki kısmi ise cari yılda muhasebeleştirilen toplam 2.955.000 bin TL tutarında ertelenmiş vergi varlığı yer almaktadır. Söz konusu serbest karşılık ayrılmamış olsaydı, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, diğer karşılıklar ve ertelenmiş vergi varlığı sırasıyla 9.850.000 bin TL daha az ve 2.955.000 bin TL daha az, net kar ve özkaynaklar sırasıyla 1.645.000 bin TL daha fazla ve 6.895.000 bin TL daha fazla olacaktı.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDDK tarafından 2 Nisan 2015 tarihli 29314 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Bankaların Bağımsız Denetimi Hakkında Yönetmelik” ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları’nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları’na (“BDS’lere”) uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun “Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları” bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) (“Etik Kurallar”) ve ilgili diğer mevzuatta bağımsız denetimle ilgili olarak yer alan etik ilkelere uygun olarak Grup’tan ve Banka’dan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etige ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, sınırlı olumlu görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Kılıçali Paşa Mah. Meclis-i Mebusan Cad. No: 8
Galataport İstanbul D Blok Beyoğlu/İstanbul
T: +90 (212) 326 6060 Mersis Numaramız: 0-1460-0224-0500015

www.pwc.com.tr



3. Tam Set Konsolide Olmayan ve Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Banka’nın 1 Ocak 2025 - 31 Aralık 2025 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide olmayan finansal tabloları hakkında 13 Şubat 2026 tarihli denetçi raporumuzda ve 1 Ocak 2025 - 31 Aralık 2025 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 13 Şubat 2026 tarihli denetçi raporumuzda sınırlı olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4. Yönetim Kurulu’nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun (“TTK”) 514. ve 516. Maddelerine ve 1 Kasım 2006 tarihli ve 26333 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Bankalarca Yıllık Faaliyet Raporunun Hazırlanmasına ve Yayımlanmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik”e göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve Genel Kurul’a sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; Banka’nın o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıttak şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Banka’nın gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin Yönetim Kurulu’nun değerlendirmesi de raporda yer alır.
- Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:
 - Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Banka’da meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
 - Banka’nın araştırma ve geliştirme çalışmaları,
 - Yönetim Kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdi imkanlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim Kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu’nun, Ticaret Bakanlığı’nın ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.



5. Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK, Tebliğ ve 2 Nisan 2015 tarihli ve 29314 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Bankaların Bağımsız Denetimi Hakkında Yönetmelik” hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu’nun denetlenmiş olan konsolide olmayan ve konsolide finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin, Grup’un ve Banka’nın denetlenen konsolide olmayan ve konsolide finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtır yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS’lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu’nun denetlenmiş olan konsolide olmayan ve konsolide finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin konsolide olmayan ve konsolide finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtır yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

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

Talar Gül, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 13 Şubat 2026

Sorumluluk Beyanı

SERMAYE PİYASASI KURULU’NUN SERMAYE PİYASASINDA FİNANSAL RAPORLAMAYA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ (II-14.1) İKİNCİ BÖLÜMÜNÜN 9. MADDESİ GEREĞİNCE SORUMLULUK BEYANI

Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.’nin Sermaye Piyasası Kurulu’nun Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1) uyarınca düzenlenmiş olan 01.01.2025 – 31.12.2025 dönemine ait Konsolide Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu ile yıllık Faaliyet Raporu tarafımızca incelenmiş olup;

- ▶ Banka’daki görev ve sorumluluk alanımız ve sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde, Konsolide Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu ile Yıllık Faaliyet Raporu’nun önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama veya açıklamanın yapıldığı tarih itibarıyla yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediğini,
- ▶ Banka’daki görev ve sorumluluk alanımız ve sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde Konsolide Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu ile Yıllık Faaliyet Raporu’nun Banka’nın aktifleri, pasifleri, finansal durumu ve kâr ve zararı ile ilgili gerçeği dürüst bir biçimde yansıttığını beyan ederiz.

Saygılarımızla,

Mehmet Nuri YAZICI
Denetim Komitesi Başkanı

Volkan Mutlu COŞKUN
Denetim Komitesi Üyesi

Onur GÖK
Genel Müdür

[SUNUŞ](#)[2025 YILI FAALİYETLERİ](#)[SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZ](#)[DEĞER ÜRETen
DÖNÜŞÜM](#)[KONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLER](#)[YÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARI](#)[FİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARI](#)[DİĞER
HUSUSLAR](#)

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI ANONİM ŞİRKETİ

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



BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A. Konsolide Olmayan Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Sınırlı Olumlu Görüş

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

Görüşümüze göre, aşağıdaki "Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı" bölümünde açıklanan hususun konsolide olmayan finansal tablolar üzerindeki etkileri hariç olmak üzere, ilişikteki konsolide olmayan finansal tablolar, Banka'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla konsolide olmayan finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal performansını ve konsolide olmayan nakit akışlarını; 1 Kasım 2006 tarihli ve 26333 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Bankaların Muhasebe Uygulamalarına ve Belgelerin Saklanması İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik" ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından bankaların hesap ve kayıt düzenine ilişkin yayımlanan diğer düzenlemeler ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu ("BDDK") genelge ve açıklamaları ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS'ler") hükümlerini içeren; "BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na" uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı

Konsolide Olmayan Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Beşinci Bölüm II. Kısım 6.c'de belirtildiği üzere, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan ilişikteki konsolide olmayan finansal tablolarda, Banka yönetimi tarafından BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı gereklilikleri dışında 7.500.000 bin TL tutarındaki kısmı geçmiş yıllar içerisinde ve net 2.350.000 bin TL tutarındaki kısmı ise cari yılda ayrılan toplam 9.850.000 bin TL tutarında serbest karşılık ile söz konusu karşılıklar için 2.250.000 bin TL tutarındaki kısmı geçmiş yıllar içerisinde ve 705.000 bin TL tutarındaki kısmı ise cari yılda muhasebeleştirilen toplam 2.955.000 bin TL tutarında ertelenmiş vergi varlığı yer almaktadır. Söz konusu serbest karşılık ayrılmamış olsaydı, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, diğer karşılıklar ve ertelenmiş vergi varlığı sırasıyla 9.850.000 bin TL daha az ve 2.955.000 bin TL daha az, net kar ve özkaynaklar sırasıyla 1.645.000 bin TL daha fazla ve 6.895.000 bin TL daha fazla olacaktı.

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

3. Kilit Denetim Konuları

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



Kilit Denetim Konusu	Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
Krediler ve alacaklara ilişkin beklenen kredi zarar karşılığı Banka'nın 31 Aralık 2025 tarihli konsolide olmayan finansal tablolarında aktifinde önemli bir paya sahip olan toplam 241.567.203 bin TL krediler ve kiralama işlemlerinden alacaklar ve bunlara ilişkin ayrılmış olan toplam 5.174.180 bin TL beklenen kredi zararı bulunmaktadır. Krediler ve alacaklar ile ilgili tesis edilen beklenen kredi zarar karşılığına ilişkin açıklama ve dipnotlar 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla düzenlenmiş olan ilişikteki konsolide olmayan finansal tabloların Üçüncü Bölüm VII, Dördüncü Bölüm II, Dördüncü Bölüm VIII ve Beşinci Bölüm I.6 numaralı dipnotlarında yer almaktadır. 22 Haziran 2016 tarih ve 29750 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış olan "Kredilerin Sınıflandırılması ve Bunlar İçin Ayrılacak Karşılıklara İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik" uyarınca Banka değer düşüklüğü karşılıklarını "TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı" hükümlerine uygun olarak ayırmaktadır. Banka, kredi değer düşüklüğüne dair oluşturacağı kaydın zamanlaması ve miktarı konusunda önemli yargı, yorum ve varsayımlar kullanarak kararlar alır.	 Gerçekleştirdiğimiz denetim çalışmaları dahilinde krediler ve alacakların aşamalarına göre sınıflandırılmasına ve beklenen kredi zarar karşılığı hesaplanmasına ilişkin Banka'nın oluşturduğu politika, prosedür ve yönetim ilkelerini değerlendirdik. Bu ilkeler doğrultusunda tesis edilen sistem ve süreç kontrollerinin tasarım ve işletim etkinliklerini test ettik. Kredi ve alacakların aşamalarına göre sınıflandırılması ve karşılık tutarının ölçümüne ilişkin Banka'nın uyguladığı metodolojide dikkate alınan hususların TFRS 9'a uygunluğunu kontrol ettik. Banka yönetimi tarafından beklenen kredi zarar karşılığı hesaplamalarında kullanılan ileriye dönük varsayımlar için, yönetim ile görüşmeler yaptık ve kamuya açık bilgileri kullanarak bu varsayımları değerlendirdik. Beklenen kredi zarar karşılığı metodolojisinde dikkate alınan ömür boyu beklenen temerrüt olasılıkları, temerrüt tutarı ile temerrüt halinde kayıp oranı hesaplamaları ve makroekonomik beklentilerin yansıtılmasına yönelik yaklaşımların makul olup olmadığını finansal risk uzmanlarımız ile birlikte değerlendirdik ve test ettik. Makul ve desteklenebilir geleceğe yönelik tahminlerin (makroekonomik faktörler de dahil olmak üzere) yorumlanmasında kullanılan uzman görüşlerini değerlendirdik. Çalışmalarımız aşağıdakileri de içermiştir:

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



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

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

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

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Banka'nın finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5. Bağımsız Denetçinin Konsolide Olmayan Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

- Banka'nın iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Banka'nın sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, konsolide olmayan finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Banka'nın sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide olmayan finansal tabloların açıklamaları dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

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

**B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

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

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

Talar Gül, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 13 Şubat 2026



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZDEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜMKONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLERYÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARIFİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARIDİĞER
HUSUSLAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.'nin

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN YIL SONU

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL RAPORU

Banka'nın Yönetim Merkezinin Adresi : Barbaros Mahallesi, Begonya Sk. No:9A,
34746 Ataşehir/İstanbul

Banka'nın Telefon ve Faks Numaraları : 0 (216) 266 26 26 - 0 (216) 275 25 25

Banka'nın İnternet Sayfası Adresi : www.emlakkatilim.com.tr

İrtibat için Elektronik Posta Adresi : bilgi@emlakkatilim.com.tr

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

- BANKA HAKKINDA GENEL BİLGİLER
- BANKA'NIN KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARI
- İLGİLİ DÖNEMDE UYGULANAN MUHASEBE POLİTİKALARINA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR
- BANKA'NIN MALİ BÜNYESİNE VE RİSK YÖNETİMİNE İLİŞKİN BİLGİLER
- KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
- DİĞER AÇIKLAMALAR
- BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

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

Prof. Dr. Mehmet Emin BİRPINAR
Yönetim Kurulu Başkanı

Onur GÖK
Genel Müdür

Mehmet Nuri YAZICI
Denetim Komitesi Başkanı

Volkan Mutlu COŞKUN
Denetim Komitesi Üyesi

Tuğba GEDİKLİ
Finans Genel Müdür Yardımcısı

Hakan ULUS
Resmi Raporlama Müdürü

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

Ad-Soyad / Unvan : Hakan ULUS / Resmi Raporlama Müdürü

Tel : 0 (216) 275 24 74

Faks : 0 (216) 275 25 25

I.	Banka'nın Kuruluş Tarihi, Başlangıç Statüsü, Anılan Statüde Meydana Gelen Değişiklikleri İhtiva Eden Tarihçesi	180
II.	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	181
III.	Banka'nın Yönetim Kurulu Başkan Ve Üyeleri, Denetim Komitesi Üyeleri İle Genel Müdür Ve Yardımcılarının Varsa Banka'da Sahip Oldukları Paylara Ve Sorumluluk Alanlarına İlişkin Açıklamalar	181
IV.	Banka'da Nitelikli Pay Sahibi Olan Kişi Ve Kuruluşlara İlişkin Açıklamalar	181
V.	Banka'nın Hizmet Türü Ve Faaliyet Alanlarını İçeren Özet Bilgi	182
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	182
VII.	Banka İle Bağlı Ortaklıkları Arasında Özkaynakların Derhal Transfer Edilmesinin Veya Borçların Geri Ödenmesinin Önünde Mevcut Veya Muhtemel, Fiili Veya Hukuki Engeller	182

2. BÖLÜM KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLAR

I.	Bilanço (Finansal Durum Tablosu)	184
II.	Nazım Hesaplar Tablosu	186
III.	Kâr veya Zarar Tablosu	187
IV.	Kâr veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	188
V.	Özkaynaklar Değişim Tablosu	189
VI.	Nakit Akış Tablosu	191
VII.	Kâr Dağıtım Tablosu	192

3. BÖLÜM MUHASEBE POLİTİKALARI

I.	Sunum Esaslarına İlişkin Açıklamalar	193
II.	Finansal Araçların Kullanım Stratejisi ve Yabancı Para Cinsinden İşlemlere İlişkin Açıklamalar	194
III.	Vadeli İşlem ve Opsiyon Sözleşmeleri İle Türev Ürünleri İlişkin Açıklamalar	194
IV.	Kâr Payı Gelir ve Giderine İlişkin Açıklamalar	195
V.	Ücret ve Komisyon Gelir ve Giderlerine İlişkin Açıklamalar	196
VI.	Finansal Varlıklara ve Yükümlülöklere İlişkin Açıklamalar	196
VII.	Beklenen Zarar Karşılıklarına İlişkin Açıklamalar	197
VIII.	Finansal Araçların Netleştirilmesine İlişkin Açıklamalar	200
IX.	Satış ve Geri Alış Anlaşmaları ve Menkul Değerlerin Ödünç Verilmesi İşlemlerine İlişkin Açıklamalar	200
X.	Satış Amaçlı Elde Tutulan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Duran Varlıklar ile Bu Varlıklara İlişkin Borçlar Hakkında Açıklamalar	200
XI.	Şerefiye ve Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklara İlişkin Açıklamalar	201
XII.	Maddi Duran Varlıklara İlişkin Açıklamalar	201
XIII.	Kiralama İşlemlerine İlişkin Açıklamalar	202
XIV.	Karşılıklar ve Koşullu Yükümlölöklere İlişkin Açıklamalar	203
XV.	Çalışanların Haklarına İlişkin Yükümlölöklere İlişkin Açıklamalar	203
XVI.	Vergi Uygulamalarına İlişkin Açıklamalar	205
XVII.	Borçlanmalara İlişkin İlave Açıklamalar	207
XVIII.	İhraç Edilen Hisse Senetlerine İlişkin Açıklamalar	208
XIX.	Aval ve Kabullere İlişkin Açıklamalar	208
XX.	Devlet Teşviklerine İlişkin Açıklamalar	208
XXI.	Raporlamanın Bölümlemeye Göre Yapılmasına İlişkin Açıklamalar	208
XXII.	İştirakler, Bağlı Ortaklıklar Ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklara İlişkin Açıklamalar	208
XXIII.	Diğer Hususlara İlişkin Açıklamalar	208

4. BÖLÜM MALİ BÜNYEYE VE RİSK YÖNETİMİNE İLİŞKİN BİLGİLER

I.	Özkaynak Kalemlerine İlişkin Açıklamalar	209
II.	Kredi Riskine İlişkin Açıklamalar	215
III.	Kur Riskine İlişkin Açıklamalar	224
IV.	Likidite Riskine İlişkin Açıklamalar	226
V.	Kaldıraç Oranına İlişkin Açıklamalar	232
VI.	Finansal Varlık ve Borçların Gerçeğe Uygun Değeri ile Gösterilmesine İlişkin Açıklamalar	232
VII.	Başkalarının Nam ve Hesabına Yapılan İşlemler, İnanca Dayalı İşlemlere İlişkin Açıklamalar	234
VIII.	Risk Yönetimine İlişkin Açıklamalar	252
IX.	Faaliyet Bölümlerine İlişkin Açıklamalar	252

5. BÖLÜM KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

I.	Bilançonun Aktif Hesaplarına İlişkin Açıklama ve Dipnotlar	253
II.	Bilançonun Pasif Hesaplarına İlişkin Açıklama ve Dipnotlar	272
III.	Nazım Hesaplara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar	282
IV.	Kâr veya Zarar Tablosuna İlişkin Açıklama ve Dipnotlar	286
V.	Özkaynak Değişim Tablosuna İlişkin Açıklama ve Dipnotlar	292
VI.	Nakit Akış Tablosuna İlişkin Açıklama ve Dipnotlar	293
VII.	Banka'nın Dahil Olduğu Risk Grubuna İlişkin Açıklamalar	294
VIII.	Banka'nın Yurt İçi, Yurt Dışı, Kıyı Bankacılığı Bölgelerindeki Şube veya İştirakler ile Yurt Dışı Temsilciliklerine İlişkin Açıklamalar	295
IX.	Bilanço Sonrası Hususlara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar	295

6. BÖLÜM DİĞER AÇIKLAMAR

I.	Banka'nın faaliyetlerine ilişkin diğer açıklamalar	296
----	--	-----

7. BÖLÜM BAĞIMSIZ DENETİM RAPORUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

I.	Bağımsız denetim raporuna ilişkin olarak açıklanması gereken hususlar	297
II.	Bağımsız denetçi tarafından hazırlanan açıklama ve dipnotlar	297



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZDEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜMKONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLERYÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARIFİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARIDİĞER
HUSUSLAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

BİRİNCİ BÖLÜM

Genel Bilgiler

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

Banka, Mustafa Kemal Atatürk'ün talimatları doğrultusunda, 3 Haziran 1926 tarihinde Emlak ve Eytam Bankası olarak Ankara'da kurulmuştur. Banka'nın kuruluş amacı halkın inşaat teşebbüslerini desteklemek, gerekli kredileri sağlamak ve yetim haklarını korumak olarak belirlenmiştir. 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 Banka'da toplanmıştır.

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

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

BDDK'nın 6 Temmuz 2001 tarihli kararı doğrultusunda Türkiye Emlak Bankası A.Ş., aktif ve pasifleri ile Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş.'ye devredilmiştir. Bu itibarla, 4684 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde 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.

Banka, 7 Temmuz 2001 tarihinde düzenlenen protokol ile 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 Banka'nın bankacılık yapma ve mevduat toplama izni kaldırılmış ve Banka tasfiye haline girmiştir.

14 Eylül 2001 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul ile 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, 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.

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

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.

Genel Müdürlüğü İstanbul'da yerleşik bulunan Banka'nın, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yurt içinde 125 şubesi bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 113). Banka, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 1.916 (31 Aralık 2024: 1.713) personeli ile hizmet vermektedir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Genel Bilgiler (Devamı)

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

Banka'nın sermayesi 1.026.915 TL olup, % 99,99'u Hazine ve Maliye Bakanlığı'na aittir. Hazine ve Maliye Bakanlığı dışında, T. Emlak Bankası A.Ş. Emekli ve Yardım Sandığı Vakfı'nın (Banka'nın tasfiyeye girmesi ile vakfın adı T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ve T. Halk Bankası A.Ş. Emekli ve Yardım Sandığı Vakfı olmuştur) 80,57 TL (tam), 31 adet gerçek ve 2 adet tüzel kişinin ise toplam 3,38 TL (tam) tutarında hisseleri bulunmaktadır.

1.026.915 TL tutarındaki sermayenin tamamı ödenmiştir.

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

III. Banka'nın, Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri, Denetim Komitesi Üyeleri ile Genel Müdür ve Yardımcılarının Varsa 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
Tugba 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

Banka'nın Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri, Denetim Komitesi Üyeleri ile Genel Müdür ve Yardımcılarının Banka'da sahip oldukları pay bulunmamaktadır.

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

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

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



TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Genel Bilgiler (Devamı)

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

Banka, katılım bankası olarak faizsiz bankacılık yapmaktadır. 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 kullanırmaktadır.

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

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

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

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

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

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

İKİNCİ BÖLÜM

Konsolide Olmayan Finansal Tablolar

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



TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE OLMAYAN BİLANÇO (FİNANSAL DURUM TABLOSU)

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

VARLIKLAR	Dipnot (Beşinci Bölüm-I)	BİN TÜRK LİRASI			BİN TÜRK LİRASI		
		CARİ DÖNEM			ÖNCEKİ DÖNEM		
		(31/12/2025)			(31/12/2024)		
		TP	YP	Toplam	TP	YP	Toplam
I. FİNANSAL VARLIKLAR (Net)		22.790.820	115.993.541	138.784.361	21.687.871	66.606.163	88.294.034
1.1 Nakit ve Nakit Benzerleri		10.186.032	101.672.815	111.858.847	12.938.156	58.860.909	71.799.065
1.1.1 Nakit Değerler ve Merkez Bankası	(1)	10.182.621	82.043.241	92.225.862	12.906.549	40.354.160	53.260.709
1.1.2 Bankalar	(2)	5.039	19.674.965	19.680.004	33.684	18.549.373	18.583.057
1.1.3 Para Piyasalarından Alacaklar		-	-	-	-	-	-
1.1.4 Beklenen Zarar Karşılıkları (-)		1.628	45.391	47.019	2.077	42.624	44.701
1.2 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	(3)	1.574.200	7.406.573	8.980.773	306.609	2.433.176	2.739.785
1.2.1 Devlet Borçlanma Senetleri		2.483	7.122.677	7.125.160	1.778	2.208.759	2.210.537
1.2.2 Sermayede Payı Temsil Eden Menkul Değerler		-	-	-	-	-	-
1.2.3 Diğer Finansal Varlıklar		1.571.717	283.896	1.855.613	304.831	224.417	529.248
1.3 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	(4)	10.973.942	6.891.940	17.865.882	8.441.914	5.232.150	13.674.064
1.3.1 Devlet Borçlanma Senetleri		10.966.283	6.884.917	17.851.200	8.434.255	5.227.022	13.661.277
1.3.2 Sermayede Payı Temsil Eden Menkul Değerler		7.659	7.023	14.682	7.659	5.128	12.787
1.3.3 Diğer Finansal Varlıklar		-	-	-	-	-	-
1.4 Türev Finansal Varlıklar	(5)	56.646	22.213	78.859	1.192	79.928	81.120
1.4.1 Türev Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara Yansıtılan Kısımı		56.646	22.213	78.859	1.192	79.928	81.120
1.4.2 Türev Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Kısımı		-	-	-	-	-	-
II. İTFA EDİLMİŞ MALİYETİ İLE ÖLÇÜLEN FİNANSAL VARLIKLAR (Net)		167.477.466	86.630.485	254.107.951	80.833.282	49.102.259	129.935.541
2.1 Krediler	(6)	157.594.202	77.092.537	234.686.739	70.581.089	44.993.683	115.574.772
2.2 Kiralama İşlemlerinden Alacaklar	(8)	2.199.504	4.680.960	6.880.464	109.763	324.754	434.517
2.3 İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Diğer Finansal Varlıklar	(7)	11.992.686	5.745.988	17.738.674	11.009.290	4.079.829	15.089.119
2.3.1 Devlet Borçlanma Senetleri		11.992.686	5.745.988	17.738.674	11.009.290	4.079.829	15.089.119
2.3.2 Diğer Finansal Varlıklar		-	-	-	-	-	-
2.4 Beklenen Zarar Karşılıkları (-)	(6)	4.308.926	889.000	5.197.926	866.860	296.007	1.162.867
III. SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN VE DURDURULAN FAALİYETLERE İLİŞKİN DURAN VARLIKLAR (Net)	(9)	1.621.299	-	1.621.299	166.063	-	166.063
3.1 Satış Amaçlı		1.621.299	-	1.621.299	166.063	-	166.063
3.2 Durdurulan Faaliyetlere İlişkin		-	-	-	-	-	-
IV. ORTAKLIK YATIRIMLARI		1.665.100	-	1.665.100	67.600	-	67.600
4.1 İştirakler (Net)		90.000	-	90.000	67.500	-	67.500
4.1.1 Özkaynak Yöntemine Göre Değerlenenler		-	-	-	-	-	-
4.1.2 Konsolide Edilmeyenler		90.000	-	90.000	67.500	-	67.500
4.2 Bağlı Ortaklıklar (Net)	(10)	1.575.100	-	1.575.100	100	-	100
4.2.1 Konsolide Edilmeyen Mali Ortaklıklar		1.575.100	-	1.575.100	100	-	100
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)	5.569.303	-	5.569.303	1.146.340	-	1.146.340
VI. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Net)	(12)	367.202	-	367.202	548.057	-	548.057
6.1 Şerefiye		-	-	-	-	-	-
6.2 Diğer		367.202	-	367.202	548.057	-	548.057
VII. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Net)	(13)	-	-	-	-	-	-
VIII. CARİ VERGİ VARLIĞI		-	-	-	-	-	-
IX. ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI	(14)	5.424.935	-	5.424.935	4.478.879	-	4.478.879
X. DİĞER AKTİFLER	(15)	2.182.919	296.432	2.479.351	3.033.326	71.937	3.105.263
VARLIKLAR TOPLAMI		207.099.044	202.920.458	410.019.502	111.961.418	115.780.359	227.741.777

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE OLMAYAN BİLANÇO (FİNANSAL DURUM TABLOSU)

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

YÜKÜMLÜLÜKLER	Dipnot (Beşinci Bölüm-II)	BİN TÜRK LİRASI			BİN TÜRK LİRASI		
		CARİ DÖNEM			ÖNCEKİ DÖNEM		
		(31/12/2025)			(31/12/2024)		
		TP	YP	Toplam	TP	YP	Toplam
I. TOPLANAN FONLAR	(1)	125.226.106	185.426.180	310.652.286	63.274.375	103.382.306	166.656.681
II. ALINAN KREDİLER	(2)	27.873.801	6.723.871	34.597.672	15.926.161	2.223.080	18.149.241
III. PARA PİYASALARINA BORÇLAR		-	395.438	395.438	-	-	-
IV. İHRAÇ EDİLEN MENKUL KIYMETLER (Net)		-	-	-	-	-	-
V. GERÇEĞE UYGUN DEĞER FARKI KAR ZARARA YANSITILAN FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER		-	-	-	-	-	-
VI. TÜREV FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER		107.685	6.934	114.619	13.085	17.487	30.572
6.1 Türev Finansal Yükümlülüklerin Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara Yansıtılan Kısımı	(3)	107.685	6.934	114.619	13.085	17.487	30.572
6.2 Türev Finansal Yükümlülüklerin Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Kısımı		-	-	-	-	-	-
VII. KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN YÜKÜMLÜLÜKLER (Net)	(4)	1.204.255	-	1.204.255	739.965	-	739.965
VIII. KARŞILIKLAR	(6)	11.913.258	1.703.749	13.617.007	9.460.439	661.743	10.122.182
8.1 Yeniden Yapılanma Karşılığı		-	-	-	-	-	-
8.2 Çalışan Hakları Karşılığı		1.688.354	-	1.688.354	1.416.000	-	1.416.000
8.3 Sigorta Teknik Karşılıkları (Net)		-	-	-	-	-	-
8.4 Diğer Karşılıklar		10.224.904	1.703.749	11.928.653	8.044.439	661.743	8.706.182
IX. CARİ VERGİ BORCU	(7)	2.882.933	-	2.882.933	2.185.238	-	2.185.238
X. ERTELENMİŞ VERGİ BORCU		-	-	-	-	-	-
XI. SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN VE DURDURULAN FAALİYETLERE İLİŞKİN DURAN VARLIK BORÇLARI (Net)	(8)	-	-	-	-	-	-
11.1 Satış Amaçlı		-	-	-	-	-	-
11.2 Durdurulan Faaliyetlere İlişkin		-	-	-	-	-	-
XII. SERMAYE BENZERİ BORÇLANMA ARAÇLARI	(9)	-	10.675.109	10.675.109	-	7.664.460	7.664.460
12.1 Krediler		-	10.675.109	10.675.109	-	7.664.460	7.664.460
12.2 Diğer Borçlanma Araçları		-	-	-	-	-	-
XIII. DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER	(10)	3.488.255	433.245	3.921.500	3.874.106	134.470	4.008.576
XIV. ÖZKAYNAKLAR	(11)	31.891.119	67.564	31.958.683	18.107.260	77.602	18.184.862
14.1 Ödenmiş Sermaye		1.026.915	-	1.026.915	1.026.915	-	1.026.915
14.2 Sermaye Yedekleri		10.016	-	10.016	10.016	-	10.016
14.2.1 Hisse Senedi İhraç Primleri		-	-	-	-	-	-
14.2.2 Hisse Senedi İptal Kârları		-	-	-	-	-	-
14.2.3 Diğer Sermaye Yedekleri		10.016	-	10.016	10.016	-	10.016
14.3 Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(7.222)	-	(7.222)	(12.722)	-	(12.722)
14.4 Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(279.603)	67.564	(212.039)	(204.743)	77.602	(127.141)
14.5 Kâr Yedekleri		17.287.795	-	17.287.795	8.563.975	-	8.563.975
14.5.1 Yasal Yedekler		1.119.789	-	1.119.789	684.752	-	684.752
14.5.2 Statü Yedekleri		-	-	-	-	-	-
14.5.3 Olağanüstü Yedekler		16.168.006	-	16.168.006	7.879.223	-	7.879.223
14.5.4 Diğer Kâr Yedekleri		-	-	-	-	-	-
14.6 Kâr veya Zarar		13.853.218	-	13.853.218	8.723.819	-	8.723.819
14.6.1 Geçmiş Yıllar Kâr veya Zararı		-	-	-	23.088	-	23.088
14.6.2 Dönem Net Kâr veya Zararı		13.853.218	-	13.853.218	8.700.731	-	8.700.731
YÜKÜMLÜLÜKLER TOPLAMI		204.587.412	205.432.090	410.019.502	113.580.629	114.161.148	227.741.777

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN NAZIM HESAPLAR TABLOSU

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

NAZIM HESAPLAR TABLOSU	Dipnot (Beşinci Bölüm-III)	BİN TÜRK LİRASI			BİN TÜRK LİRASI		
		CARİ DÖNEM			ÖNCEKİ DÖNEM		
		(31/12/2025)			(31/12/2024)		
		TP	YP	Toplam	TP	YP	Toplam
A. BİLANÇO DIŞI YÜKÜMLÜLÜKLER (I+II+III)		34.493.626	29.974.671	64.468.297	25.140.068	25.695.365	50.835.433
I. GARANTİ VE KEFALETLER	(1)	29.506.364	18.822.072	48.328.436	22.828.675	9.710.404	32.539.079
1.1 Teminat Mektupları		29.454.421	10.314.646	39.769.067	22.820.009	7.252.127	30.072.136
1.1.1 Devlet İhale Kanunu Kapsamına Girenler		-	-	-	-	-	-
1.1.2 Dış Ticaret İşlemleri Dolayısıyla Verilenler		-	-	-	-	-	-
1.1.3 Diğer Teminat Mektupları		29.454.421	10.314.646	39.769.067	22.820.009	7.252.127	30.072.136
1.2. Banka Kredileri		6.054	220.846	226.900	4.847	168.863	173.710
1.2.1. İthalat Kabul Kredileri		6.054	220.846	226.900	4.847	168.863	173.710
1.2.2. Diğer Banka Kabulleri		-	-	-	-	-	-
1.3. Akreditifler		45.889	8.282.136	8.328.025	3.819	2.289.414	2.293.233
1.3.1. Belgeli Akreditifler		45.889	8.282.136	8.328.025	3.819	2.289.414	2.293.233
1.3.2. Diğer Akreditifler		-	-	-	-	-	-
1.4. Garanti Verilen Prefinansmanlar		-	-	-	-	-	-
1.5. Cirolar		-	-	-	-	-	-
1.5.1. T.C. Merkez Bankasına Cirolar		-	-	-	-	-	-
1.5.2. Diğer Cirolar		-	-	-	-	-	-
1.6. Diğer Garantilerimizden		-	4.444	4.444	-	-	-
1.7. Diğer Kefaletlerimizden		-	-	-	-	-	-
II. TAAHHÜTLER	(1)	1.970.190	5.928.010	7.898.200	925.397	1.778.522	2.703.919
2.1. Cayılamaz Taahhütler		1.970.190	5.928.010	7.898.200	925.397	1.778.522	2.703.919
2.1.1. Vadeli Aktif Değerler Alım-Satım Taahhütleri		685.008	5.166.325	5.851.333	257.030	1.151.923	1.408.953
2.1.2. İştir. ve Bağ. Ort. Ser. İştir. Taahhütleri		300.000	-	300.000	22.500	-	22.500
2.1.3. Kul. Gar. Kredi Tahsis Taahhütleri		226.311	-	226.311	116.272	-	116.272
2.1.4. Men. Kıy. İhr. Aracılık Taahhütleri		-	-	-	-	-	-
2.1.5. Zorunlu Karşılık Ödeme Taahhüdü		-	-	-	-	-	-
2.1.6. Çekler İçin Ödeme Taahhütleri		630.085	-	630.085	457.605	-	457.605
2.1.7. İhracat Taahhütlerinden Kaynaklanan Vergi Ve Fon Yükümlülükleri		-	-	-	-	-	-
2.1.8. Kredi Kartı Harcama Limit Taahhütleri		128.786	-	128.786	71.990	-	71.990
2.1.9. Kredi Kartları ve Bankacılık Hizmetlerine İlişkin Promosyon Uyg. Taah.		-	-	-	-	-	-
2.1.10.Açığa Menkul Kıymet Satış Taahhütlerinden Alacaklar		-	-	-	-	-	-
2.1.11.Açığa Menkul Kıymet Satış Taahhütlerinden Borçlar		-	761.685	761.685	-	626.599	626.599
2.1.12.Diğer Cayılamaz Taahhütler		-	-	-	-	-	-
2.2. Cayılabilir Taahhütler		-	-	-	-	-	-
2.2.1. Cayılabilir Kredi Tahsis Taahhütleri		-	-	-	-	-	-
2.2.2. Diğer Cayılabilir Taahhütler		-	-	-	-	-	-
III. TÜREV FİNANSAL ARAÇLAR		3.017.072	5.224.589	8.241.661	1.385.996	14.206.439	15.592.435
3.1. Riskten Korunma Amaçlı Türev Finansal Araçlar		-	-	-	-	-	-
3.1.1. Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Amaçlı İşlemler		-	-	-	-	-	-
3.1.2. Nakit Akış Riskinden Korunma Amaçlı İşlemler		-	-	-	-	-	-
3.1.3. Yurt dışındaki Net Yatırım Riskinden Korunma Amaçlı İşlemler		-	-	-	-	-	-
3.2. Alım Satım Amaçlı Türev Finansal Araçlar	(3)	3.017.072	5.224.589	8.241.661	1.385.996	14.206.439	15.592.435
3.2.1 Vadeli Alım-Satım İşlemleri		3.017.072	2.649.489	5.666.561	44.101	5.138.970	5.183.071
3.2.1.1Vadeli Döviz Alım İşlemleri		415.342	2.327.882	2.743.224	22.043	2.595.364	2.617.407
3.2.1.2Vadeli Döviz Satım İşlemleri		2.601.730	321.607	2.923.337	22.058	2.543.606	2.565.664
3.2.2. Diğer Vadeli Alım-Satım İşlemleri		-	2.575.100	2.575.100	1.341.895	9.067.469	10.409.364
3.3. Diğer		-	-	-	-	-	-
B. EMANET VE REHİNLİ KIYMETLER (IV + V+VI)		2.074.028.737	156.032.024	2.230.060.761	1.192.003.347	87.120.421	1.279.123.768
IV. EMANET KIYMETLER		54.144.218	24.878.607	79.022.825	37.467.026	14.628.132	52.095.158
4.1. Müşteri Fon Ve Portföy Mevcutları		-	-	-	-	-	-
4.2. Emanete Alınan Menkul Değerler		22.875.780	3.218.615	26.094.395	14.674.350	2.065.950	16.740.300
4.3. Tahsile Alınan Çekler		15.214.890	774.823	15.989.713	10.185.548	218.873	10.404.421
4.4. Tahsile Alınan Ticari Senetler		1.132.596	-	1.132.596	1.180.631	-	1.180.631
4.5. Tahsile Alınan Diğer Kıymetler		-	-	-	-	-	-
4.6. İhracına Aracı Olunan Kıymetler		-	-	-	-	-	-
4.7. Diğer Emanet Kıymetler		28.806	185.150	213.956	51.748	-	51.748
4.8. Emanet Kıymet Alanlar		14.892.146	20.700.019	35.592.165	11.374.749	12.343.309	23.718.058
V. REHİNLİ KIYMETLER		2.019.884.519	131.153.417	2.151.037.936	1.154.536.321	72.492.289	1.227.028.610
5.1. Menkul Kıymetler		23.834.610	-	23.834.610	9.570.400	-	9.570.400
5.2. Teminat Senetleri		-	-	-	-	-	-
5.3. Emtia		15.163.910	9.097.955	24.261.865	11.905.088	3.152.112	15.057.200
5.4. Varant		-	-	-	-	-	-
5.5. Gayrimenkul		180.979.997	-	180.979.997	161.965.468	-	161.965.468
5.6. Diğer Rehinli Kıymetler		1.799.906.002	122.055.462	1.921.961.464	971.095.365	69.340.177	1.040.435.542
5.7. Rehinli Kıymet Alanlar		-	-	-	-	-	-
VI. KABUL EDİLEN AVALLER VE KEFALETLER		-	-	-	-	-	-
BİLANÇO DIŞI HESAPLAR TOPLAMI (A+B)		2.108.522.363	186.006.695	2.294.529.058	1.217.143.415	112.815.786	1.329.959.201

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN KÂR VEYA ZARAR TABLOSU

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

GELİR VE GİDER KALEMLERİ	Dipnot (Beşinci Bölüm-IV)	BİN TÜRK LİRASI	BİN TÜRK LİRASI
		Cari dönem	Önceki dönem
		1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
I. KAR PAYI GELİRLERİ	(1)	55.340.127	33.623.549
1.1 Kredilerden Alınan Kar Payları		46.424.348	25.541.726
1.2 Zorunlu Karşılıklardan Alınan Gelirler		1.796.390	2.113.923
1.3 Bankalardan Alınan Gelirler		11.696	34.053
1.4 Para Piyasası İşlemlerinden Alınan Gelirler		129.784	-
1.5 Menkul Değerlerden Alınan Gelirler		6.326.807	5.787.835
1.5.1 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara Yansıtılanlar		657.462	211.063
1.5.2 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılanlar		3.182.803	3.221.716
1.5.3 İtfâ Edilmiş Maliyeti İle Ölçülenler		2.486.542	2.355.056
1.6 Finansal Kiralama Gelirleri		525.992	67.080
1.7 Diğer Kar Payı Gelirleri		125.110	78.932
II. KAR PAYI GİDERLERİ (-)	(2)	37.618.331	24.722.741
2.1 Katılma Hesaplarına Verilen Kar Payları		29.428.739	18.904.116
2.2 Kullanılan Kredilere Verilen Kar Payları		7.663.815	5.640.320
2.3 Para Piyasası İşlemlerine Verilen Kar Payları		309.351	93.154
2.4 İhraç Edilen Menkul Kıymetlere Verilen Kar Payları		-	-
2.5 Kiralama Kar Payı Giderleri		148.392	85.151
2.6 Diğer Kar Payı Giderleri		68.034	-
III. NET KAR PAYI GELİRİ/GİDERİ (I - II)		17.721.796	8.900.808
IV. NET ÜCRET VE KOMİSYON GELİRLERİ/GİDERLERİ		2.804.736	2.471.539
4.1 Alınan Ücret ve Komisyonlar		3.005.164	2.643.195
4.1.1 Gayri Nakdi Kredilerden		408.977	300.640
4.1.2 Diğer	(3)	2.596.187	2.342.555
4.2 Verilen Ücret ve Komisyonlar (-)		200.428	171.656
4.2.1 Gayri Nakdi Kredilere		1.080	604
4.2.2 Diğer	(3)	199.348	171.052
V. TEMETTÜ GELİRLERİ	(4)	-	-
VI. TİCARİ KAR/ZARAR (Net)	(5)	14.153.205	12.903.903
6.1 Sermaye Piyasası İşlemleri Karı/Zararı		57.984	6.372
6.2 Türev Finansal İşlemlerden Kar/Zarar		(824.733)	1.819.245
6.3 Kambiyo İşlemleri Karı/Zararı		14.919.954	11.078.286
VII. DİĞER FAALİYET GELİRLERİ	(6)	3.098.013	991.835
VIII. FAALİYET BRÜT KARI (III+IV+V+VI+VII)		37.777.750	25.268.085
IX. BEKLENEN ZARAR KARŞILIKLARI GİDERLERİ (-)	(7)	4.609.091	1.031.760
X. DİĞER KARŞILIK GİDERLERİ (-)	(7)	3.434.059	5.756.729
XI. PERSONEL GİDERLERİ (-)		5.736.471	3.997.017
XII. DİĞER FAALİYET GİDERLERİ (-)	(8)	4.111.313	2.380.958
XIII. NET FAALİYET KARI/ZARARI (VIII-IX-X-XI-XII)		19.886.816	12.101.621
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 (XVII±XVIII)	(10)	19.886.816	12.101.621
XVIII. SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ KARŞILIĞI (±)		6.033.598	3.400.890
18.1 Cari Vergi Karşılığı		6.987.402	5.755.956
18.2 Ertelenmiş Vergi Gider Etkisi (+)		6.316.981	2.747.299
18.3 Ertelenmiş Vergi Gelir Etkisi (-)		7.270.785	5.102.365
XIX. SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM K/Z (XIII+...+XVI)	(9)	13.853.218	8.700.731
XX. DÜRDÜRÜLEN FAALİYETLERDEN GELİRLER		-	-
20.1 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlık Gelirleri		-	-
20.2 İştirak, Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ort.) Satış Karları		-	-
20.3 Diğer Durdurulan Faaliyet Gelirleri		-	-
XXI. DÜRDÜRÜLEN FAALİYETLERDEN GİDERLER (-)		-	-
21.1 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlık Giderleri		-	-
21.2 İştirak, Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ort.) Satış Zararları		-	-
21.3 Diğer Durdurulan Faaliyet Giderleri		-	-
XXII. DÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ K/Z (XX-XXI)	(9)	-	-
XXIII. DÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ KARŞILIĞI (±)		-	-
23.1 Cari Vergi Karşılığı		-	-
23.2 Ertelenmiş Vergi Gider Etkisi (+)		-	-
23.3 Ertelenmiş Vergi Gelir Etkisi (-)		-	-
XXIV. DÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM NET K/Z (XXII±XXIII)		-	-
XXV. DÖNEM NET KARI/ZARARI (XIX+XXIV)		13.853.218	8.700.731
Hisse Başına Kar / Zarar		0,13490	0,08473

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZDEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜMKONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLERYÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARIFİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARIDİĞER
HUSUSLAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

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

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

KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU		BİN TÜRK LİRASI	BİN TÜRK LİRASI
		CARİ DÖNEM	ÖNCEKİ DÖNEM
		(01/01/2025-31/12/2025)	(01/01/2024-31/12/2024)
I.	DÖNEM KARI/ZARARI	13.853.218	8.700.731
II.	DİĞER KAPSAMLI GELİRLER	(79.398)	(923.778)
2.1	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	5.500	(9.837)
2.1.1	Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	-	-
2.1.2	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	-	-
2.1.3	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	(531)	(14.053)
2.1.4	Diğer Kâr veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları	-	-
2.1.5	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	6.031	4.216
2.2	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar	(84.898)	(913.941)
2.2.1	Yabancı Para Çevirim Farkları	-	-
2.2.2	Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıkların Değerleme ve/veya Sınıflandırma Gelirleri/Giderleri	(56.153)	(1.399.067)
2.2.3	Nakit Akış Riskinden Korunma Gelirleri/Giderleri	-	-
2.2.4	Yurt dışındaki İşletmeye İlişkin Yatırım Riskinden Korunma Gelirleri/Giderleri	-	-
2.2.5	Diğer Kâr veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları	(14.967)	74.501
2.2.6	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	(13.778)	410.625
III.	TOPLAM KAPSAMLI GELİR (I+II)	13.773.820	7.776.953

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

ÖZKAYNAK KALEMLERİNDEKİ DEĞİŞİKLİKLER

CARİ DÖNEM (01/01/2025-31/12/2025)		Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler										Geçmiş Dönem Net Kar veya Zararı		Harc Toplam Özkaynak	
		Ödenmiş Sermaye	Hisse Senedi İhraç Primleri	Hisse Senedi İptal Karları	Diğer Sermaye Yedekleri	1	2	3	4	5	6	Yedekleri	Kar Dönem Karı / (Zararı)	Dönem Net Kar veya Zararı	Harc Toplam Özkaynak
I.	Önceki Dönem Sonu Bakiyesi	1.026.915	-	-	10.016	-	(12.722)	-	-	(207.943)	80.802	8.563.975	23.089	8.700.731	18.184.863
II.	TMS 8 Uyarınca Yapılan Düzeltmeler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	Hesabın Düzeltmesinin Etkisi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	Muhasebe Politikasında Yapılan Değişikliklerin Etkisi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III.	Yeni Bakiye (I+II)	1.026.915	-	-	10.016	-	(12.722)	-	-	(207.943)	80.802	8.563.975	23.089	8.700.731	18.184.863
IV.	Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	5.500	-	-	-	(50.181)	(34.171)	-	-	13.853.218	13.773.820
V.	Nakden Gerçekleştirilen Sermaye Artırımı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VI.	İç Kaynaklardan Gerçekleştirilen Sermaye Artırımı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII.	Ödenmiş Sermaye Enflasyon Düzeltme Farkı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VIII.	Hisse Sermayeye Dönüştürülebilir Tahvil ve Bono	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IX.	Sermaye Borçları Borçlanma Aracıları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
X.	Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış/Azalış	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
XI.	Kâr Dağıtım	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
II.1	Dağıtılan Temettü	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
II.2	Yedeklere Aktarılan Tutarlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
II.3	Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Dönem Sonu Bakiyesi (III+IV+...+X+XI)	1.026.915	-	-	10.016	-	(7.222)	-	-	(238.124)	46.085	17.287.795	-	13.853.218	31.958.683

- Duran varlıklar birikmiş yeniden değerlendirme artışları/azalışları,
- Tanımlanmış fayda planlarının birikmiş yeniden ölçüm kazançları/kayıpları,
- Diğer (Özkaynak yönetimiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirlerinden 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 yönetimiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirlerinden kâr/zararda sınıflandırılacak payları ve diğer kâr veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacak diğer kapsamlı gelir unsurlarının birikmiş tutarları)

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

ÖZKAYNAK KALEMLERİNDEKİ DEĞİŞİKLİKLER										
	Ödenmiş Sermaye	Hisse Senedi Hırahç Primitleri	Hisse Senedi İptal Karşılığı	Diger Sermaye Yedekleri	Kar ve Zararda Yanından Siniflandırılacak Birlikten Diger Kapsamda Gelirler ve Giderler	Kar ve Zararda Yanından Siniflandırılacak Birlikten Diger Kapsamda Gelirler ve Giderler	Gecmiş Dönem Karı/(Zararı)	Dönem Net Kar veya Zararı	Azımlık Payları Hariç Toplam Özkaynak	Toplam Özkaynak
I. Önceki Dönem Sonu Bakiyesi	1.026.915	-	-	39.272	-	-	-	5.129.534	10.413.781	10.413.781
II. Finans 8 Uyarınca Yapılan Düzeltmeler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III. Muhasebe Politikasında Yapılan Değişikliklerin Etkisi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IV. Yeni Başvire (F+D)	1.026.915	-	-	39.272	2.987	780.409	-	-	-	-
V. Toplam Kayıpların Gelişi	-	-	-	-	(15.769)	-	-	-	-	-
VI. Stokların Gerçekleştirilme Sermaye Artırımı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII. Kıymetli Araçların Gerçekleştirilme Sermaye Artırımı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VIII. Hisse Senetlerinin Danışmanlıklarla Alınması	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IX. Sermaye Benzerleri Borçlanma Aracının	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
X. Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış/Azalış	-	-	-	(29.389)	-	-	-	23.088	-	-
XI. Kar Dağıtım	-	-	-	133	-	-	-	(5.129.534)	-	-
XII. Diğer Dönem Gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
XIII. Nakitlere Aktarımlar	-	-	-	133	-	-	-	(5.129.534)	-	-
XIV. Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dönem Sonu Bakiyesi (III+IV+.....XV-XI)	1.026.915	-	-	10.016	-	(207.943)	23.088	8.700.731	18.184.862	18.184.862

1. Duran varlıklar birikmiş yeniden değerleme artışları/azalışları,
2. Taahhütların fayda planlarından birikmiş yeniden ölçülen kazanç/kayıplar,
3. Diğer (Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kar/zararda sınıflandırılmayacak payları ile diğer kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelir unsurlarının birikmiş tutarları)
4. Yabancı para çevirim farkları,
5. Gerçekleşen uygun değer farkı diğer kapsamlı gelirle yansıtılan finansal varlıkların birikmiş yeniden değerlendirme ve/veya sınıflandırma kazançları/kayıpları,
6. Diğer (Nakit akış riskinden korunma kazançları/kayıpları, özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kar/zararda sınıflandırılmayacak payları ve diğer kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelir unsurlarının birikmiş tutarları)

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloları tamamlayıcı bir parçasıdır.

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		BİN TÜRK LİRASI	BİN TÜRK LİRASI
		CARİ DÖNEM	ÖNCEKİ DÖNEM
		(01/01/2025-	(01/01/2024-
		31/12/2025)	31/12/2024)
NAKİT AKIŞ TABLOSU			
A.	BANKACILIK FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIMLARI		
1.1	Bankacılık Faaliyet Konusu Varlık ve Yükümlülüklerdeki Değişim Öncesi Faaliyet Kârı	20.356.754	14.690.276
1.1.1	Alınan Kâr Payları	49.923.713	28.574.968
1.1.2	Ödenen Kâr Payları	(35.989.941)	(23.915.523)
1.1.3	Alınan Temettüler	-	-
1.1.4	Alınan Ücret ve Komisyonlar	3.005.164	2.643.195
1.1.5	Elde Edilen Diğer Kazançlar	1.123.493	990.255
1.1.6	Zarar Olarak Muhasebeleştirilen Donuk Alacaklardan Tahsilatlar	(715.537)	119.907
1.1.7	Personele ve Hizmet Tedarik Edenlere Yapılan Nakit Ödemeler	(5.437.746)	(3.142.412)
1.1.8	Ödenen Vergiler	(6.844.353)	(5.173.926)
1.1.9	Diğer	15.291.961	14.593.812
1.2	Bankacılık Faaliyetleri Konusu Varlık ve Yükümlülüklerdeki Değişim	(11.450.356)	(44.130.263)
1.2.1	Gerçeğe Uygun Değer Farkı K/Z'a Yansıtılan FV'lerde Net (Artış) Azalış	(6.050.952)	463.577
1.2.2	Bankalar Hesabındaki Net (Artış) Azalış	(17.736.144)	(1.600.312)
1.2.3	Kredilerdeki Net (Artış) Azalış	(107.715.028)	(42.356.712)
1.2.4	Diğer Varlıklarda Net (Artış) Azalış	(681.849)	(527.474)
1.2.5	Bankalardan Toplanan Fonlarda Net Artış (Azalış)	29.742.176	1.545.861
1.2.6	Diğer Toplanan Fonlarda Net Artış (Azalış)	77.187.227	(4.064.930)
1.2.7	Gerçeğe Uygun Değer Farkı K/Z'a Yansıtılan FY'lerde Net Artış (Azalış)	-	-
1.2.8	Alınan Kredilerdeki Net Artış (Azalış)	13.001.181	1.163.959
1.2.9	Vadesi Gelmiş Borçlarda Net Artış (Azalış)	-	-
1.2.10	Diğer Borçlarda Net Artış (Azalış)	803.033	1.245.768
I.	Bankacılık Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı	8.906.398	(29.439.987)
B.	YATIRIM FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIŞLARI		
II.	Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı	(5.843.735)	2.495.087
2.1	İktisap Edilen İştirakler, Bağlı Ortaklıklar ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları)	(1.597.500)	(45.000)
2.2	Elden Çıkarılan İştirakler, Bağlı Ortaklıklar ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları)	-	-
2.3	Satın Alınan Menkul ve Gayrimenkuller	(677.540)	(537.211)
2.4	Elden Çıkarılan Menkul ve Gayrimenkuller	44.076	19.443
2.5	Elde Edilen Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	(5.399.860)	(709.554)
2.6	Elden Çıkarılan Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	2.922.835	1.288.655
2.7	Satın Alınan İtfâ Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar	(1.141.970)	(4.759.960)
2.8	Satılan İtfâ Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar	-	7.238.714
2.9	Diğer	6.224	-
C.	FİNANSMAN FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIŞLARI		
III.	Finansman Faaliyetlerinden Sağlanan Net Nakit	7.062.083	6.441.574
3.1	Krediler ve İhraç Edilen Menkul Değerlerden Sağlanan Nakit	42.502.232	35.456.080
3.2	Krediler ve İhraç Edilen Menkul Değerlerden Kaynaklanan Nakit Çıkışı	(35.095.520)	(28.933.232)
3.3	İhraç Edilen Sermaye Araçları	-	-
3.4	Temettü Ödemeleri	-	-
3.5	Kiralama İlişkin Ödemeler	(344.629)	(81.274)
3.6	Diğer	-	-
IV.	Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar Üzerindeki Etkisi	12.201.210	6.625.052
V.	Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklardaki Net Artış	22.325.956	(13.878.274)
VI.	Dönem Başındaki Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar	39.337.605	53.215.879
VII.	Dönem Sonundaki Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar	61.663.561	39.337.605



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZDEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜMKONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLERYÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARIFİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARIDİĞER
HUSUSLAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

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

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

KAR DAĞITIM TABLOSU	CARİ DÖNEM 31 Aralık 2025 (*)	ÖNCEKİ DÖNEM 31 Aralık 2024
I. DÖNEM KARININ DAĞITIMI		
1.1. DÖNEM KARI	19.886.816	12.101.621
1.2. ÖDENECEK VERGİ VE YASAL YÜKÜMLÜLÜKLER (-)	6.033.598	3.400.890
1.2.1. Kurumlar Vergisi (Gelir Vergisi)	6.987.402	5.755.956
1.2.2. Gelir Vergisi Kesintisi	-	-
1.2.3. Diğer Vergi ve Yasal Yükümlülükler (**)	(953.804)	(2.355.066)
A. NET DÖNEM KARI (1.1-1.2)	13.853.218	8.700.731
1.3. GEÇMİŞ DÖNEMLER ZARARI (-)	-	-
1.4. BİRİNCİ TERTİP YASAL YEDEK AKÇE (-)	-	435.037
1.5. BANKADA BIRAKILMASI VE TASARRUFU ZORUNLU YASAL FONLAR (-)	-	-
B. DAĞITILABİLİR NET DÖNEM KARI [(A-(1.3+1.4+1.5))](*)	13.853.218	8.265.694
1.6. ORTAKLARA BİRİNCİ TEMETTÜ (-)"	-	-
1.6.1. Hisse Senedi Sahiplerine	-	-
1.6.2. İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine	-	-
1.6.3. Katılma İntifa Senetlerine	-	-
1.6.4. Kara İştirakli Tahvillere	-	-
1.6.5. Kar ve Zarar Ortaklığı Belgesi Sahiplerine	-	-
1.7. PERSONELE TEMETTÜ (-)	-	-
1.8. YÖNETİM KURULUNA TEMETTÜ (-)	-	-
1.9. ORTAKLARA İKİNCİ TEMETTÜ (-)	-	-
1.9.1. Hisse Senedi Sahiplerine	-	-
1.9.2. İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine	-	-
1.9.3. Katılma İntifa Senetlerine	-	-
1.9.4. Kara İştirakli Tahvillere	-	-
1.9.5. Kar ve Zarar Ortaklığı Belgesi Sahiplerine	-	-
1.10. İKİNCİ TERTİP YASAL YEDEK AKÇE (-)	-	-
1.11. STATÜ YEDEKLERİ (-)	-	-
1.12. OLAĞANÜSTÜ YEDEKLER	-	8.265.694
1.13. DİĞER YEDEKLER	-	-
1.14. ÖZEL FONLAR	-	-
II. YEDEKLERDEN DAĞITIM		
2.1. DAĞITILAN YEDEKLER	-	-
2.2. İKİNCİ TERTİP YASAL YEDEKLER (-)	-	-
2.3. ORTAKLARA PAY (-)	-	-
2.3.1. Hisse Senedi Sahiplerine	-	-
2.3.2. İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine	-	-
2.3.3. Katılma İntifa Senetlerine	-	-
2.3.4. Kara İştirakli Tahvillere	-	-
2.3.5. Kar ve Zarar Ortaklığı Belgesi Sahiplerine	-	-
2.4. PERSONELE PAY (-)	-	-
2.5. YÖNETİM KURULUNA PAY (-)	-	-
III. HİSSE BAŞINA KAR		
3.1. HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (**)(tam TL)	0.1349	0.08473
3.2. HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (%)	13.5	8.5
3.3. İMTİYAZLI HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE	-	-
3.4. İMTİYAZLI HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (%)	-	-
IV. HİSSE BAŞINA TEMETTÜ		
4.1. HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (tam TL)	-	-
4.2. HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (%)	-	-
4.3. İMTİYAZLI HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE	-	-
4.4. İMTİYAZLI HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (%)	-	-

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

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

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

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

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

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Muhasebe Politikaları

I. Sunum Esaslarına İlişkin Açıklamalar

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

Banka, konsolide olmayan finansal tablolarını, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'na ("Bankacılık Kanunu") 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" ("Yönetmelik") ve muhasebe ve finansal raporlama esaslarına ilişkin Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından bankaların hesap kayıt düzenine ilişkin yayımlanan diğer düzenlemeler ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu ("BDDK") genelge ve açıklamaları ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") hükümlerine (tümü "BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı") 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.

Düzenlenen kamuya açıklanacak konsolide olmayan 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" ile bu tebliğe ek ve değişiklikler getiren tebliğlere uygun olarak hazırlanmıştır. Banka, muhasebe kayıtlarını Türk parası olarak, Bankacılık Kanunu, Türk Ticaret Kanunu ve Türk vergi mevzuatına uygun olarak tutmaktadır.

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

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

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

Gücüne Güven



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZDEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜMKONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLERYÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARIFİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARIDİĞER
HUSUSLAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Muhasebe Politikaları (Devamı)

I. Sunum Esaslarına İlişkin Açıklamalar (Devamı)

c) Karşılaştırmalı bilgiler ve sınıflamalar:

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

Banka'nın alacaklı kuruluşu TVF Piyasa İstikrar ve Denge Alt Fonu olan sermaye benzeri borçlanma araçları bulunmakta olup, söz konusu finansal yükümlülükler kayıtlara gerçeğe uygun değerinden yansıtılmaktadır. Maliyet değeri ve gerçeğe uygun değeri arasındaki farklar ilk edinim tarihlerinde özkaynaklarda “Diğer Sermaye Yedekleri” hesabında muhasebeleştirilmiştir. 2019 yılında temin edilen sermaye benzeri kredinin 2024 yılında kısmen itfa edilmesi sebebi ile diğer sermaye yedekleri hesabında izlenen 23.088 TL’lik maliyet değeri ve gerçeğe uygun değeri arasındaki fark geçmiş yıllar karlarına sınıflandırılmıştır. 2024 yılı sonu itibarıyla sermaye benzeri kredilere ilişkin maliyet değeri ve gerçeğe uygun değeri arasındaki 80.802 TL tutarındaki farklar ‘Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler’ hesabına sınıflandırılmıştır. Söz konusu tutar kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak bir kalem olarak izlenmekte olup, sermaye benzeri kredilerin ömrlü boyunca amortisman yoluyla gelir gider hesaplarına muhasebeleştirilmektedir.

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

Banka, finansal araçlara ilişkin stratejilerini kaynak yapısını dikkate alarak oluşturmaktadır. 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 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 değeri lenirler.

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 değerleme farkları kambiyo işlemleri karı veya zararı olarak kayıtlara yansıtılır.

III. Vadeli İşlem ve Opsiyon Sözleşmeleri ile Türev Ürünlere İlişkin Açıklamalar

Banka'nın türev işlemleri vadeli döviz alım satım, vadeli kıymetli maden alım satım ve swap sözleşmelerinden oluşmaktadır. Banka valörlü spot döviz alım-satım işlemlerini vadeli aktif değerler alım satım taahhütlerinde muhasebeleştirilmektedir.

Banka'nın 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 değeri lenmektedir.

Türev işlemlerden doğan yükümlülük ve alacaklar sözleşme tutarları üzerinden nazım hesaplara kaydedilmektedir. Türev işlemler kayda alınmalarını izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değer ile değeri lenmekte ve gerçeğe uygun değerın 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 değerleme sonucu gerçeğe uygun değerde meydana gelen farklar gelir tablosunda “Türev finansal işlemlerden kar/zarar” hesaplarında muhasebeleştirilmektedir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Muhasebe Politikaları (Devamı)

IV. 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:

Banka, 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.

V. Ücret ve Komisyon Gelir ve Giderlerine İlişkin Açıklamalar

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

Banka 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.

VI. Finansal Varlıklara ve Yükümlülüklerle İlişkin Açıklamalar

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

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

Banka, 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. Banka 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.



TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Muhasebe Politikaları (Devamı)

VI. Finansal Varlıklara ve Yükümlülüklerle İlişkin Açıklamalar (Devamı)

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar:

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

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

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar:

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar ilk kayda alınmalarında gerçeğe uygun değerlerini yansıtan elde etme maliyet bedellerine, işlem maliyetlerinin eklenmesi ile muhasebeleştirilmektedir. İlk kayda alımdan sonra gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan borçlanma senetlerinin müteakip değerlemesi gerçeğe uygun değeri üzerinden yapılmakta ve gerçeğe uygun değerdeki değişikliklerden kaynaklanan ve menkullerin iskonto edilmiş değeri ile gerçeğe uygun değeri arasındaki farkı ifade eden gerçekleşmemiş kar veya zararlar özkaynak kalemleri içerisinde “Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler” hesabı altında gösterilmektedir. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların elden çıkarılması durumunda özkaynaklarda “Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler” hesabında izlenen bunlara ait değer artış/azalışları gelir tablosuna devredilir. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlık olarak sınıflandırılan ve kote olmayan özkaynağa dayalı araçlar ise maliyet değerlerinden varsa değer düşüklükleri indirildikten sonraki değerleri ile kayda alınmaktadır.

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

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar ve yükümlülükler:

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Muhasebe Politikaları (Devamı)

VI. Finansal Varlıklara ve Yükümlülüklerle İlişkin Açıklamalar (Devamı)

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.

Banka, kar zarar ortaklığı ve emek sermaye ortaklığı yatırımlarında TFRS 9 Finansal Araçlar Standardını uygulamaktadır. Kar zarar ortaklığı ve emek sermaye ortaklığı yatırımları, gerçeğe uygun değerinden ölçülmekte ve değerlendirme farkları doğrudan kâr veya zarar hesaplarına yansıtılmaktadır.

VII. Beklenen Zarar Karşılıklarına İlişkin Açıklamalar

22 Haziran 2016 tarih ve 29750 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmış olan “Kredilerin Sınıflandırılması ve Bunlar İçin Ayrılacak Karşılıklara İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik” uyarınca Banka 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren değer düşüklüğü karşılıklarını TFRS 9 hükümlerine uygun olarak ayırmaya başlamıştır. Bu çerçevede 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla BDDK’nın ilgili mevzuatı çerçevesinde ayrılan kredi karşılıkları ayırma yöntemi, TFRS 9’un uygulanmaya başlanması ile beklenen kredi zararları modeli uygulanarak değiştirmiştir.

Beklenen kredi zararları tahmini tarafsız, mevcut şartlar ve gelecekteki ekonomik şartlara ilişkin tahminler hakkında desteklenebilir bilgiler içermektedir. Banka, 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.



TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Muhasebe Politikaları (Devamı)

VII. Beklenen Zarar Karşılıklarına İlişkin Açıklamalar (Devamı)

Beklenen kredi zararlarının hesaplanması:

Banka, 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. Banka, modelleme için tarihsel verinin yetersiz olmasından dolayı bu risk parametrelerinin tahminlenmesinde içsel model geliştirememiştir. 12 aylık beklenen kredi zarar karşılıkları hesaplamalarında, temerrüt olasılığı (TO) parametresine girdi 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 parametresine girdi olarak, katılım bankalarının 2014 yılı sonrasında kamuya açıkladıkları yılsonu verileri temel alınarak yakın izleme karşılık oranlarının ortalaması kullanılmaktadır. TO parametresine geleceğe yönelik etkileri yansıtabilmek adına ilişkili makroekonomik verileri kullanarak hazırladığı bir modelden çıkan sonuçları ağırlıklandırarak TO değerini bulur. Temerrüt Halinde Kayıp (THK) parametresi için ise makul bir yaklaşımla BDDK tarafından yayınlanan Kredi Riskine Esas Tutarın İçsel Derecelendirmeye Dayalı Yaklaşımlar ile Hesaplanmasına İlişkin Tebliğ'deki Temel İDD yaklaşımı ile uyumlu şekilde %45 oranını kullanmaktadır. Beklenen kredi zararlarının 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. Banka TFRS 9 uyarınca beklenen kredi zararını hesaplarken iki farklı temerrüt olasılığı değeri kullanmaktadır:

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

Temerrüt halinde kayıp (THK):

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

Temerrüt tutarı (TT):

Nakdi kredilerde, rapor tarihi itibarıyla kullandırımı gerçekleşmiş bakiyeyi ifade eder. Gayri nakdi kredi ve taahhütlerde ise krediye dönüşüm oranı uygulanarak hesaplanan değerdir. 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 ve geçmiş olaylar, mevcut şartlar ve gelecekteki ekonomik şartlara ilişkin tahminler hakkında desteklenebilir bilgiler içermektedir.

Bu finansal varlıklar finansal tablolara ilk alındıkları andan itibaren gözlemlenen kredi risklerindeki artışa bağlı olarak aşağıdaki üç kategoriye ayrılmıştır.

12 Aylık beklenen zarar karşılığı (1. Aşama):

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Muhasebe Politikaları (Devamı)

VII. 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.

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

- Gecikme gün sayısı 30 günü geçen ancak 90 günü geçmeyen krediler,
- Erken uyarı sisteminden alınan veriler ve bankanın bu durumda yapacağı değerlendirme,
- Müşterinin temerrüde düşme riskinin kredinin verildiği ilk tanımlamadan bu yana önemli ölçüde artıp artmadığını belirlemek için kredinin başlangıcındaki temerrüde düşme riski ile yapılacak olan karşılaştırma sonucu 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):

Banka 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:

Banka 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 bağımsız değişkenler modele girdi olarak seçilmiştir.

Banka ileriye yönelik beklentileri baz ve olumsuz senaryolar için incelemiş ve her bir senaryo bazında belirlediği ağırlıkları kullanarak nihai TO verisine ulaşmıştır. 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. Banka 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:

Banka 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 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Muhasebe Politikaları (Devamı)

VII. Finansal Araçların Netleştirilmesine İlişkin Açıklamalar

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, Banka'nın 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. Banka'nın bu şekilde netleştirilen finansal varlık ve yükümlülükleri bulunmamaktadır.

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

Tekrar geri alımlarını öngören anlaşmalar çerçevesinde satılmış olan menkul kıymetler Banka 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. Banka'nın ödünce konu edilmiş menkul değeri bulunmamaktadır.

X. 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, Banka'nın elden çıkarılan veya satış amacıyla elde tutulan olarak sınıflandırılan bir bölümdür. Durdurulan faaliyetlere ilişkin sonuçlar gelir tablosunda ayrı olarak sunulur.

Banka'nın durdurulan faaliyeti bulunmamaktadır.

XI. Şerefiye ve Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklara İlişkin Açıklamalar

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

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

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

Banka 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.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Muhasebe Politikaları (Devamı)

XII. 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 yöntemine 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.

XIII. Kiralama İşlemlerine İlişkin Açıklamalar

Banka, TFRS 16 Kiralamalar standardını uygulamaktadır.

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

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

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

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



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZDEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜMKONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLERYÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARIFİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARIDİĞER
HUSUSLAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Muhasebe Politikaları (Devamı)

XIII. Kiralama İşlemlerine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

Kullanım hakkı varlığı:

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

Banka maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

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

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

Kira yükümlülüğü:

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, Banka 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. Banka, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Banka'nın 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 Banka, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

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

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

XIV. 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 yapılabilirdiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir.

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

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Muhasebe Politikaları (Devamı)

XIV. 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, Banka 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, Banka’nın 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.

XV. Çalışanların Haklarına İlişkin Yükümlülüklerle İlişkin Açıklamalar

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

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

Anayasa Mahkemesi’nin iptale ilişkin gerekçeli kararının 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.



TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Muhasebe Politikaları (Devamı)

XV. Çalışanların Haklarına İlişkin Yükümlülüklere İlişkin Açıklamalar (Devamı)

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

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.

Yeni Kanun ile Banka 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 in 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 Cumhurbaşkan ı yetkili kılınmıştır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Muhasebe Politikaları (Devamı)

XV. Çalışanların Haklarına İlişkin Yükümlülüklere İlişkin Açıklamalar (Devamı)

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

Yeni Kanun çerçevesinde ve belirtilen teknik oran olan %9,80 kullanılarak hazırlanan teknik bilanço raporlarına göre 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde söz konusu sandık için teknik açık oluşmadığı rapor edilmiştir. Banka’nın, sandıktan yapılan geri ödemeler veya gelecekte yapılacak katkılardaki azalışlar şeklinde ortaya çıkan ekonomik yararların bugünkü değerini elde etmeye yönelik yasal bir hakkı olmadığından dolayı, bilançosunda muhasebeleştirdiği bir varlık bulunmamaktadır.

Banka, 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 Resmî Gazete’de yayımlanmış olup 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren yürürlüğe girecektir. Anılan düzenlemeler, raporlama tarihi itibarıyla yasallaşmış olmaları nedeniyle aktüeryal yükümlülük hesaplamalarına dahil edilmiştir. İlgili mevzuat değişikliklerinin net etkisi sonucunda sandık teknik fazlalığı tutarında artış meydana gelmiştir.

XVI. 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 (temettü) stopaj yapılmaz. Bunların dışında kalan kişi ve kurumlara yapılan temettü ödemeleri %15 oranında stopaja tabidir. Karın sermayeye ilavesi kar dağıtımı sayılmaz ve stopaj uygulanmaz. 31 Aralık 2025 dönemi için geçerli olan kurumlar vergisi oranı %30’dur (31 Aralık 2024: %30).

19 Aralık 2025 tarih 33112 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 7566 sayılı Kanun’un 2. maddesiyle 7338 sayılı Kanun’la kaldırılan dördüncü geçici vergi dönemi yeniden getirilmiştir. Kurumlar üçer aylık mali karları üzerinden cari oran ile geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 17’nci gününe kadar beyan edilerek aynı gün akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalması durumunda bu tutar nakden iade alınabileceği gibi devlete karşı olan diğer mali borçlara da mahsup edilebilir.

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

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



TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

XVI. Vergi Uygulamalarına İlişkin Açıklamalar (Devamı)

Cari vergi (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 2024 ve 2025 hesap dönemlerinde yapılacak enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan kar/zarar farkının, kazancın tespitinde dikkate alınmayacağı düzenleme altına alınmıştır.

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

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

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

Türkiye, 16 Temmuz 2024'te TBMM'ye sunulan bir Kanun Teklifi ile OECD'nin Küresel Asgari Tamamlayıcı Kurumlar Vergisi düzenlemelerini (Sütun 2) benimsemeye başlamıştır. Bu düzenlemeler, 02.08.2024 tarih, 32620 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 7524 sayılı Kanun ile yürürlüğe girmiştir. İlgili kanun OECD düzenlemeleri esas alınarak hazırlanmış olup, söz konusu düzenlemelerle uyumludur. Kanuna göre Yerel Asgari Tamamlayıcı Kurumlar Vergisi beyanı ile Küresel Asgari Tamamlayıcı Kurumlar Vergisi beyanı olmak üzere 2 ayrı beyan yapılması gerekmektedir. Anılan kanunda yerel ve küresel asgari kurumlar vergisi oranı %15 olarak belirlenmiştir. Yerel asgari tamamlayıcı kurumlar vergisinin, hesaplanan verginin hesap döneminin kapandığı ayı izleyen on ikinci ayın birinci gününden son gününe kadar beyan edilip ödeneceği hüküm altına alınmıştır. 2024 yılı Yerel Asgari Tamamlayıcı Kurumlar Vergisi beyan edilmiş olup ilave bir yükümlülük doğurmamıştır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

XVI. Vergi Uygulamalarına İlişkin Açıklamalar (Devamı)

Cari vergi (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 Banka’nın finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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

Ertelenmiş vergiler:

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

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

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. Banka, 31 Aralık 2025 tarihli finansal tabloları hazırlarken gerçekleşmesi veya kapanması beklenen geçici farklar için %30 vergi oranı kullanmıştır.

Transfer Fiyatlandırması:

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

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

XVII. Borçlanmalara İlişkin İlave Açıklamalar

Banka, varlık kiralama şirketi aracılığı ile ihraç etmiş olduğu borçlanmayı temsil eden araçlardan sağlanan fonları “Alınan Krediler” içerisinde göstermiştir. Toplanan fonlar dışında kalan borçlanmayı temsil eden araçlar kayda alınmalarını izleyen dönemde iç verim oranı yöntemi ile iskonto edilmiş değerleri üzerinden izlenmektedir.



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZDEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜMKONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLERYÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARIFİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARIDİĞER
HUSUSLAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

XVIII. İhraç Edilen Hisse Senetlerine İlişkin Açıklamalar

Bulunmamaktadır.

XIX. Aval ve Kabullere İlişkin Açıklamalar

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

XX. Devlet Teşviklerine İlişkin Açıklamalar

Banka'nın bilanço tarihi itibarıyla yararlanmış olduğu devlet teşviki bulunmamaktadır.

XXI. Raporlamanın Bölümlemeye Göre Yapılmasına İlişkin Açıklamalar

Faaliyet alanı Banka'nın 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.

XXII. İştirakler, Bağlı Ortaklıklar ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklara İlişkin Açıklamalar

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 olmayan finansal tablolara yansıtılmaktadır.

XXIII. Diğer Hususlara İlişkin Açıklamalar

Katılım Fonları ve Fon Havuzları 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 yansıtması kaydıyla ilgili havuzun kâr hesaplamasına dahil edilebilir; genel karşılıklar ise havuz portföyünün genel risk profilini yansıtması 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 ayrabilir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Mali Bünyeye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler

I. 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. Banka'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hesaplanan cari dönem özkaynak tutarı 40.162.211 TL, sermaye yeterliliği standart oranı da %19,79'dur. 31 Aralık 2024 için özkaynak tutarı 22.700.436 TL, sermaye yeterliliği standart oranı da %23,33'tür. Banka'nın sermaye yeterliliği standart oranı ilgili mevzuat ile belirlenen asgari oranın üzerindedir.

a) Özkaynak kalemlerine ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem 31 Aralık 2025	Önceki Dönem 31 Aralık 2024
ÇEKİRDEK SERMAYE		
Bankanın tasfiyesi halinde alacak hakkı açısından diğer tüm alacaklardan sonra gelen ödenmiş sermaye	1.026.915	1.026.915
Hisse senedi ihraç primleri	-	-
Yedek akçeler	17.287.795	8.563.975
Türkiye Muhasebe Standartları (TMS) uyarınca özkaynaklara yansıtılan kazançlar	10.016	10.016
Kâr	13.853.218	8.700.731
Net Dönem Kârı	13.853.218	8.700.731
Geçmiş Yıllar Kârı	-	-
İştirakler, bağlı ortaklıklar ve birlikte kontrol edilen ortaklıklardan bedelsiz olarak edinilen ve dönem kârı içerisinde muhasebeleştirilmeyen hisseler	-	-
İndirimler Öncesi Çekirdek Sermaye	32.177.944	18.301.637
Çekirdek Sermayeden Yapılacak İndirimler		
Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin 9 uncu maddesinin birinci fıkrasının (i) bendi uyarınca hesaplanan değerlendirme ayarlamaları	-	-
Net dönem zararı ile geçmiş yıllar zararı toplamının yedek akçelerle karşılanamayan kısmı ile TMS uyarınca özkaynaklara yansıtılan kayıplar	297.551	256.912
Faaliyet kiralaması geliştirme maliyetleri	222.177	118.914
İlgili ertelenmiş vergi yükümlülüğü ile mahsup edildikten sonra kalan şerefeye	-	-
İpotek hizmeti sunma hakları hariç olmak üzere ilgili ertelenmiş vergi yükümlülüğü ile mahsup edildikten sonra kalan diğer maddi olmayan duran varlıklar	355.527	543.412
Geçici farklara dayanan ertelenmiş vergi varlıkları hariç olmak üzere gelecek dönemlerde elde edilecek vergilendirilebilir gelirlere dayanan ertelenmiş vergi varlığının, ilgili ertelenmiş vergi yükümlülüğü ile mahsup edildikten sonra kalan kısmı	-	-
Gerçeğe uygun değeri üzerinden izlenmeyen varlık veya yükümlülüklerin nakit akış riskinden korunma işlemine konu edilmesi halinde ortaya çıkan farklar	-	-
Kredi Riskine Esas Tutarın İçsel Derecelendirmeye Dayalı Yaklaşımlar ile Hesaplanmasına İlişkin Tebliğ uyarınca hesaplanan toplam beklenen kayıp tutarının, toplam karşılık tutarını aşan kısmı	-	-
Menkul kıymetleştirme işlemlerinden kaynaklanan kazançlar	-	-
Bankanın yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerlerinde, kredi değerliliğindeki değişikliklere bağlı olarak oluşan farklar sonucu ortaya çıkan gerçekleşmemiş kazançlar ve kayıplar	-	-
Tanımlanmış fayda plan varlıklarının net tutarı	-	-
Bankanın kendi çekirdek sermayesine yapmış olduğu doğrudan veya dolaylı yatırımlar	-	-
Kanunun 56 ncı maddesinin dördüncü fıkrasına aykırı olarak edinilen paylar	-	-
Ortaklık paylarının %10 veya daha azına sahip olunan ve konsolide edilmeyen bankalar ve finansal kuruluşların özkaynak unsurlarına yapılan yatırımların net uzun pozisyonları toplamının, bankanın çekirdek sermayesinin %10'unu aşan kısmı	-	-
Ortaklık paylarının %10'dan daha fazlasına sahip olunan ve konsolide edilmeyen bankalar ve finansal kuruluşların çekirdek sermaye unsurlarına yapılan yatırımların net uzun pozisyonlarının çekirdek sermayenin %10'unu aşan kısmı	-	-
İpotek hizmeti sunma haklarının çekirdek sermayenin %10'unu aşan kısmı	-	-
Geçici farklara dayanan ertelenmiş vergi varlıklarının çekirdek sermayenin %10'unu aşan kısmı	-	-
Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin Geçici 2 ncı 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	2.294.666	2.740.639
Kurulca belirlenecek diğer kalemler	-	-
Yeterli ilave ana sermaye veya katkı sermaye bulunmaması halinde çekirdek sermayeden indirim yapılacak tutar	-	-
Çekirdek Sermayeden Yapılan İndirimler Toplamı	3.169.921	3.659.877
Çekirdek Sermaye Toplamı	29.008.023	14.641.760



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZDEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜMKONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLERYÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARIFİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARIDİĞER
HUSUSLAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Mali Bünyeye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

I. Özkaynak Kalemlerine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

a) Özkaynak kalemlerine ilişkin bilgiler (Devamı):

	Cari Dönem 31 Aralık 2025	Önceki Dönem 31 Aralık 2024
İLAVE ANA SERMAYE		
Çekirdek sermayeye dahil edilmeyen imtiyazlı paylara tekabül eden sermaye ile bunlara ilişkin ihraç primleri	-	-
Kurumca uygun görülen borçlanma araçları ve bunlara ilişkin ihraç primleri (*)	10.383.500	7.652.085
Kurumca uygun görülen borçlanma araçları ve bunlara ilişkin ihraç primleri (Geçici Madde 4 kapsamında olanlar)	-	-
İndirimler Öncesi İlave Ana Sermaye	10.383.500	7.652.085
İlave Ana Sermayeden Yapılacak İndirimler		
Bankanın kendi ilave ana sermayesine yapmış olduğu doğrudan veya dolaylı yatırımlar	-	-
Bankanın ilave ana sermaye kalemlerine yatırım yapan bankalar ile finansal kuruluşlar tarafından ihraç edilen ve Yönetmeliğin 7 nci maddesinde belirtilen şartları taşıyan özkaynak kalemlerine bankanın yaptığı yatırımlar	-	-
Ortaklık paylarının %10 veya daha azına sahip olunan ve konsolide edilmeyen bankalar ve finansal kuruluşların özkaynak unsurlarına yapılan yatırımların net uzun pozisyonları toplamının, bankanın çekirdek sermayesinin %10'nunu aşan kısmı	-	-
Ortaklık paylarının %10 veya daha fazlasına sahip olunan ve konsolide edilmeyen bankalar ve finansal kuruluşların ilave ana sermaye unsurlarına yapılan yatırımların net uzun pozisyonları toplamı	-	-
Kurulca belirlenecek diğer kalemler	-	-
Geçiş Sürecinde Ana Sermayeden İndirilmeye Devam Edecek Unsurlar		
Şerefiye veya diğer maddi olmayan duran varlıklar ve bunlara ilişkin ertelenmiş vergi yükümlülüklerinin Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin Geçici 2 nci maddesinin birinci fıkrası uyarınca çekirdek sermayeden indirilmeyen kısmı (-)	-	-
Net ertelenmiş vergi varlığı/vergi borcunun Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin Geçici 2 nci maddesinin birinci fıkrası uyarınca çekirdek sermayeden indirilmeyen kısmı (-)	-	-
Yeterli katkı sermaye bulunmaması halinde ilave ana sermayeden indirim yapılacak tutar (-)	-	-
İlave ana sermayeden yapılan indirimler toplamı	-	-
İlave Ana Sermaye Toplamı	10.383.500	7.652.085
Ana Sermaye Toplamı (Ana Sermaye= Çekirdek Sermaye + İlave Ana Sermaye)	39.391.523	22.293.845
KATKI SERMAYE		
Kurumca uygun görülen borçlanma araçları ve bunlara ilişkin ihraç primleri	-	-
Kurumca uygun görülen borçlanma araçları ve bunlara ilişkin ihraç primleri (Geçici Madde 4 kapsamında olanlar)	-	-
Karşılıklar (Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin 8 inci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen tutarlar)	776.832	408.818
İndirimler Öncesi Katkı Sermaye	776.832	408.818
Katkı Sermayeden Yapılacak İndirimler		
Bankanın kendi katkı sermayesine yapmış olduğu doğrudan veya dolaylı yatırımlar (-)	-	-
Bankanın katkı sermaye kalemlerine yatırım yapan bankalar ile finansal kuruluşlar tarafından ihraç edilen ve Yönetmeliğin 8 inci maddesinde belirtilen şartları taşıyan özkaynak kalemlerine bankanın yaptığı yatırımlar	-	-
Ortaklık paylarının %10 veya daha azına sahip olunan ve konsolide edilmeyen bankalar ve finansal kuruluşların özkaynak unsurlarına yapılan yatırımların net uzun pozisyonları toplamının, bankanın çekirdek sermayesinin %10'nunu aşan kısmı (-)	-	-
Ortaklık paylarının %10 veya daha fazlasına sahip olunan ve konsolide edilmeyen bankalar ve finansal kuruluşların katkı sermaye unsurlarına yapılan yatırımların net uzun pozisyonları toplamı	-	-
Kurulca belirlenecek diğer kalemler (-)	-	-
Katkı Sermayeden Yapılan İndirimler Toplamı	-	-
Katkı Sermaye Toplamı	776.832	408.818
Toplam Özkaynak (Ana Sermaye ve Katkı Sermaye Toplamı)	40.168.355	22.702.663
Özkaynaktan İndirilecek Değerler		
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	6.144	2.227
Geçiş Sürecinde Ana Sermaye ve Katkı Sermaye Toplamından (Sermayeden) İndirilmeye Devam Edecek Unsurlar		
Ortaklık paylarının yüzde %10 veya daha azına sahip olunan ve konsolide edilmeyen bankalar ve finansal kuruluşların özkaynak unsurlarına yapılan yatırımların net uzun pozisyonları toplamının, bankanın çekirdek sermayesinin yüzde onunu aşan kısmının, Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin Geçici 2 nci maddesinin birinci fıkrası uyarınca çekirdek sermayeden, ilave ana sermayeden ve katkı sermayeden indirilmeyen kısmı	-	-
Ortaklık paylarının %10'dan daha fazlasına sahip olunan ve konsolide edilmeyen bankalar ve finansal kuruluşların doğrudan ya da dolaylı olarak ilave ana sermaye ve katkı sermaye unsurlarına yapılan yatırımların net uzun pozisyonlarının toplam tutarının Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin Geçici 2 nci maddesinin birinci fıkrası uyarınca, ilave ana sermayeden ve katkı sermayeden indirilmeyen kısmı	-	-
Ortaklık paylarının %10'dan daha fazlasına sahip olunan ve konsolide edilmeyen bankalar ve finansal kuruluşların çekirdek sermaye unsurlarına yapılan yatırımların net uzun pozisyonlarının, geçici farklara dayanan ertelenmiş vergi varlıklarının ve ipotek hizmeti sunma haklarının Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin Geçici 2 nci maddesinin ikinci fıkrasının (1) ve (2) nci alt bentleri uyarınca çekirdek sermayeden indirilecek tutarlarının, Yönetmeliğin Geçici 2 nci maddesinin birinci fıkrası uyarınca çekirdek sermayeden indirilmeyen kısmı	-	-

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Mali Bünyeye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

I. Özkaynak Kalemlerine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

b) Özkaynak kalemlerine ilişkin bilgiler (Devamı):

	Cari Dönem 31 Aralık 2025	Önceki Dönem 31 Aralık 2024
ÖZKAYNAK		
Toplam Özkaynak (Ana sermaye ve katkı sermaye toplamı)	40.162.211	22.700.436
Toplam Risk Ağırlıklı Tutarlar	202.988.415	97.316.977
SERMAYE YETERLİLİĞİ ORANLARI		
Çekirdek Sermaye Yeterliliği Oranı (%)	14,29	15,05
Ana Sermaye Yeterliliği Oranı (%)	19,41	22,91
Sermaye Yeterliliği Oranı (%)	19,79	23,33
TAMPONLAR		
Toplam ilave çekirdek sermaye gereksinimi oranı (a+b+c)	2,5	2,5
a) Sermaye koruma tamponu oranı (%)	2,5	2,5
b) Bankaya özgü döngüsel sermaye tamponu oranı (%)	-	-
c) Sistemik önemli banka tamponu oranı (%)	-	-
Sermaye Koruma ve Döngüsel Sermaye Tamponlarına İlişkin Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca hesaplanacak ilave çekirdek sermaye tutarının risk ağırlıklı varlıklar tutarına oranı (%)	9,79	10,55
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	3.130.269	1.738.240
Katkı Sermaye Hesaplamasında Dikkate Alınan Karşılıklara İlişkin Sınırlar		
Standart yaklaşımın kullanıldığı alacaklar için ayrılan genel karşılıklar (Onbindeyüzyirmibeşlik sınır öncesi)	776.832	408.818
Standart yaklaşımın kullanıldığı alacaklar için ayrılan genel karşılıkların risk ağırlıklı tutarlar toplamının %1.25'ine kadar olan kısmı	776.832	408.818
Toplam karşılık tutarının, Kredi Riskine Esas Tutarın İşsel Derecelendirmeye Dayalı Yaklaşımlar ile Hesaplanmasına İlişkin Tebliğ uyarınca hesaplanan toplam beklenen kayıp tutarını aşan kısmı	-	-
Toplam karşılık tutarının, Kredi Riskine Esas Tutarın İşsel Derecelendirmeye Dayalı Yaklaşımlar ile Hesaplanmasına İlişkin Tebliğ uyarınca hesaplanan toplam beklenen kayıp tutarını aşan kısmının, alacakların risk ağırlıklı tutarları toplamının %0.6'sına kadar olan kısmı	-	-
Geçici Madde 4 hükümlerine tabi borçlanma araçları (1 Ocak 2018 ve 1 Ocak 2022 arasında uygulanmak üzere)		
Geçici Madde 4 hükümlerine tabi ilave ana sermaye kalemlerine ilişkin üst sınır	-	-
Geçici Madde 4 hükümlerine tabi ilave ana sermaye kalemlerinin üst sınırı aşan kısmı	-	-
Geçici Madde 4 hükümlerine tabi katkı sermaye kalemlerine ilişkin üst sınır	-	-
Geçici Madde 4 hükümlerine tabi katkı sermaye kalemlerinin üst sınırı aşan kısmı	-	-

“BDDK’nın 12.12.2023 tarih ve 10747 sayılı Kararı uyarınca; 19.12.2024 tarihli ve 11038 sayılı Kurul Kararında belirtilen, 23.10.2015 tarihli ve 29511 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik uyarınca kredi riskine esas tutar hesaplamasında; parasal varlıklar ile parasal olmayan varlıklardan, tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki kalemler dışında kalanların Türkiye Muhasebe Standartları uyarınca değerlenmiş tutarları ve ilgili özel karşılık tutarları hesaplanırken 26.06.2023 tarihine ait Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (Merkez Bankası) döviz alış kurunun kullanılabilmesine yönelik uygulamanın; aksi yönde bir Kurul Kararı alınıncaya kadar, 01.01.2025 tarihinden itibaren uygulanmak üzere; 28.06.2024 tarihine ait Merkez Bankası döviz alış kurunun kullanılması suretiyle devam ettirilmesine karar verilmiştir.

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

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



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZDEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜMKONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLERYÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARIFİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARIDİĞER
HUSUSLAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Mali Bünyeye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

I. Özkaynak Kalemlerine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

b) Özkaynak hesaplamasına dahil edilecek borçlanma araçlarına ilişkin bilgiler:

İhraç eden	TVF Piyasa İstikrar Ve Denge Alt Fonu
Borçlanma aracını tanımlayıcı unsurlar (CUSIP. ISIN vb.)	TRT240424F22
Borçlanma aracının tabi olduğu mevzuat	Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmelik, Bankalarca Özkaynak Hesaplamasına Dahil Edilecek Borçlanma Araçlarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ
Özkaynak hesaplamasında dikkate alınma durumu	
1 Ocak 2015'ten itibaren %10 oranında azaltılarak dikkate alınma uygulamasına tabi olma durumu	Hayır
Konsolide veya konsolide olmayan bazda veya hem konsolide hem konsolide olmayan bazda geçerlilik durumu	Hem konsolide hem de konsolide olmayan bazda geçerlidir.
Borçlanma aracının türü	Sermaye benzeri kredi hükümlerine haiz Devlet İç Borçlanma Senedi (İlave Sermaye)
Özkaynak hesaplamasında dikkate alınan tutar (En son raporlama tarihi itibarıyla)	5.027.672
Borçlanma aracının nominal değeri	5.027.672
Borçlanma aracının muhasebesel olarak takip edildiği hesap	Sermaye Benzeri Borçlar
Borçlanma aracının ihraç tarihi	24.04.2019
Borçlanma aracının vade yapısı (Vadesiz/Vadeli)	Vadesiz
Borçlanma aracının başlangıç vadesi	24.04.2019
İhraççının BDDK onayına bağlı geri ödeme hakkının olup olmadığı	Evet
Geri ödeme opsiyonu tarihi. şarta bağlı geri ödeme opsiyonları ve geri ödenecek tutar	Geri Ödeme Opsiyon Tarihi: Kredinin kullandırıldığı tarihten itibaren en erken 5 yıl sonra geri ödenecek tutar tümü veya bir kısmı
Müteakip geri ödeme opsiyonu tarihleri	
Kâr payı / temettü ödemeleri	
Sabit ya da değişken Kâr Payı/ temettü ödemeleri	-
Kâr Payı oranı ve Kâr Payı oranına ilişkin endeks değeri	-
Temettü ödemesini durduran herhangi bir kısıtlamanın var olup olmadığı	-
Tamamen isteğe bağlı, kısmen isteğe bağlı ya da mecburi olma özelliği	Tamamen isteğe bağlı
Kâr Payı artırımını gibi geri ödemeyi teşvik edecek bir unsurun olup olmadığı	-
Birikimsiz ya da birikimli olma özelliği	Birikimsiz
Hisse senedine dönüştürülebilme özelliği	
Hisse senedine dönüştürülebilirse, dönüştürmeye sebep olacak tetikleyici olay/olaylar	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, tamamen ya da kısmen dönüştürme özelliği	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, dönüştürme oranı	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, mecburi ya da isteğe bağlı dönüştürme özelliği	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, dönüştürülebilir araç türleri	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, dönüştürülecek borçlanma aracının ihraççısı	-
Değer azaltma özelliği	
Değer azaltma özelliğine sahipse, azaltıma sebep olacak tetikleyici olay/olaylar	Çekirdek Sermaye Yeterlilik oranının %5,125'in altına düşmesi halinde
Değer azaltma özelliğine sahipse, tamamen ya da kısmen değer azaltımı özelliği	En az çekirdek sermaye yeterlilik oranını %5,125 düzeyine ulaşmasını sağlayacak kadar
Değer azaltma özelliğine sahipse, sürekli ya da geçici olma özelliği	Sürekli veya geçici
Değeri geçici olarak azaltılabiliyorsa, değer artırım mekanizması	Değer artırım mekanizması vardır.
Tasfiye halinde alacak hakkı açısından hangi sırada olduğu (Bu borçlanma aracının hemen üstünde yer alan araç)	Katılım fonu sahipleri ve diğer alacaklılardan sonra
Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin 7'nci ve 8'inci maddelerinde yer alan şartlardan haiz olunmayan olup olmadığı	7.maddede yer alan şartlara haizdir.
Bankaların Özkaynaklarına ilişkin Yönetmeliğin 7'nci ve 8'inci maddelerinde yer alan şartlardan hangilerini haiz olunmadığı	7.maddede yer alan şartlara haizdir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Mali Bünyeye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

I. Özkaynak Kalemlerine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

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

İhraç eden	TVF Piyasa İstikrar Ve Denge Alt Fonu
Borçlanma aracını tanımlayıcı unsurlar (CUSIP. ISIN vb.)	TRT250232F15
Borçlanma aracının tabi olduğu mevzuat	Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmelik, Bankalarca Özkaynak Hesaplamasına Dahil Edilecek Borçlanma Araçlarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ
Özkaynak hesaplamasında dikkate alınma durumu	
1 Ocak 2015'ten itibaren %10 oranında azaltılarak dikkate alınma uygulamasına tabi olma durumu	Hayır
Konsolide veya konsolide olmayan bazda veya hem konsolide hem konsolide olmayan bazda geçerlilik durumu	Hem konsolide hem de konsolide olmayan bazda geçerlidir.
Borçlanma aracının türü	Sermaye benzeri kredi hükümlerine haiz Devlet İç Borçlanma Senedi (İlave Sermaye)
Özkaynak hesaplamasında dikkate alınan tutar (En son raporlama tarihi itibarıyla)	894.438
Borçlanma aracının nominal değeri	1.593.193
Borçlanma aracının muhasebesel olarak takip edildiği hesap	Sermaye Benzeri Borçlar
Borçlanma aracının ihraç tarihi	09.03.2022
Borçlanma aracının vade yapısı (Vadesiz/Vadeli)	Vadesiz
Borçlanma aracının başlangıç vadesi	09.03.2022
İhraççının BDDK onayına bağlı geri ödeme hakkının olup olmadığı	Evet
Geri ödeme opsiyonu tarihi. şarta bağlı geri ödeme opsiyonları ve geri ödenecek tutar	Geri Ödeme Opsiyon Tarihi: Kredinin kullandırıldığı tarihten itibaren en erken 5 yıl sonra geri ödenecek tutar tümü veya bir kısmı
Müteakip geri ödeme opsiyonu tarihleri	
Kâr payı / temettü ödemeleri	
Sabit ya da değişken Kâr Payı/ temettü ödemeleri	-
Kâr Payı oranı ve Kâr Payı oranına ilişkin endeks değeri	-
Temettü ödemesini durduran herhangi bir kısıtlamanın var olup olmadığı	-
Tamamen isteğe bağlı, kısmen isteğe bağlı ya da mecburi olma özelliği	Tamamen isteğe bağlı
Kâr Payı artırımını gibi geri ödemeyi teşvik edecek bir unsurun olup olmadığı	-
Birikimsiz ya da birikimli olma özelliği	Birikimsiz
Hisse senedine dönüştürülebilme özelliği	
Hisse senedine dönüştürülebilirse, dönüştürmeye sebep olacak tetikleyici olay/olaylar	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, tamamen ya da kısmen dönüştürme özelliği	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, dönüştürme oranı	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, mecburi ya da isteğe bağlı dönüştürme özelliği	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, dönüştürülebilir araç türleri	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, dönüştürülecek borçlanma aracının ihraççısı	-
Değer azaltma özelliği	
Değer azaltma özelliğine sahipse, azaltıma sebep olacak tetikleyici olay/olaylar	Çekirdek Sermaye Yeterlilik oranının %5,125'in altına düşmesi halinde
Değer azaltma özelliğine sahipse, tamamen ya da kısmen değer azaltımı özelliği	En az çekirdek sermaye yeterlilik oranını %5,125 düzeyine ulaşmasını sağlayacak kadar
Değer azaltma özelliğine sahipse, sürekli ya da geçici olma özelliği	Sürekli veya geçici
Değeri geçici olarak azaltılabiliyorsa, değer artırım mekanizması	Değer artırım mekanizması vardır.
Tasfiye halinde alacak hakkı açısından hangi sırada olduğu (Bu borçlanma aracının hemen üstünde yer alan araç)	Katılım fonu sahipleri ve diğer alacaklılardan sonra
Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin 7'nci ve 8'inci maddelerinde yer alan şartlardan haiz olunmayan olup olmadığı	7.maddede yer alan şartlara haizdir.
Bankaların Özkaynaklarına ilişkin Yönetmeliğin 7'nci ve 8'inci maddelerinde yer alan şartlardan hangilerini haiz olunmadığı	7.maddede yer alan şartlara haizdir.



TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Mali Bünyeye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

I. Özkaynak Kalemlerine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

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

İhraç eden	TVF Piyasa İstikrar Ve Denge Alt Fonu
Borçlanma aracını tanımlayıcı unsurlar (CUSIP, ISIN vb.)	TRT211229F12
Borçlanma aracının tabi olduğu mevzuat	Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmelik, Bankalarca Özkaynak Hesaplamasına Dahil Edilecek Borçlanma Araçlarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ
Özkaynak hesaplamasında dikkate alınma durumu	
1 Ocak 2015'ten itibaren %10 oranında azaltılarak dikkate alınma uygulamasına tabi olma durumu	Hayır
Konsolide veya konsolide olmayan bazda veya hem konsolide hem konsolide olmayan bazda geçerlilik durumu	Hem konsolide hem de konsolide olmayan bazda geçerlidir.
Borçlanma aracının türü	Sermaye benzeri kredi hükümlerine haiz Devlet İç Borçlanma Senedi (İlave Sermaye)
Özkaynak hesaplamasında dikkate alınan tutar (En son raporlama tarihi itibarıyla)	4.461.390
Borçlanma aracının nominal değeri	5.027.672
Borçlanma aracının muhasebesel olarak takip edildiği hesap	Sermaye Benzeri Borçlar
Borçlanma aracının ihraç tarihi	27.12.2024
Borçlanma aracının vade yapısı (Vadesiz/Vadeli)	Vadesiz
Borçlanma aracının başlangıç vadesi	30.12.2024
İhraççının BDDK onayına bağlı geri ödeme hakkının olup olmadığı	Evet
Geri ödeme opsiyonu tarihi, şarta bağlı geri ödeme opsiyonları ve geri ödenecek tutar	Geri Ödeme Opsiyon Tarihi: Kredinin kullandırıldığı tarihten itibaren en erken 5 yıl sonra geri ödenecek tutar tümü veya bir kısmı
Müteakip 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, azaltma sebep olacak tetikleyici olay/olaylar	Çekirdek Sermaye Yeterlilik oranının %5,125'in altına düşmesi halinde
Değer azaltma özelliğine sahipse, tamamen ya da kısmen değer azaltımı özelliği	En az çekirdek sermaye yeterlilik oranını %5,125 düzeyine ulaşmasını sağlayacak kadar
Değer azaltma özelliğine sahipse, sürekli ya da geçici olma özelliği	Sürekli veya geçici
Değeri geçici olarak azaltılabiliyorsa, değer artırım mekanizması	Değer artırım mekanizması vardır.
Tasfiye halinde alacak hakkı açısından hangi sırada olduğu (Bu borçlanma aracının hemen üstünde yer alan araç)	Katılım fonu sahipleri ve diğer alacaklılardan sonra
Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin 7'nci ve 8'inci maddelerinde yer alan şartlardan haiz olunmayan olup olmadığı	7.maddede yer alan şartlara haizdir.
Bankaların Özkaynaklarına ilişkin Yönetmeliğin 7'nci ve 8'inci maddelerinde yer alan şartlardan hangilerini haiz olunmadığı	7.maddede yer alan şartlara haizdir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Mali Bünyeye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

I. Özkaynak Kalemlerine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

c) Özkaynak kalemleri ile bilanço tutarlarının mutabakatına ilişkin açıklamalar:

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

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

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Bilanço özkaynaklar değeri	31.958.683	18.184.862
Faaliyet kiralaması geliştirme maliyetleri	(222.177)	(118.914)
Şerefiye veya diğer maddi olmayan duran varlıklar ve bunlara ilişkin ertelenmiş vergi yükümlülükleri	(355.527)	(543.412)
Kurumca uygun görülen borçlanma araçları ve bunlara ilişkin ihraç primleri- ilave sermaye (*)	10.337.415	7.548.195
Katkı Sermaye (Karşılıklar) (**)	744.627	372.571
Özkaynaklardan indirilen diğer değerler	(2.300.810)	(2.742.866)

Yasal özkaynak hesaplamasında dikkate alınan tutar	40.162.211	22.700.436
---	-------------------	-------------------

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

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

II. Kredi Riskine İlişkin Açıklamalar

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

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

Segmentlerine göre müşterilerin kredi riskinin ölçülmesi amacıyla derecelendirme notları ve temerrüt olasılığı üreten skorum ve rating modelleri kullanılmasına yönelik hazırlıklar yapılır. Üretilen derecelendirme notları müşteri ile çalışma kararının verilmesinde ve çalışma şartlarının belirlenmesinde kullanılır. Kredi limiti tahsisleri, mali tahlil ve istihbarat raporlarına, müşteriye verilen derecelendirme notlarına ve segmentine göre müşteri veya kredi grubu için ayrı ayrı yapılır. Tahsis edilen limitler, ticari ve bireysel kredi politikalarında belirtilen periyotlarda gözden geçirilir, müşterinin istihbaratı ve rating raporu yenilenir. Kredilerin sektörel olarak dengeli dağılımına ve TL kaynakların TL, YP kaynakların YP olarak kur uyumsuzluğuna mahal vermeden kullandırılmasına özen gösterilir. Bankacılık Kanunu ve ilgili mevzuatta belirtilen kredi sınırlamalarına uyulur. Müşterinin kredi değerliliği esas olmakla beraber, risk azaltımı için teminatlandırmaya özen gösterilir. Kredi ile teminatın vade, para cinsi uyumu ile bağımsız değer takdiri yaptırılmış olmasına azami özen gösterilir. Alınan teminatlar periyodik olarak değerlendirilir ve sigorta ettirilir.

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



TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Mali Bünneye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

II. Kredi Riskine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

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

Risk Sınıfları	Cari Dönem Risk Tutarı	Ortalama Risk Tutarı
1 Merkezi Yönetimlerden veya Merkez Bankalarından Alacaklar	105.128.566	87.628.857
2 Bölgesel Yönetimlerden Veya Yerel Yönetimlerden Alacaklar	62.472	87.837
3 İdari Birimlerden Ve Ticari Olmayan Girişimlerden Alacaklar	30.236.928	16.624.647
4 Çok Taraflı Kalkınma Bankalarından Alacaklar	-	-
5 Uluslararası Teşkilatlardan Alacaklar	-	-
6 Bankalar Ve Aracı Kurumlardan Alacaklar	22.153.040	17.097.888
7 Kurumsal Alacaklar	95.857.809	78.118.504
8 Perakende Alacaklar	14.024.380	8.959.115
9 Gayrimenkul İpotegiyle Teminatlandırılmış Alacaklar	5.211.769	4.059.731
10 Tahsili Gecikmiş Alacaklar	859.025	466.630
11 Kurulca Riski Yüksek Olarak Belirlenen Alacaklar	4.327.256	3.703.032
12 İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler	-	-
13 Menkul Kıymetleştirme Pozisyonları	-	-
14 Bankalar Ve Aracı Kurumlardan Olan Kısa Vadeli Alacaklar	-	-
İle Kısa Vadeli Kurumsal Alacaklar	-	-
15 Kolektif Yatırım Kuruluşu Niteliğindeki Yatırımlar	-	-
16 Hisse Senedi Yatırımları	-	-
17 Diğer Alacaklar	14.328.076	11.569.897
Toplam(*)	292.189.321	228.316.138

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

Risk Sınıfları	Önceki Dönem Risk Tutarı	Ortalama Risk Tutarı
1 Merkezi Yönetimlerden veya Merkez Bankalarından Alacaklar	72.245.080	79.800.615
2 Bölgesel Yönetimlerden Veya Yerel Yönetimlerden Alacaklar	115.883	43.958
3 İdari Birimlerden Ve Ticari Olmayan Girişimlerden Alacaklar	6.245	366.752
4 Çok Taraflı Kalkınma Bankalarından Alacaklar	-	-
5 Uluslararası Teşkilatlardan Alacaklar	-	-
6 Bankalar Ve Aracı Kurumlardan Alacaklar	17.323.427	13.962.307
7 Kurumsal Alacaklar	54.190.881	38.919.157
8 Perakende Alacaklar	7.482.438	8.292.389
9 Gayrimenkul İpotegiyle Teminatlandırılmış Alacaklar	4.350.332	3.036.264
10 Tahsili Gecikmiş Alacaklar	162.941	95.990
11 Kurulca Riski Yüksek Olarak Belirlenen Alacaklar	6.956.606	14.363.260
12 İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler	-	-
13 Menkul Kıymetleştirme Pozisyonları	-	-
14 Bankalar Ve Aracı Kurumlardan Olan Kısa Vadeli Alacaklar	-	-
İle Kısa Vadeli Kurumsal Alacaklar	-	-
15 Kolektif Yatırım Kuruluşu Niteliğindeki Yatırımlar	-	-
16 Hisse Senedi Yatırımları	-	-
17 Diğer Alacaklar	8.137.778	6.992.228
Toplam(*)	170.971.611	165.872.921

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

Banka'nın risk yönetim anlayışı çerçevesinde uzun vadeli risklerin kısa vadeli risklere oranla daha fazla kredi riskine maruz kaldığı kabul edilmekte ve uzun vadeli riskler için risk limiti belirleme, teminatlandırma gibi hususlar kısa vadeli risklere oranla daha geniş kapsamlı olarak ele alınmaktadır. Banka'nın çeşitli yabancı ülkelerde bankacılık faaliyeti kapsamında limiti mevcut olup, bu limitlerin tahsisi ve revizyonu aşamasında gerekli araştırmalar (ekonomik, konjonktürel vb.) yapılmaktadır.

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Mali Bünneye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

II. Kredi Riskine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

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

Önemli bölgelerdeki önemlilik arz eden risklere ilişkin profil:

Cari Dönem	Risk Sınıfları(*)																
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1 Yurtiçi	105.128.566	62.472	30.236.928	-	-	14.074.744	93.777.938	13.988.707	5.145.220	859.025	-	-	-	-	-	-	12.752.976
2 Avrupa Birliği Ülkeleri	-	-	-	-	-	503.711	100.819	198	-	-	-	-	-	-	-	-	604.728
3 OECD Ülkeleri (**)	-	-	-	-	-	2.103.654	-	207	-	-	-	-	-	-	-	-	2.103.861
4 Kıy Bankacılığı Bölgeleri	-	-	-	-	-	3.456	1.952.000	29.343	66.548	-	-	-	-	-	-	-	2.051.347
5 ABD, Kanada	-	-	-	-	-	855.738	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	855.738
6 Diğer Ülkeler	-	-	-	-	-	4.611.737	27.052	5.925	-	4.327.256	-	-	-	-	-	-	8.971.970
7 İştirak, Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.575.100
8 Dağıtılmamış Varlıklar/Yükümlülükler(***)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9 Toplam	105.128.566	62.472	30.236.928	-	-	22.153.040	95.857.809	14.024.380	5.211.768	859.025	4.327.256	-	-	-	-	-	14.328.076
Önceki Dönem																	
1 Yurtiçi	72.245.080	115.883	6.245	-	-	10.025.653	52.404.974	7.467.020	4.307.626	162.941	426.457	-	-	-	-	-	8.102.300
2 Avrupa Birliği Ülkeleri	-	-	-	-	-	329.104	-	283	-	-	-	-	-	-	-	-	329.387
3 OECD Ülkeleri (**)	-	-	-	-	-	2.278.493	-	207	-	-	-	-	-	-	-	-	2.314.078
4 Kıy Bankacılığı Bölgeleri	-	-	-	-	-	183	1.723.417	10.254	42.706	-	-	-	-	-	-	-	1.776.560
5 ABD, Kanada	-	-	-	-	-	230.554	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	230.554
6 Diğer Ülkeler	-	-	-	-	-	4.459.440	62.490	4.674	-	-	6.530.149	-	-	-	-	-	11.056.753
7 İştirak, Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100
8 Dağıtılmamış Varlıklar/Yükümlülükler(***)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9 Toplam	72.245.080	115.883	6.245	-	-	17.323.427	54.190.881	7.482.438	4.350.332	162.941	6.956.606	-	-	-	-	-	8.137.778

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

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

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

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

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

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

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

Mali Bünnyeye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

II. Kredi Riskine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

Sektörlere veya karşı taraflara göre risk profili:

Cari Dönem		Risk Sınıfları (*)																		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	TP	YP	Toplam	
1	Tarım	-	-	-	-	-	766.687	87.423	53.767	11.067	-	-	-	-	-	3	824.476	94.471	918.947	
1.1	Çiftçilik ve Hayvancılık	-	-	-	-	-	479.713	67.270	44.846	11.067	-	-	-	-	-	-	542.191	60.705	602.896	
1.2	Ormançılık	-	-	-	-	-	265.581	5.856	8.921	-	-	-	-	-	-	3	275.388	4.973	280.361	
1.3	Balıkçılık	-	-	-	-	-	21.393	14.297	-	-	-	-	-	-	-	-	6.897	28.793	35.690	
2	Sanayi	-	-	-	-	-	28.569.489	3.989.811	460.849	316.639	-	-	-	-	-	22.476	14.680.235	18.679.029	33.359.264	
2.1	Madencilik ve Taşocaklığı	-	-	-	-	-	1.502.581	96.618	-	10.302	-	-	-	-	-	45	921.294	688.252	1.609.546	
2.2	İmalat Sanayi	-	-	-	-	-	22.429.403	3.766.440	432.052	305.069	-	-	-	-	-	21.331	12.947.588	13.997.707	26.945.295	
2.3	Elektrik, Gaz, Su	-	-	-	-	-	4.637.505	126.753	37.797	1.268	-	-	-	-	-	1.100	811.353	3.993.070	4.804.423	
3	İnşaat	-	-	-	-	-	17.338.807	2.090.204	1.064.023	307.043	-	-	-	-	-	3.984	45.178.516	5.821.806	51.000.322	
4	Hizmetler	99.325.545	-	106	-	22.139.771	44.239.746	5.313.302	2.162.484	216.676	-	-	-	-	-	3.265.033	58.339.770	122.650.149	180.989.919	
4.1	Toplan ve Perakende Ticaret	-	-	106	-	-	21.338.213	3.748.075	1.052.655	173.601	-	-	-	-	-	3.390	20.095.792	6.220.248	26.316.040	
4.2	Otel ve Lokanta Hizmetleri	-	-	-	-	-	611.989	145.085	19.982	650	-	-	-	-	-	50	327.874	449.882	777.756	
4.3	Ulaştırma Ve Haberleşme	-	-	-	-	-	5.592.711	625.048	846.408	17.313	-	-	-	-	-	481	3.278.526	3.803.435	7.081.961	
4.4	Mali Kuruluşlar	99.325.545	-	-	-	22.139.771	1.897.221	25.624	7.339	-	-	-	-	-	-	1.239.470	22.362.941	106.602.030	128.964.971	
4.5	Gayrimenkul ve Kıra. Hizm.	-	-	-	-	-	14.175.283	718.958	231.209	22.367	-	-	-	-	-	2.021.610	11.767.763	5.401.664	17.169.427	
4.6	Serbest Meslek Hizmetleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4.7	Eğitim Hizmetleri	-	-	-	-	-	309.413	22.302	-	-	-	-	-	-	-	-	331.715	-	331.715	
4.8	Sağlık ve Sosyal Hizmetler	-	-	-	-	-	314.916	28.210	4.891	-	-	-	-	-	-	32	175.159	172.890	348.049	
5	Diğer	5.803.021	62.472	40.561	-	13.269	4.943.080	2.543.640	1.470.646	7.600	-	-	-	-	-	11.036.580	22.356.374	3.564.494	25.920.868	
6	Toplam	105.128.566	62.472	30.236.928	-	22.153.040	95.857.809	14.024.380	5.211.769	859.025	-	-	-	-	-	14.328.076	141.379.371	150.809.949	292.189.320	

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

- 1

Merkezi yönetimlerden veya merkez bankalarından şartla bağlı olan ve olmayan alacaklar

10

Tahsilî gecikmiş alacaklar
- 2

Bölgesel yönetimlerden veya yerel yönetimlerden şartla bağlı olan ve olmayan alacaklar

11

Kurulca riski yüksek olarak belirlenen alacaklar
- 3

İdari birimlerden ve ticari olmayan girişimlerden şartla bağlı olan ve olmayan alacaklar

12

İpotek teminatlı menkul kıymetler
- 4

Çok taraflı kalkınma bankalarından şartla bağlı olan ve olmayan alacaklar

13

Menkul kıymetleştirme pozisyonları
- 5

Uluslararası teşkilatlardan şartla bağlı olan ve olmayan alacaklar

14

Bankalar ve aracı kurumlarından olan kısa vadeli alacaklar ile kısa vadeli kurumsal alacaklar
- 6

Bankalar ve aracı kurumlarından şartla bağlı olan ve olmayan alacaklar

15

Kolektif yatırım kuruluşu niteliğindeki yatırımlar
- 7

Şarta bağlı olan ve olmayan kurumsal alacaklar

16

Hisse senedi yatırımları
- 8

Şarta bağlı olan ve olmayan perakende alacaklar

17

Diğer alacaklar
- 9

Gayrimenkul ipotegiyile teminatlandırılan alacaklar

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

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

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

Mali Bünnyeye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

II. Kredi Riskine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

Sektörlere veya karşı taraflara göre risk profili (Devamı):

Önceki Dönem		Risk Sınıfları (*)																				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	TP	YP	Toplam			
1	Tarım	-	-	-	-	308.537	36.223	6.193	188	17.721	-	-	-	-	-	61	351.344	17.579	368.923			
1.1	Çiftçilik ve Hayvancılık	-	-	-	-	170.245	34.850	50	188	17.721	-	-	-	-	-	61	206.798	16.317	223.115			
1.2	Ormançılık	-	-	-	-	123.758	94	6.143	-	-	-	-	-	-	-	-	129.995	-	129.995			
1.3	Balıkçılık	-	-	-	-	14.534	1.279	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14.551	1.262	15.813			
2	Sanayi	-	-	-	-	20.018.398	1.773.666	570.324	44.180	149.546	-	-	-	-	-	16.612	11.286.703	11.286.023	22.572.726			
2.1	Madencilik ve Taşocaklığı	-	-	-	-	1.140.500	43.169	-	383	-	-	-	-	-	-	44	647.201	536.895	1.184.096			
2.2	İmalat Sanayi	-	-	-	-	15.849.332	1.650.128	554.165	43.797	149.546	-	-	-	-	-	15.540	9.606.498	8.656.010	18.262.508			
2.3	Elektrik, Gaz, Su	-	-	-	-	3.028.566	80.369	16.159	-	-	-	-	-	-	-	1.028	1.033.004	2.093.118	3.126.122			
3	İnşaat	-	-	-	-	7.477.279	1.166.575	1.332.519	44.436	47.379	-	-	-	-	-	2.308	8.715.207	1.355.289	10.070.496			
4	Hizmetler	67.255.316	-	147	-	17.323.427	-	24.001.800	2.606.402	1.558.175	71.121	6.741.960	-	-	-	3.669.806	43.886.556	79.341.598	123.228.154			
4.1	Toplan ve Perakende Ticaret	-	-	106	-	-	-	12.952.783	1.854.607	818.639	62.296	162.645	-	-	-	2.023	12.321.138	3.531.961	15.853.099			
4.2	Otel ve Lokanta Hizmetleri	-	-	-	-	337.489	50.148	19.475	178	-	-	-	-	-	-	27	292.748	114.569	407.317			
4.3	Ulaştırma Ve Haberleşme	-	-	-	-	2.462.241	325.516	324.332	326	35.796	-	-	-	-	-	345	1.334.015	1.814.541	3.148.556			
4.4	Mali Kuruluşlar	67.255.316	-	-	-	17.323.427	-	1.993.645	14.335	4.910	-	6.530.149	-	-	-	1.602.349	23.183.489	71.540.642	94.724.131			
4.5	Gayrimenkul ve Kıra. Hizm.	-	-	-	-	5.785.579	317.469	326.267	8.321	13.370	-	-	-	-	-	2.065.062	6.176.183	2.339.885	8.516.068			
4.6	Serbest Meslek Hizmetleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
4.7	Eğitim Hizmetleri	-	-	41	-	-	-	138.611	22.427	48.613	-	-	-	-	-	-	209.692	-	209.692			
4.8	Sağlık ve Sosyal Hizmetler	-	-	-	-	-	-	331.452	21.900	15.939	-	-	-	-	-	-	369.291	-	369.291			
5	Diğer	4.989.765	115.883	6.098	-	-	-	2.384.867	1.899.572	883.121	3.016	-	-	-	-	4.448.991	11.889.431	2.841.882	14.731.313			
6	Toplam	72.245.081	115.883	6.245	-	-	17.323.427	54.190.881	7.482.438	4.350.332	162.941	6.956.606	-	-	-	8.137.778	76.129.241	94.842.371	170.971.612			

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

- 1

Merkezi yönetimlerden veya merkez bankalarından şartla bağlı olan ve olmayan alacaklar

10

Tahsilî gecikmiş alacaklar
- 2

Bölgesel yönetimlerden veya yerel yönetimlerden şartla bağlı olan ve olmayan alacaklar

11

Kurulca riski yüksek olarak belirlenen alacaklar
- 3

İdari birimlerden ve ticari olmayan girişimlerden şartla bağlı olan ve olmayan alacaklar

12

İpotek teminatlı menkul kıymetler
- 4

Çok taraflı kalkınma bankalarından şartla bağlı olan ve olmayan alacaklar

13

Menkul kıymetleştirme pozisyonları
- 5

Uluslararası teşkilatlardan şartla bağlı olan ve olmayan alacaklar

14

Bankalar ve aracı kurumlarından olan kısa vadeli alacaklar ile kısa vadeli kurumsal alacaklar
- 6

Bankalar ve aracı kurumlarından şartla bağlı olan ve olmayan alacaklar

15

Kolektif yatırım kuruluşu niteliğindeki yatırımlar
- 7

Şarta bağlı olan ve olmayan kurumsal alacaklar

16

Hisse senedi yatırımları
- 8

Şarta bağlı olan ve olmayan perakende alacaklar

17

Diğer alacaklar
- 9

Gayrimenkul ipotegiyile teminatlandırılan alacaklar

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Mali Bünyeye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

II. Kredi Riskine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

Vade unsuru taşıyan risklerin kalan vadelerine göre dağılımı:

Risk Sınıfları - Cari Dönem	Vadeye Kalan Süre					Dağıtılmayan
	1 ay	1–3 ay	3–6 ay	6–12 ay	1 yıl üzeri	
1 Merkezi yönetimlerden veya merkez bankalarından şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	-	535.438	7.482.984	1.196.819	26.490.641	69.439.255
2 Bölgesel yönetimlerden veya yerel yönetimlerden şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	2.959	-	-	59.513	-	-
3 İdari birimlerden ve ticari olmayan girişimlerden şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	39.381	-	-	1.285	30.196.261	-
4 Çok taraflı kalkınma bankalarından şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	-	-	-	-	-	-
5 Uluslararası teşkilatlardan şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	-	-	-	-	-	-
6 Bankalar ve aracı kurumlardan şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	21.868.591	218.550	-	52.009	-	13.860
7 Şarta bağlı olan ve olmayan kurumsal alacaklar	16.036.611	12.402.288	14.871.799	19.837.131	32.550.129	159.851
8 Şarta bağlı olan ve olmayan perakende alacaklar	2.293.776	1.599.896	2.383.850	3.618.334	4.128.524	-
9 Gayrimenkul ipotegiyle teminatlandırılan alacaklar	408.696	403.463	525.281	2.218.974	1.655.355	-
10 Tahsili gecikmiş alacaklar	440.649	83.959	205.369	67.642	61.406	-
11 Kurulca riski yüksek olarak belirlenen alacaklar	4.327.256	-	-	-	-	-
12 İpotek teminatlı menkul kıymetler	-	-	-	-	-	-
13 Menkul kıymetleştirme pozisyonları	-	-	-	-	-	-
14 Bankalar ve aracı kurumlardan olan kısa vadeli alacaklar ile kısa vadeli kurumsal alacaklar	-	-	-	-	-	-
15 Kolektif yatırım kuruluşu niteliğindeki yatırımlar	-	-	-	-	-	-
16 Hisse senedi yatırımları	-	-	-	-	-	-
17 Diğer alacaklar	-	-	-	-	-	14.328.076
Genel Toplam	45.417.919	15.243.624	25.469.283	27.051.707	95.082.316	83.941.042

Risk Sınıfları - Önceki Dönem	Vadeye Kalan Süre					Dağıtılmayan
	1 ay	1–3 ay	3–6 ay	6–12 ay	1 yıl üzeri	
1 Merkezi yönetimlerden veya merkez bankalarından şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	-	-	4.265.896	2.367.930	22.436.096	43.175.158
2 Bölgesel yönetimlerden veya yerel yönetimlerden şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	1.985	1.516	759	6.760	104.863	-
3 İdari birimlerden ve ticari olmayan girişimlerden şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	3.131	-	-	-	3.114	-
4 Çok taraflı kalkınma bankalarından şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	-	-	-	-	-	-
5 Uluslararası teşkilatlardan şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	-	-	-	-	-	-
6 Bankalar ve aracı kurumlardan şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	9.636.422	-	43.580	96.372	100.032	7.447.021
7 Şarta bağlı olan ve olmayan kurumsal alacaklar	17.055.673	6.559.285	6.301.277	12.850.605	11.424.041	-
8 Şarta bağlı olan ve olmayan perakende alacaklar	1.439.164	743.551	1.089.321	1.759.511	2.450.891	-
9 Gayrimenkul ipotegiyle teminatlandırılan alacaklar	526.483	371.032	683.476	935.166	1.834.175	-
10 Tahsili gecikmiş alacaklar	128.280	6.300	8.952	17.443	1.966	-
11 Kurulca riski yüksek olarak belirlenen alacaklar	123.030	42.482	98.099	145.282	17.564	6.530.149
12 İpotek teminatlı menkul kıymetler	-	-	-	-	-	-
13 Menkul kıymetleştirme pozisyonları	-	-	-	-	-	-
14 Bankalar ve aracı kurumlardan olan kısa vadeli alacaklar ile kısa vadeli kurumsal alacaklar	-	-	-	-	-	-
15 Kolektif yatırım kuruluşu niteliğindeki yatırımlar	-	-	-	-	-	-
16 Hisse senedi yatırımları	-	-	-	-	-	-
17 Diğer alacaklar	-	-	-	-	-	8.137.778
Genel Toplam	28.914.168	7.724.166	12.491.360	18.179.069	38.372.742	65.290.106

Bankaların sermaye yeterliliğinin ölçülmesine ve değerlendirilmesine ilişkin yönetmeliğin 6’ncı maddesinde belirtilen risk sınıfları için açıklamalar:

Merkezi yönetimlerden veya merkez bankalarından alacaklar risk sınıfının tamamı için Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Islamic International Rating Agency (IIRA)’nın vermiş olduğu dereceler dikkate alınmaktadır. Sermaye yeterliliği düzenlemelerine göre bankalardan ve aracı kurumlardan alacaklar risk sınıflarının risk ağırlıklarının belirlenmesinde karşı tarafı yurt dışında yerleşik olan alacaklar için Kurulca yetkilendirilen veya doğrudan tanınan derecelendirme kuruluşlarının vermiş olduğu notlar kullanılmaktadır. Karşı tarafı yurt içinde yerleşik olan alacaklar derecesiz kabul edilerek sermaye yeterliliği hesaplamasına dahil edilmektedir. Kurulca yetkilendirilen veya doğrudan tanınan derecelendirme kuruluşların vermiş olduğu derecelere karşılık gelen “Kredi Kalite Kademelerine aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Mali Bünyeye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

II. Kredi Riskine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

Bankaların sermaye yeterliliğinin ölçülmesine ve değerlendirilmesine ilişkin yönetmeliğin 6’ncı maddesinde belirtilen risk sınıfları için açıklamalar (Devamı):

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Mali Bünyeye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

II. Kredi Riskine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

Risk Ağırlığına Göre Risk Tutarları:

Risk Ağırlığı – Cari Dönem		%0	%10	%20	%35	%50	%75	%100	%150	%200	%250	Özkaynaklardan İndirilenler
1	Kredi Riski Azaltımı Öncesi Tutar	107.028.226	-	23.444.569	1.210.742	3.875.209	14.024.422	138.278.896	4.327.256	-		3.499.852
2	Kredi Riski Azaltımı Sonrası Tutar	107.792.155	-	23.929.460	1.210.742	4.328.015	13.513.034	137.088.659	4.327.256	-		3.499.852
Risk Ağırlığı – Önceki Dönem		%0	%10	%20	%35	%50	%75	%100	%150	%200	%250	Özkaynaklardan İndirilenler
1	Kredi Riski Azaltımı Öncesi Tutar	74.445.157	-	18.523.515	1.273.854	4.685.721	7.482.459	57.604.299	6.530.149	-	426.457	1.274.221
2	Kredi Riski Azaltımı Sonrası Tutar	75.134.412	-	19.118.784	1.273.854	5.138.034	7.237.599	56.112.323	6.530.149	-	426.457	1.274.221

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

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

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

		Krediler (*)		Karşılıklar
		Değer Kaybına Uğramış (TFRS 9)		
Cari dönem		Kredi Riskinde Önemli Artış (İkinci Aşama)	Temerrüt (Üçüncü Aşama)	Beklenen Kredi Zararı Karşılıkları (TFRS 9)
Önemli Sektörler/Karşı Taraflar				
1	Tarım	-	42.571	21.423
1.1	Çiftçilik ve Hayvancılık	-	42.571	21.423
1.2	Ormançılık	-	-	-
1.3	Balıkçılık	-	-	-
2	Sanayi	258.954	1.388.424	863.929
2.1	Madencilik ve Taş ocakçılığı	22.916	33.140	16.408
2.2	İmalat Sanayi	236.038	1.351.915	845.465
2.3	Elektrik, Gaz, Su	-	3.369	2.057
3	İnşaat	831.983	1.281.894	854.841
4	Hizmetler	1.878.216	1.148.813	2.081.939
4.1	Toptan ve Perakende Ticaret	561.154	962.028	651.767
4.2	Otel ve Lokanta Hizmetleri	3.696	2.941	1.873
4.3	Ulaştırma ve Haberleşme	36.604	54.182	27.991
4.4	Mali Kuruluşlar	-	11.063	5.771
4.5	Gayrimenkul ve Kira. Hizm.	1.275.502	118.599	1.394.528
4.6	Serbest Meslek Hizmetleri	-	-	-
4.7	Eğitim Hizmetleri	-	-	-
4.8	Sağlık ve Sosyal Hizmetler	1.260	-	7
5	Diğer	585.367	76.873	33.932
Toplam		3.554.520	3.938.755	3.856.063

(*) Nakdi kredilerin dağılımı verilmiştir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Mali Bünyeye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

II. Kredi Riskine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

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

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

(*) Nakdi kredilerin dağılımı verilmiştir.

Değer ayarlamaları ve kredi karşılıkları değişimine ilişkin bilgiler:

Cari Dönem	Açılış Bakiyesi	Dönem İçinde Ayrılan karşılık Tutarları	Karşılık İptalleri	Diğer	
				Ayarlamalar	Kapanış Bakiyesi
1	Üçüncü aşama	649.031	1.923.333	(182.444)	-
2	Birinci ve İkinci aşama	513.836	2.569.867	(275.697)	-

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

Döngüsel sermaye tamponu hesaplamasına dahil riskler:

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

Önceki Dönem Nihai olarak risk alınan ülke	Bankacılık hesaplarındaki özel sektör kredileri	Alım satım hesapları kapsamında hesaplanan risk ağırlıklı tutar	Toplam
Türkiye	112.849.541	3.868.793	112.849.541
Birleşik Arap Emirlikleri	17.699	-	17.699
Marshall Adaları	884.467	-	884.467
Diğer Ülkeler	1.581.958	-	1.581.958



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZDEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜMKONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLERYÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARIFİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARIDİĞER
HUSUSLAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Mali Bünyeye Ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

III. Kur Riskine İlişkin Açıklamalar

Kur riski, döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle Banka'nın maruz kalabileceği zarar olasılığı kur riski ile ifade edilmektedir.

- a) Piyasa riski kapsamında kur riskine maruz kalan Banka, açık ya da fazla pozisyon oluşmamasına dikkat ederek kur riskini minimal seviyede tutmaya dikkat etmektedir. Banka'da 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 Banka'nın 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) Banka'nın 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.
- ç) Banka'nın finansal tablo tarihi ile bu tarihten geriye doğru son beş iş günü kamuya duyurulan cari döviz alış kurları aşağıdaki gibidir:

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

- d) Banka'nın cari döviz alış kurunun mali tablo tarihinden geriye doğru son otuz günlük basit aritmetik ortalama değeri 1 ABD doları için 42,6357 TL (Aralık 2024: 34,9290 TL) ve 1 EURO için 49,9179 TL (Aralık 2024: 36,5819 TL) olarak gerçekleşmiştir.

Banka'nın kur riskine maruz kaldığı döviz cinsleri ağırlıklı olarak ABD Doları ve Euro'dur.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Mali Bünyeye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

III. Kur Riskine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

Banka'nın kur riskine ilişkin bilgiler:

	EURO	USD	Diğer YP	Toplam
Cari Dönem				
Varlıklar				
Nakit Değerler (Kasa, Efektif Deposu, Yoldaki Paralar, Satın Alınan Çekler) ve T.C. Merkez Bnk.(*)	47.180.395	27.873.574	6.989.272	82.043.241
Bankalar (*)	821.000	4.113.974	14.739.991	19.674.965
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr veya Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	-	5.492.130	1.914.443	7.406.573
Para Piyasalarından Alacaklar	-	-	-	-
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	773.356	6.118.584	-	6.891.940
Krediler ve Finansal Kiralama Alacakları (**)	41.532.548	40.240.949	-	81.773.497
İştirak. Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları)	-	-	-	-
İtfa Edilmiş Maliyeti Üzerinden Değerlenen Finansal Varlıklar	5.745.988	-	-	5.745.988
Riskten Korunma Amaçlı Türev Finansal Varlıklar	-	-	-	-
Maddi Duran Varlıklar	-	-	-	-
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-	-	-	-
Diğer Varlıklar(***)	260.641	39.077	18.927	318.645
Toplam Varlıklar	96.313.928	83.878.288	23.662.633	203.854.849
Yükümlülükler				
Özel Cari Hesap ve Katılma Hesapları Aracılığı ile Bankalardan Toplanan Fonlar	5.255.432	435.316	217.333	5.908.081
Diğer Özel Cari Hesap ve Katılma Hesapları (***)	77.765.415	77.572.443	24.180.241	179.518.099
Para Piyasalarına Borçlar	-	395.438	-	395.438
Diğer Mali Kuruluşlardan Sağlanan Fonlar ve Sermaye Benzeri Krediler	12.317.874	5.081.106	-	17.398.980
İhraç Edilen Menkul Değerler	-	-	-	-
Muhtelif Borçlar	-	-	-	-
Riskten Korunma Amaçlı Türev Finansal Borçlar	-	-	-	-
Diğer Yükümlülükler (***)	846.751	1.325.676	39.065	2.211.492
Toplam Yükümlülükler	96.185.472	84.809.979	24.436.639	205.432.090
Net Bilanço Pozisyonu	128.456	(931.691)	(774.006)	(1.577.241)
Net Nazım Hesap Pozisyonu	-	719.849	1.288.674	2.008.523
Türev Finansal Araçlardan Alacaklar	-	2.327.882	1.288.674	3.616.556
Türev Finansal Araçlardan Borçlar	-	1.608.033	-	1.608.033
Gayrinakdi Krediler (**)	7.073.464	11.317.653	430.955	18.822.072
Önceki Dönem				
Toplam Varlıklar	46.488.308	50.463.443	19.167.239	116.118.990
Toplam Yükümlülükler	42.491.882	56.086.745	15.582.521	114.161.148
Net Bilanço Pozisyonu	3.996.426	(5.623.302)	3.584.718	1.957.842
Net Nazım Hesap Pozisyonu	(3.854.672)	5.751.430	(3.184.125)	(1.287.367)
Türev Finansal Araçlardan Alacaklar	-	6.124.008	335.528	6.459.536
Türev Finansal Araçlardan Borçlar	3.854.672	372.578	3.519.653	7.746.903
Gayrinakdi Krediler	5.617.901	3.943.089	149.414	9.710.404

(*) Nakit Değerler ve Merkez Bankası için ayrılmış olan 22.428 TL'lik ve Bankalar için ayrılmış olan 22.963 TL beklenen zarar karşılığı kur riski hesaplamasına dahil edilmemiştir.

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

(***) Türev Finansal Araçlar Kur Gelir ve Gider Reeskontları ile bu reeskontlara ilişkin riskten korunma muhasebesi kayıtları kur riski hesaplamasında dikkate alınmamıştır.

Bankacılık hesaplarından kaynaklanan hisse senedi pozisyon riskine ilişkin açıklamalar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZDEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜMKONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLERYÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARIFİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARIDİĞER
HUSUSLAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Mali Bünyeye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

IV. Likidite Riskine İlişkin Açıklamalar

Likidite Riski, Yönetim Kurulu’nun onayladığı likidite riski politikası ve bankanın risk iştahı çerçevesinde piyasa koşulları ve banka 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 Bankanın bu politikaları etkin olarak uygulanmasını ve bütünüyle Banka’nın risk yönetimi sistemine dahil edilmesini sağlamaktadır. Likidite riskinin ölçümü ve izlenmesinde dikkate alınacak temel kriterleri belirlemektedir.

APKO, Banka’nın 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 Banka’nın portföyüne, stratejik plan ve politikalarına ve yasal sınırlara uyumlu bir şekilde yönetir, ilgili tarafları zamanında bilgilendirir ve koordine eder. Piyasa koşullarına ve Banka 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.

Banka 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 Banka’nın 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.

Banka’nın 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 Banka üst düzey yönetimi tarafından etkin bir biçimde izlenir. Azaltılamayan riskler için, mevcut risk seviyesinin kabul edilmesi, riske neden olan faaliyetin azaltılması veya sonlandırılması değerlendirilmektedir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Mali Bünyeye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

IV. Likidite Riskine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

Likidite karşılama oranı:

		Dikkate Alınma Oranı Uygulanmamış Toplam Değer (*)		Dikkate Alınma Oranı Uygulanmış Toplam Değer (*)	
Cari Dönem		TP+YP	YP	TP+YP	YP
1	YÜKSEK KALİTELİ LİKİT VARLIKLAR (YKLV)				
	Yüksek kaliteli likit varlıklar			111.577.552	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	91.229.419	63.619.548	47.729.305	27.535.469
6	Operasyonel toplanan fon	-	-	-	-
7	Operasyonel olmayan toplanan fon	88.767.545	63.439.397	45.267.431	27.355.318
8	Diğer teminatsız borçlar	2.461.874	180.151	2.461.874	180.151
9	Teminatl borçlar			-	-
10	Diğer nakit çıkışları	17.999.936	13.279.647	17.999.936	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	3.990.587	-	3.990.587	-
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			72.350.387	45.175.463
	NAKİT GİRİŞLERİ				
17	Teminatl alacaklar	-	-	-	-
18	Teminatsız alacaklar	58.109.158	32.666.228	46.764.822	29.137.405
19	Diğer nakit girişleri	14.305.804	7.847.014	14.305.804	7.847.014
20	TOPLAM NAKİT GİRİŞLERİ	72.414.962	40.513.242	61.070.626	36.984.419
Üst Sınır Uygulanmış Değerler					
21	TOPLAM YKLV STOKU			111.577.552	89.276.428
22	TOPLAM NET NAKİT ÇIKIŞLARI			18.087.597	11.293.866
23	LİKİDİTE KARŞILAMA ORANI (%)			616,87	790,49

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

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

Likidite Karşılama Oranı(%)	Cari Dönem – 31.12.2025			
	TP+YP	Tarih	YP	Tarih
En Düşük (%)	416,44	22 Ekim 2025	467,21	30 Aralık 2025
En Yüksek (%)	801,07	21 Aralık 2025	1,039,09	20 Aralık 2025
Ortalama	606,03		780,60	

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

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

Mali Bünyeye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

IV. Likidite Riskine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

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			75.415.497	54.824.562
NAKİT ÇIKIŞLARI				
2 Gerçek kişi toplanan fon ve perakende toplanan fon	28.867.211	24.288.402	2.845.576	2.428.840
3 İstikrarlı toplanan fon	822.900	-	41.145	-
4 Düşük istikrarlı toplanan fon	28.044.311	24.288.402	2.804.431	2.428.840
5 Gerçek kişi toplanan fon ve perakende toplanan fon dışında kalan teminatsız borçlar	59.459.052	49.394.398	27.490.648	21.257.689
6 Operasyonel toplanan fon	-	-	-	-
7 Operasyonel olmayan toplanan fon	58.055.831	49.305.996	26.087.427	21.169.287
8 Diğer teminatsız borçlar	1.403.221	88.402	1.403.221	88.402
9 Teminatlı borçlar			-	-
10 Diğer nakit çıkışları	14.713.143	11.902.789	14.713.143	11.902.789
11 Türev yükümlülükler ve teminat tamamlama yükümlülükleri	12.132.868	11.902.789	12.132.868	11.902.789
12 Yapılandırılmış finansal araçlardan borçlar	2.580.275	-	2.580.275	-
13 Finansal piyasalara olan borçlar için verilen ödeme taahhütleri ile diğer bilanço dışı yükümlülükler	-	-	-	-
14 Herhangi bir şarta bağlı olmaksızın cayılabilir bilanço dışı diğer yükümlülükler ile sözleşmeye dayalı diğer yükümlülükler	-	-	-	-
15 Diğer cayılamaz veya şartı bağlı olarak cayılabilir bilanço dışı borçlar	57.712.342	8.801.237	27.596.431	731.108
16 TOPLAM NAKİT ÇIKIŞLARI			72.645.798	36.320.426
NAKİT GİRİŞLERİ				
17 Teminatlı alacaklar	-	-	-	-
18 Teminatsız alacaklar	44.000.586	22.277.990	37.077.265	20.614.493
19 Diğer nakit girişleri	12.304.635	7.187.658	12.304.635	7.187.658
20 TOPLAM NAKİT GİRİŞLERİ	56.305.221	29.465.648	49.381.900	27.802.151
Üst Sınır Uygulanmış Değerler				
21 TOPLAM YKLV STOKU			75.415.497	54.824.562
22 TOPLAM NET NAKİT ÇIKIŞLARI			23.263.898	9.080.107
23 LİKİDİTE KARŞILAMA ORANI (%)			324,17	603,79

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

Likidite Karşılama Oranı(%)	Önceki Dönem – 31.12.2024			
	TP+YP	Tarih	YP	Tarih
En Düşük (%)	220,24	5 Kasım 2024	353,18	6 Aralık 2024
En Yüksek (%)	489,15	31 Ekim 2024	732,55	2 Ekim 2024
Ortalama	320,57		567,78	

Likidite karşılama oranı, Banka’nın 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.

Banka’nın yüksek kaliteli likit varlıklarının %2,29’u nakit, %68,92’si merkez bankaları nezdindeki hesaplar ve %28,79’u yüksek kaliteli likit menkul kıymetlerden oluşmaktadır.

Banka’nın, ana fon kaynaklarını toplanan fonlar ve alınan krediler oluşturmaktadır. Bilanço tarihi itibarıyla fon kaynaklarının %87,18’i toplanan fonlardan, %3’ü sermaye benzeri borçlanma araçlarından ve %9,82’si alınan kredilerden oluşmaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

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

Mali Bünyeye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

IV. Likidite Riskine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

Aktif ve pasif kalemlerin kalan vadelerine göre gösterimi:

Cari Dönem	Vadesiz	1 Aya Kadar	1-3 Ay	3-12 Ay	1-5 Yıl	5 Yıl ve Üzeri	Dağıtıla- mayan	Toplam
Varlıklar								
Nakit Değerler (Kasa, Efektif Deposu, Yoldaki Paralar, Satın Alınan Çekler) ve TCMB Bankalar	41.983.557	50.242.305	-	-	-	-	-	92.225.862
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr veya Zarara Yansıtılan FV Para Piyasalarından Alacaklar	19.680.004	-	-	-	-	-	-	19.680.004
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	-	1.140.317	1.527.869	1.091.271	5.221.316	-	-	8.980.773
Verilen Krediler	-	-	-	-	-	-	-	-
İtfa Edilmiş Maliyeti Üzerinden Değerlenen Finansal Varlıklar	-	45.384.867	766.333	6.266.387	9.565.483	1.252.997	14.682	17.865.882
Diğer Varlıklar (*)	-	22.213	19.777.021	59.193.761	93.054.085	20.094.710	4.062.759	241.567.203
Toplam Varlıklar	61.663.561	96.789.702	22.071.223	66.608.065	119.345.773	27.581.492	21.204.631	415.264.447

Yükümlülükler								
Özel Cari Hesap ve Katılma Hesapları Aracılığı ile Bankalardan Toplanan Fonlar	5.947.815	10.534.346	11.450.275	9.135.121	-	-	-	37.067.557
Diğer Özel Cari Hesap ve Katılma Hesapları	118.030.418	98.097.430	37.844.228	19.612.581	72	-	-	273.584.729
Diğer Mali Kuruluşlar, Sağlanan Fonlar ve Sermaye Benzeri Krediler	-	12.487.998	14.372.655	6.162.532	1.574.487	-	10.675.109	45.272.781
Para Piyasalarına Borçlar	-	395.438	-	-	-	-	-	395.438
İhraç Edilen Menkul Değerler	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer Yükümlülükler (**)	-	11.939.249	43.168	60.855	-	-	41.655.725	53.698.997

Toplam Yükümlülükler	123.978.233	133.454.461	63.710.326	34.971.089	1.574.559	-	52.330.834	410.019.502
-----------------------------	--------------------	--------------------	-------------------	-------------------	------------------	----------	-------------------	--------------------

Likidite (Açığı)/Fazlası	(62.314.672)	(36.664.759)	(41.639.103)	31.636.976	117.771.214	27.581.492	(31.126.203)	5.244.945
---------------------------------	---------------------	---------------------	---------------------	-------------------	--------------------	-------------------	---------------------	------------------

Net Bilanço Dışı Pozisyonu	-	1.431	(116.722)	(62.574)	-	-	-	(177.865)
Türev Finansal Araçlardan Alacaklar	-	1.310.278	1.552.860	1.168.760	-	-	-	4.031.898
Türev Finansal Araçlardan Borçlar	-	1.308.847	1.669.582	1.231.334	-	-	-	4.209.763
Gayrinakdi Krediler	-	1.049.960	3.002.572	15.583.337	7.377.817	1.404.953	11.350.428	39.769.067

Önceki Dönem								
Toplam Varlıklar	39.337.605	67.274.507	13.307.001	49.746.095	39.849.354	8.732.033	10.702.750	228.949.345
Toplam Yükümlülükler	71.062.285	69.880.280	37.077.415	13.436.752	2.055.372	-	34.229.673	227.741.777

Likidite (Açığı)/Fazlası	(31.724.680)	(2.605.773)	(23.770.414)	36.309.343	37.793.982	8.732.033	(23.526.923)	1.207.568
---------------------------------	---------------------	--------------------	---------------------	-------------------	-------------------	------------------	---------------------	------------------

Net Bilanço Dışı Pozisyonu	-	54.575	-	(60)	-	-	-	54.515
Türev Finansal Araçlardan Alacaklar	-	7.810.257	-	13.218	-	-	-	7.823.475
Türev Finansal Araçlardan Borçlar	-	7.755.682	-	13.278	-	-	-	7.768.960
Gayrinakdi Krediler	-	621.123	1.876.866	9.089.936	7.489.127	1.353.275	9.641.809	30.072.136

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

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

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

Mali Bünyeye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

IV. Likidite Riskine İlişkin Açıklamalar (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 31.12.2025	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 Yıllan Kısa Vadeli	1 Yıl ve 1 Yıllan Uzun Vadeli	
Mevcut İstikrarlı Fon					
1 Özkaynak Unsurları	43.338.276	-	-	-	43.338.276
2 Ana sermaye ve katkı sermaye	43.338.276	-	-	-	43.338.276
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	-	207.618.199	2.379.425	1.554.657	106.553.469
8 Operasyonel mevduat/katılım fonu	-	-	-	-	-
9 Diğer borçlar	-	207.618.199	2.379.425	1.554.657	106.553.469
10 Birbirlerine bağlı varlıklara eşdeğer yükümlülükler					
11 Diğer yükümlülükler	27.608.406	-	-	-	-
12 Türev yükümlülükler					
13 Yukarıda yer almayan diğer özkaynak unsurları ve yükümlülükler	27.608.406	-	-	-	-
14 Mevcut İstikrarlı Fon					204.744.923
Gerekli İstikrarlı Fon					
15 Yüksek kaliteli likit varlıklar					2.126.020
16 Kredi kuruluşları veya finansal kuruluşlara depo edilen operasyonel mevduat/katılım fonu	-	-	-	-	-
17 Canlı alacaklar	-	105.751.636	83.996.717	54.808.138	130.731.893
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	-	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	-	75.656.554	83.996.717	53.834.625	125.584.848
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	3.356.449	-	-	36.125.078	39.481.527
27 Altın dahil fiziki teslimatlı emtia	-				-
28 Türev sözleşmelerin başlangıç teminatı veya merkezi karşı tarafa verilen garanti fonu		-	-	-	-
29 Türev varlıklar			-	-	-
30 Türev yükümlülüklerin değişim teminatı düşülmeden önceki tutarı		-	-	-	-
31 Yukarıda yer almayan diğer varlıklar	3.356.449	-	-	36.125.078	39.481.527
32 Bilanço dışı borçlar		54.053.682	-	-	2.702.684
33 Gerekli İstikrarlı Fon					175.042.124
34 Net istikrarlı Fonlama Oranı (%)					116,97

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

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

Mali bünyeye ve risk yönetimine ilişkin bilgiler (Devamı)

IV. Likidite riskine ilişkin açıklamalar (Devamı):

Önceki Dönem 31.12.2024	a	b	c	ç	d
	Kalan Vadesine Göre, Dikkate Alma Oranı Uygulanmamış Tutar				Dikkate Alma Oranı Uygulanmış Toplam Tutar
	Vadesiz	6 Aydan Kısa Vadeli	6 Ay ile 6 Aydan Uzun, 1 Yıllan Kısa Vadeli	1 Yıl ve 1 Yıllan Uzun Vadeli	
Mevcut İstikrarlı Fon					
1 Özkaynak Unsurları	26.362.540	-	-	-	26.362.540
2 Ana sermaye ve katkı sermaye	26.362.540	-	-	-	26.362.540
3 Diğer özkaynak unsurları	-	-	-	-	-
4 Gerçek kişi ve perakende müşteri mevduatı/katılım fonu	20.983.332	25.172.178	-	79.583	43.437.396
5 İstikrarlı mevduat/katılım fonu	15.393.518	21.090.213	-	32.511	34.690.430
6 Düşük istikrarlı mevduat/katılım fonu	5.589.814	4.081.965	-	47.072	8.746.966
7 Diğer kişilere borçlar	-	110.787.187	2.478.611	1.879.808	58.512.707
8 Operasyonel mevduat/katılım fonu	-	-	-	-	-
9 Diğer borçlar	-	110.787.187	2.478.611	1.879.808	58.512.707
10 Birbirlerine bağlı varlıklara eşdeğer yükümlülükler					
11 Diğer yükümlülükler	21.472.333	-	-	-	-
12 Türev yükümlülükler					
13 Yukarıda yer almayan diğer özkaynak unsurları ve yükümlülükler	21.472.333	-	-	-	-
14 Mevcut İstikrarlı Fon					128.312.643
Gerekli İstikrarlı Fon					
15 Yüksek kaliteli likit varlıklar					919.276
16 Kredi kuruluşları veya finansal kuruluşlara depo edilen operasyonel mevduat/katılım fonu	-	-	-	-	-
17 Canlı alacaklar	-	69.312.878	23.024.854	22.910.582	56.405.501
18 Teminatı birinci kalite likit varlık olan, kredi kuruluşları veya finansal kuruluşlardan alacaklar	-	-	-	-	-
19 Kredi kuruluşları veya finansal kuruluşlardan teminatsız veya teminatı birinci kalite likit varlık olmayan teminatlı alacaklar	-	25.983.064	-	-	3.897.460
20 Kredi kuruluşları veya finansal kuruluşlar dışındaki kurumsal müşteriler, kuruluşlar, gerçek kişi ve perakende müşteriler, merkezi yönetimler, merkez bankaları ile kamu kuruluşlarından olan alacaklar	-	43.329.814	23.024.854	22.195.824	52.043.449
21 %35 ya da daha düşük risk ağırlığına tabi alacaklar	-	-	-	22.195.824	18.866.115
22 İkamet amaçlı gayrimenkul ipotegi ile teminatlandırılan alacaklar	-	-	-	714.757	464.592
23 %35 ya da daha düşük risk ağırlığına tabi alacaklar	-	-	-	714.757	464.592
24 Yüksek kaliteli likit varlık niteliğini haiz olmayan, borsada işlem gören hisse senetleri ile borçlanma araçları	-	-	-	-	-
25 Birbirlerine bağlı yükümlülüklerle eşdeğer varlıklar					
26 Diğer varlıklar	1.066.850	8.513.876	-	41.045.892	50.499.144
27 Altın dahil fiziki teslimatlı emtia	-				-
28 Türev sözleşmelerin başlangıç teminatı veya merkezi karşı tarafa verilen garanti fonu		-	-	-	-
29 Türev varlıklar		8.513.876	-	-	8.513.876
30 Türev yükümlülüklerin değişim teminatı düşülmeden önceki tutarı		-	-	-	-
31 Yukarıda yer almayan diğer varlıklar	1.066.850	-	-	41.045.892	41.985.268
32 Bilanço dışı borçlar		-	-	-	3.375.305
33 Gerekli İstikrarlı Fon					111.199.226
34 Net istikrarlı Fonlama Oranı (%)					115,39

31 Aralık 2025 itibarıyla, Net İstikrarlı Fonlama Oranı %116,97 olarak gerçekleşmiştir (önceki dönem: %115,39). Dikkate alınma oranı uygulanmış tutarlar göz önünde bulundurulduğunda, mevzuat kapsamında en yüksek dikkate alınma oranı uygulanan Özkaynak Unsurları, Mevcut İstikrarlı Fon tutarının %21’ini (önceki dönem: %21) ve Gerçek Kişi ve Perakende Müşteri Katılım Fonu ise Mevcut İstikrarlı Fon tutarının %27’sini (önceki dönem: %34) oluşturmaktadır. Gerekli İstikrarlı Fon içerisinde en büyük paya sahip kalem %75 (önceki dönem: %51) ile Canlı Alacaklar kalemidir. Oran gelişiminde dönemler arası Krediler ve Katılım Fonu gibi başlıca bilanço kalemlerinin gelişimi, bilanço vade yapısı değişimi ve aktif teminatlılığı gibi unsurlar etkili olmaktadır.



TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Mali Bünneye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

V. Kaldıraç Oranına İlişkin Açıklamalar

Banka'nın 31 Aralık 2025 itibarıyla son üç aylık ortalama tutarlardan hesaplanan kaldıraç oranı %8,19' dur. (31 Aralık 2024: %7,04). Asgari Kaldıraç Oranının “Bankaların Kaldıraç Düzeyinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik” gereğince minimum %3 olarak idame ettirilmesi gerekmektedir.

Kaldıraç Oranı Kamuya Açıklama Şablonu:

	Cari Dönem 31 Aralık 2025 (*)	Önceki Dönem 31 Aralık 2024 (*)
Bilanço içi varlıklar		
1 Bilanço içi varlıklar (Türev finansal araçlar ile kredi türevleri hariç, teminatlar dahil)	385.799.454	221.176.648
2 (Ana sermayeden indirilen varlıklar)	(865.869)	(867.189)
3 Bilanço içi varlıklara ilişkin toplam risk tutarı (1 ve 2'nci satırların toplamı)	384.913.585	220.309.459
Türev finansal araçlar ile kredi türevleri		
4 Türev finansal araçlar ile kredi türevlerinin yenileme maliyeti	-	-
5 Türev finansal araçlar ile kredi türevlerinin potansiyel kredi risk tutar	347.781	218.958
6 Türev finansal araçlar ile kredi türevlerine ilişkin toplam risk tutarı (4 ve 5'inci satırların toplamı)	347.781	218.958
Menkul kıymet veya emtia teminatl finansman işlemleri		
7 Menkul kıymet veya emtia teminatl finansman işlemlerinin menkul kıymet veya emtia teminatl finansman işlemlerinin risk tutarı (Bilanço içi hariç)	15.691.695	4.926.224
8 Aracılık edilen işlemlerden kaynaklanan risk tutarı	-	-
9 Menkul kıymet veya emtia teminatl finansman işlemlerine ilişkin toplam risk tutarı (7 ve 8'inci satırların toplamı)	15.691.695	4.926.224
Bilanço dışı işlemler		
10 Bilanço dışı işlemlerin brüt nominal tutarı	61.474.195	67.236.646
11 (Krediye dönüştürme oranları ile çarpımdan kaynaklanan düzeltme tutarı)	-	-
12 Bilanço dışı işlemlere ilişkin toplam risk tutarı (10 ve 11'inci satırların toplamı)	61.474.195	67.236.646
Sermaye ve toplam risk		
13 Ana sermaye	37.861.058	20.614.671
14 Toplam risk tutarı (3. 6. 9 ve 12'nci satırların toplamı)	462.427.256	292.691.287
Kaldıraç oranı		
15 Kaldıraç oranı (%)	8,19	7,04

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

VI. Finansal Varlık ve Borçların Gerçeğe Uygun Değeri ile Gösterilmesine İlişkin Açıklamalar

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

	Defter değeri		Gerçeğe uygun değer	
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Finansal varlıklar				
Para piyasalarından alacaklar	-	-	-	-
Bankalar	19.680.004	18.583.057	19.680.004	18.583.057
Gerçeğe uygun değer farkı k/z'a yansıtılan fv	8.980.773	2.739.785	8.980.773	2.739.785
Gerçeğe Uygun Değer Farkı D/K/G'e Yansıtılan Finansal Varlıklar	17.865.882	13.674.064	17.865.882	13.674.064
İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar	17.738.674	15.089.119	17.789.731	15.140.176
Verilen krediler ve finansal kiralama alacakları	241.567.203	116.009.289	243.155.947	122.366.852
Finansal yükümlülükler				
Özel cari hesap ve katılma hesapları aracılığı ile bankalardan toplanan fonlar	37.067.557	6.336.095	37.067.557	6.336.095
Diğer özel cari hesap ve katılma hesapları	273.584.729	160.320.586	273.584.729	160.320.586
Diğer mali kuruluşlardan sağlanan fonlar	45.272.781	25.813.701	45.338.380	25.864.758
Para Piyasalarına Borçlar	395.438	-	395.438	-
Diğer Yükümlülükler	3.921.500	4.008.576	3.921.500	4.008.576

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Mali Bünneye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

VI. Finansal Varlık ve Borçların Gerçeğe Uygun Değeri ile Gösterilmesine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

b. Finansal tablolarda muhasebeleştirilen gerçeğe uygun değer ölçümlerine ilişkin bilgiler:

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

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

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

Cari dönem	1.seviye	2.seviye	3.seviye	Toplam
Finansal varlıklar				
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarar'a Yansıtılan FV	6.973.263	2.007.510	-	8.980.773
Devlet borçlanma senetleri	5.208.232	1.916.928	-	7.125.160
Sermayede payı temsil eden menkul değerler	-	-	-	-
Diğer	1.765.031	90.582	-	1.855.613
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	2.754.012	15.111.870	-	17.865.882
Devlet borçlanma senetleri	2.739.330	15.111.870	-	17.851.200
Sermayede payı temsil eden menkul değerler (*)	-	-	-	-
Diğer menkul değerler	-	-	-	-
Türev Finansal Varlıklar	-	78.859	-	78.859
Krediler (**)	-	-	9.930.450	9.930.450
Finansal yükümlülükler				
Türev finansal yükümlülükler	-	114.619	-	114.619

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

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

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

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



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZDEĞER ÜRETEN
DÖNÜŞÜMKONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLERYÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARIFİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARIDİĞER
HUSUSLAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Mali Bünyeye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

VI. Finansal Varlık ve Borçların Gerçeğe Uygun Değeri ile Gösterilmesine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

b. Finansal tablolarda muhasebeleştirilen gerçeğe uygun değer ölçümlerine ilişkin bilgiler (Devamı):

Önceki dönem	1.seviye	2.seviye	3.seviye	Toplam
Finansal varlıklar				
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarar’a Yansıtılan FV	1.688.925	1.050.860	-	2.739.785
Devlet borçlanma senetleri	1.272.552	937.985	-	2.210.537
Sermayede payı temsil eden menkul değerler	-	-	-	-
Diğer	416.373	112.875	-	529.248
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	5.046.367	8.627.697	-	13.674.064
Devlet borçlanma senetleri	5.033.580	8.627.697	-	13.661.277
Sermayede payı temsil eden menkul değerler (*)	-	-	-	-
Diğer menkul değerler	-	-	-	-
Türev Finansal Varlıklar Krediler (**)	-	81.120	-	81.120
	-	-	200.000	200.000
Finansal yükümlülükler				
Türev finansal yükümlülükler	-	30.572	-	30.572

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

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

3. seviye hareket tablosu:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Dönem Başındaki Değer	-	-
Dönem içi ilaveler	9.930.450	200.000
Dönemi içi çıkışlar (-)	-	-
Dönem Sonu Değeri	9.930.450	200.000

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

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

VIII. 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. Banka’nın sermaye yeterliliği hesaplamasında için standart yaklaşım kullanıldığından, İçsel Derecelendirmeye Dayalı Yaklaşım (“İDD”) kapsamında hazırlanması gereken tablolar verilmemiştir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Mali Bünyeye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

VIII. Risk Yönetimine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

a. Risk yönetimi ve risk ağırlıklı tutarlara ilişkin genel açıklamalar:

a.1. Bankanın risk yönetimi yaklaşımı:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZDEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜMKONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLERYÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARIFİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARIDİĞER
HUSUSLAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Mali Bünyeye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

VIII. Risk Yönetimine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

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

Banka Yönetim kurulunca onaylanan ve her yıl güncellenen “Risk İştahı Politikası” ile bankanın stratejilerini uygulamak ve hedeflerine ulaşmak için alabileceği risk düzeyleri belirlenmiştir. Bankanın risk iştahı ve risk toleransı ile ilgili olarak banka risk profili çerçevesinde belirlenen limitler ile tetikleme fonksiyonları detaylı olarak açıklanmıştır.

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

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

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

Piyasa riski:

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

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

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

Likidite riski:

Bankanın likidite riski, fonlamaya ilişkin likidite riski ile piyasaya ilişkin likidite riskinden oluşmaktadır.

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

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

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

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Mali Bünyeye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

VIII. Risk Yönetimine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

Likidite riski (Devamı):

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

Kredi riski:

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

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

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

Operasyonel risk:

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

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

Banka, operasyonel riski kaynaklarına göre, personel riski, teknolojik riskler, organizasyon riski, yasal risk-uyum riski ve dış riskler olmak üzere beş kategori halinde sınıflandırılmaktadır. Banka ayrıca, operasyonel riskin kabul edilebilir bir düzeyde tutulabilmesi için gerekli önleyici tedbirleri de almaktadır.

Banka’nın maruz kalabileceği diğer riskleri; stratejik risk, itibar riski, karşı taraf kredi riski, ülke riski ve yoğunlaşma riski oluşturmaktadır.

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Mali Bünyeye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

VIII. Risk Yönetimine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

Diğer riskler:

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

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

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

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

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

a.2. Risk ağırlıklı tutarlara genel bakış:

		Risk Ağırlıklı Tutarlar		Asgari Sermaye Yükümlülüğü
		Cari Dönem	Önceki Dönem	Cari Dönem
1	Kredi riski (karşı taraf kredi riski hariç)	161.088.068	80.306.938	12.887.045
2	Standart yaklaşım	161.088.068	80.306.938	12.887.045
3	İşsel derecelendirmeye dayalı yaklaşım	-	-	-
4	Karşı taraf kredi riski	150.814	38.575	12.065
5	Karşı taraf kredi riski için standart yaklaşım	150.814	38.575	12.065
6	İşsel model yöntemi	-	-	-
7	Basit risk ağırlığı yaklaşımı veya işsel modeller yaklaşımında bankacılık hesabındaki hisse senedi pozisyonları	-	-	-
8	KYK'ya yapılan yatırımlar-içerik yöntemi	-	-	-
9	KYK'ya yapılan yatırımlar-izahname yöntemi	-	-	-
10	KYK'ya yapılan yatırımlar-%1250 risk ağırlığı yöntemi	-	-	-
11	Takas riski	-	-	-
12	Bankacılık hesaplarındaki menkul kıymetleştirme pozisyonları	-	-	-
13	İDD derecelendirmeye dayalı yaklaşım	-	-	-
14	İDD denetim otoritesi formülü yaklaşımı	-	-	-
15	Standart basitleştirilmiş denetim otoritesi formülü yaklaşımı	-	-	-
16	Piyasa riski	13.355.924	3.868.793	1.068.474
17	Standart yaklaşım	13.355.924	3.868.793	1.068.474
18	İşsel model yaklaşımları	-	-	-
19	Operasyonel risk	28.393.609	13.102.671	2.271.489
20	Temel gösterge yaklaşımı	28.393.609	13.102.671	2.271.489
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)	202.988.415	97.316.977	16.239.073

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Mali Bünyeye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

VIII. Risk Yönetimine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

b. Finansal tablolar ile risk tutarları arasındaki bağlantılar:

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

Cari Dönem	Finansal tablolarda raporlanan TMS uyarınca değerlenmiş tutar	Kalemlerin TMS uyarınca değerlenmiş tutarı				
		Kredi riskine tabi	Karşı taraf kredi riskine tabi	Menkul kıymetleştirme pozisyonları	Piyasa riskine tabi (*)	Sermaye yükümlülüğüne tabi olmayan veya sermayeden indirilen
Varlıklar						
Nakit ve Nakit Benzerleri	92.225.862	92.225.862	-	-	-	-
Bankalar	19.680.004	19.680.004	-	-	-	-
Para Piyasalarından Alacaklar	-	-	-	-	-	-
Beklene Zarar Karşılıkları(-)	47.019	-	-	-	-	47.019
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	8.980.773	-	-	-	8.980.773	-
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	17.865.882	17.865.882	-	-	-	-
Türev Finansal Varlıklar	78.859	-	78.859	-	78.859	-
Krediler	234.686.739	234.686.739	-	-	-	6.144
Kiralama İşlemlerinden Alacaklar	6.880.464	6.880.464	-	-	-	-
İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar	17.738.674	17.738.674	-	-	-	-
Beklenen Zarar Karşılıkları (-)	5.197.926	2.389.920	-	-	-	2.857.310
Satış Amaçlı Elde Tutulan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Duran Varlıklar (Net)	1.621.299	1.621.299	-	-	-	-
Ortaklık Yatırımları	1.665.100	1.665.100	-	-	-	-
Maddi Duran Varlıklar (Net)	5.569.303	5.347.126	-	-	-	222.177
Maddi Olmayan Duran Varlıklar (Net)	367.202	-	-	-	-	367.202
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Net)	-	-	-	-	-	-
Cari Vergi Varlığı	-	-	-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	5.424.935	5.424.935	-	-	-	-
Diğer Aktifler	2.479.351	2.479.351	-	-	-	-
Toplam Varlıklar	410.019.502	403.225.516	78.859	-	9.059.632	3.499.852
Yükümlülükler						
Toplanan Fonlar	310.652.286	-	-	-	-	-
Alınan Krediler	34.597.672	-	-	-	-	-
Para Piyasalarına Borçlar	395.438	-	-	-	-	-
İhraç Edilen Menkul Kıymetler (Net)	-	-	-	-	-	-
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara Yansıtılan Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
Türev Finansal Yükümlülükler	104.364	-	-	-	104.364	-
Kiralama İşlemlerinden Yükümlülükler	1.204.255	-	-	-	-	-
Karşılıklar	13.636.534	12.872	-	-	-	-
Cari Vergi Borcu	2.882.920	-	-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Borcu	-	-	-	-	-	-
Satış Amaçlı Elde Tutulan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Duran Varlık Borçları (Net)	-	-	-	-	-	-
Sermaye Benzeri Borçlanma Araçları	10.675.109	-	-	-	-	-
Diğer Yükümlülükler	3.920.258	-	-	-	-	-
Özkaynaklar	31.967.237	-	-	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	410.036.073	12.872	-	-	104.364	-

Yükümlülükler						
Toplanan Fonlar	310.652.286	-	-	-	-	-
Alınan Krediler	34.597.672	-	-	-	-	-
Para Piyasalarına Borçlar	395.438	-	-	-	-	-
İhraç Edilen Menkul Kıymetler (Net)	-	-	-	-	-	-
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara Yansıtılan Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
Türev Finansal Yükümlülükler	104.364	-	-	-	104.364	-
Kiralama İşlemlerinden Yükümlülükler	1.204.255	-	-	-	-	-
Karşılıklar	13.636.534	12.872	-	-	-	-
Cari Vergi Borcu	2.882.920	-	-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Borcu	-	-	-	-	-	-
Satış Amaçlı Elde Tutulan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Duran Varlık Borçları (Net)	-	-	-	-	-	-
Sermaye Benzeri Borçlanma Araçları	10.675.109	-	-	-	-	-
Diğer Yükümlülükler	3.920.258	-	-	-	-	-
Özkaynaklar	31.967.237	-	-	-	-	-

Toplam Yükümlülükler	410.036.073	12.872	-	-	104.364	-
-----------------------------	--------------------	---------------	----------	----------	----------------	----------

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

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

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

Mali Bünyeye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

VIII. Risk Yönetimine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

b. Finansal tablolar ile risk tutarları arasındaki bağlantılar (Devamı):

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

Önceki Dönem	Finansal tablolarda raporlanan TMS uyarınca değerlenmiş tutar	Kalemlerin TMS uyarınca değerlenmiş tutarı					Sermaye yükümlülüğüne tabi olmayan veya sermayeden indirilen
		Kredi riskine tabi	Karşı taraf kredi riskine tabi	Menkul kıymetleştirme pozisyonları	Piyasa riskine tabi (*)		
Varlıklar							
Nakit ve Nakit Benzerleri	53.260.709	53.260.709	-	-	-	-	-
Bankalar	18.583.057	18.583.057	-	-	-	-	-
Para Piyasalarından Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-
Beklene Zarar Karşılıkları(-)	44.701	-	-	-	-	44.701	-
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar	2.739.785	-	-	-	2.739.785	-	-
Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar							
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer							
Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	13.674.064	13.674.064	-	-	-	-	-
Türev Finansal Varlıklar	81.120	-	81.120	-	81.120	-	-
Krediler	115.574.772	115.574.772	-	-	-	2.227	-
Kiralama İşlemlerinden Alacaklar	434.517	434.517	-	-	-	-	-
İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar	15.089.119	15.089.119	-	-	-	-	-
Beklenen Zarar Karşılıkları (-)	1.162.867	649.031	-	-	-	560.322	-
Satış Amaçlı Elde Tutulan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Duran Varlıklar (Net)	166.063	166.063	-	-	-	-	-
Ortaklık Yatırımları	67.600	67.000	-	-	-	-	-
Maddi Duran Varlıklar (Net)	1.146.340	1.027.426	-	-	-	118.914	-
Maddi Olmayan Duran Varlıklar (Net)	548.057	-	-	-	-	548.057	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Net)	-	-	-	-	-	-	-
Cari Vergi Varlığı	-	-	-	-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	4.478.879	4.478.879	-	-	-	-	-
Diğer Aktifler	3.105.263	3.105.263	-	-	-	-	-
Toplam Varlıklar	227.741.777	224.812.438	81.120	-	2.820.905	1.274.221	
Yükümlülükler							
Toplanan Fonlar	166.656.681	-	-	-	-	-	-
Alınan Krediler	18.149.241	-	-	-	-	-	-
Para Piyasalarına Borçlar	-	-	-	-	-	-	-
İhraç Edilen Menkul Kıymetler (Net)	-	-	-	-	-	-	-
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar							
Zarara Yansıtılan Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-
Türev Finansal Yükümlülükler	30.572	-	-	-	30.572	-	-
Kiralama İşlemlerinden Yükümlülükler	739.965	-	-	-	-	-	-
Karşılıklar	10.122.182	18.853	-	-	-	-	-
Cari Vergi Borcu	2.185.238	-	-	-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Borcu	-	-	-	-	-	-	-
Satış Amaçlı Elde Tutulan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Duran Varlık Borçları (Net)	-	-	-	-	-	-	-
Sermaye Benzeri Borçlanma Araçları	7.664.460	-	-	-	-	-	-
Diğer Yükümlülükler	4.008.576	-	-	-	-	-	-
Özkaynaklar	18.184.862	-	-	-	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	227.741.777	18.853	-	-	30.572	-	

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

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

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

Mali Bünyeye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

VIII. Risk Yönetimine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

b. Finansal tablolar ile risk tutarları arasındaki bağlantılar (Devamı):

b.2. Risk tutarları ile finansal tablolaradaki TMS uyarınca değerlenmiş tutarlar arasındaki farkların ana kaynakları:

			Menkul	Karşı taraf		
	Cari Dönem	Toplam	Kredi riskine tabi	kredi riskine tabi	Piyasa riskine tabi (*)	
1	Yasal konsolidasyon kapsamındaki varlıkların TMS uyarınca değerlendirilmiş tutarları (şablon B1'deki gibi)	410.019.502	403.225.516	-	78.859	9.059.632
2	Yasal konsolidasyon kapsamındaki yükümlülüklerin TMS uyarınca değerlendirilmiş tutarları (şablon B1'deki gibi)	12.872	12.872	-	-	-
3	Yasal konsolidasyon kapsamındaki toplam net tutar	410.006.630	403.212.644	-	78.859	9.059.632
4	Bilanço dışı tutarlar	64.468.297	49.184.832	-	14.092.994	-
5	Repo ve benzeri işlemler (**)	-	-	-	-	-
6	Değerleme farkları	-	-	-	-	-
7	Farklı netleştirme kurallarından kaynaklanan farklar (satır 2'ye konulanlar dışındaki)	-	-	-	-	-
8	Karşılıkların dikkate alınmasından kaynaklanan farklar	-	-	-	-	-
9	Kurum'un uygulamalarından kaynaklanan farklar	-	-	-	-	-
10	Risk tutarları	474.500.671	452.423.219	-	14.171.853	9.059.632

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

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

			Menkul	Karşı taraf		
	Önceki Dönem	Toplam	kıymetleştirme pozisyonları	kredi riskine tabi	Piyasa riskine tabi (*)	
1	Yasal konsolidasyon kapsamındaki varlıkların TMS uyarınca değerlendirilmiş tutarları (şablon B1'deki gibi)	227.741.777	224.812.438	-	81.120	2.820.905
2	Yasal konsolidasyon kapsamındaki yükümlülüklerin TMS uyarınca değerlendirilmiş tutarları (şablon B1'deki gibi)	18.853	18.853	-	-	-
3	Yasal konsolidasyon kapsamındaki toplam net tutar	227.722.924	224.793.585	-	81.120	2.820.905
4	Bilanço dışı tutarlar	77.577.245	59.854.768	-	17.001.388	-
5	Repo ve benzeri işlemler (**)	-	-	-	-	-
6	Değerleme farkları	-	-	-	-	-
7	Farklı netleştirme kurallarından kaynaklanan farklar (satır 2'ye konulanlar dışındaki)	-	-	-	-	-
8	Karşılıkların dikkate alınmasından kaynaklanan farklar	-	-	-	-	-
9	Kurum'un uygulamalarından kaynaklanan farklar	-	-	-	-	-
10	Risk tutarları	305.337.875	284.686.059	-	17.082.508	2.820.905



TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Mali Bünyeye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

VIII. Risk Yönetimine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

b. Finansal tablolar ile risk tutarları arasındaki bağlantılar (Devamı):

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

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

c. Kredi riski açıklamaları:

c.1. Kredi riskiyle ilgili genel bilgiler:

c.1.1. Kredi riskiyle ilgili genel niteliksel bilgiler:

Söz konusu bilgilere (II.) Kredi riskine ilişkin açıklamalar ile (VIII.a.I) Bankanın risk yönetimi yaklaşımı bölümleri altında yer verilmiştir.

c.1.2. Varlıkların kredi kalitesi:

Cari Dönem	Yasal konsolidasyona göre hazırlanan finansal tablolarda yer alan TMS uyarınca değerlendirilmiş brüt tutarı		Karşılıklar/ amortisman ve değer düşüklüğü	Net değer
	Temerrüt etmiş	Temerrüt etmemiş		
1 Krediler	3.938.755	237.630.082	3.856.064	237.712.773
2 Borçlanma araçları	-	44.585.329	-	44.585.329
3 Bilanço dışı alacaklar	69.643	49.115.189	-	49.184.832
4 Toplam	4.008.398	331.330.600	3.856.064	331.482.934

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

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

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Mali Bünyeye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

VIII. Risk Yönetimine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

c. Kredi riski açıklamaları (Devamı):

c.1.4. Varlıkların kredi kalitesi ile ilgili ilave açıklamalar:

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

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

Finansal araç sınıfları itibarıyla, vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıklar bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

Coğrafi bölge bazında karşılık ayrılan alacak tutarları:

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

(*) Nakdi kredilere ilişkin bilgileri içermektedir.

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

(*) Nakdi kredilere ilişkin bilgileri içermektedir.

c.2. Kredi riski azaltımı:

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

Bilanço içi ve bilanço dışı netleştirme sözleşmeleri kullanılmamaktadır.

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Mali Bünyeye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

VIII. Risk Yönetimine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

c. Kredi riski açıklamaları (Devamı):

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

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

Garantörlerin kredibiliteleri kredi revizyon vadeleri çerçevesinde izlenmekte ve değerlendirilmektedir.

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

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

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

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

c.2.2. Kredi riski azaltım teknikleri:

Cari Dönem	Teminatsız alacaklar: TMS uyarınca değerlendirilmiş tutar	Teminat ile korunan alacaklar	Teminat ile korunan alacakların teminatl kısımları	Finansal garantiler ile korunan alacakların teminatl kısımları	Finansal garantiler ile korunan alacakların teminatl kısımları	Kredi türevleri ile korunan alacakların teminatl kısımları	Kredi türevleri ile korunan alacakların teminatl kısımları
1 Krediler	241.542.325	26.512	22.535	26.512	22.535	-	-
2 Borçlanma araçları	44.585.329	-	-	-	-	-	-
3 Toplam	286.127.654	26.512	22.535	26.512	22.535	-	-
4 Temerrüde düşmüş	3.938.755	-	-	-	-	-	-

Önceki Dönem	Teminatsız alacaklar: TMS uyarınca değerlendirilmiş tutar	Teminat ile korunan alacaklar	Teminat ile korunan alacakların teminatl kısımları	Finansal garantiler ile korunan alacakların teminatl kısımları	Finansal garantiler ile korunan alacakların teminatl kısımları	Kredi türevleri ile korunan alacakların teminatl kısımları	Kredi türevleri ile korunan alacakların teminatl kısımları
1 Krediler	104.922.279	11.087.010	2.779.214	979.358	972.205	-	-
2 Borçlanma araçları	31.502.968	-	-	-	-	-	-
3 Toplam	136.425.247	11.087.010	2.779.214	979.358	972.205	-	-
4 Temerrüde düşmüş	1.066.850	-	-	-	-	-	-

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Mali Bünyeye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

VIII. Risk Yönetimine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

c. Kredi riski açıklamaları (Devamı):

c.3. Standart yaklaşım kullanılması durumunda kredi riski:

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

Bankaların kredi riskini standart yaklaşım ile hesaplarken kullandığı derecelendirme notlarına ilişkin açıklamalara (II) nolu Kredi riskine ilişkin açıklamalar dipnotunda yer verilmiştir.

c.3.2. Maruz kalınan kredi riski ve kredi riski azaltım etkileri:

Cari Dönem	Kredi dönüşüm oranı ve kredi riski azaltımından önce alacak tutarı		Kredi dönüşüm oranı ve kredi riski azaltımından sonra alacak tutarı		Risk ağırlıklı tutar ve risk ağırlıklı tutar yoğunluğu	
Risk sınıfları	Bilanço içi tutar	Bilanço dışı tutar	Bilanço içi tutar	Bilanço dışı tutar	Risk ağırlıklı tutar	Risk ağırlıklı tutar yoğunluğu
Merkezi yönetimlerden veya merkez bankalarından alacaklar	105.128.566	-	105.140.046	-	-	-
Bölgesel yönetimlerden veya yerel yönetimlerden alacaklar	60.379	4.186	59.513	2.093	59.513	96,60%
İdari birimlerden ve ticari olmayan girişimlerden alacaklar	30.197.546	78.952	30.197.546	39.381	30.236.927	100,00%
Çok taraflı kalkınma bankalarından alacaklar	-	-	-	-	-	-
Uluslararası teşkilatlardan alacaklar	-	-	-	-	-	-
Bankalardan ve aracı kurumlardan alacaklar	21.918.086	234.954	22.346.860	259.023	4.699.254	20,79%
Kurumsal alacaklar	77.863.155	33.191.889	77.435.249	17.970.583	93.963.433	98,49%
Perakende alacaklar	8.863.573	9.851.155	8.852.093	5.160.806	10.173.693	72,60%
İkamet amaçlı gayrimenkul ipotegi ile teminatlandırılan alacaklar	1.123.225	207.479	1.123.225	105.526	432.764	35,22%
Ticari amaçlı gayrimenkul ipotegi ile teminatlandırılan alacaklar	3.518.027	841.082	3.518.027	464.992	3.163.257	79,42%
Tahsili gecikmiş alacaklar	859.025	-	859.025	-	566.204	65,91%
Kurulca riski yüksek belirlenmiş alacaklar	4.327.256	-	4.327.256	-	6.490.885	150,00%
İpotek teminatl menkul kıymetler	-	-	-	-	-	-
Bankalardan ve aracı kurumlardan olan kısa vadeli alacaklar ile kısa vadeli kurumsal alacaklar	-	-	-	-	-	-
Kolektif yatırım kuruluşu niteliğindeki yatırımlar	-	-	-	-	-	-
Diğer alacaklar	14.328.076	-	14.328.078	-	11.302.048	78,88%
Hisse senedi yatırımları	-	-	-	-	-	-
Toplam	268.186.914	44.409.697	268.186.916	24.002.404	161.087.978	55,13%

Önceki Dönem	Kredi dönüşüm oranı ve kredi riski azaltımından önce alacak tutarı		Kredi dönüşüm oranı ve kredi riski azaltımından sonra alacak tutarı		Risk ağırlıklı tutar ve risk ağırlıklı tutar yoğunluğu	
Risk sınıfları	Bilanço içi tutar	Bilanço dışı tutar	Bilanço içi tutar	Bilanço dışı tutar	Risk ağırlıklı tutar	Risk ağırlıklı tutar yoğunluğu
Merkezi yönetimlerden veya merkez bankalarından alacaklar	72.245.081	-	72.263.287	-	-	-
Bölgesel yönetimlerden veya yerel yönetimlerden alacaklar	114.131	3.501	100.545	1.751	99.757	97,52%
İdari birimlerden ve ticari olmayan girişimlerden alacaklar	3.114	6.529	3.114	3.131	6.245	100,00%
Çok taraflı kalkınma bankalarından alacaklar	-	-	-	-	-	-
Uluslararası teşkilatlardan alacaklar	-	-	-	-	-	-
Bankalardan ve aracı kurumlardan alacaklar	17.323.427	-	17.721.661	90.254	3.958.679	22,22%
Kurumsal alacaklar	35.465.128	50.347.053	35.065.563	18.635.500	51.436.681	95,78%
Perakende alacaklar	4.498.791	5.890.501	4.495.502	2.983.647	5.447.070	72,83%
İkamet amaçlı gayrimenkul ipotegi ile teminatlandırılan alacaklar	1.207.972	136.671	1.207.972	65.882	445.849	35,00%
Ticari amaçlı gayrimenkul ipotegi ile teminatlandırılan alacaklar	2.492.231	1.123.697	2.492.231	584.246	2.212.653	71,92%
Tahsili gecikmiş alacaklar	162.941	-	162.941	-	110.320	67,71%
Kurulca riski yüksek belirlenmiş alacaklar	6.956.606	-	6.956.606	-	11.927.508	171,46%
İpotek teminatlı menkul kıymetler	-	-	-	-	-	-
Bankalardan ve aracı kurumlardan olan kısa vadeli alacaklar ile kısa vadeli kurumsal alacaklar	-	-	-	-	-	-
Kolektif yatırım kuruluşu niteliğindeki yatırımlar	-	-	-	-	-	-
Diğer alacaklar	8.137.778	-	8.137.778	-	4.661.891	57,29%
Hisse senedi yatırımları	-	-	-	-	-	-
Toplam	148.607.200	57.507.952	148.607.200	22.364.411	80.306.653	46,97%

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

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

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

Mali Bünyeye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

VIII. Risk Yönetimine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

c. Kredi riski açıklamaları (Devamı):

c.3.3. Risk sınıflarına ve risk ağırlıklarına göre alacaklar:

Risk Sınıfları/Risk Ağırlığı Cari Dönem		%35 Gayrimenkul İpotegiyle Teminatlandırılanlar									Toplam risk tutarı (KDO ve KRA sonrası)	
		%0	%10	%20		%50	%75	%100	%150	%200	Diğerleri	
1	Merkezi yönetimlerden veya merkez bankalarından alacaklar	105.140.046	-	-	-	-	-	-	-	-	-	105.140.046
2	Bölgesel yönetimlerden veya yerel yönetimlerden alacaklar	2.093	-	-	-	-	-	59.513	-	-	-	61.606
3	İdari birimlerden ve ticari olmayan girişimlerden alacaklar	-	-	-	-	-	-	30.236.927	-	-	-	30.236.927
4	Çok taraflı kalkınma bankalarından alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	Uluslararası teşkilatlardan alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	Bankalardan ve aracı kurumlardan alacaklar	-	-	22.035.955	-	555.731	-	14.197	-	-	-	22.605.883
7	Kurumsal alacaklar	445.194	-	290.808	-	1.529.111	-	93.140.719	-	-	-	95.405.832
8	Perakende alacaklar	305.162	-	194.746	-	-	13.512.991	-	-	-	-	14.012.899
9	İkamet amaçlı gayrimenkul ipotegi ile teminatlandırılan alacaklar	-	-	-	1.210.744	18.007	-	-	-	-	-	1.228.751
10	Ticari amaçlı gayrimenkul ipotegi ile teminatlandırılan alacaklar	-	-	-	-	1.639.524	-	2.343.495	-	-	-	3.983.019
11	Tahsili gecikmiş alacaklar	-	-	-	-	585.642	-	273.383	-	-	-	859.025
12	Kurulca riski yüksek belirlenmiş alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	4.327.256	-	-	4.327.256
13	İpotek teminatl menkul kıymetler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	Bankalardan ve aracı kurumlardan olan kısa vadeli alacaklar ile kısa vadeli kurumsal alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	Kolektif yatırım kuruluşu niteliğindeki yatırımlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	Hisse senedi yatırımları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17	Diğer alacaklar	1.899.658	-	1.407.951	-	-	42	11.020.425	-	-	-	14.328.076
18	Toplam	107.792.153	-	23.929.460	1.210.744	4.328.015	13.513.033	137.088.659	4.327.256	-	-	292.189.320

Risk Sınıfları/Risk Ağırlığı Önceki Dönem		%35 Gayrimenkul İpotegiyle Teminatlandırılanlar									Toplam risk tutarı (KDO ve KRA sonrası)	
		%0	%10	%20		%50	%75	%100	%150	%200	Diğerleri	
1	Merkezi yönetimlerden veya merkez bankalarından alacaklar	72.263.287	-	-	-	-	-	-	-	-	-	72.263.287
2	Bölgesel yönetimlerden veya yerel yönetimlerden alacaklar	2.538	-	-	-	-	-	99.758	-	-	-	102.296
3	İdari birimlerden ve ticari olmayan girişimlerden alacaklar	-	-	-	-	-	-	6.245	-	-	-	6.245
4	Çok taraflı kalkınma bankalarından alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	Uluslararası teşkilatlardan alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	Bankalardan ve aracı kurumlardan alacaklar	-	-	16.598.830	-	1.148.344	-	64.741	-	-	-	17.811.915
7	Kurumsal alacaklar	521.375	-	830.759	-	2.156.800	-	50.192.127	-	-	-	53.701.061
8	Perakende alacaklar	147.135	-	94.437	-	-	7.237.578	-	-	-	-	7.479.150
9	İkamet amaçlı gayrimenkul ipotegi ile teminatlandırılan alacaklar	-	-	-	1.273.854	-	-	-	-	-	-	1.273.854
10	Ticari amaçlı gayrimenkul ipotegi ile teminatlandırılan alacaklar	-	-	-	-	1.727.648	-	1.348.830	-	-	-	3.076.478
11	Tahsili gecikmiş alacaklar	-	-	-	-	105.242	-	57.699	-	-	-	162.941
12	Kurulca riski yüksek belirlenmiş alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	6.530.149	-	426.457	6.956.606
13	İpotek teminatl menkul kıymetler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	Bankalardan ve aracı kurumlardan olan kısa vadeli alacaklar ile kısa vadeli kurumsal alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	Kolektif yatırım kuruluşu niteliğindeki yatırımlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	Hisse senedi yatırımları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17	Diğer alacaklar	2.200.076	-	1.594.757	-	-	21	4.342.924	-	-	-	8.137.778
18	Toplam	75.134.411	-	19.118.783	1.273.854	5.138.034	7.237.599	56.112.324	6.530.149	-	426.457	170.971.611

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

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

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

Mali Bünyeye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

VIII. Risk Yönetimine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

d. Karşı taraf kredi riskine (KKR) ilişkin açıklanacak hususlar:

d.1. Karşı taraf kredi riskine ilişkin nitel açıklamalar:

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

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

d.2. KKR’nin ölçüm yöntemlerine göre değerlendirilmesi:

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

(*) Efektif beklenen pozitif risk tutarı



TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Mali Bünneye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

VIII. Risk Yönetimine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

d. Karşı taraf kredi riskine (KKR) ilişkin açıklanacak hususlar (Devamı):

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

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

(*) Efektif beklenen pozitif risk tutarı

d.3. Kredi değerlendirme ayarlamaları (KDA) için sermaye yükümlülüğü:

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Mali Bünneye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

VIII. Risk Yönetimine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

d. Karşı taraf kredi riskine (KKR) ilişkin açıklanacak hususlar (Devamı):

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

Cari Dönem											Toplam Kredi Riski (*)
Risk Sınıfları	%0	%10	%20	%50	%75	%100	%150	Diğer			
Merkezi yönetimlerden ve merkez bankalarından alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.500
Bölgesel veya yerel yönetimlerden alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
İdari birimlerden ve ticari olmayan girişimlerden alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Çok taraflı kalkınma bankalarından alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Uluslararası teşkilatlardan alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bankalar ve aracı kurumlardan alacaklar	-	-	48.271	93.013	-	-	-	-	-	-	141.284
Kurumsal alacaklar	-	-	-	-	-	59.907	-	-	-	-	59.907
Perakende alacaklar	-	-	-	-	624	-	-	-	-	-	624
Gayrimenkul ipoteğiyle teminatlandırılmış alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tahsili gecikmiş alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kurulca riski yüksek olarak belirlenen alacaklar	-	-	-	-	-	-	22.852	-	-	-	22.852
İpotek teminatl menkul kıymetler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Menkul kıymetleştirme pozisyonları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kısa vadeli kredi derecelendirmesi bulunan bankalar ve aracı kurumlardan alacaklar ile kurumsal alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kolektif yatırım kuruluşu niteliğindeki yatırımlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hisse senedi yatırımları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam	-	-	48.271	93.013	624	59.907	22.852	-	-	-	224.667

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

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

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



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZDEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜMKONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLERYÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARIFİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARIDİĞER
HUSUSLAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Mali Bünyeye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

VIII. Risk Yönetimine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

d. Karşı taraf kredi riskine (KKR) ilişkin açıklanacak hususlar (Devamı):

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

Bankanın KKR için kullanılan teminatları bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

d.6. Bankanın alınan veya satılan kredi türevlerinden kaynaklanan risklere ilişkin bilgiler:

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

d.7. Bankanın merkezi karşı tarafa olan risklerine ilişkin kapsamlı bilgiler:

Bankanın merkezi karşı tarafa olan riskleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

e. Menkul kıymetleştirmeye ilişkin olarak Kamu’ya açıklanacak hususlar:

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

f. Piyasa riskine ilişkin olarak kamuya açıklanacak hususlar:

f.1. Piyasa riskiyle ilgili kamuya açıklanacak niteliksel bilgiler:

Banka, piyasa risklerini, 23 Ekim 2015 tarih ve 29511 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmış “Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik” hükümleri çerçevesinde, standart metot kullanılmak suretiyle ölçmekte ve bunun üzerinden yasal sermaye ayırmaktadır.

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

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

f.2. Standart yaklaşım:

	Cari Dönem RAT	Önceki Dönem RAT
Dolaysız (peşin) ürünler		
1 Kar oranı riski (genel ve spesifik)	7.180.889	1.683.387
2 Hisse senedi riski (genel ve spesifik)	-	-
3 Kur riski	4.423.115	1.554.425
4 Emtia riski	1.751.920	630.981
Opsiyonlar		
5 Basitleştirilmiş yaklaşım	-	-
6 Delta-plus metodu	-	-
7 Senaryo yaklaşımı	-	-
8 Menkul kıymetleştirme	-	-
9 Toplam	13.355.924	3.868.793

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Mali Bünyeye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

VIII. Risk Yönetimine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

g. Operasyonel riske ilişkin olarak Kamu’ ya açıklanacak hususlar:

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

Cari Dönem	2 ÖD Tutar	1 ÖD Tutar	CD Tutar	Toplam/Pozitif BG yılı sayısı	Oran (%)	Toplam
Brüt gelir	13.930.529	25.266.833	35.477.069	24.891.477	15	3.733.722
Operasyonel riske esas tutar (Toplam*12,5)						46.671.513

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

h. Bankacılık hesaplarındaki kar oranı riskine ilişkin olarak Kamu’ ya açıklanacak hususlar:

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

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

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

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

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

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



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZDEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜMKONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLERYÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARIFİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARIDİĞER
HUSUSLAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Mali Bünyeye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

VIII. Risk Yönetimine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

h. Bankacılık hesaplarındaki kar oranı riskine ilişkin olarak Kamu’ ya açıklanacak hususlar (Devamı):

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

(*) Tablodaki tutarlar, Bankacılık Hesaplarından Kaynaklanan Kar Payı Oranı Riskinin Standart Yaklaşımına Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmeliğin 5.maddesinin 2.fıkrasının (a) bendinde tariflenerek hesaplamaya dahil edilen para birimleri ve kar payı ile ilişkilendirilen emtiaların TL karşılıklarına dönüş halini ifade etmektedir. Para birimleri arası korelasyon varsayımı ve netleme yaklaşımı bulunmamaktadır. İlgili yönetmelik kapsamında hesaplamalar; TRY,USD, EUR para birimleri ile toplam aktif veya toplam pasif içerisindeki payı %5 veya üzerinde olan tüm döviz cinsleri için ayrı ayrı raporlanmaktadır.

IX. Faaliyet Bölümlerine İlişkin Açıklamalar

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

Cari Dönem	Bireysel	Ticari ve Kurumsal	Hazine	Dağıtılamayan	Toplam
Toplam varlıklar	4.519.500	207.002.066	183.301.981	15.195.955	410.019.502
Toplam yükümlülükler	54.926.694	294.409.212	41.929.323	18.754.273	410.019.502
Net kar payı geliri/(gideri) (*)	2.560.520	22.111.790	(7.921.905)	971.391	17.721.796
Net ücret ve komisyon gelirleri / (giderleri)	577.937	2.074.543	(73.258)	225.514	2.804.736
Diğer faaliyet gelirleri/(giderleri)	1.121.081	8.385.637	(255.885)	(5.281.458)	3.969.375
Beklenen zarar karşılıkları	(379.562)	(4.188.750)	(35.302)	(5.477)	(4.609.091)
Vergi öncesi kar/(zarar)	3.879.976	28.383.220	(8.286.350)	(4.090.030)	19.886.816
Vergi karşılığı	-	-	-	(6.033.598)	(6.033.598)
Net dönem karı / (zararı)	3.879.976	28.383.220	(8.286.350)	(10.123.628)	13.853.218

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

Önceki Dönem	Bireysel	Ticari ve Kurumsal	Hazine	Dağıtılamayan	Toplam
Toplam varlıklar	3.724.777	93.309.899	122.003.834	8.703.267	227.741.777
Toplam yükümlülükler	46.332.352	156.726.275	16.479.340	8.203.810	227.741.777
Net kar payı geliri/(gideri) (*)	2.147.137	11.221.487	(4.670.446)	202.630	8.900.808
Net ücret ve komisyon gelirleri / (giderleri)	577.743	2.781.093	(892.087)	4.790	2.471.539
Diğer faaliyet gelirleri/(giderleri)	2.343.809	6.827.704	(2.439.633)	(4.970.846)	1.761.034
Beklenen zarar karşılıkları	(126.652)	(877.217)	(14.674)	(13.217)	(1.031.760)
Vergi öncesi kar/(zarar)	4.942.037	19.953.067	(8.016.840)	(4.776.643)	12.101.621
Vergi karşılığı	-	-	-	(3.400.890)	(3.400.890)
Net dönem karı / (zararı)	4.942.037	19.953.067	(8.016.840)	(8.177.533)	8.700.731

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

BEŞİNCİ BÖLÜM

Konsolide Olmayan Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar

I. 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	181.533	709.601	132.420	774.423
TCMB (*)	9.845.644	76.676.754	12.667.593	34.769.819
Diğer	155.444	4.656.886	106.536	4.809.918
Toplam	10.182.621	82.043.241	12.906.549	40.354.160

(*) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 2.965.681 TL (31 Aralık 2024: 2.827.751 TL) tutarındaki kıymetli maden depo hesabını ve 1.846.647 TL (31 Aralık 2024: 2.088.704 TL) tutarında yoldaki paralar hesabını içermektedir. TCMB hesaplarına ilişkin 23.990 TL tutarında beklenen zarar karşılığı ayrılmıştır. (31 Aralık 2024: 12.613 TL)

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

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

b.1) Zorunlu karşılık uygulamasına ilişkin açıklamalar:

Banka, TCMB’nin “Zorunlu Karşılıklar Hakkında 2005/1 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.

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

2. a) Bankalara ilişkin bilgiler

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Bankalar				
Yurt içi	5.039	448.364	33.684	325.256
Yurt dışı	-	19.226.601	-	18.224.117
Toplam (*)	5.039	19.674.965	33.684	18.549.373

(*) Bankalara ilişkin 22.967 TL tutarında beklenen zarar karşılığı ayrılmıştır. (31 Aralık 2024: 17.419 TL)



TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Olmayan Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

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

b. Yurt dışı bankalar hesabı:

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

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

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

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kâr zarara yansıtılan finansal varlıklar içerisinde geri alım vaadiyle satım işlemlerine konu edilen tutar 454.093 TL'dir. (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

Teminata verilen bloke edilenlerin tutarı 3.465.202 TL'dir (31 Aralık 2024: 575.648 TL).

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

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Borçlanma Senetleri	9.259.482	2.744.131
Borsada İşlem Gören (*)	2.010.766	1.051.001
Borsada İşlem Görmeyen	7.248.716	1.693.130
Hisse Senetleri	-	-
Borsada İşlem Gören	-	-
Borsada İşlem Görmeyen	-	-
Değer Azalma Karşılığı (-)	278.709	4.346
Toplam	8.980.773	2.739.785

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

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

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

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar içerisinde geri alım vaadiyle satım işlemlerine konu edilen tutar bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır). Teminata verilen bloke edilenlerin tutarı 6.913.714 TL'dir (31 Aralık 2024: 2.862.451 TL).

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Olmayan Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

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

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

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

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Borçlanma Senetleri	17.862.293	13.670.918
Borsada İşlem Gören (*)	15.122.930	8.627.852
Borsada İşlem Görmeyen	2.739.363	5.043.066
Hisse Senetleri	14.682	12.787
Borsada İşlem Gören	-	-
Borsada İşlem Görmeyen (**)	14.682	12.787
Değer Azalma Karşılığı (-)	11.093	9.641
Toplam	17.865.882	13.674.064

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

(**) Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar kalemi altındaki 14.682 TL'lik menkul kıymetler aktif bir piyasada işlem görmemeleri nedeniyle finansal tablolara elde etme maliyeti üzerinden yansıtılmıştır.

5. Türev finansal varlıklara ilişkin bilgiler:

a) Türev finansal varlıklara ilişkin pozitif farklar tablosu:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Swap İşlemleri	-	2.063	-	9.228
Vadeli İşlemler	56.646	20.150	1.192	70.700
Futures İşlemleri	-	-	-	-
Opsiyonlar	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-
Toplam	56.646	22.213	1.192	79.928

6. Kredilere ilişkin açıklamalar:

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

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	Nakdi	G.Nakdi	Nakdi	G.Nakdi
Banka Ortaklarına Verilen Doğrudan Krediler	758.370	-	304.831	-
Tüzel Kişi Ortaklara Verilen Krediler	758.370	-	304.831	-
Gerçek Kişi Ortaklara Verilen Krediler	-	-	-	-
Banka Ortaklarına Verilen Dolaylı Krediler	4.332	-	3.885	-
Banka Mensuplarına Verilen Krediler	4.332	-	3.885	-
Toplam	762.702	-	308.716	-



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZDEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜMKONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLERYÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARIFİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARIDİĞER
HUSUSLAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Olmayan Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

I. 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	Yakın İzlemedeki Krediler			
	Standart Nitelikli 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: Bulunmamaktadır.). Kar zarar ortaklıklarına ilişkin 276.564 TL'lik gerçeğe uygun değer farkı kar payı geliri olarak muhasebeleştirilmiştir. Kar zarar ortaklığı yatırımlarına ilişkin açıklamalar “Finansal Varlık ve Borçların Gerçeğe Uygun Değeri ile Gösterilmesine İlişkin Açıklamalar” dipnotu “b. Finansal tablolarda muhasebeleştirilen gerçeğe uygun değer ölçümlerine ilişkin bilgiler” başlığı altında sunulmaktadır.

(**) Diğer kredilerin detayı aşağıdaki gibidir:

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

(*) Tazmin edilen gayrinakdi kredi bedellerinden oluşmaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Olmayan Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

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

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (Devamı):

b1. Standart nitelikli ve yakın izlemedeki krediler ile yeniden yapılandırılan yakın izlemedeki kredilere ilişkin detay tablosu (Devamı):

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

(*) İlgili bakiyenin 200.000 TL'lik kısmı, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kar zarar ortaklığı yatırımları yöntemiyle kullanılan fonlardan oluşmaktadır. Kar zarar ortaklığı yatırımı projelerinin gelir paylaşımı, proje bitimlerinde ya da etap/kısım sonlarında ilgili maliyet hesapları netleştikten ve net kar hesaplandıktan sonra, taraflar arasında imzalanan kar zarar ortaklığı yatırımı sözleşmesi çerçevesinde yapılmaktadır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kar-zarar ortaklığı yatırımları üzerinde değer artışı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır.)

(**) Diğer kredilerin detayı aşağıdaki gibidir:

Taksitli ticari krediler	11.542.383
Yurt dışı krediler	11.401
Diğer yatırım kredileri	948.864
Diğer (*)	17.862
Toplam	12.520.510

(*) Tazmin edilen gayrinakdi kredi bedellerinden oluşmaktadır.

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

Cari Dönem	Standart Nitelikli Krediler (*)	Yakın İzlemedeki Krediler
12 Aylık Beklenen Zarar Karşılığı	1.341.863	-
Kredi Riskinde Önemli Artış	-	1.466.143
Önceki Dönem	Standart Nitelikli Krediler (*)	Yakın İzlemedeki Krediler
12 Aylık Beklenen Zarar Karşılığı	490.436	-
Kredi Riskinde Önemli artış	-	23.400

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

c) Vade yapısına göre nakdi kredilerin dağılımı:

Nakdi Krediler Cari Dönem	Standart Nitelikli Krediler	Yeniden Yapılandırılanlar	
		Yeniden Yapılandırma Kapsamında Yer Almayanlar	Yeniden Yapılandırılanlar
Kısa vadeli krediler	102.856.022	440.871	480.172
Orta ve uzun vadeli krediler	124.337.442	439.567	2.193.910
Toplam	227.193.464	880.438	2.674.082
Nakdi Krediler Önceki Dönem	Standart Nitelikli Krediler	Yeniden Yapılandırılanlar	
		Yeniden Yapılandırma Kapsamında Yer Almayanlar	Yeniden Yapılandırılanlar
Kısa vadeli krediler	73.864.199	458.107	327.068
Orta ve uzun vadeli krediler	39.670.001	137.982	50.565
Toplam	113.534.200	596.089	377.633



TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Olmayan Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

I. 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	2.921	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-Dövizde 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-Dövizde 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 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Olmayan Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

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

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (Devamı):

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



TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Olmayan Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

I. 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	1.566.542	5.704.657	7.271.199
İşyeri Kredileri	26.132	231.441	257.573
Taşıt Kredileri	1.292.952	4.213.265	5.506.217
İhtiyaç Kredileri	247.458	1.259.951	1.507.409
Diğer	-	-	-
Taksitli Ticari Krediler-Döviz Endeksli	-	-	-
İşyeri Kredileri	-	-	-
Taşıt Kredileri	-	-	-
İhtiyaç Kredileri	-	-	-
Diğer	-	-	-
Taksitli Ticari Krediler-YP	74.284	446.195	520.479
İşyeri Kredileri	-	5.381	5.381
Taşıt Kredileri	71.547	275.886	347.433
İhtiyaç Kredileri	2.737	164.928	167.665
Diğer	-	-	-
Kurumsal Kredi Kartları-TP	-	-	-
Taksitli	-	-	-
Taksitsiz	-	-	-
Kurumsal Kredi Kartları-YP	-	-	-
Taksitli	-	-	-
Taksitsiz	-	-	-
Kredili Özel Cari Hesap -TP (Tüzel Kişi)	-	-	-
Kredili Özel Cari Hesap -YP (Tüzel Kişi)	-	-	-

Toplam	1.640.826	6.150.852	7.791.678
---------------	------------------	------------------	------------------

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

Toplam	7.002.250	3.047.388	10.049.638
---------------	------------------	------------------	-------------------

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Olmayan Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

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

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (Devamı):

f) Kredilerin kullanıcılara göre dağılımı:

	Cari dönem	Önceki dönem
Kamu	51.956.551	3.290.413
Özel	178.791.433	111.217.906
Toplam	230.747.984	114.508.319

g) Yurt içi ve yurt dışı kredilerin dağılımı:

Takipteki krediler hariç kredilerin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	Cari dönem	Önceki dönem
Yurt içi Krediler	226.833.783	112.200.016
Yurt dışı Krediler	3.914.201	2.307.906
Toplam	230.747.984	114.507.922

h) Bağlı ortaklık ve iştiraklere verilen krediler:

	Cari dönem		Önceki dönem	
	TP	YP	TP	YP
Bağlı ortaklık ve iştiraklere verilen doğrudan krediler	-	-	304.831	-
Bağlı ortaklık ve iştiraklere verilen dolaylı krediler	-	-	-	-
Toplam	-	-	304.831	-

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

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Tahsil İmkânı Sınırlı Krediler İçin Ayrılanlar	431.013	132.456
Tahsili Şüpheli Krediler İçin Ayrılanlar	929.084	265.244
Zarar Niteliğindeki Krediler İçin Ayrılanlar	1.029.823	251.331
Toplam	2.389.920	649.031

j) Donuk alacaklara ilişkin bilgiler (net):

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

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).



TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Olmayan Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

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

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (Devamı):

j.2) Toplam donuk alacak hareketlerine ilişkin bilgiler:

	III. Grup Tahsil İmkânı Sınırlı Krediler	IV. Grup Tahsili Şüpheli Krediler	V. Grup Zarar Niteliğindeki Kredi
Cari Dönem			
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

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

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

	III. Grup Tahsil İmkânı Sınırlı Krediler	IV. Grup Tahsili Şüpheli Krediler	V. Grup Zarar Niteliğindeki Krediler
Cari Dönem			
Dönem sonu bakiyesi	74.403	127.712	83.897
Karşılık Tutarı (-)	34.203	77.235	61.811
Toplam	40.200	50.477	22.086
	III. Grup Tahsil İmkânı Sınırlı Krediler	IV. Grup Tahsili Şüpheli Krediler	V. Grup Zarar Niteliğindeki Krediler
Önceki Dönem			
Dönem sonu bakiyesi	5.310	3.509	16.948
Karşılık Tutarı (-)	2.503	2.074	15.850
Toplam	2.807	1.435	1.098

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Olmayan Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

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

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (Devamı):

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

	III. Grup Tahsil İmkânı Sınırlı Krediler	IV. Grup Tahsili Şüpheli Krediler	V. Grup Zarar Niteliğindeki Krediler
Cari Dönem (Net)	485.237	809.255	254.343
Gerçek ve Tüzel Kişilere Kullandırılan Krediler (Brüt)	916.250	1.738.339	1.284.166
Karşılık Tutarı (-)	431.013	929.084	1.029.823
Gerçek ve Tüzel Kişilere Kullandırılan Krediler (Net)	485.237	809.255	254.343
Bankalar (Brüt)	-	-	-
Karşılık Tutarı (-)	-	-	-
Bankalar (Net)	-	-	-
Diğer Krediler (Brüt)	-	-	-
Karşılık Tutarı (-)	-	-	-
Diğer Kredi ve Alacaklar (Net)	-	-	-
Önceki Dönem (Net)	151.237	215.604	50.978
Gerçek ve Tüzel Kişilere Kullandırılan Krediler (Brüt)	283.693	480.848	302.309
Karşılık Tutarı (-)	132.456	265.244	251.331
Gerçek ve Tüzel Kişilere Kullandırılan Krediler (Net)	151.237	215.604	50.978
Bankalar (Brüt)	-	-	-
Karşılık Tutarı (-)	-	-	-
Bankalar (Net)	-	-	-
Diğer Kredi ve Alacaklar (Brüt)	-	-	-
Karşılık Tutarı (-)	-	-	-
Diğer Kredi ve Alacaklar (Net)	-	-	-

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

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

k) TFRS 9'a göre karşılık değişimleri:

Cari Dönem	1. Aşama	2. Aşama	3. Aşama
Önceki Dönem Sonu Bakiyesi	490.435	23.400	649.032
Dönem İçi İlave	931.596	1.447.628	1.326.498
Dönem İçi Çıkanlar (-)	80.168	4.885	414.390
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



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZDEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜMKONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLERYÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARIFİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARIDİĞER
HUSUSLAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Olmayan Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

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

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (Devamı):

k) TFRS 9’a göre karşılık değişimleri (Devamı):

Önceki Dönem	1. Aşama	2. Aşama	3. Aşama
Önceki Dönem Sonu Bakiyesi	354.092	29.943	183.085
Dönem İçi İlave	225.315	21.477	398.972
Dönem İçi Çıkanlar (-)	88.972	28.020	66.975
Satılan (-)	-	-	-
Aktiften Silinen	-	-	-
1. Aşamaya Transfer	27.557	(27.557)	-
2. Aşamaya Transfer	(3.603)	2.103	1.500
3. Aşamaya Transfer	(2.367)	-	2.367
Dönem Sonu Bakiyesi	490.435	23.400	649.032

l) TFRS 9’a göre nakdi kredi değişimleri:

Cari Dönem	1. Aşama	2. Aşama	3. Aşama
Önceki Dönem Sonu Bakiyesi	113.958.859	983.580	1.066.850
Dönem İçi İlave	146.132.321	800.862	929.197
Dönem İçi Çıkanlar (-)	26.017.252	1.770.078	1.942.708
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

Önceki Dönem	1. Aşama	2. Aşama	3. Aşama
Önceki Dönem Sonu Bakiyesi	67.154.882	527.406	242.874
Dönem İçi İlave	63.508.095	898.144	1,013.081
Dönem İçi Çıkanlar (-)	16.704.118	441.970	189.105
Satılan (-)	-	-	-
Aktiften Silinen	-	-	-
1. Aşamaya Transfer	233.558	(233.558)	-
2. Aşamaya Transfer	(879.271)	749.369	129.902
3. Aşamaya Transfer	(795.795)	-	795.795
Dönem Sonu Bakiyesi	67.154.882	527.406	242.874

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

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Olmayan Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

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

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (Devamı):

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

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

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

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

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Devlet Tahvili	-	-
Hazine Bonosu	-	-
Diğer Kamu Borçlanma Senetleri (*)	17.738.674	15.089.119
Toplam	17.738.674	15.089.119

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

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

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

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

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

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

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Dönem Başındaki Değer	15.089.119	16.692.053
Parasal Varlıklarda Meydana Gelen Kur Farkları (*)	1.507.585	875.820
Yıl İçindeki Alımlar	1.141.970	4.759.960
Satış ve İtfa Yolu ile Elden Çıkarılanlar	-	(7.238.714)
Değer Azalışı Karşılığı (-)	-	-
Dönem Sonu Toplamı	17.738.674	15.089.119

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



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZDEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜMKONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLERYÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARIFİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARIDİĞER
HUSUSLAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Olmayan Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

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

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	198.283	190.777	68.216	65.599
1-4 yıl arası	2.026.634	1.670.017	391.109	368.918
4 yıldan fazla	7.886.714	5.019.670	-	-
Toplam	10.111.631	6.880.464	459.325	434.517

b) Finansal kiralamaya yapılan net yatırımlara ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Finansal kiralama alacakları (brüt)	10.111.631	459.325
Kazanılmamış finansal kiralama gelirleri (-)	3.231.167	24.808
Finansal Kiralama Alacakları (net)	6.880.464	434.517

c) Yapılan finansal kiralama sözleşmeleri ile ilgili genel açıklamalar:

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

Finansal kiralama alacaklarına ilişkin bilgiler:

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

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

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

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Açılış Bakiyesi	166.063	8.283
Girişler (*)	1.492.832	176.062
Çıkışlar	37.291	18.282
Transferler	-	-
Değer Düşüklüğü (-)	305	-
Kapanış Bakiyesi (**)	1.621.299	166.063

(*) Üzerinde vefa hakkı bulununan varlıkların 980.867 TL'lik kısmı standart nitelikli kredilerden yapılmıştır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Olmayan Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

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

10. Ortaklık yatırımlarına ilişkin bilgiler:

a) İştiraklere ilişkin bilgiler:

a.1) Konsolide edilmeyen iştiraklere ilişkin bilgiler:

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

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

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

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

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

a.2) Konsolide edilen iştiraklere ilişkin bilgiler:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

b) Bağlı ortaklıklara ilişkin bilgiler (net):

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

Bulunmamaktadır.

b.2) Konsolide edilen bağlı ortaklıklara ilişkin bilgiler:

Banka'nın %100 bağlı ortaklığı olan 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 Banka tarafından ödenmiş 50 TL sermaye ile Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi kurulmuş ve faaliyetine başlamıştır.



TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Olmayan 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 (Devamı):

Banka'nın %100 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 Banka tarafından ödenmiş 50 TL sermaye ile Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi kurulmuş ve faaliyetine başlamıştır.

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.

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 kayıtlı sermaye tavanı 375.000 TL olup, sermayenin 75.000 TL'si 26 Mayıs 2025 tarihinde Ana Ortaklık Banka tarafından ödenmiştir.

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

Aşağıdaki tabloda belirtilen değerler sırasıyla, Emlak Varlık Kiralama A.Ş., Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş., Emlak Katılım Tasarruf Finansman A.Ş. ve Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş.'nin 31 Aralık 2025 tarihli bağımsız denetimden geçmemiş ve enflasyon muhasebesi uygulanmamış finansal tablolarından alınmıştır.

	Aktif Toplamı	Özkaynak	Sabit Varlık Toplamı	Kar Payı Gelirleri	Menkul Değer Gelirleri	Cari Dönem Kar/Zararı	Önceki Dönem Kar/Zararı	Gerçeğe Uygun Değeri
1	8.957.959	119.789	-	3.927.252	-	74.525	45.204	-
2	19.184.953	237	-	5.617.663	-	116	72	-
3	10.973.215	3.155.850	42.672	280.965	-	1.642.443	-	-
4	75.947	50.379	37.718	15.878	-	(24.621)	-	-

b.2.1) Bağlı ortaklıklara ilişkin hareket tablosu

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Dönem Başındaki Değer	100	100
Dönem İçi Hareketler	1.575.000	-
Alışlar / Yeni Şirket Kurulumu	1.575.000	-
Bedelsiz Edinilen Hisse Senetleri	-	-
Cari Yıl Payından Alınan Kâr	-	-
Satışlar	-	-
Yeniden Değerleme Artışı	-	-
Değer Azalma Karşılıkları	-	-
Dönem Sonu Değeri	1.575.000	100
Sermaye Taahhütleri	300.000	-
Dönem Sonu Sermaye Katılma Payı (%)	100	100

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Olmayan 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 (Devamı):

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

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

11. Maddi duran varlıklara ilişkin açıklamalar:

Cari dönem	Gayrimenkuller	Kullanım Hakkı Olan Gayrimenkuller	Araçlar	Diğer MDV	Toplam
Maliyet					
Dönem başı bakiyesi: 1 Ocak 2025	139.848	826.557	179.185	538.175	1.683.765
İktisap edilenler	3.568.958	647.607	235.390	414.611	4.866.566
Yeniden değerlendirme farkları	-	-	-	-	-
Elden Çıkarılanlar	-	(107.646)	(39.592)	(2.839)	(150.077)
Değer Düşüklüğü(-)/Değer Düşüklüğü İptali	-	-	-	-	-
Transferler	-	-	-	-	-
Dönem sonu bakiyesi: 31 Aralık 2025	3.708.806	1.366.518	374.983	949.947	6.400.254
Birikmiş Amortisman (-)					
Dönem başı bakiyesi: 1 Ocak 2025	3.375	204.081	71.919	258.050	537.425
Cari dönem amortisman gideri	59.887	148.361	60.965	102.603	371.817
Elden çıkarılanlara ait amortisman iptali	-	(43.147)	(29.995)	(5.148)	(78.291)
Transferler	-	-	-	-	-
Dönem sonu bakiyesi: 31 Aralık 2025	63.262	309.295	102.889	355.505	830.951
Dönem sonu maliyet	3.708.806	1.366.518	374.983	949.947	6.400.254
Dönem sonu birikmiş amortisman	(63.262)	(309.295)	(102.889)	(355.505)	(830.951)
Kapanış net defter değeri	3.645.544	1.057.223	272.094	594.442	5.569.303

Önceki dönem	Gayrimenkuller	Kullanım Hakkı Olan Gayrimenkuller	Araçlar	Diğer MDV	Toplam
Maliyet					
Dönem başı bakiyesi: 1 Ocak 2024	125.998	611.638	181.399	346.931	1.265.966
İktisap edilenler	13.850	314.640	11.171	78.893	418.554
Yeniden değerlendirme farkları	-	-	-	-	-
Elden Çıkarılanlar	-	-	-	(755)	(755)
Değer Düşüklüğü(-)/Değer Düşüklüğü İptali	-	-	-	-	-
Transferler	-	(99.721)	(13.385)	113.106	-
Dönem sonu bakiyesi: 31 Aralık 2024	139.848	826.557	179.185	538.175	1.683.765
Birikmiş Amortisman (-)					
Dönem başı bakiyesi: 1 Ocak 2024	646	129.593	39.673	173.198	343.110
Cari dönem amortisman gideri	2.729	74.488	32.246	84.240	193.703
Elden çıkarılanlara ait amortisman iptali	-	-	-	612	612
Transferler	-	-	-	-	-
Dönem sonu bakiyesi: 31 Aralık 2024	3.375	204.081	71.919	258.050	537.425
Dönem sonu maliyet	139.848	826.557	179.185	538.175	1.683.765
Dönem sonu birikmiş amortisman	(3.375)	(204.081)	(71.919)	(258.050)	(537.425)
Kapanış net defter değeri	136.473	622.476	107.266	280.125	1.146.340



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZDEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜMKONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLERYÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARIFİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARIDİĞER
HUSUSLAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Olmayan Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

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

12. Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin açıklamalar:

Cari dönem	Maddi Olmayan Duran Varlıklar
Maliyet	
Dönem başı bakiyesi: 1 Ocak 2025	661.857
İktisap edilenler	192.291
Elden Çıkarılanlar	(272.398)
Dönem sonu bakiyesi: 31 Aralık 2025	581.750
Birikmiş Amortisman (-)	
Dönem başı bakiyesi: 1 Ocak 2025	(113.800)
Cari dönem amortisman gideri	(100.748)
Elden çıkarılanlara ait amortisman iptali	-
Dönem sonu bakiyesi: 31 Aralık 2025	(214.548)
Dönem sonu maliyet	581.750
Dönem sonu birikmiş amortisman	(214.548)
Kapanış Net Defter Değeri	367.202
Önceki dönem	Maddi Olmayan Duran Varlıklar
Maliyet	
Dönem başı bakiyesi: 1 Ocak 2024	314.431
İktisap edilenler	347.426
Elden Çıkarılanlar	-
Dönem sonu bakiyesi: 31 Aralık 2024	661.857
Birikmiş Amortisman (-)	
Dönem başı bakiyesi: 1 Ocak 2024	(64.067)
Cari dönem amortisman gideri	(49.733)
Elden çıkarılanlara ait amortisman iptali	-
Dönem sonu bakiyesi: 31 Aralık 2024	(113.800)
Dönem sonu maliyet	661.857
Dönem sonu birikmiş amortisman	(113.800)
Kapanış Net Defter Değeri	548.057

13. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin açıklamalar:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Olmayan Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

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

14. Ertelenmiş vergi varlığına ilişkin açıklamalar:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Kira sertifikaları reeskont gelir farkı	3.975.927	2.606.403
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılıklar	2.955.000	2.250.000
Beklenen zarar karşılıkları	908.078	239.329
Menkul değerler değerlendirme farkları	375.000	153.623
Peşin tahsil edilen ücret ve komisyonlar ile kazanılmamış gelirler	305.457	108.001
Kıdem tazminatı, prim ve izin ücreti karşılıkları	131.506	351.444
Türev finansal araçlar	65.182	13.986
TFRS 16 farkları	29.096	19.656
Diğer borç ve gider karşılıkları	350.720	723.303
Ertelenmiş Vergi Varlığı	9.095.966	6.465.745
Menkul değerler değerlendirme farkları	11.415	-
Türev finansal araçlar	71.127	28.815
Kar payı reeskontları	3.432.727	1.875.146
Maddi duran varlıkların kayıtlı değeri ile vergi değeri arasındaki fark	155.762	82.905
Diğer	-	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	3.671.031	1.986.866
Ertelenmiş Vergi Varlığı (Net)	5.424.935	4.478.879

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, Banka'nın diğer varlıklar toplamı 2.571.749 TL (31 Aralık 2024: 3.105.263 TL) olup yükümlülükler toplamının %10'unu aşmamaktadır.



TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Olmayan Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

II. Bilançonun Pasif Hesaplarına İlişkin Açıklama ve Dipnotlar

1. Toplanan fonlara ilişkin bilgiler:

a. Toplanan fonların vade yapısına ilişkin bilgiler:

Cari Dönem	Vadesiz	1 Aya Kadar	3 Aya Kadar	6 Aya Kadar	9 Aya Kadar	1 Yıla Kadar	1 Yıl ve Üstü	Birikimli Katılma Hesabı	Toplam
I. Özel Cari Hesabı Gerçek Kişi									
Ticari Olmayan-TP	1.352.497	-	-	-	-	-	-	-	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	14.854.670	-	-	-	-	-	-	-	14.854.670
Resmi Kuruluşlar	861.002	-	-	-	-	-	-	-	861.002
Ticari Kuruluşlar	13.436.343	-	-	-	-	-	-	-	13.436.343
Diğer Kuruluşlar	14	-	-	-	-	-	-	-	14
Ticari ve Diğer Kur.	88.769	-	-	-	-	-	-	-	88.769
Bankalar ve Katılım Bankaları	468.542	-	-	-	-	-	-	-	468.542
TCMB	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt içi Bankalar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt dışı Bankalar	468.542	-	-	-	-	-	-	-	468.542
Katılım Bankası	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IV. Katılma Hesapları-TP	-	55.126.508	24.061.333	14.878.329	3.343.076	4.837.508	-	-	102.246.754
Resmi Kuruluşlar	-	3.743.373	3.241.243	781.385	90.336	-	-	-	7.856.337
Ticari Kuruluşlar	-	23.497.891	3.569.200	2.290.884	3.250.386	7.982	-	-	32.616.343
Diğer Kuruluşlar	-	14.777.679	5.765.373	3.101.825	-	4.829.526	-	-	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	-	4.488.741	9.049.902	369.959	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)	123.978.233	108.631.776	49.294.503	20.357.275	3.451.865	4.938.562	72	-	310.652.286

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Olmayan Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

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

1. Toplanan fonlara ilişkin bilgiler (Devamı):

Önceki Dönem	Vadesiz	1 Aya Kadar	3 Aya Kadar	6 Aya Kadar	9 Aya Kadar	1 Yıla Kadar	1 Yıl ve Üstü	Birikimli Katılma Hesabı	Toplam
I. Özel Cari Hesabı Gerçek Kişi									
Ticari Olmayan-TP	951.719	-	-	-	-	-	-	-	951.719
II. Katılma Hesapları Gerçek Kişi									
Ticari Olmayan-TP(*)	-	2.929.355	1.002.487	386.374	163.446	188.545	107.816	-	4.778.023
III. Özel Cari Hesap Diğer-TP	6.065.058	-	-	-	-	-	-	-	6.065.058
Resmi Kuruluşlar	418.333	-	-	-	-	-	-	-	418.333
Ticari Kuruluşlar	5.330.026	-	-	-	-	-	-	-	5.330.026
Diğer Kuruluşlar	27	-	-	-	-	-	-	-	27
Ticari ve Diğer Kur.	107.652	-	-	-	-	-	-	-	107.652
Bankalar ve Katılım Bankaları	209.020	-	-	-	-	-	-	-	209.020
TCMB	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt içi Bankalar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt dışı Bankalar	209.020	-	-	-	-	-	-	-	209.020
Katılım Bankası	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IV. Katılma Hesapları-TP	-	29.426.145	16.082.586	2.243.890	673.890	2.226.611	-	-	50.653.122
Resmi Kuruluşlar	-	13.361.213	6.721.826	1.000.838	370.258	1.205.427	-	-	22.659.562
Ticari Kuruluşlar	-	11.865.782	3.211.772	1.142.403	303.632	6.105	-	-	16.529.694
Diğer Kuruluşlar	-	2.213.350	3.239.027	-	-	1.015.079	-	-	6.467.456
Ticari ve Diğer Kur.	-	399.521	839.408	-	-	-	-	-	1.238.929
Bankalar ve Katılım Bankası	-	1.586.279	2.070.553	100.649	-	-	-	-	3.757.481
V. Özel Cari Hesabı Gerçek Kişi									
Ticari Olmayan-YP	15.708.669	-	-	-	-	-	-	-	15.708.669
VI. Katılma Hesabı Gerçek Kişi									
Ticari Olmayan- YP	-	5.721.741	10.014.021	40.648	30.395	10.781	-	-	15.817.586
VII. Özel Cari Hesap Diğer-YP	45.494.664	-	-	-	-	-	-	-	45.494.664
Yurt içinde Yer. Tüz K.	20.499.045	-	-	-	-	-	-	-	20.499.045
Yurt dışında Yer. Tüz K.	22.689.645	-	-	-	-	-	-	-	22.689.645
Bankalar ve Katılım Bankaları	2.305.974	-	-	-	-	-	-	-	2.305.974
TCMB	141.412	-	-	-	-	-	-	-	141.412
Yurt içi Bankalar	1.737.651	-	-	-	-	-	-	-	1.737.651
Yurt dışı Bankalar	426.911	-	-	-	-	-	-	-	426.911
Katılım Bankası	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VIII. Katılma Hesapları Diğer- YP	-	16.560.953	3.468.445	369.121	115.981	-	-	-	20.514.500
Resmi Kuruluşlar	-	445.478	226.592	-	-	-	-	-	672.070
Ticari Kuruluşlar	-	11.243.396	2.770.363	369.121	115.981	-	-	-	14.498.861
Diğer Kuruluşlar	-	675.541	3.169	-	-	-	-	-	678.710
Ticari ve Diğer Kur.	-	4.136.475	468.321	-	-	-	-	-	4.604.796
Bankalar ve Katılım Bankaları	-	60.063	-	-	-	-	-	-	60.063
IX.Kıymetli Maden DH	2.842.175	2.264.043	667.257	66.226	1.568	5.472	145	-	5.846.886
X. Katılma Hesapları Özel Fon									
Havuzları TP	-	358.625	461.816	6.013	-	-	-	-	826.454
Yurt içinde Yer. K.	-	358.625	461.816	6.013	-	-	-	-	826.454
Yurt dışında Yer. K.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
XI. Katılma Hesapları Özel Fon									
Havuzları-YP	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt içinde Yer. K.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt dışında Yer. K.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam (I+II+.....+IX+X+XI)	71.062.285	57.260.862	31.696.612	3.112.272	985.280	2.431.409	107.961	-	166.656.681

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



TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Olmayan Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

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

1. Toplanan fonlara ilişkin bilgiler (Devamı):

b) Sigorta kapsamında bulunan katılım fonuna ilişkin bilgiler:

b.1) Sigorta limitini aşan tutarlar:

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

	Sigorta Kapsamında Bulunan		Sigorta Limitini Aşan	
	Cari Dönem	Önceki Dönem	Cari Dönem	Önceki Dönem
Gerçek Kişilerin Ticari İşlemlere Konu Olmayan Özel Cari ve Katılma Hesapları	7.955.782	5.310.927	43.474.988	37.415.268
Türk Parası Cinsinden Hesaplar	2.950.033	2.150.599	5.171.773	4.394.603
Yabancı Para Cinsinden Hesaplar	5.005.749	3.160.328	38.303.215	33.020.665
Yurt dışı Şubelerde Bulunan Yabancı Mercilerin Sigortasına Tabi Hesaplar	-	-	-	-
Kıyı Bnk. Blg. Şubelerde Bulunan Yabancı Merc. Sigortaya Tabi Hesap	-	-	-	-

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

	Sigorta Kapsamında Bulunan		Sigorta Limitini Aşan	
	Cari Dönem	Önceki Dönem	Cari Dönem	Önceki Dönem
Tüzel Kişilerin Cari ve Katılma Hesapları	4.998.811	3.708.942	199.652.046	90.131.749
Türk Parası Cinsinden Hesaplar	2.278.303	1.598.473	73.935.127	28.034.415
Yabancı Para Cinsinden Hesaplar	2.720.508	2.110.469	125.716.919	62.097.334
Yurt dışı Şubelerde Bulunan Yabancı Mercilerin Sigortasına Tabi Hesaplar	-	-	-	-
Kıyı Bnk. Blg. Şubelerde Bulunan Yabancı Merc. Sigorta Tabi Hesap	-	-	-	-

Katılım Bankalarında (yurt dışı şubelerinde açılanlar hariç), gerçek kişiler adına Türk Lirası veya döviz üzerinden açılan özel cari hesaplarda ve katılma hesaplarında toplanan fonlar, bir gerçek kişiye ait hesapların anapara ve kar payları toplamının 1.200.000 TL'yi geçmemesi şartıyla, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu kapsamında Tasarruf Mevduat Sigorta Fonu güvencesi altındadır.

b.2) Sigorta kapsamında bulunmayan tutarlar:

Sigorta kapsamında bulunmayan gerçek kişilerin katılım fonları:

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Olmayan Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

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

1. Toplanan fonlara ilişkin bilgiler (Devamı):

Sigorta kapsamında bulunmayan tüzel kişilerin katılım fonları:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Yurt dışı Şubelerde Bulunan Katılım Fonu ile Diğer Hesaplar	-	-
Hâkim Ortaklara ya da Nitelikli Pay Sahiplerine. Bunların Kontrolünde Bulunan Tüzel Kişilere Ait Katılım Fonu ile Diğer Hesaplar	-	-
Yönetim veya Müdürler Kurulu Başkanının ve Üyelerinin. Genel Müdürün ve Yardımcılarının Tek Başına veya Birlikte Kontrol Ettiği Tüzel Kişiler ve Ortaklıklara Ait Katılım Fonu ile Diğer Hesaplar	312.802	37.732
26.09.2004 Tarihli ve 5237 Sayılı TCK'nın 282 nci Maddesindeki Suçtan Kaynaklanan Mal Varlığı Değerleri Kapsamına Giren Katılım Fonu ile Diğer Hesaplar	-	-
Türkiye'de Münhasıran Kıyı Bankacılığı Faaliyeti Göstermek Üzere Kurulan Katılım Bankalarında Bulunan Katılım Fonları	-	-

2. Alınan kredilere ilişkin bilgiler:

a.1) Alınan kredi türüne ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Sendikasyon Kredileri	-	-	-	-
Vekale Kredileri	8.689.140	3.874.263	188.750	812.046
İhraç Edilen Kira Sertifikalarından Sağlanan Fonlar (Sukuk)	19.184.661	-	15.737.411	-
Diğer	-	2.849.608	-	1.411.034
Toplam	27.873.801	6.723.871	15.926.161	2.223.080

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

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
T.C. Merkez Bankası Kredileri	-	-	-	-
Yurt içi Banka ve Kuruluşlardan	27.794.801	1.730.220	15.785.161	463.290
Yurt dışı Banka, Kuruluş ve Fonlardan	79.000	4.993.651	141.000	1.759.790
Toplam	27.873.801	6.723.871	15.926.161	2.223.080



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZDEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜMKONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLERYÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARIFİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARIDİĞER
HUSUSLAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Olmayan Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

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

2. Alınan kredilere ilişkin bilgiler (Devamı):

a.3) Alınan kredilerin vade ayırımına göre gösterilmesi:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Kısa Vadeli	24.101.114	1.486.694	7.296.646	469.511
Orta ve Uzun Vadeli	3.772.687	5.237.177	8.629.515	1.753.569
Toplam	27.873.801	6.723.871	15.926.161	2.223.080

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

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

3. Türev finansal borçlara ilişkin bilgiler:

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

4. Kiralama işlemlerinden yükümlülüklerle ilişkin bilgiler (Net):

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
1 yıldan az	223.020	-	129.855	-
1-5 yıl arası	854.270	-	524.888	-
5 yıldan fazla	126.965	-	85.222	-
Toplam	1.204.255	-	739.965	-

5. Riskten korunma amaçlı türev finansal borçlara ilişkin bilgiler:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Olmayan Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

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

6. Karşılıklara ilişkin açıklamalar:

a) Çalışan hakları karşılığına ilişkin bilgiler:

Banka'nın bilanço tarihi itibarıyla 87.822 TL (31 Aralık 2024: 60.565 TL) tutarında kıdem tazminatı karşılığı, 100.532 TL (31 Aralık 2024: 55.435 TL) tutarında izin ücretleri karşılığı, 1.500.000 TL (31 Aralık 2024: 1.300.000 TL) performans prim karşılığı olmak üzere toplam 1.688.354 TL (31 Aralık 2024: 1.416.000 TL) çalışan hakları karşılığı bulunmaktadır.

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

	Cari Dönem	Önceki Dönem
İskonto oranı (%)	26,60	26,67
Tahmin edilen maaş tavanı artış oranı (%)	22,50	23,49
Reel iskonto oranı (%)	3,35	2,58

Kıdem tazminatı yükümlülüğü karşılığının bilançodaki hareketi:

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

b) Emeklilik hakları:

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

Banka'nın SGK'ya devredilecek faydalarına ilişkin bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğü SGK'ya devir sırasında yapılması gerekecek 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 Banka'nın 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.

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Açılış – Dönem Başı Varlık	37.529.345	20.411.236
Sandık varlıklarının gerçek getirisi	16.581.231	11.663.060
İşveren katkı payları	8.808.736	5.457.963
Çalışanların katkı payları	6.396.853	3.972.240
Ödenen tazminatlar	(6.044.606)	(3.975.154)
Dönem Sonu Varlık Toplamı	63.271.609	37.529.345

İlgili Aktüer Raporu'na göre Sandık'ın fazlası 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 139.339.937 TL'dir (31 Aralık 2024: 75.572.898 TL).



TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Olmayan Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

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

6. Karşılıklara ilişkin açıklamalar:

b. Emeklilik hakları (devamı) :

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

Kullanılan temel aktüeryal varsayımlar aşağıdaki gibidir:

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

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

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

c) Diğer karşılıklar:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılıklar (*)	9.850.000	7.500.000
Katılma hesabına dağıtılacak kârlardan ayrılan tutarlar	1.803.861	914.340
Gayrinakdi krediler beklenen zarar karşılığı	253.309	279.732
Devam eden dava karşılıkları	21.483	9.644
Değer düşüş karşılıkları	-	2.466
Toplam	11.928.653	8.706.182

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

Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılıklar hareket tablosu;

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

Katılma hesabına dağıtılacak kârlardan ayrılan tutarlarhareket tablosu;

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Dönem Başındaki Değer	914.340	281.150
Dönem içi ilaveler	1.442.336	921.183
Kur farkları	80.338	28.060
Dönemi içi iptaller (-)	613.153	316.053
Dönem Sonu Değeri	1.803.861	914.340

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Olmayan Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

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

6. Karşılıklara ilişkin açıklamalar (Devamı):

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

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

7. Vergi borcuna ilişkin açıklamalar:

a) Cari vergi borcuna ilişkin açıklamalar:

a.1) Vergi karşılığına ilişkin açıklamalar:

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

a.2) Ödenecek vergilere ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Ödenecek Kurumlar Vergisi	1.807.292	1.664.243
BSMV	285.376	151.699
Ücretlerden kesilen gelir vergisi	140.396	58.575
Menkul Sermaye İradı Vergisi	433.192	149.701
Kambiyo Muameleleri Vergisi	46.812	39.631
Ödenecek Katma Değer Vergisi	36.393	26.354
Gayrimenkul Sermaye İradı Vergisi	3.912	2.337
Diğer	4.925	21.593
Toplam	2.758.298	2.114.133

a.3) Primlere ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Sosyal Sigorta Primleri-İşveren	-	39
Sosyal Sigorta Primleri-Personel	-	27
Banka Sosyal Yardım Sandığı Primleri-Personel	46.203	26.315
Banka Sosyal Yardım Sandığı Primleri-İşveren	68.527	39.073
Emekli Sandığı Aidatı ve Karşılıkları-Personel	-	-
Emekli Sandığı Aidatı ve Karşılıkları-İşveren	-	-
İşsizlik Sigortası-İşveren	6.605	3.769
İşsizlik Sigortası-Personel	3.300	1.882
Diğer	-	-
Toplam	124.635	71.105

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

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).



TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Olmayan Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

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

9. Banka'nın 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	-	10.675.109	-	7.664.460
Sermaye Benzeri Krediler(*)	-	10.675.109	-	7.664.460
Sermaye Benzeri Borçlanma Araçları	-	-	-	-
Katkı Sermaye Hesaplamasına Dâhil Edilecek Borçlanma Araçları	-	-	-	-
Sermaye Benzeri Krediler	-	-	-	-
Sermaye Benzeri Borçlanma Araçları	-	-	-	-
Toplam	-	10.675.109	-	7.664.460

(*) Banka'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla alacaklı kuruluşu TVF Piyasa İstikrar ve Denge Alt Fonu olan TRT240424F22 ISIN kodlu, 24 Nisan 2019 başlangıç tarihli, en erken beş yıl geri ödeme opsiyonu olan ve vadesiz 100.000.000 Euro (Tam Euro) değerinde, alacaklı kuruluşu TVF Piyasa İstikrar ve Denge Alt Fonu olan TRT250232F15 ISIN kodlu, 9 Mart 2022 başlangıç tarihli, en erken on yıl geri ödeme opsiyonu olan ve vadesiz 31.688.489 Euro (Tam Euro) değerinde ve alacaklı kuruluşu TVF Piyasa İstikrar ve Denge Alt Fonu olan TRT211229F12 ISIN kodlu, 30 Aralık 2024 başlangıç tarihli, en erken beş yıl geri ödeme opsiyonu olan ve vadesiz 100.000.000 Euro (Tam Euro) cinsinden toplam üç adet sermaye benzeri borçlanma aracı bulunmaktadır. İlgili borçlanma araçları sıfır kar paylı olup hisse senedine dönüştürme opsiyonu bulunmamaktadır.

10. 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, Banka'nın diğer yükümlülükler toplamı 3.921.500 TL (31 Aralık 2024: 4.008.576 TL) olup yükümlülükler toplamının %10'unu aşmamaktadır.

11. Özkaynaklara ilişkin bilgiler:

a) Ödenmiş sermayenin gösterimi:

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

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

Banka'nın 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Banka'da kayıtlı sermaye sistemi uygulanmamaktadır.

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

Bulunmamaktadır.

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

Cari dönem içinde sermaye yedeklerinden sermayeye ilave edilen kısım bulunmamaktadır.

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

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Olmayan Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

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

11. Özkaynaklara ilişkin bilgiler (Devamı):

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

Banka faaliyetlerini karlılıkla sürdürmekte ve dönem karlarının büyük bölümünü yedeklere aktarım şeklinde özkaynaklar içinde muhafaza etmektedir. Öte yandan Banka'nın 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(*)	(325.688)	67.564	(285.545)	77.602
Kur farkı	-	-	-	-
Toplam	(325.688)	67.564	(285.545)	77.602

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

i) Diğer sermaye yedeklerine ilişkin bilgiler:

Gayrimenkul satış kazancı istisnasından faydalanılması nedeniyle 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. Maddesinin 1/e bendi çerçevesinde özel yedek olarak ayrılan 10.016 TL diğer sermaye yedeği olarak izlenmektedir.

Banka'nın 14 Nisan 2025 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul kararı uyarınca 8.700.731 TL olan 2024 yılı dönem yılı dönem kararının 435.037 TL'sinin yasal yedeklere kalan tutarın olağanüstü yedeklere aktarılmasına ve 2019 yılında alınan sermaye benzeri kredinin vadesinin bitmesi nedeniyle diğer sermaye yedeklerinde bekleyen değerleme farkı olan 23.088 TL'nin olağanüstü yedek akçe olarak ayrılmasına karar verilmiştir.

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

Banka'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla alacaklı kuruluşu TVF Piyasa İstikrar ve Denge Alt Fonu olan TRT240424F22 ISIN kodlu, 24 Nisan 2019 başlangıç tarihli, en erken beş yıl geri ödeme opsiyonu olan ve vadesiz 100.000.000 Euro (Tam Euro) değerinde, alacaklı kuruluşu TVF Piyasa İstikrar ve Denge Alt Fonu olan, 9 Mart 2022 başlangıç tarihli, en erken on yıl geri ödeme opsiyonu olan ve vadesiz 31.688.489 Euro (Tam Euro) değerinde ve alacaklı kuruluşu TVF Piyasa İstikrar ve Denge Alt Fonu olan TRT211229F12 ISIN kodlu, 30 Aralık 2024 başlangıç tarihli, en erken beş yıl geri ödeme opsiyonu olan ve vadesiz 100.000.000 Euro (Tam Euro) cinsinden toplam cinsinden toplam üç adet sermaye benzeri borçlanma aracı bulunmakta olup, söz konusu finansal yükümlülük kayıtlara gerçeğe uygun değerinden yansıtılmış olup, maliyet değeri ve gerçeğe uygun değeri arasındaki fark ilk edinim tarihinde özkaynaklarda 'Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler' hesabında muhasebeleştirilmiştir. 2022 ve 2024 yıllarında temin edilen sermaye benzeri kredilerin maliyet değeri ve gerçeğe uygun değeri arasındaki farkı 80.802 TL'dir. Söz konusu tutar kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak bir kalem olarak izlenmekte olup, kredilerin ömrü boyunca amortisman yoluyla gelir gider hesaplarına muhasebeleştirilmektedir.

Ayrıca bu işlem ile ilgili olarak %0 getirili vadesiz kamu menkul kıymetleri 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 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Olmayan Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

III. Nazım Hesaplara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar

1. Nazım hesaplarda yer alan yükümlülöklere ilişkin açıklama:

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

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Kullandırma Garantili Kredi Tahsis Taahhütleri	226.311	26.858.081
Vadeli Aktif Değer Alım Satım Taahhütleri	5.851.333	1.408.953
Çekler İçin Ödeme Taahhütlerimiz	630.085	457.605
İhracat Taahhütlerinden Kaynaklanan Vergi ve Fon Yükümlölükleri	-	-
Kredi Kartları Harcama Limiti Taahhütleri	128.786	71.990
İştirak Sermaye Taahhütleri	300.000	22.500
Diğer Cayılamaz Taahhütler	761.685	626.599

Toplam	7.898.200	29.445.728
---------------	------------------	-------------------

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

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

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Teminat Mektupları	39.769.067	30.072.136
Akreditifler	8.328.025	2.293.233
Banka Kredileri	226.900	173.710
Diğer Garanti ve Kefaletler	4.444	-

Toplam	48.328.436	32.539.079
---------------	-------------------	-------------------

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

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

Toplam	39.769.067	30.072.136
---------------	-------------------	-------------------

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Olmayan Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

III. Nazım Hesaplara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

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

c) Gayrinakdi krediler kapsamında:

c.1) Gayrinakdi kredilerin toplam tutarı:

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

Toplam	48.328.436	32.539.079
---------------	-------------------	-------------------

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

	Cari Dönem			
	TP	(%)	YP	(%)
Tarım	265.100	0,90	71.203	0,38
Çiftçilik ve Hayvancılık	2.821	0,01	-	0,00
Ormancılık	262.279	0,89	71.203	0,38
Balıkçılık	-	-	-	-
Sanayi	4.705.171	15,95	8.251.802	43,84
Madencilik ve Taş ocakçılığı	23.022	0,08	-	-
İmalat Sanayi	3.977.671	13,48	7.872.955	41,83
Elektrik, Gaz, Su	704.478	2,39	378,847	2,01
İnşaat	11.923.080	40,41	1.192.875	6,34
Hizmetler	11.049.692	37,45	7.255.370	38,55
Toptan ve Perakende Ticaret	6.670.727	22,61	2.948.146	15,66
Otel ve Lokanta Hizmetleri	229.657	0,78	-	-
Ulaştırma ve Haberleşme	647.458	2,19	3.331.389	17,70
Mali Kuruluşlar	21.020	0,07	341.128	1,81
Gayrimenkul ve Kiralama Hizmetleri	111.203	0,38	11.321	0,06
Serbest Meslek Hizmetleri	296.681	1,01	-	-
Eğitim Hizmetleri	2.525.211	8,56	229,647	1,22
Sağlık ve Sosyal Hizmetler	547.735	1,86	393.739	2,09
Diğer	1.563.321	5,30	2.050.822	10,90

Toplam	29.506.364	100	18.822.072	100
---------------	-------------------	------------	-------------------	------------



TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Olmayan Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

III. Nazım Hesaplara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

1. Nazım Hesaplarda Yer Alan Yükümlülöklere İlişkin Açıklama (Devamı):

c. Gayrinakdi krediler kapsamında (Devamı):

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

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

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

Cari Dönem	I. Grup		II. Grup	
	TP	YP	TP	YP
Gayrinakdi krediler	29.308.217	18.820.827	198.147	1.245
Teminat mektupları	29.256.274	10.313.401	198.147	1.245
Aval ve kabul kredileri	6.054	220.846	-	-
Akreditifler	45.889	8.282.136	-	-
Cirolar	-	-	-	-
Menkul kıymet ihracında satın alma garantileri	-	-	-	-
Faktoring garantileri	-	-	-	-
Diğer garanti ve kefaletler	-	4.444	-	-

Önceki Dönem	I. Grup		II. Grup	
	TP	YP	TP	YP
Gayrinakdi krediler	22.636.924	9.708.770	191.751	1.634
Teminat mektupları	22.628.258	7.250.493	191.751	1.634
Aval ve kabul kredileri	4.847	168.863	-	-
Akreditifler	3.819	2.289.414	-	-
Cirolar	-	-	-	-
Menkul kıymet ihracında satın alma garantileri	-	-	-	-
Faktoring garantileri	-	-	-	-
Diğer garanti ve kefaletler	-	-	-	-

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Olmayan Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

III. Nazım Hesaplara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

2. Türev işlemlere ilişkin açıklamalar:

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

3. Koşullu borçlar ve varlıklara ilişkin açıklamalar:

Banka çeşitli kişi ve kurumlar tarafından aleyhinde açılan, gerçekleşme olasılığı yüksek ve nakit çıkışı gerektirebilecek davaları için 21.483 TL (31 Aralık 2024: 9.644 TL) tutarında karşılık ayırmış olup söz konusu karşılık Beşinci bölüm II.6.c nolu “Diğer Karşılıklar” notu altında gösterilmiştir.

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 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Olmayan Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

IV. Kâr veya Zarar Tablosuna İlişkin Açıklama ve Dipnotlar

1. Kar payı gelirlerine ilişkin bilgiler:

a) Kredilerden alınan kar payı gelirlerine ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Kredilerden alınan kar payları				
Kısa Vadeli Kredilerden	21.039.416	2.296.145	14.920.257	1.274.935
Orta ve Uzun Vadeli Kredilerden	20.185.127	2.712.404	7.897.506	1.391.499
Takipteki Alacaklardan Alınan Kar Payları	187.522	3.734	57.427	102
Toplam	41.412.065	5.012.283	22.875.190	2.666.536

b) Bankalardan alınan kar payı gelirlerine ilişkin bilgiler:

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

c) Menkul değerlerden alınan kar paylarına ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	430.775	226.687	125.553	85.510
Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	2.765.545	417.258	2.921.611	300.105
İtfa edilmiş maliyeti üzerinden değerlendirilen finansal varlıklar	2.344.076	142.466	2.217.416	137.640
Toplam	5.540.396	786.411	5.264.580	523.255

d) İştirak ve bağlı ortaklıklardan alınan kar payı gelirine ilişkin bilgiler:

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Olmayan Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

IV. Kar 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							Toplam
	1 aya kadar	3 aya kadar	6 aya kadar	9 aya kadar	1 yıla kadar	1 yıldan uzun	Birikimli katılma hesabı	
Hesap adı								
Türk parası								
Özel cari hesap ve katılma hesapları aracılığı ile bankalardan toplanan fonlar	312.758	2.585.482	1.324.849	-	-	-	-	4.223.089
Gerçek kişilerin ticari olmayan katılma hs.	320.031	1.429.747	167.543	-	55.319	227.859	13	2.200.512
Resmi kuruluş katılma hs.	719.940	2.868.367	362.725	-	104.273	-	-	4.055.305
Ticari kuruluş katılma hs.	1.678.033	2.858.337	707.545	-	540.164	97.047	-	5.881.126
Diğer kuruluş katılma hs.	1.862.564	3.667.165	2.818.333	-	408.509	2.389.339	-	11.145.910
Toplam	4.893.326	13.409.098	5.380.995	-	1.108.265	2.714.245	13	27.505.942

Yabancı para								
Bankalar	264	168	25.814	-	-	-	-	26.246
Gerçek kişilerin ticari olmayan katılma hs.	33.265	33.276	111.478	-	198.856	72	-	376.947
Resmi kuruluş katılma hs.	4.073	66.192	7.882	-	-	-	-	78.147
Ticari kuruluş katılma hs.	150.102	646.372	152.325	-	471.099	2.288	-	1.422.186
Diğer kuruluş katılma hs.	8.577	4.900	-	-	-	-	-	13.477
Kıymetli maden depo hs.	5.794	-	-	-	-	-	-	5.794
Toplam	202.075	750.908	297.499	-	669.955	2.360	-	1.922.797

Genel toplam	5.095.401	14.160.006	5.678.494	-	1.778.220	2.716.605	13	29.428.739
---------------------	------------------	-------------------	------------------	----------	------------------	------------------	-----------	-------------------

Önceki Dönem	Katılma hesapları							Toplam
	1 aya Kadar	3 aya kadar	6 aya kadar	9 aya kadar	1 yıla kadar	1 yıldan uzun	Birikimli katılma hesabı	
Hesap adı								
Türk parası								
Özel cari hesap ve katılma hesapları aracılığı ile bankalardan toplanan fonlar	68.644	483.684	153.358	-	-	-	-	705.686
Gerçek kişilerin ticari olmayan katılma hs.	216.216	1.610.311	205.668	-	15.738	686.180	2	2.734.115
Resmi kuruluş katılma hs.	3.014.031	1.010.622	1.497.397	-	106.495	208.130	-	5.836.675
Ticari kuruluş katılma hs.	1.375.988	3.639.025	1.896.395	-	236.651	898.472	-	8.046.531
Diğer kuruluş katılma hs.	421.212	443.479	167.764	-	15.079	-	-	1.047.534
Toplam	5.096.091	7.187.121	3.920.582	-	373.963	1.792.782	2	18.370.541

Yabancı para								
Bankalar	-	1.728	-	-	-	-	-	1.728
Gerçek kişilerin ticari olmayan katılma hs.	17.954	23.821	31.833	-	24.122	133	-	97.863
Resmi kuruluş katılma hs.	409	29.144	1	-	-	-	-	29.554
Ticari kuruluş katılma hs.	78.445	229.717	75.941	-	875	1.115	-	386.093
Diğer kuruluş katılma hs.	2.253	10.128	-	-	-	-	-	12.381
Kıymetli maden depo hs.	5.956	-	-	-	-	-	-	5.956
Toplam	105.017	294.538	107.775	-	24.997	1.248	-	533.575

Genel toplam	5.201.108	7.481.659	4.028.357	-	398.960	1.794.030	2	18.904.116
---------------------	------------------	------------------	------------------	----------	----------------	------------------	----------	-------------------



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZDEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜMKONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLERYÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARIFİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARIDİĞER
HUSUSLAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Olmayan Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

IV. 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	1.618.458	266.569	127.407	88.050
T.C. Merkez Bankası'na	-	-	-	-
Yurt içi Bankalara	1.584.168	32.735	101.850	37.771
Yurt dışı Bankalara	34.290	233.834	25.557	50.279
Yurt dışı Merkez ve Şubelere	-	-	-	-
Diğer kuruluşlara	5.618.439	160.349	5.276.886	147.977
Toplam	7.236.897	426.918	5.404.293	236.027

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

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
İştirak ve bağlı ortaklıklara verilen kar payları	5.618.439	-	5.276.886	-
Toplam	5.618.439	-	5.276.886	-

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

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

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

Diğer Alınan Ücret ve Komisyonlar	Cari Dönem	Önceki Dönem
Hizmet paketi gelirleri	1.094.591	1.137.031
Sigorta ve aracılık komisyonları	585.044	413.422
Havale komisyonları	282.360	412.698
Alınan diğer komisyon ve hizmet gelirleri	251.887	78.733
Muhabirlerden alınan ücret ve komisyonlar	160.669	192.830
İthalat komisyonları	67.254	42.545
Ekspertiz ücretleri	59.419	36.622
Erken kapama komisyon gelirleri	34.677	10.178
Üye işyeri poslarından alınan ücret ve komisyonlar	28.721	11.007
Kiralık kasa gelirleri	17.203	5.491
Limit tahsis komisyonu	14.362	1.998
Toplam	2.596.187	2.342.555

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Olmayan Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

IV. Kar 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
Muhabirlere verilen masraf ve komisyonlar	129.482	115.499
Diğer komisyon ve ücretler	34.046	41.965
Kullanılan kredilere verilen ücret ve komisyonlar	15.382	273
Swift, EFT ve havale için verilen ücret ve komisyonlar	11.625	8.580
Kredi kartları için verilen komisyon ve ücretler	8.813	4.735
Toplam	199.348	171.052

4. Temettü gelirlerine ilişkin açıklamalar:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

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

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Kar	73.657.124	47.175.757
Sermaye Piyasası İşlemleri Karı	58.338	7.556
Türev Finansal İşlemlerden Kar	2.798.830	4.084.178
Kambiyo İşlemlerinden Kar	70.799.956	43.084.023
Zarar (-)	59.503.919	34.271.854
Sermaye Piyasası İşlemleri Zararı	354	1.184
Türev Finansal İşlemlerden Zarar	3.623.563	2.264.933
Kambiyo İşlemlerinden Zarar	55.880.002	32.005.737
Ticari Kar/Zarar (net)	14.153.205	12.903.903

6. Diğer faaliyet gelirlerine ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Aktiflerin satışından elde edilen gelirler (*)	1.978.253	24.563
Geçmiş yıllara ilişkin beklenen zarar karşılıkları iptali	587.877	369.100
Geçmiş yıl giderlerine ait düzeltme	298.672	54.253
Haberleşme giderleri karşılığı iptali	385	441
Kiralama gelirleri	10	9
Önceki yıllarda ayrılan karşılıklardan gelirler	-	-
Diğer gelirler (**)	232.816	543.469
Toplam	3.098.013	991.835

(*) Banka mülkiyetinde bulunan ve 2024 yılında diğer aktifleri içerisinde yer alan inşaatı devam eden varlığını 2025 yılında iade etmek suretiyle, hali hazırda genel müdürlük yerleşkesi olarak kullandığı gayrimenkulü mülkiyetine almıştır. Söz konusu işlem sonucu Banka brüt 1.955.000 TL gelir elde etmiştir. Diğer varlıklarının satışından 23.253 TL gelir elde etmiştir (31 Aralık 2024: 24.563 TL).

(**) Cari döneme ait diğer gelirler; 232.816 TL diğer gelirden (31 Aralık 2024:62.049 TL diğer gelirler ve Aralık 2024: 481.420 TL Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık iptalleri)) oluşmaktadır.



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZDEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜMKONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLERYÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARIFİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARIDİĞER
HUSUSLAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Olmayan Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

IV. Kar 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	4.609.091	1.031.760
12 Aylık Beklenen Zarar Karşılığı (Birinci Aşama)	1.204.990	460.861
Kredi Riskinde Önemli Artış (İkinci Aşama)	1.466.252	40.968
Temerrüt (Üçüncü Aşama)	1.937.849	529.931
Menkul Değerler Değer Düşme Giderleri	262.877	15.519
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr veya Zarara Yansıtılan FV	262.877	15.519
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan FV	-	-
İştirakler, Bağlı Ortaklıklar Değer Düşüş Karşılıkları	-	-
İştirakler	-	-
Bağlı Ortaklıklar	-	-
Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar	-	-
Vadeye Kadar Elde Tutulacak Yatırımlar	-	-
Diğer	3.171.182	5.741.210
Muhtemel Riskler İçin Ayrılan Serbest Karşılık	2.350.000	5.130.000
Katılma Hesabına Dağıtılacak Karlardan Ayrılan	809.183	605.130
Tutarlar		
Dava Karşılıkları	11.999	6.079
Toplam	8.043.150	6.788.489

8. Diğer faaliyet giderlerine ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Kıdem tazminatı karşılığı (*)	26.726	14.365
Birikmiş izin karşılığı tutarı (*)	71.999	41.240
Banka sosyal yardım sandığı varlık açıkları karşılığı	-	-
Maddi duran varlık değer düşüş giderleri	-	-
Maddi duran varlık amortisman giderleri	371.817	214.511
Maddi olmayan duran varlık değer düşüş giderleri	-	-
Şerefiye değer düşüş gideri	-	-
Maddi olmayan duran varlık amortisman giderleri	100.748	49.733
Özkaynak yöntemi uygulanan ortaklık payları değer düşüş gideri	-	-
Elden çıkarılacak kıymetler değer düşüş giderleri	-	-
Elden çıkarılacak kıymetler amortisman giderleri	-	-
Satış amaçlı elde tutulan ve durdurulan faaliyetlere ilişkin duran varlıklar değer düşüş giderleri	-	-
Diğer işletme giderleri	2.542.630	1.472.876
TFRS 16 istisnalarına ilişkin kiralama giderleri	50.249	18.597
Bakım ve onarım giderleri	115.893	77.301
Reklam ve ilan giderleri	1.054.231	394.867
Diğer giderler ⁽¹⁾	1.322.257	982.111
Aktiflerin satışından doğan zararlar	-	-
Diğer ⁽²⁾	1.096.118	643.838
Toplam	4.210.038	2.436.563

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Olmayan Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

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

8. Diğer faaliyet giderlerine ilişkin bilgiler (Devamı):

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

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Haberleşme giderleri	473.486	118.928
Temizlik giderleri	186.862	131.382
Isıtma aydınlatma ve su giderleri	49.317	38.387
Temsil ve ağırlama giderleri	52.207	44.894
Taşıt aracı giderleri	46.064	29.421
Dava ve mahkeme giderleri	15.556	4.055
Menkuller sigorta giderleri	33.815	21.711
Kırtasiye giderleri	10.944	9.719
Ortak giderlere katılma giderleri	13.862	5.176
Yardım ve bağışlar	118.942	436.200
Diğer	321.202	142.238

Toplam **1.322.257** **982.111**

(2) Diğer bakiyesinin detayları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Vergi, resim, harçlar ve fonlar	746.285	413.852
Denetim ve müşavirlik ücretleri	143.538	100.979
Katılım bankalar birliği masraf payı	16.472	7.964
Tasarruf mevduatı sigorta fonu	82.951	62.143
Diğer	106.872	58.900

Toplam **1.096.118** **643.838**

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

Banka’nın vergi öncesi karının 17.721.796 TL (31 Aralık 2024: 8.900.808 TL) tutarındaki kısmı net kar payı gelirinden, 2.804.736 TL (31 Aralık 2024: 2.471.549 TL) tutarındaki kısmı net ücret ve komisyon gelirlerinden oluşmakta olup, diğer faaliyet giderlerinin toplamı 4.110.071 TL (31 Aralık 2024: 2.380.958 TL) tutarındadır.

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

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Banka’nın 7.270.785 (31 Aralık 2024: 5.102.365 TL) tutarında ertelenmiş vergi gideri ve 6.316.981 TL (31 Aralık 2024: 2.747.299 TL) tutarında ertelenmiş vergi geliri bulunmaktadır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Banka’nın cari vergi karşılığı 6.987.402 TL’dir (31 Aralık 2024: 5.755.956 TL’dir).

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



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZDEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜMKONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLERYÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARIFİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARIDİĞER
HUSUSLAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Olmayan Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

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

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

Banka'nın durdurulan faaliyeti bulunmamaktadır. Sürdürülen faaliyet karı 19.886.816 TL'den (31 Aralık 2024: 12.101.621 TL) 6.033.598 TL (31 Aralık 2024: 3.400.890 TL) tutarındaki dönem vergi karşılık gideri düşülmesi sonucu net dönem karı 13.886.816 TL (31 Aralık 2024: 8.700.731 TL) olarak gerçekleşmiştir.

12. Net dönem kar/zararına ilişkin açıklamalar:

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

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.

c) Azınlık haklarına ait kar/zarar:

Bulunmamaktadır.

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

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

	Cari Dönem (*)	Önceki Dönem
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	14.992	11.014
Vergi danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücretler	-	-
Diğer güvence hizmetlerinin ücreti	-	300
Bağımsız denetim dışı diğer hizmetlerin ücreti	-	-
Toplam	14.992	11.314

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

V. Özkaynak Değişim Tablosuna İlişkin Açıklama ve Dipnotlar

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

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Olmayan Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

VI. Nakit Akış Tablosuna İlişkin Açıklama ve Dipnotlar

1. Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıkları Oluşturan Unsurlar, Bu Unsurların Belirlenmesinde Kullanılan Muhasebe Politikası:

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

	Cari dönem	Önceki dönem
Nakit	41.983.557	20.754.548
Kasa ve efektif deposu	3.856.816	3.734.594
Yoldaki paralar	1.846.648	2.088.703
T.C. Merkez Bankası	36.280.093	14.931.251
Nakde eşdeğer varlıklar	19.680.004	18.583.057
Yurt içi bankalar	453.403	358.940
Yurt dışı bankalar	19.226.601	18.224.117
Toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	61.663.561	39.337.605

2. Banka'nın Elinde Bulunan Ancak, Yasal Sınırlamalar Veya Diğer Nedenlerle Banka'nın Serbest Kullanımında Olmayan Nakit Ve Nakde Eşdeğer Varlık Mevcuduna İlişkin Bilgi:

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

3. Nakit Akış Tablosunda Yer Alan Diğer Kalemleri ve Döviz Kurundaki Değişimin Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar Üzerindeki Etkisi Kalemine İlişkin Açıklamalar:

"Bankacılık faaliyet konusu varlık ve yükümlülüklerdeki değişim öncesi faaliyet karı" içinde yer alan 15.213.273 TL (31 Aralık 2024: 14.593.812 TL) tutarındaki "Diğer" kalemi, esas olarak karşılık gideri ve diğer faaliyet giderlerinden oluşmaktadır.

"Bankacılık faaliyetleri konusu varlık ve yükümlülüklerdeki değişim" içinde yer alan 803.033 TL (31 Aralık 2024: 1.245.768 TL) tutarındaki "Diğer borçlardaki net artış /azalış" kalemi kiralama işlemlerinden borçlar, diğer yabancı kaynaklar ve ödenecek vergi, resim, harç ve primlerdeki değişimlerden oluşmaktadır.

Döviz kurundaki değişimin nakit ve nakde eş değer varlıklar üzerindeki etkisi 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap döneminde yaklaşık 12.201.210 TL (31 Aralık 2024: 6.625.052 TL) olarak tespit edilmiştir.



TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Olmayan Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

VII. Banka'nın Dahil Olduğu Risk Grubuna İlişkin Açıklamalar

1. 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:

Banka'nın Dahil Olduğu Risk Grubu (*)	İştirak. Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları)		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	304.831	-	3.885	-	-	-
Dönem Sonu Bakiyesi	758.370	-	4.332	-	-	-
Alınan Kar Payı ve Komisyon Gelirleri						
	173.934	-	383	-	-	-

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

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

a) Önceki Dönem:

Banka'nın Dahil Olduğu Risk Grubu (*)	İştirak. Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları)		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	1.201.000	-	3.637	-	-	-
Dönem Sonu Bakiyesi	304.831	-	3.885	-	-	-
Alınan Kar Payı ve Komisyon Gelirleri (*)						
	119.052	-	644	-	-	-

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

b) Banka'nın dahil olduğu risk grubuna ait özel cari ve katılma hesaplarına ilişkin bilgiler:

Banka'nın Dahil Olduğu Risk Grubu	İştirak. Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları)		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	20.247	17.944	-	-	-	-
Dönem Sonu Bakiyesi	987.652	20.247	-	-	-	-
Katılma Hesabı Kâr payı Gideri						
	78.682	-	-	-	-	-

b.2) Banka'nın dahil olduğu risk grubu ile yaptığı vadeli işlemler ile opsiyon sözleşmeleri ile benzeri diğer sözleşmelere ilişkin bilgiler:

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

c) Banka üst yönetimine sağlanan faydalara ilişkin bilgiler:

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Banka'nın Yurt İçi, Yurt Dışı, Kıyı Bankacılığı Bölgelerindeki Şube veya İştirakler ile Yurt Dışı Temsilciliklerine İlişkin Açıklamalar

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

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

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

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

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

VII. Bilanço Sonrası Hususlara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar

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

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



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZDEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜMKONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLERYÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARIFİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARIDİĞER
HUSUSLAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

ALTINCI BÖLÜM

Diğer Açıklamalar

I. Banka'nın faaliyetlerine ilişkin diğer açıklamalar

Bulunmamaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

YEDİNCİ BÖLÜM

Bağımsız Denetim Raporuna İlişkin Açıklamalar

I. Bağımsız Denetim Raporuna İlişkin Olarak Açıklanması Gereken Hususlar

Banka'nın kamuya açıklanan 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ve aynı tarihte sona eren döneme ilişkin konsolide olmayan finansal tablo ve dipnotları “PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi” unvanlı bağımsız denetim kuruluşu tarafından bağımsız denetime tabi tutulmuş olup, 13 Şubat 2026 tarihli bağımsız denetim raporu finansal tabloların önünde sunulmuştur.

II. Bağımsız Denetçi Tarafından Hazırlanan Açıklama ve Dipnotlar

Bulunmamaktadır.

.....

[SUNUŞ](#)[2025 YILI FAALİYETLERİ](#)[SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZ](#)[DEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜM](#)[KONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLER](#)[YÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARI](#)[FİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARI](#)[DİĞER
HUSUSLAR](#)

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI ANONİM ŞİRKETİ

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



BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A. Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Sınırlı Olumlu Görüş

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

Görüşümüze göre, aşağıdaki "Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı" bölümünde açıklanan hususun konsolide finansal tablolar üzerindeki etkileri hariç olmak üzere, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını; 1 Kasım 2006 tarihli ve 26333 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Bankaların Muhasebe Uygulamalarına ve Belgelerin Saklanması İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik" ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından bankaların hesap ve kayıt düzenine ilişkin yayımlanan diğer düzenlemeler ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu ("BDDK") genelge ve açıklamaları ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS'ler") hükümlerini içeren; "BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na" uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı

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

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

3. Kilit Denetim Konuları

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



<i>Kilit Denetim Konusu</i>	<i>Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı</i>
Krediler ve alacaklara ilişkin beklenen kredi zarar karşılığı Grup'un 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal tablolarında aktifinde önemli bir paya sahip olan toplam 241.567.203 bin TL krediler ve kiralama işlemlerinden alacaklar ve bunlara ilişkin ayrılmış olan toplam 5.174.180 bin TL beklenen kredi zararı bulunmaktadır. Krediler ve alacaklar ile ilgili tesis edilen beklenen kredi zarar karşılığına ilişkin açıklama ve dipnotlar 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla düzenlenmiş olan ilişikteki konsolide finansal tabloların Üçüncü Bölüm VIII, Dördüncü Bölüm II, Dördüncü Bölüm VIII ve Beşinci Bölüm I.6 numaralı dipnotlarında yer almaktadır. 22 Haziran 2016 tarih ve 29750 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış olan "Kredilerin Sınıflandırılması ve Bunlar İçin Ayrılacak Karşılıklara İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik" uyarınca Grup değer düşüklüğü karşılıklarını "TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı" hükümlerine uygun olarak ayırmaktadır. Grup, kredi değer düşüklüğüne dair oluşturacağı kaydın zamanlaması ve miktarı konusunda önemli yargı, yorum ve varsayımlar kullanarak kararlar alır.	Gerçekleştirdiğimiz denetim çalışmaları dahilinde krediler ve alacakların aşamalarına göre sınıflandırılmasına ve beklenen kredi zarar karşılığı hesaplanmasına ilişkin Grup'un oluşturduğu politika, prosedür ve yönetim ilkelerini değerlendirdik. Bu ilkeler doğrultusunda tesis edilen sistem ve süreç kontrollerinin tasarım ve işletim etkinliklerini test ettik. Kredi ve alacakların aşamalarına göre sınıflandırılması ve karşılık tutarının ölçümüne ilişkin Grup'un uyguladığı metodolojide dikkate alınan hususların TFRS 9'a uygunluğunu kontrol ettik. Grup yönetimi tarafından beklenen kredi zarar karşılığı hesaplamalarında kullanılan ileriye dönük varsayımlar için, yönetim ile görüşmeler yaptık ve kamuya açık bilgileri kullanarak bu varsayımları değerlendirdik. Beklenen kredi zarar karşılığı metodolojisinde dikkate alınan ömür boyu beklenen temerrüt olasılıkları, temerrüt tutarı ile temerrüt halinde kayıp oranı hesaplamaları ve makroekonomik beklentilerin yansıtılmasına yönelik yaklaşımların makul olup olmadığını finansal risk uzmanlarımız ile birlikte değerlendirdik ve test ettik. Makul ve desteklenebilir geleceğe yönelik tahminlerin (makroekonomik faktörler de dahil olmak üzere) yorumlanmasında kullanılan uzman görüşlerini değerlendirdik. Çalışmalarımız aşağıdakileri de içermiştir:

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



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

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

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

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

5. Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

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

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

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

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

**B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

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

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

Talar Gül, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 13 Şubat 2026



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZDEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜMKONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLERYÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARIFİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARIDİĞER
HUSUSLAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.'nin

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN YIL SONU

KONSOLİDE FİNANSAL RAPORU

Ana Ortaklık Banka'nın Yönetim Merkezinin Adresi : Barbaros Mahallesi, Begonya Sk. No:9A, 34746 Ataşehir/İstanbul

Ana Ortaklık Banka'nın Telefon ve Faks Numaraları : 0 (216) 266 26 26 - 0 (216) 275 25 25

Ana Ortaklık Banka'nın İnternet Sayfası Adresi : www.emlakkatilim.com.tr

İrtibat için Elektronik Posta Adresi : bilgi@emlakkatilim.com.tr

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

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

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

Bağlı Ortaklıklar

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

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

Prof. Dr. Mehmet Emin BİRPINAR
Yönetim Kurulu Başkanı

Onur GÖK
Genel Müdür

Mehmet Nuri YAZICI
Denetim Komitesi Başkanı

Volkan Mutlu COŞKUN
Denetim Komitesi Üyesi

Tuğba GEDİKLİ
Finans Genel Müdür Yardımcısı

Hakan ULUS
Resmi Raporlama Müdürü

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

Ad-Soyad / Unvan : Hakan ULUS / Resmi Raporlama Müdürü

Tel : 0 (216) 275 24 74

Faks : 0 (216) 275 25 25

I.	Ana Ortaklık Banka'nın kuruluş tarihi, başlangıç statüsü, anılan statüde meydana gelen değişiklikleri ihtiva eden tarihçesi	310
II.	Ana Ortaklık Banka'nın sermaye yapısı, yönetim ve denetimini doğrudan veya dolaylı olarak tek başına veya birlikte elinde bulunduran ortakları, varsa bu hususlarda yıl içindeki değişiklikler ile dahil olduğu gruba ilişkin açıklama	311
III.	Ana Ortaklık Banka'nın yönetim kurulu başkan ve üyeleri, denetim komitesi üyeleri ile genel müdür ve yardımcılarının varsa Ana Ortaklık Banka'dasahip oldukları paylara ve sorumluluk alanlarına ilişkin açıklamalar	311
IV.	Ana Ortaklık Banka'da nitelikli paya sahip kişi ve kuruluşlara ilişkin açıklamalar	311
V.	Ana Ortaklık Banka'nın hizmet türü ve faaliyet alanlarını içeren özet bilgi	312
VI.	Bankaların Konsolide Finansal Tablolarının Düzenlenmesine İlişkin Tebliğ ile Türkiye Muhasebe Standartları gereği yapılan konsolidasyon işlemleri arasındaki farklılıklar ile tam konsolidasyona veya oransal konsolidasyona tabi tutulan, özkaynaklardan indirilen ya da bu üç yönetime dahil olmayan kuruluşlar hakkında kısa açıklama	312
VII.	Ana Ortaklık Banka ile bağlı ortaklıkları arasında özkaynakların derhal transfer edilmesinin veya borçların geri ödenmesinin önünde mevcut veya muhtemel, fiili veya hukuki engeller	312

2. BÖLÜM KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

I.	Konsolide Bilanço (Finansal Durum Tablosu)	313-314
II.	Konsolide Nazım hesaplar tablosu	315
III.	Konsolide Kâr veya zarar tablosu	316
IV.	Konsolide Kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	317
V.	Konsolide Özkaynak değişim tablosu	318-319
VI.	Konsolide Nakit akış tablosu	320
VII.	Konsolide Kâr dağıtım tablosu	321

3. BÖLÜM MUHASEBE POLİTİKALARI

I.	Sunum esaslarına ilişkin açıklamalar	322-323
II.	Finansal araçların kullanım stratejisi ve yabancı para cinsinden işlemlere ilişkin açıklamalar	323
III.	Konsolide edilen ortaklıklara ilişkin bilgiler	323-324
IV.	Vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri ile türev ürünlere ilişkin açıklamalar	324-325
V.	Kâr payı gelir ve giderine ilişkin açıklamalar	325
VI.	Ücret ve komisyon gelir ve giderlerine ilişkin açıklamalar	325
VII.	Finansal varlıklara ve yükümlülüklerle ilişkin açıklamalar	325-326
VIII.	Beklenen zarar karşılıklarına ilişkin açıklamalar	327-328
IX.	Finansal araçların netleştirilmesine ilişkin açıklamalar	328
X.	Satış ve geri alış anlaşmaları ve menkul değerlerin ödünç verilmesi işlemlerine ilişkin açıklamalar	329
XI.	Satış amaçlı elde tutulan ve durdurulan faaliyetlere ilişkin duran varlıklar ile bu varlıklara ilişkin borçlar hakkında açıklamalar	329
XII.	Şerefiye ve diğer maddi olmayan duran varlıklara ilişkin açıklamalar	329
XIII.	Maddi duran varlıklara ilişkin açıklamalar	330
XIV.	Kiralama işlemlerine ilişkin açıklamalar	330-331
XV.	Karşılıklar ve koşullu yükümlülüklerle ilişkin açıklamalar	331
XVI.	Çalışanların haklarına ilişkin yükümlülüklerle ilişkin açıklamalar	332-333
XVII.	Vergi uygulamalarına ilişkin açıklamalar	334
XVIII.	Borçlanmalara ilişkin ilave açıklamalar	335
XIX.	İhraç edilen hisse senetlerine ilişkin açıklamalar	335
XX.	Aval ve kabullere ilişkin açıklamalar	335
XXI.	Devlet teşviklerine ilişkin açıklamalar	335
XXII.	Raporlamanın bölümlenmeye göre yapılmasına ilişkin açıklamalar	335
XXIII.	Diğer hususlara ilişkin açıklamalar	335

4. BÖLÜM KONSOLİDE BAZDA MALİ BÜNYEYE VE RİSK YÖNETİMİNE İLİŞKİN BİLGİLER

I.	Konsolide Özkaynak kalemlerine ilişkin açıklamalar	336-342
II.	Konsolide Kredi riskine ilişkin açıklamalar	342-351
III.	Konsolide Kur riskine ilişkin açıklamalar	351-353
IV.	Konsolide Likidite riskine ilişkin açıklamalar	353-358
V.	Konsolide Kaldıraç oranına ilişkin açıklamalar	359
VI.	Konsolide Finansal varlık ve borçların gerçeğe uygun değeri ile gösterilmesine ilişkin açıklamalar	359-360
VII.	Başkalarının nam ve hesabına yapılan işlemler, inanca dayalı işlemlere ilişkin açıklamalar	361
VIII.	Konsolide Risk yönetimine ilişkin açıklamalar	361-380
IX.	Konsolide Faaliyet bölümlerine ilişkin açıklamalar	381

5. BÖLÜM KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

I.	Konsolide Bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar	382-399
II.	Konsolide Bilançonun pasif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar	400-410
III.	Konsolide Nazım hesaplara ilişkin açıklama ve dipnotlar	411-414
IV.	Konsolide kâr veya zarar tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar	414-420
V.	Konsolide Özkaynak değişim tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar	420
VI.	Konsolide Nakit akış tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar	421-422
VII.	Ana Ortaklık Banka'nın dahil olduğu risk grubuna ilişkin açıklamalar	422-423
VIII.	Ana Ortaklık Banka'nın yurt içi, yurt dışı, kıyı bankacılığı bölgelerindeki şube veya iştirakler ile yurt dışı temsilciliklerine ilişkin açıklamalar	423
IX.	Bilanço sonrası hususlara ilişkin açıklama ve dipnotlar	424

6. BÖLÜM DİĞER AÇIKLAMAR

I.	Ana ortaklık Banka'nın faaliyetlerine ilişkin diğer açıklamalar	430
----	---	-----

7. BÖLÜM BAĞIMSIZ DENETİM RAPORUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

I.	Bağımsız denetim raporuna ilişkin olarak açıklanması gereken hususlar	431
II.	Bağımsız denetçi tarafından hazırlanan açıklama ve dipnotlar	431



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZDEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜMKONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLERYÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARIFİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARIDİĞER
HUSUSLAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Genel bilgiler

I. Ana Ortaklık Banka’nın kuruluş tarihi, başlangıç statüsü, anılan statüde meydana gelen değişiklikleri ihtiva eden tarihçesi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Genel Müdürlüğü İstanbul’da yerleşik bulunan Banka’nın, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yurt içinde 125 şubesi bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 113). Banka, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 1.916 (31 Aralık 2024: 1.713) personeli ile hizmet vermektedir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Genel bilgiler (Devamı)

II. Ana Ortaklık Banka’nın sermaye yapısı, yönetim ve denetimini doğrudan veya dolaylı olarak tek başına veya birlikte elinde bulunduran ortakları, varsa bu hususlarda yıl içindeki değişiklikler ile dahil olduğu gruba ilişkin açıklama

Ana Ortaklık Banka’nın sermayesi 1.026.915 TL olup, % 99,99’u Hazine ve Maliye Bakanlığı’na aittir. Hazine ve Maliye Bakanlığı dışında, T. Emlak Bankası A.Ş. Emekli ve Yardım Sandığı Vakfı’nın (Banka’nın tasfiyeye girmesi ile vakfın adı T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ve T. Halk Bankası A.Ş. Emekli ve Yardım Sandığı Vakfı olmuştur) 80,57 TL (tam) ve 31 adet gerçek ve 2 adet tüzel kişinin ise toplam 3,38 TL (tam) tutarında hisseleri bulunmaktadır.

1.026.915 TL tutarındaki sermayenin tamamı ödenmiştir.

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

III. Ana Ortaklık Banka’nın, yönetim kurulu başkan ve üyeleri, denetim komitesi üyeleri ile genel müdür ve yardımcılarının varsa Ana Ortaklık Banka’da sahip oldukları paylara ve sorumluluk alanlarına ilişkin açıklamalar

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

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

IV. Ana Ortaklık Banka’da nitelikli paya sahip kişi ve kuruluşlara ilişkin açıklamalar

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

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



TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

İKİNCİ BÖLÜM

Genel bilgiler (Devamı)

V. Ana Ortaklık Banka’nın hizmet türü ve faaliyet alanlarını içeren özet bilgi

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

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

- Mevzuat ve faizsiz bankacılık prensiplerine göre para veya sermaye piyasası araçlarını spot veya vadeli almak, satmak ve bunların alım satımına aracılık etmek, menkul kıymetler borsalarında faaliyette bulunmak,
- Faizsiz bankacılık prensipleri dahilinde; ekonomiye fon tahsis etmek, nakdi, gayrinakdi her cins ve surette kredi kullandırmak,
- Finansal kiralama işlemleri yapmak, operasyonel kiralama işlemleri yapmak,
- Her türlü ödeme ve tahsilat işlemleri yapmak, seyahat çekleri, kredi kartları gibi ödeme vasıtalarının faaliyetlerin yürütülmesi, üye işyeri hizmetleri (POS) vermek, müşavirlik ve danışmanlık yapmak, kiralık kasa hizmetleri sunmak,
- Her nevi gayrimenkuller satın almak, iktisap etmek, inşa ettirmek ve gerektiğinde bunları diğer kişilere devir, kiralamak ve üzerlerinde her türlü tasarrufta bulunmak,
- Şirket ve kuruluşların (sigorta şirketleri dahil); mümessillik, vekalet ve acenteliklerini yapmak,
- Tarım Kredi Kooperatiflerine ve KOBİ’lere destek vermek, kentsel dönüşümü desteklemek amacıyla faaliyet yürütmek,
- Portföy işletmeciliği ve yönetimi işlemlerini 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’nca onanmasına bağlıdır. Bu suretle tasdik olunan karar Ana Sözleşme’ye eklenir.

VI. Bankaların Konsolide Finansal Tablolarının Düzenlenmesine İlişkin Tebliğ ile Türkiye Muhasebe Standartları gereği yapılan konsolidasyon işlemleri arasındaki farklılıklar ile tam konsolidasyona veya oransal konsolidasyona tabi tutulan, özkaynaklardan indirilen ya da bu üç yönteme dahil olmayan kuruluşlar hakkında kısa açıklama:

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

VII. Ana Ortaklık Banka ile bağlı ortaklıkları arasında özkaynakların derhal transfer edilmesinin veya borçların geri ödenmesinin önünde mevcut veya muhtemel, fiili veya hukuki engeller

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

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

- I. Konsolide Bilanço (Finansal durum tablosu)
- II. Konsolide Nazım hesaplar tablosu
- III. Konsolide Kâr veya zarar tablosu
- IV. Konsolide Kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu
- V. Konsolide Özkaynaklar değişim tablosu
- VI. Konsolide Nakit akış tablosu
- VII. Konsolide Kâr dağıtım tablosu

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE BİLANÇO (FİNANSAL DURUM TABLOSU)

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

VARLIKLAR	Dipnot (Beşinci Bölüm-I)	BİN TÜRK LİRASI			BİN TÜRK LİRASI		
		CARİ DÖNEM			ÖNCEKİ DÖNEM		
		(31/12/2025)			(31/12/2024)		
		TP	YP	Toplam	TP	YP	Toplam
I. FİNANSAL VARLIKLAR (Net)		32.109.212	115.993.541	148.102.753	21.383.040	66.606.163	87.989.203
1.1 Nakit ve Nakit Benzerleri		10.186.991	101.672.815	111.859.806	12.938.156	58.860.909	71.799.065
1.1.1 Nakit Değerler ve Merkez Bankası	(1)	10.182.621	82.043.241	92.225.862	12.906.549	40.354.160	53.260.709
1.1.2 Bankalar	(2)	5.998	19.674.965	19.680.963	33.684	18.549.373	18.583.057
1.1.3 Para Piyasalarından Alacaklar		-	-	-	-	-	-
1.1.4 Beklenen Zarar Karşılıkları (-)		1.628	45.391	47.019	2.077	42.624	44.701
1.2 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	(3)	10.891.633	7.406.573	18.298.206	1.778	2.433.176	2.434.954
1.2.1 Devlet Borçlanma Senetleri		2.483	7.122.677	7.125.160	1.778	2.208.759	2.210.537
1.2.2 Sermayede Payı Temsil Eden Menkul Değerler		-	-	-	-	-	-
1.2.3 Diğer Finansal Varlıklar		10.889.150	283.896	11.173.046	-	224.417	224.417
1.3 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	(4)	10.973.942	6.891.940	17.865.882	8.441.914	5.232.150	13.674.064
1.3.1 Devlet Borçlanma Senetleri		10.966.283	6.884.917	17.851.200	8.434.255	5.227.022	13.661.277
1.3.2 Sermayede Payı Temsil Eden Menkul Değerler		7.659	7.023	14.682	7.659	5.128	12.787
1.3.3 Diğer Finansal Varlıklar		-	-	-	-	-	-
1.4 Türev Finansal Varlıklar	(5)	56.646	22.213	78.859	1.192	79.928	81.120
1.4.1 Türev Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılan Kısımı		56.646	22.213	78.859	1.192	79.928	81.120
1.4.2 Türev Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Kısımı		-	-	-	-	-	-
II. İTFA EDİLMİŞ MALİYETİ İLE ÖLÇÜLEN FİNANSAL VARLIKLAR (Net)		167.477.466	86.630.485	254.107.951	80.833.282	49.102.259	129.935.541
2.1 Krediler	(6)	157.594.202	77.092.537	234.686.739	70.581.089	44.993.683	115.574.772
2.2 Kiralama İşlemlerinden Alacaklar	(8)	2.199.504	4.680.960	6.880.464	109.763	324.754	434.517
2.3 İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Diğer Finansal Varlıklar	(7)	11.992.686	5.745.988	17.738.674	11.009.290	4.079.829	15.089.119
2.3.1 Devlet Borçlanma Senetleri		11.992.686	5.745.988	17.738.674	11.009.290	4.079.829	15.089.119
2.3.2 Diğer Finansal Varlıklar		-	-	-	-	-	-
2.4 Beklenen Zarar Karşılıkları (-)	(6)	4.308.926	889.000	5.197.926	866.860	296.007	1.162.867
III. SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN VE DURDURULAN FAALİYETLERE İLİŞKİN DURAN VARLIKLAR (Net)	(9)	1.621.299	-	1.621.299	166.063	-	166.063
3.1 Satış Amaçlı		1.621.299	-	1.621.299	166.063	-	166.063
3.2 Durdurulan Faaliyetlere İlişkin		-	-	-	-	-	-
IV. ORTAKLIK YATIRIMLARI		90.000	-	90.000	67.500	-	67.500
4.1 İştirakler (Net)	(10)	90.000	-	90.000	67.500	-	67.500
4.1.1 Özkaynak Yöntemine Göre Değerlenenler		-	-	-	-	-	-
4.1.2 Konsolide Edilmeyenler		90.000	-	90.000	67.500	-	67.500
4.2 Bağlı Ortaklıklar (Net)		-	-	-	-	-	-
4.2.1 Konsolide Edilmeyen Mali Ortaklıklar		-	-	-	-	-	-
4.2.2 Konsolide Edilmeyen Mali Olmayan Ortaklıklar		-	-	-	-	-	-
4.3 Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları) (Net)		-	-	-	-	-	-
4.3.1 Özkaynak Yöntemine Göre Değerlenenler		-	-	-	-	-	-
4.3.2 Konsolide Edilmeyenler		-	-	-	-	-	-
V. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Net)	(11)	5.641.525	-	5.641.525	1.146.340	-	1.146.340
VI. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Net)	(12)	375.370	-	375.370	548.057	-	548.057
6.1 Şerefiye		-	-	-	-	-	-
6.2 Diğer		375.370	-	375.370	548.057	-	548.057
VII. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Net)	(13)	-	-	-	-	-	-
VIII. CARİ VERGİ VARLIĞI		26.253	-	26.253	-	-	-
IX. ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI	(14)	5.435.410	-	5.435.410	4.487.028	-	4.487.028
X. DİĞER AKTİFLER	(15)	2.204.363	296.432	2.500.795	3.033.779	71.937	3.105.716
VARLIKLAR TOPLAMI		214.980.898	202.920.458	417.901.356	111.665.089	115.780.359	227.445.448

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE BİLANÇO (FİNANSAL DURUM TABLOSU)

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

YÜKÜMLÜLÜKLER	Dipnot (Beşinci Bölüm-II)	BİN TÜRK LİRASI			BİN TÜRK LİRASI		
		CARİ DÖNEM			ÖNCEKİ DÖNEM		
		(31/12/2025)			(31/12/2024)		
		TP	YP	Toplam	TP	YP	Toplam
I. TOPLANAN FONLAR	(1)	124.208.531	185.426.180	309.634.711	63.254.192	103.382.306	166.636.498
II. ALINAN KREDİLER	(2)	8.689.140	6.723.871	15.413.011	188.750	2.223.080	2.411.830
III. PARA PIYASALARINA BORÇLAR		-	395.438	395.438	-	-	-
IV. İHRAÇ EDİLEN MENKUL KIYMETLER (Net)	(3)	18.426.291	-	18.426.291	15.432.580	-	15.432.580
V. GERÇEĞE UYGUN DEĞER FARKI KÂR ZARARA YANSITILAN FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER		-	-	-	-	-	-
VI. TÜREV FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER		107.685	6.934	114.619	13.085	17.487	30.572
6.1 Türev Finansal Yükümlülüklerin Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılan Kısımı	(4)	107.685	6.934	114.619	13.085	17.487	30.572
6.2 Türev Finansal Yükümlülüklerin Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Kısımı	(6)	-	-	-	-	-	-
VII. KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN YÜKÜMLÜLÜKLER (Net)	(5)	1.220.599	-	1.220.599	739.965	-	739.965
VIII. KARŞILIKLAR	(7)	12.008.489	1.703.749	13.712.238	9.460.439	661.743	10.122.182
8.1 Yeniden Yapılanma Karşılığı		-	-	-	-	-	-
8.2 Çalışan Hakları Karşılığı		1.783.585	-	1.783.585	1.416.000	-	1.416.000
8.3 Sigorta Teknik Karşılıkları (Net)		-	-	-	-	-	-
8.4 Diğer Karşılıklar		10.224.904	1.703.749	11.928.653	8.044.439	661.743	8.706.182
IX. CARİ VERGİ BORCU	(8)	3.339.158	-	3.339.158	2.185.238	-	2.185.238
X. ERTELENMİŞ VERGİ BORCU		118.522	-	118.522	-	-	-
XI. SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN VE DURDURULAN FAALİYETLERE İLİŞKİN DURAN VARLIK BORÇLARI (Net)	(9)	-	-	-	-	-	-
11.1 Satış Amaçlı		-	-	-	-	-	-
11.2 Durdurulan Faaliyetlere İlişkin		-	-	-	-	-	-
XII. SERMAYE BENZERİ BORÇLANMA ARAÇLARI	(10)	-	10.675.109	10.675.109	-	7.664.460	7.664.460
12.1 Krediler		-	10.675.109	10.675.109	-	7.664.460	7.664.460
12.2 Diğer Borçlanma Araçları		-	-	-	-	-	-
XIII. DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER	(11)	10.708.764	433.245	11.142.009	3.857.577	134.470	3.992.047
XIV. ÖZKAYNAKLAR	(12)	33.642.087	67.564	33.709.651	18.152.474	77.602	18.230.076
14.1 Ödenmiş Sermaye		1.026.915	-	1.026.915	1.026.915	-	1.026.915
14.2 Sermaye Yedekleri		23.423	-	23.423	10.016	-	10.016
14.2.1 Hisse Senedi İhraç Primleri		-	-	-	-	-	-
14.2.2 Hisse Senedi İptal Kârları		-	-	-	-	-	-
14.2.3 Diğer Sermaye Yedekleri		23.423	-	23.423	10.016	-	10.016
14.3 Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	(7.222)	-	-	(7.222)	(12.722)	-	(12.722)
14.4 Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	(279.603)	67.564	(212.039)	(204.743)	77.602	(127.141)	(127.141)
14.5 Kâr Yedekleri		17.287.805	-	17.287.805	8.563.985	-	8.563.985
14.5.1 Yasal Yedekler		1.119.799	-	1.119.799	684.762	-	684.762
14.5.2 Statü Yedekleri		-	-	-	-	-	-
14.5.3 Olağanüstü Yedekler		16.168.006	-	16.168.006	7.879.223	-	7.879.223
14.5.4 Diğer Kâr Yedekleri		-	-	-	-	-	-
14.6 Kâr veya Zarar		15.590.769	-	15.590.769	8.769.023	-	8.769.023
14.6.1 Geçmiş Yıllar Kâr veya Zararı		45.204	-	45.204	41.542	-	41.542
14.6.2 Dönem Net Kâr veya Zararı		15.545.565	-	15.545.565	8.727.481	-	8.727.481
YÜKÜMLÜLÜKLER TOPLAMI		212.469.266	205.432.090	417.901.356	113.284.300	114.161.148	227.445.448

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAZIM HESAPLAR TABLOSU

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

NAZIM HESAPLAR TABLOSU	Dipnot (Beşinci Bölüm-III)	BİN TÜRK LİRASI			BİN TÜRK LİRASI		
		CARİ DÖNEM (31/12/2025)			ÖNCEKİ DÖNEM (31/12/2024)		
		TP	YP	Toplam	TP	YP	Toplam
A. BİLANÇO DIŞI YÜKÜMLÜLÜKLER (I+II+III)	(1)	34.193.626	29.974.671	64.168.297	25.140.068	25.695.365	50.835.433
I. GARANTİ VE KEFALETLER		29.506.364	18.822.072	48.328.436	22.828.675	9.710.404	32.539.079
1.1 Teminat Mektupları		29.454.421	10.314.646	39.769.067	22.820.009	7.252.127	30.072.136
1.1.1 Devlet İhale Kanunu Kapsamına Girenler		-	-	-	-	-	-
1.1.2 Dış Ticaret İşlemleri Dolayısıyla Verilenler		-	-	-	-	-	-
1.1.3 Diğer Teminat Mektupları		29.454.421	10.314.646	39.769.067	22.820.009	7.252.127	30.072.136
1.2. Banka Kredileri		6.054	220.846	226.900	4.847	168.863	173.710
1.2.1. İthalat Kabul Kredileri		6.054	220.846	226.900	4.847	168.863	173.710
1.2.2. Diğer Banka Kabulleri		-	-	-	-	-	-
1.3. Akreditifler		45.889	8.282.136	8.328.025	3.819	2.289.414	2.293.233
1.3.1. Belgeli Akreditifler		45.889	8.282.136	8.328.025	3.819	2.289.414	2.293.233
1.3.2. Diğer Akreditifler		-	-	-	-	-	-
1.4. Garanti Verilen Prefinansmanlar		-	-	-	-	-	-
1.5. Cirolar		-	-	-	-	-	-
1.5.1. T.C. Merkez Bankasına Cirolar		-	-	-	-	-	-
1.5.2. Diğer Cirolar		-	-	-	-	-	-
1.6. Diğer Garantilerimizden		-	4.444	4.444	-	-	-
1.7. Diğer Kefaletlerimizden		-	-	-	-	-	-
II. TAAHHÜTLER	(1)	1.670.190	5.928.010	7.598.200	925.397	1.778.522	2.703.919
2.1. Cayılamaz Taahhütler		1.670.190	5.928.010	7.598.200	925.397	1.778.522	2.703.919
2.1.1. Vadeli Aktif Değerler Alım-Satım Taahhütleri		685.008	5.166.325	5.851.333	257.030	1.151.923	1.408.953
2.1.2. İştir. ve Bağ. Ort. Ser. İst. Taahhütleri		-	-	22.500	-	-	22.500
2.1.3. Kul. Gar. Kredi Tahsis Taahhütleri		226.311	-	226.311	116.272	-	116.272
2.1.4. Men. Kıy. İhr. Aracılık Taahhütleri		-	-	-	-	-	-
2.1.5. Zorunlu Karşılık Ödeme Taahhüdü		-	-	-	-	-	-
2.1.6. Çekler İçin Ödeme Taahhütleri		630.085	-	630.085	457.605	-	457.605
2.1.7. İhracat Taahhütlerinden Kaynaklanan Vergi Ve Fon Yükümlülükleri		-	-	-	-	-	-
2.1.8. Kredi Kartı Harcama Limit Taahhütleri		128.786	-	128.786	71.990	-	71.990
2.1.9. Kredi Kartları ve Bankacılık Hizmetlerine İlişkin Promosyon Uyg. Taah.		-	-	-	-	-	-
2.1.10. Açığa Menkul Kıymet Satış Taahhütlerinden Alacaklar		-	-	-	-	-	-
2.1.11. Açığa Menkul Kıymet Satış Taahhütlerinden Borçlar		-	-	-	-	-	-
2.1.12. Diğer Cayılamaz Taahhütler		-	761.685	761.685	-	626.599	626.599
2.2. Cayılabılır Taahhütler		-	-	-	-	-	-
2.2.1. Cayılabılır Kredi Tahsis Taahhütleri		-	-	-	-	-	-
2.2.2. Diğer Cayılabılır Taahhütler		-	-	-	-	-	-
III. TÜREV FİNANSAL ARAÇLAR	(3)	3.017.072	5.224.589	8.241.661	1.385.996	14.206.439	15.592.435
3.1. Riskten Korunma Amaçlı Türev Finansal Araçlar		-	-	-	-	-	-
3.1.1. Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Amaçlı İşlemler		-	-	-	-	-	-
3.1.2. Nakit Akış Riskinden Korunma Amaçlı İşlemler		-	-	-	-	-	-
3.1.3. Yurt dışındaki Net Yatırım Riskinden Korunma Amaçlı İşlemler		-	-	-	-	-	-
3.2. Alım Satım Amaçlı Türev Finansal Araçlar		3.017.072	5.224.589	8.241.661	1.385.996	14.206.439	15.592.435
3.2.1. Vadeli Alım-Satım İşlemleri		3.017.072	2.649.489	5.666.561	44.101	5.138.970	5.183.071
3.2.1.1. Vadeli Döviz Alım İşlemleri		415.342	2.327.882	2.743.224	22.043	2.595.364	2.617.407
3.2.1.2. Vadeli Döviz Satım İşlemleri		2.601.730	321.607	2.923.337	22.058	2.543.606	2.565.664
3.2.2. Diğer Vadeli Alım-Satım İşlemleri		-	2.575.100	2.575.100	1.341.895	9.067.469	10.409.364
3.3. Diğer		-	-	-	-	-	-
B. EMANET VE REHİNLİ KIYMETLER (IV + V+VI)	(3)	2.074.028.737	156.032.024	2.230.060.761	1.192.003.347	87.120.421	1.279.123.768
IV. EMANET KIYMETLER		54.144.218	24.878.607	79.022.825	37.467.026	14.628.132	52.095.158
4.1. Müşteri Fon Ve Portföy Mevcutları		-	-	-	-	-	-
4.2. Emanete Alınan Menkul Değerler		22.875.780	3.218.615	26.094.395	14.674.350	2.065.950	16.740.300
4.3. Tahsile Alınan Çekler		15.214.890	774.823	15.989.713	10.185.548	218.873	10.404.421
4.4. Tahsile Alınan Ticari Senetler		1.132.596	-	1.132.596	1.180.631	-	1.180.631
4.5. Tahsile Alınan Diğer Kıymetler		-	-	-	-	-	-
4.6. İhracına Aracı Olunan Kıymetler		-	-	-	-	-	-
4.7. Diğer Emanet Kıymetler		28.806	185.150	213.956	51.748	-	51.748
4.8. Emanet Kıymet Alanlar		14.892.146	20.700.019	35.592.165	11.374.749	12.343.309	23.718.058
V. REHİNLİ KIYMETLER		2.019.884.519	131.153.417	2.151.037.936	1.154.536.321	72.492.289	1.227.028.610
5.1. Menkul Kıymetler		23.834.610	-	23.834.610	9.570.400	-	9.570.400
5.2. Teminat Senetleri		-	-	-	-	-	-
5.3. Emtia		15.163.910	9.097.955	24.261.865	11.905.088	3.152.112	15.057.200
5.4. Varant		-	-	-	-	-	-
5.5. Gayrimenkul		180.979.997	-	180.979.997	161.965.468	-	161.965.468
5.6. Diğer Rehinli Kıymetler		1.799.906.002	122.055.462	1.921.961.464	971.095.365	69.340.177	1.040.435.542
5.7. Rehinli Kıymet Alanlar		-	-	-	-	-	-
VI. KABUL EDİLEN AVALLER VE KEFALETLER	(3)	-	-	-	-	-	-
BİLANÇO DIŞI HESAPLAR TOPLAMI (A+B)		2.108.222.363	186.006.695	2.294.229.058	1.217.143.415	112.815.786	1.329.959.201

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR TABLOSU

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

GELİR VE GİDER KALEMLERİ	Dipnot (Beşinci Bölüm- IV)	BİN TÜRK LİRASI	
		Cari dönem 1 Ocak – 31 Aralık 2025	Önceki dönem 1 Ocak – 31 Aralık 2024
I. KÂR PAYI GELİRLERİ	(1)	55.141.902	33.590.444
1.1 Kredilerden Alınan Kâr Payları		46.424.348	25.541.726
1.2 Zorunlu Karşılıklardan Alınan Gelirler		1.796.390	2.113.923
1.3 Bankalardan Alınan Gelirler		11.696	34.053
1.4 Para Piyasası İşlemlerinden Alınan Gelirler		129.784	-
1.5 Menkul Değerlerden Alınan Gelirler		6.128.582	5.754.730
1.5.1 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılanlar		459.237	177.958
1.5.2 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılanlar		3.182.803	3.221.716
1.5.3 İtfâ Edilmiş Maliyeti İle Ölçülenler		2.486.542	2.355.056
1.6 Finansal Kiralama Gelirleri		525.992	67.080
1.7 Diğer Kâr Payı Gelirleri		125.110	78.932
II. KÂR PAYI GİDERLERİ (-)	(2)	37.128.503	24.687.443
2.1 Katılma Hesaplarına Verilen Kâr Payları		29.349.524	18.904.116
2.2 Kullanılan Kredilere Verilen Kâr Payları		2.045.376	363.434
2.3 Para Piyasası İşlemlerine Verilen Kâr Payları		309.351	93.154
2.4 İhraç Edilen Menkul Kıymetlere Verilen Kâr Payları		5.201.884	5.241.588
2.5 Kiralama Kâr Payı Giderleri		148.392	85.151
2.6 Diğer Kâr Payı Giderleri		73.976	-
III. NET KÂR PAYI GELİRİ/GİDERİ (I - II)		18.013.399	8.903.001
IV. NET ÜCRET VE KOMİSYON GELİRLERİ/GİDERLERİ	(3)	5.462.134	2.488.578
4.1 f ve Komisyonlar		6.000.664	2.660.234
4.1.1 Gayri Nakdi Kredilerden		408.977	300.640
4.1.2 Diğer		5.591.687	2.359.594
4.2 Verilen Ücret ve Komisyonlar (-)		538.530	171.656
4.2.1 Gayri Nakdi Kredilere		1.080	604
4.2.2 Diğer		537.450	171.052
V. TEMETTÜ GELİRLERİ	(4)	-	-
VI. TİCARİ KAR/ZARAR (Net)		14.254.395	12.901.710
6.1 Sermaye Piyasası İşlemleri Karı/Zararı		159.513	4.179
6.2 Türev Finansal İşlemlerden Kar/Zarar		(824.733)	1.819.245
6.3 Kambiyo İşlemleri Karı/Zararı		14.919.615	11.078.286
VII. DİĞER FAALİYET GELİRLERİ		3.014.710	1.020.684
VIII. FAALİYET BRÜT KARİ (III+IV+V+VI+VII)		40.744.638	25.313.973
IX. BEKLENEN ZARAR KARŞILIKLARI GİDERLERİ (-)	(7)	4.609.091	1.031.760
X. DİĞER KARŞILIK GİDERLERİ (-)		3.447.466	5.756.729
XI. PERSONEL GİDERLERİ (-)		6.024.378	3.997.017
XII. DİĞER FAALİYET GİDERLERİ (-)		4.342.879	2.388.623
XIII. NET FAALİYET KARİ/ZARARİ (VIII-IX-X-XI-XII)		22.320.824	12.139.844
XIV. BİRLEŞME İŞLEMİ SONRASINDA GELİR OLARAK KAYDEDİLEN FAZLALIK TUTARI		-	-
XV. ÖZKAYNAK YÖNTEMİ UYGULANAN ORTAKLIKLARDAN KAR/ZARAR		-	-
XVI. NET PARASAL POZİSYON KARİ/ZARARİ		-	-
XVII. SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ K/Z (XIII+...+XVI)	(10)	22.320.824	12.139.844
XVIII. SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ KARŞILIĞI (±)		6.775.259	3.412.363
18.1 Cari Vergi Karşılığı		7.647.109	5.767.429
18.2 Ertelenmiş Vergi Gider Etkisi (+)		6.401.261	2.747.299
18.3 Ertelenmiş Vergi Gelir Etkisi (-)		7.273.111	5.102.365
XIX. SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ K/Z (XIII+...+XVI)	(9)	15.545.565	8.727.481
XX. 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 KARİ/ZARARİ (XIX+XXIV)		15.545.565	8.727.481
25.1 Grubun Karı/Zararı (-)		15.545.565	8.727.481
25.2 Azınlık Payları Karı/Zararı (-)		-	-
Hisse Başına Kâr / Zarar		0.15138	0,08473

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZDEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜMKONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLERYÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARIFİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARIDİĞER
HUSUSLAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

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

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

KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU		BİN TÜRK LİRASI CARİ DÖNEM (01/01/2025-31/12/2025)	BİN TÜRK LİRASI ÖNCEKİ DÖNEM (01/01/2024-31/12/2024)
I.	DÖNEM KARI/ZARARI	15.545.565	8.727.481
II.	DİĞER KAPSAMLI GELİRLER	(79.398)	(923.778)
2.1	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	5.500	(9.837)
2.1.1	Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	-	-
2.1.2	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	-	-
2.1.3	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	(531)	(14.053)
2.1.4	Diğer Kâr veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları	-	-
2.1.5	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	6.031	4.216
2.2	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar	(84.898)	(913.941)
2.2.1	Yabancı Para Çevirim Farkları	-	-
2.2.2	Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıkların Değerleme ve/veya Sınıflandırma Gelirleri/Giderleri	(56.153)	(1.399.067)
2.2.3	Nakit Akış Riskinden Korunma Gelirleri/Giderleri	-	-
2.2.4	Yurt dışındaki İşletmeye İlişkin Yatırım Riskinden Korunma Gelirleri/Giderleri	-	-
2.2.5	Diğer Kâr veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları	(14.967)	74.501
2.2.6	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	(13.778)	410.625
III.	TOPLAM KAPSAMLI GELİR (I+II)	15.466.167	7.803.703

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

ÖZKAYNAK KALEMLERİNDEKİ DEĞİŞİKLİKLER													
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler													
CARİ DÖNEM (01/01/2025-31/12/2025)													
I.	Önceki Dönem Sonu Bakiyesi	Ödenmiş Sermaye	Hisse Senedi İhracat Primi	Hisse Senedi İptal Kârları	Diğer Sermaye Yedekleri	1	2	3	4	5	6	Kâr Yedekleri	Geçmiş Dönem Kâr / (Zarar)
II.	1.026.915	1.026.915	-	-	10.016	-	(12.722)	-	-	(207.943)	80.802	8.563.985	41.543
2.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III.	1.026.915	1.026.915	-	-	10.016	-	(12.722)	-	-	(207.943)	80.802	8.563.985	41.543
IV.	-	-	-	-	-	-	5.500	-	-	(50.181)	(34.717)	-	-
V.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VI.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VIII.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IX.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
X.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
XI.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
II.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
II.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
II.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IV.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IV.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IV.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VI.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VI.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VI.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VIII.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VIII.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VIII.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IX.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IX.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IX.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
X.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
X.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
X.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
XI.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
XI.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
XI.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOPLAM	1.026.915	1.026.915	-	-	23.423	-	(7.222)	-	-	(258.124)	46.085	17.287.985	45.204
ÖZKAYNAK KALEMLERİNDEKİ DEĞİŞİKLİKLER	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

- Duran varlıklar birikmiş yeniden değerlendirme artışları/azalışları.
- Tanımlanmış fayda planlarının birikmiş yeniden ölçüm kazançları/kayıpları.
- Diğer (Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirlerinden 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 gelir yansıtılan finansal varlıkların birikmiş yeniden değerlendirme ve/veya sınıflandırma kazançları/kayıpları.
- Diğer (Nakit akış riskinden korunma kazançları/kayıpları, özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirlerinden 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.



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZDEĞER ÜRETEN
DÖNÜŞÜMKONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLERYÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARIFİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARIDİĞER
HUSUSLAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

ÖZKAYNAK KALEMLERİNDEKİ DEĞİŞİKLİKLER

Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikli Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler											
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikli Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler											
ÖNCEKİ DÖNEM (01/01/2024-31/12/2024)											
I.	Önceki Dönem Sonu Bakiyesi	Ödenmiş Sermaye	Hisse Senedi İhraç Primleri	Hisse Senedi İptal Kârları	Diğer Sermaye Yedekleri	1	2	3	4	5	6
II.	TMS 8 Uyarınca Yapılan Düzeltmeler	1.026.915	-	-	39.272	-	2.987	-	-	780.499	-
2.1	Hesapların Düzeltilemesinin Etkisi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	Muhasebe Politikasında Yapılan Değişikliklerin Etkisi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III.	Net Bakiye (I+II)	1.026.915	-	-	39.272	-	2.987	-	-	780.499	-
IV.	Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	-	(15.709)	-	-	(988.442)	74.501
V.	Nakden Gerçekleştirilen Sermaye Artırımı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VI.	Ödenmiş Sermaye Erhaysyon Düzeltme Farkı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII.	Hisse Sermayine Dönüştürülebilir Tahvililer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VIII.	Sermaye ve Borçları Birlikli Net Artış /Azalış	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IX.	Diğer Değişiklikler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
X.	Kâr Dağıtım	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	Dağıtılan Temettü	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	Yedeklere Aktarılan Tutarlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Dönem Sonu Bakiyesi (III+IV+...+X+XI)	1.026.915	-	-	10.016	-	(12.722)	-	-	(207.943)	80.802

- Düzen varlıklar birikmiş yeniden değerlendirme artışı/azalışları,
- Tamamlanmış fayda planlarının birikmiş yeniden ölçüm kazançları/kayıpları,
- Diğer (Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımın diğer kapsamlı gelirinden kâr/zararda sınıflandırılmayacak payları ile diğer kâr veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelir unsurlarının birikmiş tutarları)
- Yabancı para çevrim farkları,
- Gerçekçe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların birikmiş yeniden değerlendirme ve/veya sınıflandırmaya kazançları/kayıpları,
- Diğer (Nakit akış riskinden korunma kazançları/kayıpları, özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kâr/zararda sınıflandırılacak payları ve diğer kâr veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacak diğer kapsamlı gelir unsurlarının birikmiş tutarları) ifade eder.

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

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

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

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

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZDEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜMKONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLERYÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARIFİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARIDİĞER
HUSUSLAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

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

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

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

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

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 esası baz alınarak TL olarak hazırlanmıştır.

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

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

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

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

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

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

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZDEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜMKONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLERYÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARIFİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARIDİĞER
HUSUSLAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Muhasebe politikaları (Devamı):

I. Sunum esaslarına ilişkin açıklamalar (Devamı):

c. Karşılaştırmalı bilgiler ve sınıflamalar:

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

Ana Ortak Banka'nın alacaklı kuruluşu TVF Piyasa İstikrar ve Denge Alt Fonu olan sermaye benzeri borçlanma araçları bulunmakta olup, söz konusu finansal yükümlülükler ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerinden yansıtılmaktadır. Maliyet değeri ve gerçeğe uygun değeri arasındaki farklar ilk edinim tarihlerinde özkaynaklarda "Diğer Sermaye Yedekleri" hesabında muhasebeleştirilmiştir. 2019 yılında temin edilen sermaye benzeri kredinin 2024 yılında kısmen itfa edilmesi sebebi ile diğer sermaye yedekleri hesabında izlenen 23.088 TL'lik maliyet değeri ve gerçeğe uygun değeri arasındaki fark geçmiş yıllar karlarına sınıflandırılmıştır. 2024 yılı sonu itibarıyla sermaye benzeri kredilere ilişkin maliyet değeri ve gerçeğe uygun değeri arasındaki 80.802 TL tutarındaki farklar 'Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler' hesabına sınıflandırılmıştır. Söz konusu tutar kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak bir kalem olarak izlenmekte olup, sermaye benzeri kredilerin ömrü boyunca amortisman yoluyla gelir gider hesaplarına muhasebeleştirilmektedir.

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

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

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

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

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

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

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 değerleme farkları kambiyo işlemleri karı veya zararı olarak kayıtlara yansıtılır.

III. Konsolide edilen ortaklıklara ilişkin bilgiler:

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

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Muhasebe politikaları (Devamı):

III. Konsolide edilen ortaklıklara ilişkin bilgiler (Devamı):

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

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

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



TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Muhasebe politikaları (Devamı):

III. Konsolide edilen ortaklıklara ilişkin bilgiler (Devamı):

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

Türk parası cinsinden iştirakler ve bağlı ortaklıklar, “Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı” (“TMS 27”) uyarınca maliyet değeriyle muhasebeleştirilmekte ve varsa değer kaybı ile ilgili karşılık düşüldükten sonra, konsolide finansal tablolara yansıtılmaktadır. Grup Katılım Bankacılığı ilke ve esaslarına uygun kefalet sisteminin oluşturulması amacıyla kurulan Katılım Finans Kefalet A.Ş.’ye 90.000 TL iştirak bedeliyle hissedar olmuştur.

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

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

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

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

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

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 değerlerin 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 muhasebeleştirilmektedir. Kar/zarar katılma hesapları üzerinden birim değer hesaplama yöntemine göre hesaplanan gider reeskontu, bilançoda “Toplanan Fonlar” hesabı üzerinde gösterilmiştir.

VI. Ücret ve Komisyon Gelir ve Giderlerine İlişkin Açıklamalar

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Muhasebe Politikaları (Devamı)

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

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

Emlak Katılım Tasarruf Finansman A.Ş.’nin elde ettiği tasarruf finansman gelirleri sözleşmelerden doğan hizmet bedeli gelirlerinden oluşmaktadır. Hizmet bedeli genellikle peşin tahsil edilmekte olup talebe göre taksitlere bölünebilmektedir. Hizmet bedelinden elde edilen gelir, katılımcıların cayma süresi olan 14 günün sonunda Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu’nun 13.02.2026 tarih ve 181584 sayılı kararında belirtildiği üzere tasarruf finansman gelirleri olarak kaydedilir. Grup’un kâr veya zarar tablosunda “Alınan Ücret ve Komisyonlar” kalemine sınıflandırılmaktadır.

VII. Finansal Varlıklara ve Yükümlülüklerle İlişkin Açıklamalar

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

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

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

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar:

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

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

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar:

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar ilk kayda alınmalarında gerçeğe uygun değerlerini yansıtan elde etme maliyet bedellerine, işlem maliyetlerinin eklenmesi ile muhasebeleştirilmektedir. İlk kayda 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.



TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Muhasebe Politikaları (Devamı)

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

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

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

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

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

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar ve yükümlülükler:

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

İlk muhasebeleştirmede işlem fiyatı ile gerçeğe uygun değer arasındaki farklar:

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

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

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

Krediler:

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

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Muhasebe Politikaları (Devamı)

VIII. Beklenen Zarar Karşılıklarına İlişkin Açıklamalar

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

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

Beklenen kredi zararlarının hesaplanması:

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

Temerrüt Halinde Kayıp (THK) parametresi için ise makul bir yaklaşımla BDDK tarafından yayınlanan Kredi Riskine Esas Tutarın İçsel Derecelendirmeye Dayalı Yaklaşımlar ile Hesaplanmasına İlişkin Tebliğ’deki Temel İDD yaklaşımı ile uyumlu şekilde %45 oranını kullanmaktadır. 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 hesaplarken iki farklı temerrüt olasılığı değeri kullanmaktadır:

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

Temerrüt Halinde Kayıp (THK):

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

Temerrüt Tutarı (TT):

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

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

12 Aylık Beklenen Zarar Karşılığı (1. Aşama):

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



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZDEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜMKONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLERYÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARIFİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARIDİĞER
HUSUSLAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Muhasebe Politikaları (Devamı)

VIII. Beklenen Zarar Karşılıklarına İlişkin Açıklamalar (Devamı)

Kredi Riskinde Önemli Artış (2.Aşama):

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

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

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

Muhasebe Politikaları (Devamı)

Geleceğe Yönelik Beklentiler:

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

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

Davranışsal Vade Metodolojisi:

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

IX. Finansal Araçların Netleştirilmesine İlişkin Açıklamalar

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Muhasebe Politikaları (Devamı)

VIII. Beklenen Zarar Karşılıklarına İlişkin Açıklamalar (Devamı)

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

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

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

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

Grup’un durdurulan faaliyeti bulunmamaktadır.

Muhasebe Politikaları (Devamı)

XII. Şerefiye ve Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklara İlişkin Açıklamalar

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

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

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

Grup değer düşüklüğü ile ilgili bir belirtinin mevcut olması durumunda ilgili varlığın geri kazanılabilir tutarını “Varlıklarda Değer Düşüklüğüne İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı” (“TMS 36”) çerçevesinde tahmin etmekte ve geri kazanılabilir tutarın ilgili varlığın defter değerinin altında olması durumunda değer düşüklüğü karşılığı 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 düzeltilmesine tabi tutulmuş, daha sonraki dönemlerdeki girişler ise ilk alış bedelleri dikkate alınmış olup bu tutarlardan birikmiş amortismanlar ve varsa ilgili varlığın değer düşüklüğü karşılıkları düşülerek finansal tablolarda “Maddi Duran Varlıklara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı” (“TMS 16”) uyarınca izlenmektedir.



TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Muhasebe Politikaları (Devamı)

XIII. Maddi Duran Varlıklara İlişkin Açıklamalar(Devamı)

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

Maddi duran varlıkların amortismanı doğrusal yönteme 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 tablolara alır. Kullanım hakkı varlığı, başlangıçta maliyet değeri üzerinden ölçülür ve sonradan birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer. Kullanım hakkı olan gayrimenkullerin değer düşüklüğüne uğramış olup olmadığını belirlemek ve belirlenen değer düşüklüğü zararını muhasebeleştirmek için TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü standardı uygulanmaktadır.

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

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

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

Kullanım hakkı varlığı:

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

Grup maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

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

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Muhasebe Politikaları (Devamı)

Kira yükümlülüğü:

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

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

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

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

Kiraya veren olarak yapılan işlemler;

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

Kira yükümlülüğü (Devamı)

Banka, katılım bankası olarak finansal kiralama işlemlerinde kiraya veren (kiralayan) taraf olarak yer almaktadır. Banka, finansal kiralamaya konu edilmiş varlıkları bilançoda net kiralama yatırımı tutarına eşit değerde 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 amortismana tabi tutar. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî kâr payı oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Kiracı, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, kiracının alternatif borçlanma kâr payı oranını kullanır. Kiracı, kiralama yükümlülüğü üzerindeki kâr payı gideri ile kullanım hakkı varlığının amortisman giderini ayrı olarak kaydetmelidir.

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



TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Muhasebe Politikaları (Devamı)

XV. Karşılıklar ve Koşullu Yükümlülüklere İlişkin Açıklamalar

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

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

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

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

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

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

XVI. Çalışanların Haklarına İlişkin Yükümlülüklere İlişkin Açıklamalar

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

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

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Muhasebe Politikaları (Devamı)

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

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

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

Vakfedenleri arasında Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. ve Türkiye Halk Bankası A.Ş. bulunan Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası ve Türkiye Halk Bankası Mensupları Emekli ve Yardım Sandığı Vakfı’na (TZHEMSAN), 15 Şubat 2024 tarihi itibarıyla Ziraat Katılım Bankası A.Ş. ve Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. de vakfeden olarak katılmıştır. Banka çalışanları, Sandık’ın aktif üyelerinin %7’sini oluşturmaktadır.

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

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



TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Muhasebe Politikaları (Devamı)

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

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

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

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

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

Yeni Kanun çerçevesinde ve belirtilen teknik oran olan %9,80 kullanılarak hazırlanan teknik bilanço raporlarına göre 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde söz konusu sandık için teknik açık oluşmadığı rapor edilmiştir. Banka’nın, sandıktan yapılan geri ödemeler veya gelecekte yapılacak katkılardaki azalışlar şeklinde ortaya çıkan ekonomik yararların bugünkü değerini elde etmeye yönelik yasal bir hakkı olmadığından dolayı, bilançosunda 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 Resmî 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.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Muhasebe Politikaları (Devamı)

XVII. Vergi Uygulamalarına İlişkin Açıklamalar

Cari vergi:

7394 sayılı yasanın 15 Nisan 2022 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanması ile Bankalar, tüketici finans şirketleri, faktoring ve finansal kiralama şirketleri, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri için kurumlar vergisi oranı kalıcı olarak %25’e yükseltilmiştir. Bununla beraber 15 Temmuz 2023 tarihinde yayımlanan 7456 Sayılı Kanun ile 1 Ekim 2023 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerde yer alan kümülatif matrahlara uygulanmak üzere söz konusu oran %30’a çıkarılmış olup; 1 Ocak 2023-30 Eylül 2023 dönemine ait verilecek geçici kurumlar vergisi beyannamesinden başlanacak şekilde gelecek dönemlerde kurumlar vergisi oranı %30 olarak uygulanacaktır. Türkiye’de yerleşik kurumlara ödenen kar paylarından (temettüleri) stopaj yapılmaz. Bunların dışında kalan kişi ve kurumlara yapılan temettü ödemeleri %15 oranında stopaja tabidir. Karın sermayeye ilavesi kar dağıtımı sayılmaz ve stopaj uygulanmaz. 31 Aralık 2025 dönemi için geçerli olan kurumlar vergisi oranı %30’dur (31 Aralık 2024: %30).

19 Aralık 2025 tarih 33112 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 7566 sayılı Kanun’un 2. maddesiyle 7338 sayılı Kanun’la kaldırılan dördüncü geçici vergi dönemi yeniden getirilmiştir. Kurumlar üçer aylık mali karları üzerinden cari oran ile geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 17’nci gününe kadar beyan edilerek aynı gün akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalması durumunda bu tutar nakden iade alınabileceği gibi devlete karşı olan diğer mali borçlara da mahsup edilebilir.

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

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

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

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

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



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZDEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜMKONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLERYÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARIFİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARIDİĞER
HUSUSLAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Muhasebe Politikaları (Devamı)

XVII. Vergi Uygulamalarına İlişkin Açıklamalar (Devamı)

Cari vergi (Devamı):

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 değerlendirilmiştir. Ancak VUK mükerrer 298. Maddesinin (A) fıkrası ve Geçici 33. madde uyarınca, enflasyon düzeltmesinin yapma zorunluluğu bulunduğu dönemlerde, aynı maddenin (Ç) fıkrası kapsamında yeniden değerlendirilmez. Dolayısıyla, 2025 yılı için enflasyon düzeltmesi yapılmamasına bağlı olarak mümkün hale gelen yeniden değerlendirilme uygulaması imkanından cari dönemde faydalanılmıştır.

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

Türkiye, 16 Temmuz 2024'te TBMM'ye sunulan bir Kanun Teklifi ile OECD'nin Küresel Asgari Tamamlayıcı Kurumlar Vergisi düzenlemelerini (Sütun 2) benimsemeye başlamıştır. Bu düzenlemeler, 02.08.2024 tarih, 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 sayılı Kanun ile yürürlüğe girmiştir. İlgili kanun OECD düzenlemeleri esas alınarak hazırlanmış olup, söz konusu düzenlemelerle uyumludur. Kanuna göre Yerel Asgari Tamamlayıcı Kurumlar Vergisi beyanı ile Küresel Asgari Tamamlayıcı Kurumlar Vergisi beyanı olmak üzere 2 ayrı beyan yapılması gerekmektedir. Anılan kanunda yerel ve küresel asgari kurumlar vergisi oranı %15 olarak belirlenmiştir. Yerel asgari tamamlayıcı kurumlar vergisinin, hesaplanan verginin hesap döneminin kapandığı ayı izleyen on ikinci ayın birinci gününden son gününe kadar beyan edilip ödeneceği hüküm altına alınmıştır. 2024 yılı Yerel Asgari Tamamlayıcı Kurumlar Vergisi beyan edilmiş olup ilave bir yükümlülük doğurmamıştır.

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

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

Ertelenmiş vergiler:

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

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Muhasebe Politikaları (Devamı)

XVII. Vergi Uygulamalarına İlişkin Açıklamalar (Devamı)

Cari vergi (Devamı):

Ertelenmiş vergi, varlıkların olduğu veya yükümlülüklerin yerine getirildiği dönemde geçerli olan veya yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi oranları üzerinden hesaplanır ve kar veya zarar tablosuna gider veya gelir olarak kaydedilir. Bununla birlikte, ertelenen vergi, aynı veya farklı bir dönemde doğrudan özkaynak ile ilişkilendirilen varlıklarla ilgili ise doğrudan özkaynak hesaplarında muhasebeleştirilir. Ana Ortaklık Banka 31 Aralık 2025 tarihli finansal tabloları hazırlarken gerçekleşmesi veya kapanması beklenen geçici farklar için %30 vergi oranı kullanmıştır.

Transfer fiyatlandırması:

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

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

XVIII. Borçlanmalara İlişkin İlave Açıklamalar

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

XIX. İhraç Edilen Hisse Senetlerine İlişkin Açıklamalar

Bulunmamaktadır.

XX. Aval Ve Kabullere İlişkin Açıklamalar

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

XXI. Devlet Teşviklerine İlişkin Açıklamalar

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

XXII. Raporlamanın Bölümlemeye Göre Yapılmasına İlişkin Açıklamalar

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

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



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZDEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜMKONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLERYÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARIFİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARIDİĞER
HUSUSLAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Muhasebe Politikaları (Devamı)

XXIII. Diğer Hususlara İlişkin Açıklamalar

Katılım Fonları ve Fon Havuzlarına İlişkin Açıklamalar

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

Havuz kapsamındaki varlıklara ilişkin beklenen zarar karşılıkları, ilgili mevzuat ve muhasebe standartları çerçevesinde genel ve özel karşılık olarak ayrılır. Özel karşılıklar, fiili risk gerçekleşmesini 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 gerçekleştirmiş kârı üzerinden ve katılım fonu sahipleri aleyhine sonuç doğurmayacak şekilde kâr dengeleme rezervleri ayırabilir.

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Konsolide bazda mali bünyeye ve risk yönetimine ilişkin bilgiler

I. Konsolide özkaynak kalemlerine ilişkin açıklamalar:

Özkaynak tutarı ve sermaye yeterliliği standart oranı “Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmelik” ile “Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik” çerçevesinde hesaplanmıştır. Grup’un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hesaplanan cari dönem özkaynak tutarı 42.068.816 TL, sermaye yeterliliği standart oranı da %20,88’dir. 31 Aralık 2024 için özkaynak tutarı 22.742.022 TL, sermaye yeterliliği standart oranı da %23,38’dir. Grup’un sermaye yeterliliği standart oranı ilgili mevzuat ile belirlenen asgari oranın üzerindedir.

a. Konsolide özkaynak kalemlerine ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem 31 Aralık 2025	Önceki Dönem 31 Aralık 2024
ÇEKİRDEK SERMAYE		
Bankanın tasfiyesi halinde alacak hakkı açısından diğer tüm alacaklardan sonra gelen ödenmiş sermaye	1.026.915	1.026.915
Hisse senedi ihraç primleri	-	-
Yedek akçeler	17.263.184	8.563.985
Türkiye Muhasebe Standartları (TMS) uyarınca özkaynaklara yansıtılan kazançlar	23.423	10.016
Kâr	15.590.769	8.745.935
Net Dönem Kârı	15.545.565	8.727.481
Geçmiş Yıllar Kârı	45.204	18.454
İştirakler, bağlı ortaklıklar ve birlikte kontrol edilen ortaklıklardan bedelsiz olarak edinilen ve dönem kârı içerisinde muhasebeleştirilmeyen hisseler	-	-
İndirimler Öncesi Çekirdek Sermaye	33.904.291	18.346.851
Çekirdek Sermayeden Yapılacak İndirimler		
Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin 9 uncu maddesinin birinci fıkrasının (i) bendi uyarınca hesaplanan değerleme ayarlamaları	-	-
Net dönem zarar ile geçmiş yıllar zararı toplamının yedek akçelerle karşılanamayan kısmı ile TMS uyarınca özkaynaklara yansıtılan kayıplar	297.551	256.912
Faaliyet kiralaması geliştirme maliyetleri	222.177	118.914
İlgili ertelenmiş vergi yükümlülüğü ile mahsup edildikten sonra kalan şerefiye	-	-
İpotek hizmeti sunma hakları hariç olmak üzere ilgili ertelenmiş vergi yükümlülüğü ile mahsup edildikten sonra kalan diğer maddi olmayan duran varlıklar	363.695	543.412
Geçici farklara dayanan ertelenmiş vergi varlıkları hariç olmak üzere gelecek dönemlerde elde edilecek vergilendirilebilir gelirlere dayanan ertelenmiş vergi varlığının, ilgili ertelenmiş vergi yükümlülüğü ile mahsup edildikten sonra kalan kısmı	-	-
Gerçeğe uygun değeri üzerinden izlenmeyen varlık veya yükümlülüklerin nakit akış riskinden korunma işlemine konu edilmesi halinde ortaya çıkan farklar	-	-
Kredi Riskine Esas Tutarın İçsel Derecelendirmeye Dayalı Yaklaşımlar ile Hesaplanmasına İlişkin Tebliğ uyarınca hesaplanan toplam beklenen kayıp tutarının, toplam karşılık tutarını aşan kısmı	-	-
Menkul kıymetleştirme işlemlerinden kaynaklanan kazançlar	-	-
Bankanın yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerlerinde, kredi değerliliğindeki değişikliklere bağlı olarak oluşan farklar sonucu ortaya çıkan gerçekleşmemiş kazançlar ve kayıplar	-	-
Tanımlanmış fayda plan varlıklarının net tutarı	-	-
Bankanın kendi çekirdek sermayesine yapmış olduğu doğrudan veya dolaylı yatırımlar	-	-
Kanunun 56 ncı maddesinin dördüncü fıkrasına aykırı olarak edinilen paylar	-	-
Ortaklık paylarının %10 veya daha azına sahip olunan ve konsolide edilmeyen bankalar ve finansal kuruluşların özkaynak unsurlarına yapılan yatırımların net uzun pozisyonları toplamının, bankanın çekirdek sermayesinin %10’nunu aşan kısmı	-	-
Ortaklık paylarının %10’dan daha fazlasına sahip olunan ve konsolide edilmeyen bankalar ve finansal kuruluşların çekirdek sermaye unsurlarına yapılan yatırımların net uzun pozisyonlarının çekirdek sermayenin %10’nunu aşan kısmı	-	-
İpotek hizmeti sunma haklarının çekirdek sermayenin %10’nunu aşan kısmı	-	-
Geçici farklara dayanan ertelenmiş vergi varlıklarının çekirdek sermayenin %10’nunu aşan kısmı	-	-
Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin Geçici 2 ncı maddesinin ikinci fıkrası uyarınca çekirdek sermayenin %15’ini aşan tutarlar	-	-
Ortaklık paylarının %10’dan daha fazlasına sahip olunan ve konsolide edilmeyen bankalar ve finansal kuruluşların çekirdek sermaye unsurlarına yapılan yatırımların net uzun pozisyonlarından kaynaklanan aşım tutarı	-	-
İpotek hizmeti sunma haklarından kaynaklanan aşım tutarı	-	-
Geçici farklara dayanan ertelenmiş vergi varlıklarından kaynaklanan aşım tutarı	2.130.861	2.744.267
Kurulca belirlenecek diğer kalemler		
Yeterli ilave ana sermaye veya katkı sermaye bulunmaması halinde çekirdek sermayeden indirim yapılacak tutar		
Çekirdek Sermayeden Yapılan İndirimler Toplamı	3.014.284	3.663.505
Çekirdek Sermaye Toplamı	30.890.007	14.683.346



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZDEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜMKONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLERYÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARIFİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARIDİĞER
HUSUSLAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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

I. Konsolide özkaynak kalemlerine ilişkin açıklamalar (Devamı):

a. Konsolide özkaynak kalemlerine ilişkin bilgiler (Devamı):

	Cari Dönem 31 Aralık 2025	Önceki Dönem 31 Aralık 2024
İLA VE ANA SERMAYE		
Çekirdek sermayeye dahil edilmeyen imtiyazlı paylara tekabül eden sermaye ile bunlara ilişkin ihraç primleri	-	-
Kurumca uygun görülen borçlanma araçları ve bunlara ilişkin ihraç primleri	10.383.500	7.652.085
Kurumca uygun görülen borçlanma araçları ve bunlara ilişkin ihraç primleri (Geçici Madde 4 kapsamında olanlar)	-	-
İndirimler Öncesi İlave Ana Sermaye	10.383.500	7.652.085
İlave Ana Sermayeden Yapılacak İndirimler		
Bankanın kendi ilave ana sermayesine yapmış olduğu doğrudan veya dolaylı yatırımlar	-	-
Bankanın ilave ana sermaye kalemlerine yatırım yapan bankalar ile finansal kuruluşlar tarafından ihraç edilen ve Yönetmeliğin 7 nci maddesinde belirtilen şartları taşıyan özkaynak kalemlerine bankanın yaptığı yatırımlar	-	-
Ortaklık paylarının %10 veya daha azına sahip olunan ve konsolide edilmeyen bankalar ve finansal kuruluşların özkaynak unsurlarına yapılan yatırımların net uzun pozisyonları toplamının, bankanın çekirdek sermayesinin %10'unu aşan kısmı	-	-
Ortaklık paylarının %10 veya daha fazlasına sahip olunan ve konsolide edilmeyen bankalar ve finansal kuruluşların ilave ana sermaye unsurlarına yapılan yatırımların net uzun pozisyonları toplamı	-	-
Kurulca belirlenecek diğer kalemler	-	-
Geçiş Sürecinde Ana Sermayeden İndirilmeye Devam Edecek Unsurlar		
Şerefiye veya diğer maddi olmayan duran varlıklar ve bunlara ilişkin ertelenmiş vergi yükümlülüklerinin Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin Geçici 2 nci maddesinin birinci fıkrası uyarınca çekirdek sermayeden indirilmeyen kısmı (-)	-	-
Net ertelenmiş vergi varlığı/vergi borcunun Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin Geçici 2 nci maddesinin birinci fıkrası uyarınca çekirdek sermayeden indirilmeyen kısmı (-)	-	-
Yeterli katkı sermaye bulunmaması halinde ilave ana sermayeden indirim yapılacak tutar (-)	-	-
İlave ana sermayeden yapılan indirimler toplamı	-	-
İlave Ana Sermaye Toplamı	10.383.500	7.652.085
Ana Sermaye Toplamı (Ana Sermaye= Çekirdek Sermaye + İlave Ana Sermaye)	41.273.507	22.335.431
KATKI SERMAYE		
Kurumca uygun görülen borçlanma araçları ve bunlara ilişkin ihraç primleri	-	-
Kurumca uygun görülen borçlanma araçları ve bunlara ilişkin ihraç primleri (Geçici Madde 4 kapsamında olanlar)	-	-
Karşılıklar (Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin 8 inci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen tutarlar)	776.832	408.818
İndirimler Öncesi Katkı Sermaye	776.832	408.818
Katkı Sermayeden Yapılacak İndirimler		
Bankanın kendi katkı sermayesine yapmış olduğu doğrudan veya dolaylı yatırımlar (-)	-	-
Bankanın katkı sermaye kalemlerine yatırım yapan bankalar ile finansal kuruluşlar tarafından ihraç edilen ve Yönetmeliğin 8 inci maddesinde belirtilen şartları taşıyan özkaynak kalemlerine bankanın yaptığı yatırımlar	-	-
Ortaklık paylarının %10 veya daha azına sahip olunan ve konsolide edilmeyen bankalar ve finansal kuruluşların özkaynak unsurlarına yapılan yatırımların net uzun pozisyonları toplamının, bankanın çekirdek sermayesinin %10'unu aşan kısmı (-)	-	-
Ortaklık paylarının %10 veya daha fazlasına sahip olunan ve konsolide edilmeyen bankalar ve finansal kuruluşların katkı sermaye unsurlarına yapılan yatırımların net uzun pozisyonları toplamı	-	-
Kurulca belirlenecek diğer kalemler (-)	-	-
Katkı Sermayeden Yapılan İndirimler Toplamı	-	-
Katkı Sermaye Toplamı	776.832	408.818
Toplam Özkaynak (Ana Sermaye ve Katkı Sermaye Toplamı)	42.050.339	22.744.249
Ana Sermaye ve Katkı Sermaye Toplamı (Toplam Özkaynak)	42.050.339	22.744.249
Kanunun 50 ve 51 inci maddeleri hükümlerine aykırı olarak 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	6.144	2.227
Geçiş Sürecinde Ana Sermaye ve Katkı Sermaye Toplamından (Sermayeden) İndirilmeye Devam Edecek Unsurlar	-	-
Ortaklık paylarının yüzde %10 veya daha azına sahip olunan ve konsolide edilmeyen bankalar ve finansal kuruluşların özkaynak unsurlarına yapılan yatırımların net uzun pozisyonları toplamının, bankanın çekirdek sermayesinin yüzde onunu aşan kısmının, Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin Geçici 2 nci maddesinin birinci fıkrası uyarınca çekirdek sermayeden, ilave ana sermayeden ve katkı sermayeden indirilmeyen kısmı	-	-
Ortaklık paylarının %10'dan daha fazlasına sahip olunan ve konsolide edilmeyen bankalar ve finansal kuruluşların doğrudan ya da dolaylı olarak ilave ana sermaye ve katkı sermaye unsurlarına yapılan yatırımların net uzun pozisyonlarının toplam tutarının Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin Geçici 2 nci maddesinin birinci fıkrası uyarınca, ilave ana sermayeden ve katkı sermayeden indirilmeyen kısmı	-	-
Ortaklık paylarının %10'dan daha fazlasına sahip olunan ve konsolide edilmeyen bankalar ve finansal kuruluşların çekirdek sermaye unsurlarına yapılan yatırımların net uzun pozisyonlarının, geçici farklara dayanan ertelenmiş vergi varlıklarının ve ipotek hizmeti sunma haklarının Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin Geçici 2 nci maddesinin ikinci fıkrasının (1) ve (2) nci alt bentleri uyarınca çekirdek sermayeden indirilecek tutarlarının, Yönetmeliğin Geçici 2 nci maddesinin birinci fıkrası uyarınca çekirdek sermayeden indirilmeyen kısmı	-	-

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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

I. Konsolide özkaynak kalemlerine ilişkin açıklamalar (Devamı):

a. Konsolide özkaynak kalemlerine ilişkin bilgiler (Devamı):

ÖZKAYNAK		
Toplam Özkaynak (Ana sermaye ve katkı sermaye toplamı)	42.068.816	22.742.022
Toplam Risk Ağırlıklı Tutarlar	201.482.363	97.286.237
SERMAYE YETERLİLİĞİ ORANLARI		
Çekirdek Sermaye Yeterliliği Oranı (%)	15,34	15,09
Ana Sermaye Yeterliliği Oranı (%)	20,50	22,96
Sermaye Yeterliliği Oranı (%)	20,88	23,38
TAMPONLAR		
Toplam ilave çekirdek sermaye gereksinimi oranı (a+b+c)	2,5	2,5
a) Sermaye koruma tamponu oranı (%)	2,5	2,5
b) Bankaya özgü döngüsel sermaye tamponu oranı (%)	-	-
c) Sistemik önemli banka tamponu oranı (%)	-	-
Sermaye Koruma ve Döngüsel Sermaye Tamponlarına İlişkin Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca hesaplanacak ilave çekirdek sermaye tutarının risk ağırlıklı varlıklar tutarına oranı (%)	10,84	10,59
Uygulanacak İndirim Esaslarında Aşım Tutarının Altında Kalan Tutarlar		
Ortaklık paylarının %10 veya daha azına sahip olunan ve konsolide edilmeyen bankalar ve finansal kuruluşların özkaynak unsurlarına yapılan yatırımların net uzun pozisyonlarından kaynaklanan tutar	-	-
Ortaklık paylarının %10'dan daha fazlasına sahip olunan ve konsolide edilmeyen bankalar ve finansal kuruluşların çekirdek sermaye unsurlarına yapılan yatırımların net uzun pozisyonlarından kaynaklanan tutar	-	-
İpotek hizmeti sunma haklarından kaynaklanan tutar	-	-
Geçici farklara dayanan ertelenmiş vergi varlıklarından kaynaklanan tutar	3.304.549	1.742.761
Katkı Sermaye Hesaplamasında Dikkate Alınan Karşılıklara İlişkin Sınırlar		
Standart yaklaşımın kullandığı alacaklar için ayrılan genel karşılıklar (Onbindeyüzyirmibeşlik sınır öncesi)	776.832	408.818
Standart yaklaşımın kullandığı alacaklar için ayrılan genel karşılıkların risk ağırlıklı tutarlar toplamının %1,25'ine kadar olan kısmı	776.832	408.818
Toplam karşılık tutarının, Kredi Riskine Esas Tutarın İçsel Derecelendirmeye Dayalı Yaklaşımlar ile Hesaplanmasına İlişkin Tebliğ uyarınca hesaplanan toplam beklenen kayıp tutarını aşan kısmı	-	-
Toplam karşılık tutarının, Kredi Riskine Esas Tutarın İçsel Derecelendirmeye Dayalı Yaklaşımlar ile Hesaplanmasına İlişkin Tebliğ uyarınca hesaplanan toplam beklenen kayıp tutarını aşan kısmının, alacakların risk ağırlıklı tutarları toplamının %0,6'sına kadar olan kısmı	-	-
Geçici Madde 4 hükümlerine tabi borçlanma araçları (1 Ocak 2018 ve 1 Ocak 2022 arasında uygulanmak üzere)		
Geçici Madde 4 hükümlerine tabi ilave ana sermaye kalemlerine ilişkin üst sınır	-	-
Geçici Madde 4 hükümlerine tabi ilave ana sermaye kalemlerinin üst sınırı aşan kısmı	-	-
Geçici Madde 4 hükümlerine tabi katkı sermaye kalemlerine ilişkin üst sınır	-	-
Geçici Madde 4 hükümlerine tabi katkı sermaye kalemlerinin üst sınırı aşan kısmı	-	-

“BDDK’nın 12.12.2023 tarih ve 10747 sayılı Kararı uyarınca; 19 Aralık 2024 tarihli ve 11038 sayılı Kurul Kararında belirtilen, 23.10.2015 tarihli ve 29511 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik uyarınca kredi riskine esas tutar hesaplamasında; parasal varlıklar ile parasal olmayan varlıklardan, tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki kalemler dışında kalanların Türkiye Muhasebe Standartları uyarınca değerlenmiş tutarları ve ilgili özel karşılık tutarları hesaplanırken 26.06.2023 tarihine ait Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (Merkez Bankası) döviz alış kurunun kullanılabilmesine yönelik uygulamanın; aksi yönde bir Kurul Kararı alınıncaya kadar, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren uygulanmak üzere; 28 Haziran 2024 tarihine ait Merkez Bankası döviz alış kurunun kullanılması suretiyle devam ettirilmesine karar verilmiştir

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

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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

I. Konsolide özkaynak kalemlerine ilişkin açıklamalar (Devamı):

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

İhraç eden	TVF Piyasa İstikrar Ve Denge Alt Fonu
Borçlanma aracını tanımlayıcı unsurlar (CUSIP, ISIN vb.)	TRT240424F22
Borçlanma aracının tabi olduğu mevzuat	Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmelik, Bankalarca Özkaynak Hesaplamasına Dahil Edilecek Borçlanma Araçlarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ
Özkaynak hesaplamasında dikkate alınma durumu	
1 Ocak 2015'ten itibaren %10 oranında azaltılarak dikkate alınma uygulamasına tabi olma durumu	Hayır
Konsolide veya konsolide olmayan bazda veya hem konsolide hem konsolide olmayan bazda geçerlilik durumu	Hem konsolide hem de konsolide olmayan bazda geçerlidir.
Borçlanma aracının türü	Sermaye benzeri kredi hükümlerine haiz Devlet İç Borçlanma Senedi (İlave Sermaye)
Özkaynak hesaplamasında dikkate alınan tutar (En son raporlama tarihi itibarıyla)	5.027.672
Borçlanma aracının nominal değeri	5.027.672
Borçlanma aracının muhasebesel olarak takip edildiği hesap	Sermaye Benzeri Borçlar
Borçlanma aracının ihraç tarihi	24.04.2019
Borçlanma aracının vade yapısı (Vadesiz/Vadeli)	Vadesiz
Borçlanma aracının başlangıç vadesi	24.04.2019
İhraçının BDDK onayına bağlı geri ödeme hakkının olup olmadığı	Evet
Geri ödeme opsiyonu tarihi, şarta bağlı geri ödeme opsiyonları ve geri ödenecek tutar	Geri Ödeme Opsiyon Tarihi: Kredinin kullanıldığı tarihten itibaren en erken 5 yıl sonra geri ödenecek tutar tümü veya bir kısmı
Müteakip geri ödeme opsiyonu tarihleri	
Kâr payı / temettü ödemeleri	
Sabit ya da değişken Kâr Payı/ temettü ödemeleri	-
Kâr Payı oranı ve Kâr Payı oranına ilişkin endeks değeri	-
Temettü ödemesini durduran herhangi bir kısıtlamanın var olup olmadığı	-
Tamamen isteğe bağlı, kısmen isteğe bağlı ya da mecburi olma özelliği	Tamamen isteğe bağlı
Kâr Payı artırımını gibi geri ödemeyi teşvik edecek bir unsurun olup olmadığı	-
Birikimsiz ya da birikimli olma özelliği	Birikimsiz
Hisse senedine dönüştürülebilme özelliği	
Hisse senedine dönüştürülebilirse, dönüştürmeye sebep olacak tetikleyici olay/olaylar	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, tamamen ya da kısmen dönüştürme özelliği	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, dönüştürme oranı	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, mecburi ya da isteğe bağlı dönüştürme özelliği	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, dönüştürülebilir araç türleri	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, dönüştürülecek borçlanma aracının ihraççısı	-
Değer azaltma özelliği	
Değer azaltma özelliğine sahipse, azaltıma sebep olacak tetikleyici olay/olaylar	Çekirdek Sermaye Yeterlilik oranının %5,125'in altına düşmesi halinde
Değer azaltma özelliğine sahipse, tamamen ya da kısmen değer azaltımı özelliği	En az çekirdek sermaye yeterlilik oranını %5,125 düzeyine ulaşmasını sağlayacak kadar
Değer azaltma özelliğine sahipse, sürekli ya da geçici olma özelliği	Sürekli veya geçici
Değeri geçici olarak azaltılabiliyorsa, değer artırım mekanizması	Değer artırım mekanizması vardır.
Tasfiye halinde alacak hakkı açısından hangi sırada olduğu (Bu borçlanma aracının hemen üstünde yer alan araç)	Katılım fonu sahipleri ve diğer alacaklılardan sonra
Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin 7'nci ve 8'inci maddelerinde yer alan şartlardan haiz olunmayan olup olmadığı	7.maddede yer alan şartlara haizdir.
Bankaların Özkaynaklarına ilişkin Yönetmeliğin 7'nci ve 8'inci maddelerinde yer alan şartlardan hangilerini haiz olunmadığı	7.maddede yer alan şartlara haizdir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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

I. Konsolide özkaynak kalemlerine ilişkin açıklamalar (Devamı):

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

İhraç eden	TVF Piyasa İstikrar Ve Denge Alt Fonu
Borçlanma aracını tanımlayıcı unsurlar (CUSIP, ISIN vb.)	TRT250232F15
Borçlanma aracının tabi olduğu mevzuat	Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmelik, Bankalarca Özkaynak Hesaplamasına Dahil Edilecek Borçlanma Araçlarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ
Özkaynak hesaplamasında dikkate alınma durumu	
1 Ocak 2015'ten itibaren %10 oranında azaltılarak dikkate alınma uygulamasına tabi olma durumu	Hayır
Konsolide veya konsolide olmayan bazda veya hem konsolide hem konsolide olmayan bazda geçerlilik durumu	Hem konsolide hem de konsolide olmayan bazda geçerlidir.
Borçlanma aracının türü	Sermaye benzeri kredi hükümlerine haiz Devlet İç Borçlanma Senedi (İlave Sermaye)
Özkaynak hesaplamasında dikkate alınan tutar (En son raporlama tarihi itibarıyla)	894.438
Borçlanma aracının nominal değeri	1.593.193
Borçlanma aracının muhasebesel olarak takip edildiği hesap	Sermaye Benzeri Borçlar
Borçlanma aracının ihraç tarihi	09.03.2022
Borçlanma aracının vade yapısı (Vadesiz/Vadeli)	Vadesiz
Borçlanma aracının başlangıç vadesi	09.03.2022
İhraççının BDDK onayına bağlı geri ödeme hakkının olup olmadığı	Evet
Geri ödeme opsiyonu tarihi, şarta bağlı geri ödeme opsiyonları ve geri ödenecek tutar	
Müteakip geri ödeme opsiyonu tarihleri	
Kâr payı / temettü ödemeleri	
Sabit ya da değişken Kâr Payı/ temettü ödemeleri	-
Kâr Payı oranı ve Kâr Payı oranına ilişkin endeks değeri	
Temettü ödemesini durduran herhangi bir kısıtlamanın var olup olmadığı	-
Tamamen isteğe bağlı, kısmen isteğe bağlı ya da mecburi olma özelliği	Tamamen isteğe bağlı
Kâr Payı artırımını gibi geri ödemeyi teşvik edecek bir unsurun olup olmadığı	-
Birikimsiz ya da birikimli olma özelliği	Birikimsiz
Hisse senedine dönüştürülebilme özelliği	
Hisse senedine dönüştürülebilirse, dönüştürmeye sebep olacak tetikleyici olay/olaylar	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, tamamen ya da kısmen dönüştürme özelliği	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, dönüştürme oranı	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, mecburi ya da isteğe bağlı dönüştürme özelliği	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, dönüştürülebilir araç türleri	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, dönüştürülecek borçlanma aracının ihraççısı	-
Değer azaltma özelliği	
Değer azaltma özelliğine sahipse, azaltıma sebep olacak tetikleyici olay/olaylar	Çekirdek Sermaye Yeterlilik oranının %5,125'in altına düşmesi halinde
Değer azaltma özelliğine sahipse, tamamen ya da kısmen değer azaltımı özelliği	En az çekirdek sermaye yeterlilik oranını %5,125 düzeyine ulaşmasını sağlayacak kadar
Değer azaltma özelliğine sahipse, sürekli ya da geçici olma özelliği	Sürekli veya geçici
Değeri geçici olarak azaltılabiliyorsa, değer artırım mekanizması	Değer artırım mekanizması vardır.
Tasfiye halinde alacak hakkı açısından hangi sırada olduğu (Bu borçlanma aracının hemen üstünde yer alan araç)	Katılım fonu sahipleri ve diğer alacaklılardan sonra
Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin 7'nci ve 8'inci maddelerinde yer alan şartlardan haiz olunmayan olup olmadığı	7.maddede yer alan şartlara haizdir.
Bankaların Özkaynaklarına ilişkin Yönetmeliğin 7'nci ve 8'inci maddelerinde yer alan şartlardan hangilerini haiz olunmadığı	7.maddede yer alan şartlara haizdir.



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZDEĞER ÜRETEN
DÖNÜŞÜMKONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLERYÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARIFİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARIDİĞER
HUSUSLAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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

I. Konsolide özkaynak kalemlerine ilişkin açıklamalar (Devamı):

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

İhraç eden	TVF Piyasa İstikrar Ve Denge Alt Fonu
Borçlanma aracını tanımlayıcı unsurlar (CUSIP, ISIN vb.)	TRT211229F12
	Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmelik, Bankalarca Özkaynak Hesaplamasına Dahil Edilecek Borçlanma Araçlarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ
Borçlanma aracının tabi olduğu mevzuat	
Özkaynak hesaplamasında dikkate alınma durumu	
1 Ocak 2015'ten itibaren %10 oranında azaltılarak dikkate alınma uygulamasına tabi olma durumu	Hayır
Konsolide veya konsolide olmayan bazda veya hem konsolide hem konsolide olmayan bazda geçerlilik durumu	Hem konsolide hem de konsolide olmayan bazda geçerlidir.
Borçlanma aracının türü	Sermaye benzeri kredi hükümlerine haiz Devlet İç Borçlanma Senedi (İlave Sermaye)
Özkaynak hesaplamasında dikkate alınan tutar (En son raporlama tarihi itibarıyla)	4.461.390
Borçlanma aracının nominal değeri	5.027.672
Borçlanma aracının muhasebesel olarak takip edildiği hesap	Sermaye Benzeri Borçlar
Borçlanma aracının ihraç tarihi	27.12.2024
Borçlanma aracının vade yapısı (Vadesiz/Vadeli)	Vadesiz
Borçlanma aracının başlangıç vadesi	30.12.2024
İhraççının BDDK onayına bağlı geri ödeme hakkının olup olmadığı	Evet
Geri ödeme opsiyonu tarihi, şarta bağlı geri ödeme opsiyonları ve geri ödenecek tutar	Geri Ödeme Opsiyon Tarihi: Kredinin kullandırıldığı tarihten itibaren en erken 5 yıl sonra geri ödenecek tutar tümü veya bir kısmı
Müteakip geri ödeme opsiyonu tarihleri	
Kâr payı / temettü ödemeleri	
Sabit ya da değişken Kâr Payı/ temettü ödemeleri	-
Kâr Payı oranı ve Kâr Payı oranına ilişkin endeks değeri	-
Temettü ödemesini durduran herhangi bir kısıtlamanın var olup olmadığı	-
Tamamen isteğe bağlı, kısmen isteğe bağlı ya da mecburi olma özelliği	Tamamen isteğe bağlı
Kâr Payı artırımını gibi geri ödemeyi teşvik edecek bir unsurun olup olmadığı	-
Birikimsiz ya da birikimli olma özelliği	Birikimsiz
Hisse senedine dönüştürülebilme özelliği	
Hisse senedine dönüştürülebilirse, dönüştürmeye sebep olacak tetikleyici olay/olaylar	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, tamamen ya da kısmen dönüştürme özelliği	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, dönüştürme oranı	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, mecburi ya da isteğe bağlı dönüştürme özelliği	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, dönüştürülebilir araç türleri	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, dönüştürülecek borçlanma aracının ihraççısı	-
Değer azaltma özelliği	
Değer azaltma özelliğine sahipse, azaltıma sebep olacak tetikleyici olay/olaylar	Çekirdek Sermaye Yeterlilik oranının %5,125'in altına düşmesi halinde
Değer azaltma özelliğine sahipse, tamamen ya da kısmen değer azaltımı özelliği	En az çekirdek sermaye yeterlilik oranını %5,125 düzeyine ulaşmasını sağlayacak kadar
Değer azaltma özelliğine sahipse, sürekli ya da geçici olma özelliği	Sürekli veya geçici
Değeri geçici olarak azaltılabiliyorsa, değer artırım mekanizması	Değer artırım mekanizması vardır.
Tasfiye halinde alacak hakkı açısından hangi sırada olduğu (Bu borçlanma aracının hemen üstünde yer alan araç)	Katılım fonu sahipleri ve diğer alacaklılardan sonra
Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin 7'nci ve 8'inci maddelerinde yer alan şartlardan haiz olunmayan olup olmadığı	7.maddede yer alan şartlara haizdir.
Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin 7'nci ve 8'inci maddelerinde yer alan şartlardan hangilerini haiz olunmadığı	7.maddede yer alan şartlara haizdir.

c. Konsolide özkaynak kalemleri ile bilanço tutarlarının mutabakatına ilişkin açıklamalar

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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

I. Konsolide özkaynak kalemlerine ilişkin açıklamalar (Devamı):

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

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

(*) Özkaynak hesaplarında izlenen ilave sermaye unsuru sermaye benzeri kredilere ilişkin 46.085 TL'lik tutarı içermemektedir. Söz konusu tutar “bilanço

özkaynaklar değeri” satırında sınıflandırılmıştır. (31 Aralık 2024: 103.890 TL)

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

e. Konsolidasyon Kapsamında Tasarruf Finansman Şirketlerine İlişkin Özkaynak Uygulaması

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

II. Konsolide kredi riskine ilişkin açıklamalar:

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

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

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

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

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



TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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

II. Konsolide kredi riskine ilişkin açıklamalar (Devamı)

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

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

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

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

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

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

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

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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

II. Konsolide kredi riskine ilişkin açıklamalar (Devamı):

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

Önemli Bölgelerdeki Önemlilik Arz eden Risklere İlişkin Profil:

		Risk Sınıfları (*)																	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	Toplam
Cari Dönem																			
1	Yurtiçi	105.130.802	62.472	30.236.928	-	-	14.074.744	93.777.938	13.988.707	5.145.220	859.025	-	-	-	-	-	-	12.773.967	276.049.803
2	Avrupa Birliği Ülkeleri	-	-	-	-	-	503.711	100.819	198	-	-	-	-	-	-	-	-	-	604.728
3	OECD Ülkeleri (**)	-	-	-	-	-	2.103.654	-	207	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.103.861
4	Kıyı Bankacılığı Bölgeleri	-	-	-	-	-	3.456	1.952.000	29.343	66.548	-	-	-	-	-	-	-	-	2.051.347
5	ABD, Kanada	-	-	-	-	-	855.738	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	855.738
6	Diğer Ülkeler	-	-	-	-	-	4.611.737	27.052	5.925	-	-	4.327.256	-	-	-	-	-	-	8.971.970
7	İştirak, Bağlı Ortaklık ve Birlikte	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	Kontrol Edilen Ortaklıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	Dağıtılmamış Varlıklar/Yükümlülükler(***)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	Toplam	105.130.802	62.472	30.236.928	-	-	22.153.040	95.857.809	14.024.380	5.211.768	859.025	4.327.256	-	-	-	-	-	12.773.967	290.637.447
Önceki Dönem																			
1	Yurtiçi	72.253.229	115.883	6.245	-	-	10.025.653	52.404.974	7.467.020	4.307.626	162.941	426.457	-	-	-	-	-	8.102.753	155.272.781
2	Avrupa Birliği Ülkeleri	-	-	-	-	-	329.104	-	283	-	-	-	-	-	-	-	-	-	329.387
3	OECD Ülkeleri (**)	-	-	-	-	-	2.278.493	-	207	-	-	-	-	-	-	-	-	35.378	2.314.078
4	Kıyı Bankacılığı Bölgeleri	-	-	-	-	-	183	1.723.417	10.254	42.706	-	-	-	-	-	-	-	-	1.776.560
5	ABD, Kanada	-	-	-	-	-	230.554	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	230.554
6	Diğer Ülkeler	-	-	-	-	-	4.459.440	62.490	4.674	-	-	6.530.149	-	-	-	-	-	-	11.056.753
7	İştirak, Bağlı Ortaklık ve Birlikte	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	Kontrol Edilen Ortaklıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	Dağıtılmamış Varlıklar/Yükümlülükler(***)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	Toplam	72.253.229	115.883	6.245	-	-	17.323.427	54.190.881	7.482.438	4.350.332	162.941	6.956.606	-	-	-	-	-	8.138.131	170.980.113
*)		Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelikte yer alan risk sınıflarını ifade etmektedir.																	
**)		ABD, ABD ve Kanada dışındaki OECD ülkeleri																	
***)		Tutarlı bir esasa göre bölümlere dağıtılmayan varlık ve yükümlülükler																	
1	Merkezi yönetimlerden veya merkez bankalarından şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	10 Tahsil gecikmiş alacaklar																	
2	Bölgesel yönetimlerden veya yerel yönetimlerden şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	11 Kurulea riski yüksek olarak belirlenen alacaklar																	
3	İdari birimlerden ve ticari olmayan girişimlerden şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	12 İpotek teminatlı menkul kıymetler																	
4	Çok taraflı kalkınma bankalarından şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	13 Menkul kıymetleştirme pozisyonları																	
5	Uluslararası teşkilatlardan şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	14 Bankalar ve aracı kurumlardan olan kısa vadeli alacaklar ile kısa vadeli kurumsal alacaklar																	
6	Bankalar ve aracı kurumlardan şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	15 Kolektif yatırım kuruluşu niteliğindeki yatırımlar																	
7	Şarta bağlı olan ve olmayan kurumsal alacaklar	16 Hisse senedi yatırımları																	
8	Şarta bağlı olan ve olmayan perakende alacaklar	17 Diğer alacaklar																	
9	Gayrimenkul ipotegiyle teminatlandırılan alacaklar																		



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZ

DEĞER ÜRETEN
DÖNÜŞÜM

KONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

YÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARI

FİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARI

DİĞER
HUSUSLAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

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

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

II. Konsolide kredi riskine ilişkin açıklamalar (Devamı):

Sektörlere veya Karşı Taraflara Göre Risk Profili:

Cari Dönem	Risk Sınıfları(*)																	Toplam	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17		TP
1 Taram	-	-	-	-	-	-	766.687	87.423	53.767	11.067	-	-	-	-	-	-	3	824.476	94.471
1.1 Çiftçilik ve Hayvancılık	-	-	-	-	-	-	479.713	67.270	44.846	11.067	-	-	-	-	-	-	-	542.191	60.705
1.2 Ormanlık	-	-	-	-	-	-	265.581	5.856	8.921	-	-	-	-	-	-	-	3	275.388	4.973
1.3 Balıkçılık	-	-	-	-	-	-	21.393	14.297	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.897	28.793
2 Sanayi	-	-	-	-	-	-	28.569.489	3.989.811	460.849	316.639	-	-	-	-	-	-	22.476	14.680.235	18.679.029
2.1 Madencilik ve Taşocaklığı	-	-	-	-	-	-	1.502.581	96.618	-	10.302	-	-	-	-	-	-	45	921.294	688.252
2.2 İmalat Sanayi	-	-	-	-	-	-	22.429.403	3.766.440	432.052	305.069	-	-	-	-	-	-	21.331	12.947.588	13.997.707
2.3 Elektrik, Gaz, Su	-	-	-	-	-	-	4.637.505	126.753	37.797	1.268	-	-	-	-	-	-	1.100	811.353	3.993.070
3 İnşaat	-	-	-	-	-	-	17.338.807	2.090.204	1.064.023	307.043	-	-	-	-	-	-	3.984	45.178.516	5.821.806
4 Hizmetler	99.325.545	-	106	-	22.139.771	44.239.746	5.313.302	2.162.484	216.676	4.327.256	-	-	-	-	-	-	1.689.933	56.764.670	122.650.149
4.1 Toplan ve Perakende Ticaret	-	-	106	-	-	-	21.338.213	3.748.075	1.052.655	173.601	-	-	-	-	-	-	3.390	20.095.792	6.220.248
4.2 Otel ve Lokanta Hizmetleri	-	-	-	-	-	-	611.989	145.085	19.982	650	-	-	-	-	-	-	50	327.874	449.882
4.3 Ulaştırma Ve Haberleşme	-	-	-	-	-	-	5.592.711	625.048	846.408	17.313	-	-	-	-	-	-	481	3.278.526	3.803.435
4.4 Mali Kuruluşlar	99.325.545	-	-	-	22.139.771	-	1.897.221	25.624	7.339	2.745	-	-	-	-	-	-	1.164.370	22.287.841	106.602.030
4.5 Gayrimenkul ve Kira, Hizm.	-	-	-	-	-	-	14.175.283	718.958	231.209	22.367	-	-	-	-	-	-	521.610	10.267.763	5.401.664
4.6 Serbest Meslek Hizmetleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.7 Eğitim Hizmetleri	-	-	-	-	-	-	309.413	22.302	-	-	-	-	-	-	-	-	-	331.715	-
4.8 Sağlık ve Sosyal Hizmetler	-	-	-	-	-	-	314.916	28.210	4.891	-	-	-	-	-	-	-	32	175.159	172.890
5 Diğer	5.805.257	62.472	40.561	-	-	13.269	4.943.080	2.543.640	1.470.646	7.600	-	-	-	-	-	-	11.057.571	22.379.601	3.564.494
6 Toplam	105.130.802	62.472	30.236.928	-	-	22.153.040	95.857.809	14.024.380	5.211.769	859.025	4.327.256	-	-	-	-	-	12.773.967	139.827.498	150.809.949
																			290.637.447

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

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

41

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

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

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

II. Konsolide kredi riskine ilişkin açıklamalar (Devamı):

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

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

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

Gücüne Güven

351

350

Emlak Katılım Faaliyet Raporu 2025

42



TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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

II. Konsolide kredi riskine ilişkin açıklamalar (Devamı):

Vade Unsuru Taşıyan Risklerin Kalan Vadelerine Göre Dağılımı:

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

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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

II. Konsolide kredi riskine ilişkin açıklamalar (Devamı):

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

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

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

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

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

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

II. Konsolide kredi riskine ilişkin açıklamalar (Devamı):

Risk Ağırlığına Göre Risk Tutarları:

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

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

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

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

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

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

(*) Nakdi kredilerin dağılımı verilmiştir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

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

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

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

II. Konsolide kredi riskine ilişkin açıklamalar (Devamı):

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

(*) Nakdi kredilerin dağılımı verilmiştir.

Değer Ayarlamaları ve Kredi Karşılıkları Değişimine İlişkin Bilgiler

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

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

Döngüsel sermaye tamponu hesaplamasına dahil riskler

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



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZDEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜMKONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLERYÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARIFİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARIDİĞER
HUSUSLAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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

II. Konsolide kredi riskine ilişkin açıklamalar (Devamı):

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

III. Konsolide kur riskine ilişkin açıklamalar:

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

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

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

- e) Banka'nın cari döviz alış kurunun mali tablo tarihinden geriye doğru son otuz günlük basit aritmetik ortalama değeri 1 ABD doları için 42,6357 TL (Aralık 2024: 34,9290 TL) ve 1 EURO için 49,9179 TL (Aralık 2024: 36,5819 TL) olarak gerçekleşmiştir.

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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

III. Konsolide kur riskine ilişkin açıklamalar (Devamı):

Grup'un kur riskine ilişkin bilgiler:

	EURO	USD	Diğer YP	Toplam
Cari Dönem				
Varlıklar				
Nakit Değerler (Kasa, Efektif Deposu, Yoldaki Paralar, Satın Alınan Çekler) ve T.C. Merkez Bnk. (*)	47.180.395	27.873.574	6.989.272	82.043.241
Bankalar (*)	821.000	4.113.974	14.739.991	19.674.965
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr veya Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar(Para Piyasalarından Alacaklar	-	5.492.130	1.914.443	7.406.573
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	773.356	6.118.584	-	6.891.940
Krediler ve Finansal Kiralama Alacakları (**)	41.532.548	40.240.949	-	81.773.497
İştirak, Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları)	-	-	-	-
İtfâ Edilmiş Maliyeti Üzerinden Değerlenen Finansal Varlıklar	5.745.988	-	-	5.745.988
Riskten Korunma Amaçlı Türev Finansal Varlıklar	-	-	-	-
Maddi Duran Varlıklar	-	-	-	-
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-	-	-	-
Diğer Varlıklar(***)	260.641	39.077	18.927	318.645
Toplam Varlıklar	96.313.928	83.878.288	23.662.633	203.854.849

Yükümlülükler

Özel Cari Hesap ve Katılma Hesapları Aracılığı ile Bankalardan Toplanan Fonlar	5.255.432	435.316	217.333	5.908.081
Diğer Özel Cari Hesap ve Katılma Hesapları(***)	77.765.415	77.572.443	24.180.241	179.518.099
Para Piyasalarına Borçlar	-	395.438	-	395.438
Diğer Mali Kuruluşlardan Sağlanan Fonlar ve Sermaye Benzeri Krediler	12.317.874	5.081.106	-	17.398.980
İhraç Edilen Menkul Değerler	-	-	-	-
Muhtelif Borçlar	-	-	-	-
Riskten Korunma Amaçlı Türev Finansal Borçlar	-	-	-	-
Diğer Yükümlülükler (****)	846.751	1.325.676	39.065	2.211.492
Toplam Yükümlülükler	96.185.472	84.809.979	24.436.639	205.432.090

Net Bilanço Pozisyonu	128.456	(931.691)	(774.006)	(1.577.241)
------------------------------	----------------	------------------	------------------	--------------------

Net Nazım Hesap Pozisyonu	-	719.849	1.288.674	2.008.523
Türev Finansal Araçlardan Alacaklar	-	2.327.882	1.288.674	3.616.556
Türev Finansal Araçlardan Borçlar	-	1.608.033	-	1.608.033
Gayrinakdi Krediler	7.073.464	11.317.653	430.955	18.822.072

Önceki Dönem				
Toplam Varlıklar	46.488.308	50.463.443	19.167.239	116.118.990
Toplam Yükümlülükler	42.491.882	56.086.745	15.582.521	114.161.148

Net Bilanço Pozisyonu	3.996.426	(5.623.302)	3.584.718	1.957.842
------------------------------	------------------	--------------------	------------------	------------------

Net Nazım Hesap Pozisyonu	(3.854.672)	5.751.430	(3.184.125)	(1.287.367)
Türev Finansal Araçlardan Alacaklar	-	6.124.008	335.528	6.459.536
Türev Finansal Araçlardan Borçlar	3.854.672	372.578	3.519.653	7.746.903
Gayrinakdi Krediler	5.617.901	3.943.089	149.414	9.710.404

(*) Nakit Değerler ve Merkez Bankası için ayrılmış olan 22.428 TL'lik ve Bankalar için ayrılmış olan 22.963 TL beklenen zarar karşılığı kur riski hesaplamasına dahil edilmemiştir.

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

Bankacılık hesaplarından kaynaklanan hisse senedi pozisyon riskine ilişkin açıklamalar:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZDEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜMKONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLERYÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARIFİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARIDİĞER
HUSUSLAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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

IV. Konsolide likidite riskine ilişkin açıklamalar:

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

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

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

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

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

Grup üst düzey yönetimi, likidite riskine ilişkin yönetim stratejilerini belirlemek için;

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

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

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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

IV. Konsolide likidite riskine ilişkin açıklamalar (Devamı):

Konsolide Likidite Karşılama Oranı :

	Cari Dönem	Dikkate Alınma Oranı Uygulanmamış Toplam Değer (*)		Dikkate Alınma Oranı Uygulanmış Toplam Değer (*)	
		TP+YP	YP	TP+YP	YP
1	YÜKSEK KALİTELİ LİKİT VARLIKLAR (YKLV)			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	Üst Sınır Uygulanmış Değerler	
21	TOPLAM YKLV STOKU			116.679.819	89.276.428
22	TOPLAM NET NAKİT ÇIKIŞLARI			26.003.133	11.293.866
23	LİKİDİTE KARŞILAMA ORANI (%)			448,71	790,49

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

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

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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

IV. Konsolide likidite riskine ilişkin açıklamalar (Devamı):

Konsolide Likidite Karşılama Oranı (Devamı):

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

(*) Haftalık basit aritmetik ortalama alınmak suretiyle hesaplanan değerlerin son üç ay için hesaplanan basit aritmetik ortalamasıdır.

Likidite Karşılama Oranı (%)	Önceki Dönem – 31.12.2024	
	220,26	353,18
En Düşük (%)	5 Kasım 2024	6 Aralık 2024
Tarih	489,18	732,55
En Yüksek (%)	31 Ekim 2024	2 Ekim 2024
Tarih	322,28	565,02
Ortalama	220,26	353,18

Likidite karşılama oranı, Grup'un sahip olduğu yüksek kaliteli likit varlıkların, 30 günlük vade penceresindeki net nakit çıkışlarına oranlanması ile hesaplanır. Oran üzerinde belirleyici olan önemli bilanço kalemleri; TCMB nezdinde tutulan zorunlu karşılıklar, bankalardan alacaklar, toplanan fonlar olarak sıralanabilir. Bu kalemlerin likit aktifler ve net nakit çıkışları içinde tutarsal olarak yüksek paya sahip olmaları, dikkate alınma oranlarının yüksek olması ve zaman içinde değişkenlik gösterebilmeleri nedeniyle likidite karşılama oranına etkileri diğer kalemlere oranla fazladır.

Yüksek kaliteli likit varlıklar, nakit, merkez bankaları nezdindeki hesaplar ve yüksek kaliteli likit menkul kıymetlerden oluşmaktadır. Zorunlu karşılıklar, ilgili merkez bankası politikalarının likidite sıkışıklığı zamanlarında bankaların kullanımına izin verdiği tutar kadarıyla sınırlı olmak üzere yüksek kaliteli likit varlık hesaplamasında dikkate alınmaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide bazda mali bünyeye ve risk yönetimine ilişkin bilgiler (Devamı):

IV. Konsolide likidite riskine ilişkin açıklamalar (Devamı):

Konsolide likidite karşılama oranı (Devamı):

Grup'un yüksek kaliteli likit varlıklarının %2,79'u nakit, %64,87'si merkez bankaları nezdindeki hesaplar ve %32,34'ü yüksek kaliteli likit menkul kıymetlerden oluşmaktadır.

Grup'un, ana fon kaynaklarını toplanan fonlar ve alınan krediler oluşturmaktadır. Bilanço tarihi itibarıyla fon kaynaklarının %87,33'ü toplanan fonlardan, %4,46'sı ihraç edilen menkul kıymetlerden ve %3'ü sermaye benzeri borçlanma araçlarından ile alınan kredilerden oluşmaktadır.

Aktif ve pasif kalemlerin kalan vadelerine göre gösterimi:

	Vadesiz	1 Aya Kadar	1-3 Ay	3-12 Ay	1-5 Yıl	5 Yıl ve Üzeri	Dağıtılmayan	Toplam
Cari Dönem								
Varlıklar								
Nakit Değerler (Kasa, Efektif								
Deposu, Yoldaki Paralar, Satın								
Alınan Çekler) ve TCMB	41.983.557	50.242.305	-	-	-	-	-	92.225.862
Bankalar	19.680.963	-	-	-	-	-	-	19.680.963
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr								
veya Zarara Yansıtılan FV	-	678.002	11.312.250	1.086.638	5.221.316	-	-	18.298.206
Para Piyasalarından Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer								
Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal								
Varlıklar	-	-	766.333	6.266.387	9.565.489	1.252.997	14.676	17.865.882
Verilen Krediler	-	45.384.867	19.777.021	59.193.761	93.054.085	20.094.710	4.062.759	241.567.203
İtfâ Edilmiş Maliyeti Üzerinden								
Değerlenen Finansal Varlıklar	-	-	-	-	11.504.889	6.233.785	-	17.738.674
Diğer Varlıklar (*)	-	22.213	-	56.646	-	-	15.690.652	15.769.511
Toplam Varlıklar	61.664.520	96.327.387	31.855.604	66.603.432	119.345.779	27.581.492	19.768.087	423.146.301

Yükümlülükler								
Özel Cari Hesap ve Katılma								
Hesapları Aracılığı ile Bankalardan								
Toplanan Fonlar	5.947.815	10.534.346	11.450.275	9.135.121	-	-	-	37.067.557
Diğer Özel Cari Hesap ve Katılma								
Hesapları	117.012.843	98.097.430	37.844.228	19.612.581	72	-	-	272.567.154
Diğer Mali Kuruluşlar, Sağlanan,								
Fonlar ve Sermaye Benzeri Krediler	-	8.588.915	2.190.351	3.822.849	810.897	-	10.675.108	26.088.120
Para Piyasalarına Borçlar	-	395.438	-	-	-	-	-	395.438
İhraç Edilen Menkul Değerler	-	3.436.771	11.890.876	2.335.050	763.594	-	-	18.426.291
Diğer Yükümlülükler (**)	-	4.688.875	43.168	60.855	-	-	58.563.898	63.356.796

Toplam Yükümlülükler	122.960.658	125.741.775	63.418.898	34.966.456	1.574.563	-	69.239.006	417.901.356
Likidite (Açığı)/Fazlası	(61.296.138)	(29.414.388)	(31.563.294)	31.636.976	117.771.216	27.581.492	(49.470.919)	5.244.945
Net Bilanço Dışı Pozisyonu	-	1.431	(116.722)	(62.574)	-	-	-	(177.865)
Türev Finansal Araçlardan								
Alacaklar	-	1.310.278	1.552.860	1.168.760	-	-	-	4.031.898
Türev Finansal Araçlardan Borçlar	-	1.308.847	1.669.582	1.231.334	-	-	-	4.209.763
Gayrinakdi Krediler	-	1.049.960	3.002.572	15.583.337	7.377.817	1.404.953	11.350.428	39.769.067

Önceki Dönem								
Toplam Varlıklar	39.337.605	67.274.507	13.269.771	49.483.533	39.844.315	8.732.033	10.711.252	228.653.016
Toplam Yükümlülükler	71.042.102	64.129.873	37.040.185	13.174.190	2.050.333	-	40.008.765	227.445.448
Likidite (Açığı)/Fazlası	(31.704.497)	3.144.634	(23.770.414)	36.309.343	37.793.982	8.732.033	(29.297.513)	1.207.568
Net Bilanço Dışı Pozisyonu	-	54.575	-	(60)	-	-	-	54.515
Türev Finansal Araçlardan								
Alacaklar	-	7.810.257	-	13.218	-	-	-	7.823.475
Türev Finansal Araçlardan Borçlar	-	7.755.682	-	13.278	-	-	-	7.768.960
Gavrinakdi Krediler	-	621.123	1.876.866	9.089.936	7.489.127	1.353.275	9.641.809	30.072.136

(*) Dağıtılmayan diğer varlıklar kolunu satış amaçlı elde tutulan varlıklar, ortaklık yatırımları, maddi ve maddi olmayan duran varlıklar, cari ve ertelenmiş vergi varlığı, türev finansal varlıklar ve diğer aktiflerden oluşmaktadır.

(**) Dağıtılamayan diğer yükümlülükler kolonu özkaynak ve karşılık bakiyelerinden oluşmaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide bazda mali bünyeye ve risk yönetimine ilişkin bilgiler (Devamı):

IV. Konsolide likidite riskine ilişkin açıklamalar (Devamı):

Konsolide likidite karşılama oranı (Devamı):

Net istikrarlı fonlama oranı (NİFO), mevcut istikrarlı fon tutarının gerekli istikrarlı fon tutarına bölünmesi suretiyle hesaplanmaktadır. Mevcut istikrarlı fon, bankaların yükümlülük ve özkaynaklarının kalıcı olması beklenen kısmını; gerekli istikrarlı fon, bankaların bilanço içi varlıklarının ve bilanço dışı borçlarının yeniden fonlanması beklenen kısmını ifade etmektedir. Mevcut istikrarlı fon tutarı, bankaların yükümlülük ve özkaynak unsurlarının TFRS uyarınca değerlendirilmiş tutarlarına mevzuat kapsamında belirlenen ilgili dikkate alma oranları uygulandıktan sonra bulunacak tutarlar toplanarak hesaplanmaktadır. Gerekli istikrarlı fon tutarı, bankaların bilanço içi varlıklarının TFRS uyarınca değerlendirilmiş tutarlarından ve bilanço dışı borçlarından, Kredilerin Sınıflandırılması ve Bunlar İçin Ayrılacak Karşılıklara İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik uyarınca ayrılmış özel karşılıkların düşülmesi suretiyle hesaplanan değere, mevzuat kapsamında belirlenen ilgili dikkate alma oranları uygulandıktan sonra bulunacak tutarlar toplanarak hesaplanmaktadır. Özkaynak hesaplama dönemleri itibarıyla aylık olarak hesaplanan konsolide ve konsolide olmayan NİFO Mart, Haziran, Eylül ve Aralık dönemleri itibarıyla üç aylık basit aritmetik ortalaması yüzde yüzden az olamaz.

Cari Dönem 31.12.2025	a	b	c	ç	d
	Kalan Vadesine Göre, Dikkate Alma Oranı Uygulanmamış Tutar				Dikkate Alma Oranı Uygulanmış Toplam Tutar
	Vadesiz	6 Aydan Kısa Vadeli	6 Ay ile 6 Aydan Uzun, 1 Yıldan Kısa Vadeli	1 Yıl ve 1 Yıldan Uzun Vadeli	
Mevcut İstikrarlı Fon					
1 Özkaynak Unsurları	45.089.244	-	-	-	45.089.244
2 Ana sermaye ve katkı sermaye	45.089.244	-	-	-	45.089.244
3 Diğer özkaynak unsurları	-	-	-	-	-
4 Gerçek kişi ve perakende müşteri mevduatı/katılım fonu	28.359.625	29.762.006	-	71	54.853.178
5 İstikrarlı mevduat/katılım fonu	24.267.811	26.605.038	-	71	48.329.274
6 Düşük istikrarlı mevduat/katılım fonu	4.091.814	3.156.968	-	-	6.523.904
7 Diğer kişilere borçlar	-	207.618.197	2.379.425	1.554.657	106.553.468
8 Operasyonel mevduat/katılım fonu	-	-	-	-	-
9 Diğer borçlar	-	207.618.197	2.379.425	1.554.657	106.553.468
10 Birbirlerine bağlı varlıklara eşdeğer yükümlülükler					
11 Diğer yükümlülükler	34.622.006	-	-	-	
12 Türev yükümlülükler					
13 Yukarıda yer almayan diğer özkaynak unsurları ve yükümlülükler	34.622.006	-	-	-	-
14 Mevcut İstikrarlı Fon					206.495.890
Gerekli İstikrarlı Fon					
15 Yüksek kaliteli likit varlıklar					894.994
16 Kredi kuruluşları veya finansal kuruluşlara depo edilen operasyonel mevduat/katılım fonu	-	-	-	-	-
17 Canlı alacaklar	-	105.752.595	83.996.717	54.808.138	130.732.372
18 Teminatı birinci kalite likit varlık olan, kredi kuruluşları veya finansal kuruluşlardan alacaklar	-	-	-	-	-
19 Kredi kuruluşları veya finansal kuruluşlardan teminatsız veya teminatı birinci kalite likit varlık olmayan teminatlı 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 yükümlülüklere eşdeğer varlıklar					
26 Diğer varlıklar	3.356.448	-	-	44.747.143	48.103.591
27 Altın dahil fiziki teslimatlı emtia	-				-
28 Türev sözleşmelerin başlangıç teminatı veya merkezi karşı tarafa verilen garanti fonu		-	-	-	-
29 Türev varlıklar			-	-	-
30 Türev yükümlülüklerin değişim teminatı düşülmeden önceki tutarı			-	-	-
31 Yukarıda yer almayan diğer varlıklar	3.356.448	-	-	44.747.143	48.103.591
32 Bilanço dışı borçlar		54.053.682	-	-	2.702.684
33 Gerekli İstikrarlı Fon					183.590.550
34 Net istikrarlı Fonlama Oranı (%)					112,48

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide bazda mali bünyeye ve risk yönetimine ilişkin bilgiler (Devamı):

IV. Konsolide likidite riskine ilişkin açıklamalar (Devamı):

Konsolide likidite karşılama oranı (Devamı):

Önceki Dönem 31.12.2024	a	b	c	ç	d
	Kalan Vadesine Göre, Dikkate Alma Oranı Uygulanmamış Tutar				Dikkate Alma Oranı Uygulanmış Toplam Tutar
	Vadesiz	6 Aydan Kısa Vadeli	6 Ay ile 6 Aydan Uzun, 1 Yıldan Kısa Vadeli	1 Yıl ve 1 Yıldan Uzun Vadeli	
Mevcut İstikrarlı Fon					
1 Özkaynak Unsurları	26.407.754	-	-	-	26.407.754
2 Ana sermaye ve katkı sermaye	26.407.754	-	-	-	26.407.754
3 Diğer özkaynak unsurları	-	-	-	-	-
4 Gerçek kişi ve perakende müşteri mevduatı/katılım fonu	20.983.332	25.172.178	-	79.583	43.437.396
5 İstikrarlı mevduat/katılım fonu	15.393.518	21.090213	-	32.511	34.690.430
6 Düşük istikrarlı mevduat/katılım fonu	5.589.814	4.081.965	-	47.072	8.746.966
7 Diğer kişilere borçlar	-	110.787.186	2.478.611	1.879.808	58.512.707
8 Operasyonel mevduat/katılım fonu	-	-	-	-	-
9 Diğer borçlar	-	10.787.186	2.478.611	1.879.808	58.512.707
10 Birbirlerine bağlı varlıklara eşdeğer yükümlülükler					
11 Diğer yükümlülükler	21.150.973	-	-	-	-
12 Türev yükümlülükler					
13 Yukarıda yer almayan diğer özkaynak unsurları ve yükümlülükler	21.150.973	-	-	-	-
14 Mevcut İstikrarlı Fon					128.357.857
Gerekli İstikrarlı Fon					
15 Yüksek kaliteli likit varlıklar					910.324
16 Kredi kuruluşları veya finansal kuruluşlara depo edilen operasyonel mevduat/katılım fonu	-	-	-	-	-
17 Canlı alacaklar	-	69.312.878	23.024.854	22.910.581	56.405.501
18 Teminatı birinci kalite likit varlık olan, kredi kuruluşları veya finansal kuruluşlardan alacaklar	-	-	-	-	-
19 Kredi kuruluşları veya finansal kuruluşlardan teminatsız veya teminatı birinci kalite likit varlık olmayan teminatlı alacaklar	-	25.983.064	-	-	3.897.460
20 Kredi kuruluşları veya finansal kuruluşlar dışındaki kurumsal müşteriler, kuruluşlar, gerçek kişi ve perakende müşteriler, merkezi yönetimler, merkez bankaları ile kamu kuruluşlarından olan alacaklar	-	43.329.814	23.024.854	22.195.824	52.043.449
21 %35 ya da daha düşük risk ağırlığına tabi alacaklar	-	-	-	22.195.824	18.866.115
22 İkamet amaçlı gayrimenkul ipotegi ile teminatlandırılan alacaklar	-	-	-	714.757	464.592
23 %35 ya da daha düşük risk ağırlığına tabi alacaklar	-	-	-	714.757	464.592
24 Yüksek kaliteli likit varlık niteliğini haiz olmayan, borsada işlem gören hisse senetleri ile borçlanma araçları	-	-	-	-	-
25 Birbirlerine bağlı yükümlülüklere eşdeğer varlıklar					
26 Diğer varlıklar	939.376	8.513.876	-	40.839.076	50.292.328
27 Altın dahil fiziki teslimatlı emtia	-				-
28 Türev sözleşmelerin başlangıç teminatı veya merkezi karşı tarafa verilen garanti fonu		-	-	-	-
29 Türev varlıklar		8.513.876	-	-	8.513.876
30 Türev yükümlülüklerin değişim teminatı düşülmeden önceki tutarı		-	-	-	-
31 Yukarıda yer almayan diğer varlıklar	939.376	-	-	40.839.076	41.778.452
32 Bilanço dışı borçlar		67.506.104	-	-	3.375.305
33 Gerekli İstikrarlı Fon					110.983.458
34 Net istikrarlı Fonlama Oranı (%)					115,65

31 Aralık 2025 itibarıyla, Net İstikrarlı Fonlama Oranı %112,48 olarak gerçekleşmiştir (önceki dönem: %115,65). Dikkate alınma oranı uygulanmış tutarlar göz önünde bulundurulduğunda, mevzuat kapsamında en yüksek dikkate alınma oranı uygulanan Özkaynak Unsurları, Mevcut İstikrarlı Fon tutarının %22’sini (önceki dönem: %21) ve Gerçek Kişi ve Perakende Müşteri Katılım Fonu ise Mevcut İstikrarlı Fon tutarının %27’sini (önceki dönem: %34) oluşturmaktadır. Gerekli İstikrarlı Fon içerisinde en büyük paya sahip kalem %72 (önceki dönem: %51) ile Canlı Alacaklar kalemidir. Oran gelişiminde dönemler arası Krediler ve Katılım Fonu gibi başlıca bilanço kalemlerinin gelişimi, bilanço vade yapısı değişimi ve aktif teminatlılığı gibi unsurlar etkili olmaktadır.



TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide bazda mali bünyeye ve risk yönetimine ilişkin bilgiler (Devamı):

V. Konsolide kaldıraç oranına ilişkin açıklamalar:

Grup’un 31 Aralık 2025 itibarıyla son üç aylık ortalama tutarlardan hesaplanan kaldıraç oranı %8,45’dir (31 Aralık 2024: %7,07). Asgari Kaldıraç Oranının “Bankaların Kaldıraç Düzeyinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik” gereğince minimum %3 olarak idame ettirilmesi gerekmektedir.

Kaldıraç Oranı Kamuya Açıklama Şablonu:

	Cari Dönem 31 Aralık 2025(*)	Önceki Dönem 31 Aralık 2024 (*)
Bilanço içi varlıklar		
1 Bilanço içi varlıklar (Türev finansal araçlar ile kredi türevleri hariç, teminatlar dahil)	390.417.501	220.852.318
2 (Ana sermayeden indirilen varlıklar)	(873.684)	(867.189)
3 Bilanço içi varlıklara ilişkin toplam risk tutarı (1 ve 2’nci satırların toplamı)	389.543.817	219.985.129
Türev finansal araçlar ile kredi türevleri		
4 Türev finansal araçlar ile kredi türevlerinin yenileme maliyeti	-	-
5 Türev finansal araçlar ile kredi türevlerinin potansiyel kredi risk tutar	347.781	218.958
6 Türev finansal araçlar ile kredi türevlerine ilişkin toplam risk tutarı (4 ve 5’inci satırların toplamı)	347.781	218.958
Menkul kıymet veya emtia teminatl finansman işlemleri		
7 Menkul kıymet veya emtia teminatl finansman işlemlerinin menkul kıymet veya emtia teminatl finansman işlemlerinin risk tutarı (Bilanço içi hariç)	15.691.695	4.926.224
8 Aracılık edilen işlemlerden kaynaklanan risk tutarı	-	-
9 Menkul kıymet veya emtia teminatl finansman işlemlerine ilişkin toplam risk tutarı (7 ve 8’inci satırların toplamı)	15.691.695	4.926.224
Bilanço dışı işlemler		
10 Bilanço dışı işlemlerin brüt nominal tutarı	61.174.195	67.236.646
11 (Krediye dönüştürme oranları ile çarpımdan kaynaklanan düzeltme tutarı)	-	-
12 Bilanço dışı işlemlere ilişkin toplam risk tutarı (10 ve 11’inci satırların toplamı)	61.174.195	67.236.646
Sermaye ve toplam risk		
13 Ana sermaye	39.430.916	20.656.656
14 Toplam risk tutarı (3, 6, 9 ve 12’nci satırların toplamı)	466.757.488	292.366.957
Kaldıraç oranı		
15 Kaldıraç oranı (%)	8,45	7,07

(*) Tabloda yer alan tutarlar üç aylık ortalama ları göstermektedir.

VI. Konsolide Finansal varlık ve borçların gerçeğe uygun değeri ile gösterilmesine ilişkin açıklamalar:

a. Konsolide Finansal varlık ve borçların gerçeğe uygun değerine ilişkin bilgiler

	Defter değeri		Gerçeğe uygun değer	
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Finansal varlıklar				
Para piyasalarından alacaklar	-	-	-	-
Bankalar	19.680.963	18.583.057	19.680.963	18.583.057
Gerçeğe uygun değer farkı k/z’a yansıtılan fv	18.298.206	2.434.954	2.434.954	2.434.954
Gerçeğe Uygun Değer Farkı D/K/G’e Yansıtılan Finansal Varlıklar	17.865.882	13.674.064	13.674.064	13.674.064
İfta Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar	17.738.674	15.089.119	15.140.176	15.140.176
Verilen krediler ve finansal kiralama alacakları	241.567.203	116.009.289	122.366.852	122.366.852
Finansal yükümlülükler				
Özel cari hesap ve katılma hesapları aracılığı ile bankalardan toplanan fonlar	37.067.557	6.336.095	6.336.095	6.336.095
Diğer özel cari hesap ve katılma hesapları	272.567.154	160.300.403	160.300.403	160.300.403
Diğer mali kuruluşlardan sağlanan fonlar	26.088.120	10.076.290	10.127.347	10.127.347
Para Piyasalarına Borçlar	395.438	-	-	-
İhraç edilen menkul kıymetler	18.426.291	15.432.580	18.426.291	15.432.580
Diğer Yükümlülükler	11.142.009	3.992.047	3.992.047	3.992.047

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide bazda mali bünyeye ve risk yönetimine ilişkin bilgiler (Devamı):

VI. Konsolide finansal varlık ve borçların gerçeğe uygun değeri ile gösterilmesine ilişkin açıklamalar (Devamı)

b. Konsolide finansal tablolarda muhasebeleştirilen gerçeğe uygun değer ölçümlerine ilişkin bilgiler

“Finansal Araçlar: Açıklamalara ilişkin Türkiye Finansal Raporlama Standardı” (“TFRS 7”) uyarınca, gerçeğe uygun değer ölçümleri, söz konusu ölçümler yapılırken kullanılan verilerin önemini yansıtan bir sıra dahilinde sınıflandırılır. Gerçeğe uygun değere ilişkin söz konusu sınıflandırma aşağıdaki şekilde oluşturulur:

- Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar (1’inci seviye);
- 1’inci seviyede yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler (2’nci seviye);
- Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler – 3’üncü seviye).

Söz konusu sınıflama ilkelerine göre Ana Ortaklık Banka’nın gerçeğe uygun değerinden taşımakta olduğu finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değer sınıflandırması aşağıdaki gibidir:

Cari dönem	1.seviye	2.seviye	3.seviye	Toplam
Finansal varlıklar				
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarar’a Yansıtılan FV	16.831.278	1.916.928	-	18.298.206
Devlet borçlanma senetleri	5.208.232	1.916.928	-	7.125.160
Sermayede payı temsil eden menkul değerler	-	-	-	-
Diğer	11.173.046	-	-	11.173.046
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	2.754.012	15.111.870	-	17.865.882
Sermayede payı temsil eden menkul değerler (*)	2.739.330	15.111.870	-	17.851.200
Devlet borçlanma senetleri	-	-	-	-
Diğer menkul değerler	14.682	-	-	14.682
Türev Finansal Varlıklar	-	78.859	-	78.859
Krediler (*)	-	-	9.930.450	9.930.450
Finansal yükümlülükler				
Türev finansal yükümlülükler	-	114.619	-	114.619

(*) Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar kalemi altındaki 14.682 TL’lik menkul kıymetler aktif bir piyasada işlem görmemeleri nedeniyle finansal tablolara elde etme maliyeti üzerinden yansıtılmış olup, söz konusu kıymetler bu tabloda gösterilmemiştir.

(**) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kar zarar ortaklığı yatırımları yöntemiyle kullanılan fonlardan oluşmaktadır.

Kar zarar ortaklığı yatırımlarının muhasebeleştirilmesi TFRS 9 ve TFRS 13 hükümleri gözetilerek gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülmektedir. Kar zarar ortaklığı yatırımlarının gerçeğe uygun değer ölçümlemelerinde, değerlendirme uzmanlarınca hazırlanan değerlendirme raporları baz alınmaktadır. Kar zarar ortaklıklarının gerçeğe uygun değerlemesinde çeşitli varsayımlar ve tahminler kullanılmaktadır. Değerleme hesaplarında kullanılan iş planları, kullanılan iskonto oranları ve diğer gerçeğe uygun değer parametreleri piyasa koşullarına, ekonomik konjonktüre, ortaklığın bulunduğu sektöre ve diğer piyasa koşullarına duyarlı olup, değerler söz konusu parametrelerdeki hareketlere göre dalgalanma gösterebilmektedir. 2025 yılı değerlendirme raporunda 2026-2032 yılları arasında kullanılan iskonto oranları %34,7- %23,2 aralığında bulunmaktadır.

Kar zarar ortaklığı yatırımlarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde kullanılan en önemli varsayımlar, projede yer alan bağımsız bölümlerin satışında esas alınan başlangıç satış fiyatları ile nakit akışlarının indirgenmesinde kullanılan ağırlıklı ortalama sermaye maliyetidir (AOSM). 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yapılan duyarlılık analizine göre, başlangıç satış fiyatlarının %10 oranında artması halinde kar zarar ortaklığı yatırımlarının gerçeğe uygun değerinin yaklaşık 116.658 TL artacağı, %10 oranında azalması halinde ise gerçeğe uygun değerinin yaklaşık 108.342 TL azalacağı hesaplanmıştır. Aynı tarih itibarıyla, indirgemedde kullanılan AOSM’nin %5 oranında artması halinde kar zarar ortaklığı yatırımlarının gerçeğe uygun değerinin yaklaşık 111.342 TL azalacağı, %5 oranında azalması halinde ise gerçeğe uygun değerinin yaklaşık 131.658 TL artacağı hesaplanmıştır. Söz konusu duyarlılık analizleri, diğer varsayımların sabit kaldığı ve varsayımlar arasındaki olası korelasyonların dikkate alınmadığı bir senaryo esas alınarak hazırlanmıştır



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZDEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜMKONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLERYÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARIFİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARIDİĞER
HUSUSLAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

VI. Konsolide finansal varlık ve borçların gerçeğe uygun değeri ile gösterilmesine ilişkin açıklamalar (Devamı)

b. Konsolide finansal tablolarda muhasebeleştirilen gerçeğe uygun değer ölçümlerine ilişkin bilgiler

Önceki dönem	1.seviye	2.seviye	3.seviye	Toplam
Finansal varlıklar				
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarar’a Yansıtılan FV	1.496.969	937.985	-	2.434.954
Devlet borçlanma senetleri	1.272.552	937.985	-	2.210.537
Sermayede payı temsil eden menkul değerler	-	-	-	-
Diğer	224.417	-	-	224.417
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	5.046.367	8.627.697	-	13.674.064
Sermayede payı temsil eden menkul değerler	5.033.580	8.627.697	-	13.661.277
Devlet borçlanma senetleri	12.787	-	-	12.787
Diğer menkul değerler	-	-	-	-
Türev Finansal Varlıklar Krediler^(**)	-	81.120	-	81.120
	-	-	200.000	200.000

Finansal yükümlülükler

Türev finansal yükümlülükler	-	30.572	-	30.572
------------------------------	---	--------	---	--------

(*) Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar kalemi altındaki 12.787 TL’lik menkul kıymetler aktif bir piyasada işlem görmemeleri nedeniyle finansal tablolara elde etme maliyet üzerinden yansıtılmış olup, söz konusu kıymetler bu tabloda gösterilmemiştir.

(**) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kar zarar ortaklığı yatırımları yöntemiyle kullanılan fonlardan oluşmaktadır.

3. seviye hareket tablosu

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Dönem Başındaki Değer	200.000	-
Dönem içi ilaveler	9.377.081	200.000
Dönemi içi çıkışlar (-)	183.050	-
Gerçeğe uygun değer artışı	276.564	-
Dönem Sonu Değeri	9.930.450	200.000

VII. Başkalarının nam ve hesabına yapılan işlemler, inanca dayalı işlemlere ilişkin açıklamalar:

Grup müşterilerinin nam ve hesabına alım, satım, saklama, fon yönetimi hizmetleri vermemektedir. Grup inanca dayalı işlem sözleşmeleri yapmamaktadır.

VIII. Konsolide risk yönetimine ilişkin açıklamalar:

23 Ekim 2015 tarihinde 29511 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan ve 30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren “Bankalarca Risk Yönetimine İlişkin Kamuya Yapılacak Açıklamalar Hakkında Tebliğ” uyarınca hazırlanan dipnotlar ve ilgili açıklamalar bu bölümde verilmektedir. Grup’un sermaye yeterliliği hesaplamasında için standart yaklaşım kullanıldığından, İçsel Derecelendirmeye Dayalı Yaklaşım (“İDD”) kapsamında hazırlanması gereken tablolar verilmemiştir.

VIII. Konsolide risk yönetimine ilişkin açıklamalar (Devamı):

Konsolide bazda mali bünyeye ve risk yönetimine ilişkin bilgiler (Devamı):

a. Konsolide risk yönetimi ve risk ağırlıklı tutarlara ilişkin genel açıklamalar

a.1. Grup’un risk yönetimi yaklaşımı

Grup’un risk yönetim sisteminin amacı temel olarak, gelecekteki nakit akımlarının içereceği risk-getiri yapısını, buna bağlı olarak faaliyetlerin niteliğini ve düzeyini izlemeye, kontrol altında tutmaya ve gerektiğinde değiştirmeye yönelik belirlenen politikalar, uygulama usulleri ve limitler aracılığıyla, maruz kalınan risklerin tanımlanmasını, ölçülmesini, izlenmesini ve kontrol edilmesini sağlamaktır.

Yönetim kurulu, bankacılık faaliyetleri sebebiyle karşılaşılan risklerin izlenmesi ve kontrolünün sağlanması amacıyla, Bankacılık Kanunu’nun öngördüğü biçimde etkin bir iç kontrol, risk yönetim ve iç denetim sistemi tesis etmek, bunların işlerliğini, uygunluğunu ve yeterliliğini sağlamak ve izlemekle sorumludur.

Yönetim Kurulu, risk yönetimi politika ve stratejilerini günün değişen piyasa koşullarına göre periyodik olarak gözden geçirmekte ve değerlendirmektedir.

Yönetim Kurulu tarafından, risk yönetimi sürecine ilişkin belirlenen politika ve stratejiler doğrultusunda Grup birimlerinin koordineli bir biçimde çalışması üst düzey yönetim tarafından sağlanmaktadır. Ana Ortaklık Banka Yönetim Kurulu, risklerin yönetimi konusunda bankada konsolide ve konsolide olmayan bazda izlenecek stratejileri, politikaları, limit sistemlerini ve uygulama talimatlarını oluşturarak, risklerin yönetimi sürecinde yoğun olarak yer almaktadır.

Temel olarak piyasa, likidite ve kredi riski ile stratejik risk, itibar riski ve operasyonel riske maruz kalan Grup, maruz kaldığı risklerden sayısallaştırılabilenleri için, yönetim kurulunca onaylanan risk politikaları ve uygulama talimatları ile risk limitleri belirlemektedir. Söz konusu limitler, iç sistemler kapsamındaki birimler ve bankanın ilgili organları tarafından izlenmekte, raporlanmakta ve risklerin belirlenen limitler dahilinde kalması sağlanmaktadır. Risk yönetimi düzenlemeleri çerçevesinde örgütlenen Risk Yönetim Başkanlığı; risklerin ölçülmesi, izlenmesi, kontrolü ve raporlanması faaliyetlerini yürütmektedir.

Grup’un risk yönetim sisteminin nihai hedefi, işlevsel faaliyetlerin taşıdığı risklere uyumlu olarak sermaye tahsisinde bulunmak (ekonomik sermaye) ve riske göre ayarlanmış sermaye getirisini en üst seviyeye çıkartarak, oluşturulan katma değeri artırmaktır.

Grup’un Aktif Pasif Komitesinde, risk yönetim politikaları doğrultusunda fon toplama faaliyetleri ile bankanın fon kullandırımına ilişkin yurt içi ve yurt dışı ekonomik koşullar değerlendirilmekte, aktif-pasif yapısı yönetilmektedir.



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZDEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜMKONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLERYÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARIFİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARIDİĞER
HUSUSLAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide bazda mali bünyeye ve risk yönetimine ilişkin bilgiler (Devamı):

VIII. Konsolide Risk yönetimine ilişkin açıklamalar (Devamı)

a. Konsolide risk yönetimi ve risk ağırlıklı tutarlara ilişkin genel açıklamalar (Devamı)

a.1. Grup'un risk yönetimi yaklaşımı (Devamı)

Grup'un maruz kaldığı veya gelecekte maruz kalabileceği riskler belirlenmekte ve bu risklerin tanımı yapılmaktadır. Tanımlanan riskler ölçülmekte ve mümkün olduğu ölçüde önceliklendirilmektedir. Grup stratejilerinden kaynaklanan riskler ve stratejinin risk profiline olası etkisi de dikkate alınarak tüm önemli risklerin risk iştahında yer alması sağlanmaktadır. Grup stratejileri, risk profili ve risk iştahı ile ilişkilendirilir. Risk profilinin gelecekte değişmesi bekleniyorsa bu değişiklik, sermayeye etki derecesi ile birlikte değerlendirilmektedir.

Grup'un risk toleransı; belirlenen misyon ve vizyon doğrultusunda kabul edilebilecek en geniş kapsamlı hesaplanmış risk miktarıdır. Diğer bir ifadeyle bankanın herhangi bir önlem almanın gerekliliğine karar vermeden önce maruz kalmaya hazır olduğu risk tutarıdır. Bu yönüyle risk toleransı, Grup'un sunduğu hizmetlerin çeşitliliği ile bağlantılı olarak kabul edilebilir bulduğu risk seviyesidir.

Grup'un risk iştahı ile risk toleransının ortak özelliği, riskin kabulü ile ilgili sınırları çizmeleridir. Ancak risk toleransı daha geniş kapsamlıdır.

Ana Ortaklık Banka Yönetim kurulunca onaylanan ve her yıl güncellenen "Risk İştahı Politikası" ile bankanın stratejilerini uygulamak ve hedeflerine ulaşmak için alabileceği risk düzeyleri belirlenmiştir. Grup'un risk iştahı ve risk toleransı ile ilgili olarak Grup risk profili çerçevesinde belirlenen limitler ile tetikleme fonksiyonları detaylı olarak açıklanmıştır.

Grup'un finansal durumu, faaliyet profili ve geleceğe ait büyüme beklentileri göz önünde bulundurularak, stratejik hedeflerin tutturulabilmesi için ihtiyaç duyulan sermaye miktarı, statik ve dinamik bazda gerçekleştirilen stres testleri ve senaryo analizleri vasıtasıyla hesaplanmaktadır.

Grup'un faaliyet gösterdiği piyasayı günümüzde ve gelecekte etkileyebilecek konjonktürel faktörler gözetilerek bankanın finansal yapısı üzerine uygulanan stres testleri ve senaryo analizi çalışmaları diğer mali göstergelerle birlikte değerlendirilmiş, bu kapsamda hazırlanan sermaye planları ile banka süreçleri arasında eşgüdüme dayalı bir koordinasyon oluşturulmuştur.

İşlevsel faaliyetlerin taşıdığı risklere uyumlu olarak sermaye tahsisi sağlamayı ve bu risklere göre ayarlanmış sermaye getirisini en üst düzeye çıkarmayı amaçlayan Grup, riskleri; piyasa riski, likidite riski, kredi riski, operasyonel risk ve diğer riskler şeklinde sınıflandırarak değerlendirmektedir.

Piyasa riski

Bankanın piyasa riski; kur riski, hisse senedi pozisyon riski, emtia riski ve kâr oranı riski nedeniyle maruz kalabileceği zarar olasılığını ifade etmektedir.

Bu bağlamda, Grup, piyasa risklerini, "Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik" hükümleri çerçevesinde, standart metodu kullanmak suretiyle ölçmektedir.

Grup, piyasa riskinin, yasal mevzuat ile belirlenen limitlere uyum sağlayıp sağlamadığını sürekli olarak izlemekte olup, döviz kuru riski ayrıca Aktif/Pasif Komitesinde de görüş ve değerlendirmeye tabi tutulmaktadır. Grup'un döviz kuru stratejisi, kur riskinin dengede kalması, açık ya da fazla pozisyon verilmemesi yönündedir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide bazda mali bünyeye ve risk yönetimine ilişkin bilgiler (Devamı):

VIII. Konsolide Risk yönetimine ilişkin açıklamalar (Devamı)

a. Konsolide risk yönetimi ve risk ağırlıklı tutarlara ilişkin genel açıklamalar (Devamı)

a.1. Grup'un risk yönetimi yaklaşımı (Devamı)

Likidite riski

Grup'un likidite riski, fonlamaya ilişkin likidite riski ile piyasaya ilişkin likidite riskinden oluşmaktadır.

Fonlamaya ilişkin likidite riski, bankanın öngörülebilir ya da öngörülemeyen tüm nakit akışı gereksinimini, günlük operasyonları ya da finansal yapıyı bozmadan, yeterli düzeyde karşılamanın mümkün olmadığı durumlarda ortaya çıkan zarar olasılığını ifade etmektedir.

Piyasaya ilişkin likidite riski ise piyasalarda derinliğin olmaması veya aşırı dalgalanma nedeniyle bankanın herhangi bir pozisyonunu piyasa fiyatlarından kapatamaması veya dengeleyememesi sonucu maruz kalabileceği zarar ihtimalidir.

Likidite riskinin ortaya çıkmasına, vade uyumsuzluğu, aktif kalitesindeki bozulma, beklenmedik kaynak çıkışları, Karlılıktaki düşüş ve ekonomik kriz halleri gibi faktörler neden olmaktadır.

Likidite riskine karşı nakit akışı günlük olarak takip edilip taahhütlerin zamanında ve gerektiği şekilde karşılanması için gerekli önleyici ve iyileştirici tedbirler alınmaktadır. Likidite riski Aktif/Pasif Komitesinde haftalık olarak değerlendirilmektedir.

Grup likidite riski konusunda, piyasalardaki beklenmedik hareketlilikler karşısında ortaya çıkabilecek likidite ihtiyacını karşılayabilmek için, yasal mevzuat ile belirlenen asgari likidite karşılama oranları ve geçmiş likidite tecrübelerini dikkate alarak, yeterli oranda ve kalitede likit varlık bulundurma politikası uygulamayı tercih etmektedir.

Kredi riski

Kredi riski; müşterinin kredi sözleşmesinin gereklerine uymayarak yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında yerine getirmemesinden dolayı bankanın maruz kalabileceği zarar olasılığını ifade etmektedir. Bu risk aynı zamanda, karşı tarafın mali durumundaki bozulmanın neden olduğu piyasa değeri kaybını da içermektedir. Kullanılan kredi riski tanımı kapsamında, bilanço içi ve bilanço dışı portföyler de yer almaktadır.

Grup'da kredi açma yetkisi yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu; kredi açmaya, onay vermeye, kredi riski yönetim ve diğer idari esaslara ilişkin politikaları oluşturarak ve bunların uygulanmasını ve izlenmesini sağlayarak, bu konuda gerekli tedbirleri almaktadır. Yönetim kurulu, kredi açma yetkisini yasal mevzuatça belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde, ilgili kredi komitelerine ve genel müdürlüğe devretmektedir. Genel müdürlük kendisine devredilen kredi açma yetkisini bölge müdürlükleri/birimler veya şubeler aracılığıyla kullanmaktadır. Grup, kredi tahsisini her bir borçlu ve borçlular grubu bazında belirlenen limitler dahilinde yapmaktadır. Müşterilerin kredi riskinin limitini aşması sistem tarafından engellenmektedir.

Kredi portföyünü olumsuz etkileyebilecek sektörel konsantrasyona yol açılmamasına özellikle dikkat edilmektedir. Risklerin az sayıda müşteri üzerinde yoğunlaşmasının önlenmesi için azami çaba gösterilmektedir. Kredi riski, iç sistemler kapsamındaki birimler ve risk yönetim sisteminde sürekli izlenmekte ve raporlanmaktadır. Böylece kredi riskinin, "Kredi Politikaları"na uyumu sağlanmaktadır.



TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide bazda mali bünyeye ve risk yönetimine ilişkin bilgiler (Devamı):

VIII. Konsolide Risk yönetimine ilişkin açıklamalar (Devamı)

a. Konsolide risk yönetimi ve risk ağırlıklı tutarlara ilişkin genel açıklamalar (Devamı)

a.1. Grup'un risk yönetimi yaklaşımı (Devamı)

Operasyonel risk

Operasyonel risk, yetersiz veya başarısız dahili süreçler, insanlar ve sistemlerden veya harici olaylardan kaynaklanan kayıp riski olarak tanımlanmaktadır. Yasal risk ve uyum riski bu risk grubuna dahil edilirken, itibar ve strateji riski (yanlış zamanda yanlış kararlar alınmasından kaynaklanan risk) bu grubun dışında tutulmaktadır.

Operasyonel risk, Grup'un tüm faaliyetlerinde yer alan bir risk türüdür. Personel hatası, sistemden kaynaklanan bir hata, yetersiz ya da yanlış yasal bilgi ve dokümanlara dayanarak yapılabilecek işlemler, banka organizasyon yapısı içerisindeki kademeler arası bilgi akışının aksaması, yetki sınırlarının belirsizliği, yapı ve/veya işleyiş değişiklikleri, doğal afetler, terör ve dolandırıcılık hadiselerinden kaynaklanabilmektedir.

Grup, operasyonel riski kaynaklarına göre, personel riski, teknolojik riskler, organizasyon riski, yasal risk-uyum riski ve dış riskler olmak üzere beş kategori halinde sınıflandırılmaktadır.

Grup ayrıca, operasyonel riskin kabul edilebilir bir düzeyde tutulabilmesi için gerekli önleyici tedbirleri de almaktadır.

Diğer riskler

Grup'un maruz kalabileceği diğer riskleri; stratejik risk, itibar riski, karşı taraf kredi riski, ülke riski ve yoğunlaşma riski oluşturmaktadır.

Grup stratejik riske ilişkin; yurt içi ve yurt dışı ekonomik konjonktürü, teknolojik, finansal ve sosyal gelişmeleri, yasal düzenlemeleri ve bankacılık sektörünü yakından takip ederek rasyonel kararlar vermeyi ve gelişmelere göre değişimi amaçlamaktadır.

Mevcut veya potansiyel müşteriler, ortaklar, rakipler ve denetim otoriteleri gibi birbirinden farklı ya da birbiriyle ilişkili olan tarafların banka hakkındaki olumsuz düşüncelerinden veya mevcut yasal düzenlemelere uygun davranılmaması neticesinde bankaya duyulan güvenin azalması ya da banka itibarının zedelenmesi gibi menfi gelişmelerden kaynaklanarak bankanın zarar etme olasılığına yol açan her türlü faktör banka için itibar riski kabul edilmiştir. Grup'un risk yönetim sistemi, itibar riskini önleyebilmek ve/veya kontrol altında tutabilmek için banka itibarının veya imajının zedelendiğinin belirlendiği herhangi bir anda müşterilere öncelik vererek, proaktif bir iletişim mekanizması tesis etmektedir.

Bunun yanı sıra, Grup'un, katılım bankacılığı prensiplerine uygun olarak faaliyetlerini yürütmesi de bankaya ait spesifik itibar riski yönetiminin bir bileşeni olarak dikkate alınır.

Karşı taraf kredi riski, iki tarafa da yükümlülük getiren bir işlemin muhatabı olan karşı tarafın, bu işlemin nakit akışında yer alan son ödemeden önce temerrüde düşme olasılığını ifade etmektedir. Grup, karşı taraf kredi riskini, yasal mevzuat çerçevesinde, en iyi uygulamaları gözeterek, faaliyetlerin hacmi, niteliği ve karmaşıklığı ile uyumlu olarak yönetmektedir.

Ülke riski; ekonomik, sosyal ve siyasi koşullarda meydana gelen belirsizlikler nedeniyle bir ülkedeki borçluların dış yükümlülüklerini yerine getirememeleri veya yerine getirmekten kaçınmaları sonucunda bankanın maruz kalabileceği zarar olasılığını ifade etmektedir. Grup, yasal sınırlamaları, piyasa şartlarını ve müşteri memnuniyetini de gözeterek, yurt dışı mali kurum ve ülkelerle olan ticari bağlantılarını, ülkenin ekonomik koşullarının dikkate alındığı fizibilite çalışmaları neticesinde tesis etmektedir.

Yoğunlaşma riski, tek bir risk tutarının veya belirli türler bazındaki risk tutarlarının banka bünyesini ve bankanın asli faaliyetlerini yürütebilme yeteneğini tehdit edebilecek derecede yüksek kayıplara sebep olabilme olasılığı olarak tanımlanmaktadır. Yoğunlaşma riskine yönelik politikalar sektörel yoğunlaşma, teminat bazında oluşturulacak yoğunlaşma, piyasa riski türü bazında yoğunlaşma, kayıp türleri bazında yoğunlaşma ve finansman sağlayanlardan kaynaklanan yoğunlaşma olarak sınıflandırılmaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide bazda mali bünyeye ve risk yönetimine ilişkin bilgiler (Devamı):

VIII. Konsolide Risk yönetimine ilişkin açıklamalar (Devamı)

a. Konsolide risk yönetimi ve risk ağırlıklı tutarlara ilişkin genel açıklamalar (Devamı)

a.2 Risk ağırlıklı tutarlara genel bakış:

		Risk Ağırlıklı Tutarlar		Asgari sermaye yükümlülüğü
		Cari Dönem	Önceki Dönem	Cari Dönem
1	Kredi riski (karşı taraf kredi riski hariç)	159.533.959	80.307.291	12.762.717
2	Standart yaklaşım	159.533.959	80.307.291	12.762.717
3	İçsel derecelendirmeye dayalı yaklaşım	-	-	-
4	Karşı taraf kredi riski	150.814	38.575	12.065
5	Karşı taraf kredi riski için standart yaklaşım	150.814	38.575	12.065
6	İçsel model yöntemi	-	-	-
7	Basit risk ağırlığı yaklaşımı veya içsel modeller yaklaşımında bankacılık hesabındaki hisse senedi pozisyonları	-	-	-
8	KYK'ya yapılan yatırımlar-içerik yöntemi	-	-	-
9	KYK'ya yapılan yatırımlar-izahname yöntemi	-	-	-
10	KYK'ya yapılan yatırımlar-%1250 risk ağırlığı yöntemi	-	-	-
11	Takas riski	-	-	-
12	Bankacılık hesaplarındaki menkul kıymetleştirme pozisyonları	-	-	-
13	İDD derecelendirmeye dayalı yaklaşım	-	-	-
14	İDD denetim otoritesi formülü yaklaşımı	-	-	-
15	Standart basitleştirilmiş denetim otoritesi formülü yaklaşımı	-	-	-
16	Piyasa riski	13.355.033	3.816.691	1.068.403
17	Standart yaklaşım	13.355.033	3.816.691	1.068.403
18	İçsel model yaklaşımları	-	-	-
19	Operasyonel risk	28.442.557	13.123.680	2.275.405
20	Temel gösterge yaklaşımı	28.442.557	13.123.680	2.275.405
21	Standart yaklaşım	-	-	-
22	İleri ölçüm yaklaşımı	-	-	-
23	Özkaynaklardan indirim eşiklerinin altındaki tutarlar (%250 risk ağırlığına tabi)	-	-	-
24	En düşük değer ayarlamaları	-	-	-
25	Toplam (1+4+7+8+9+10+11+12+16+19+23+24)	201.482.363	97.286.237	16.118.589



TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide bazda mali bünyeye ve risk yönetimine ilişkin bilgiler (Devamı):

VIII. Konsolide Risk yönetimine ilişkin açıklamalar (Devamı)

b. Finansal Tablolar ile Risk Tutarları Arasındaki Bağlantılar

b.1. Muhasebesel konsolidasyon ve yasal konsolidasyon kapsamı arasındaki farklar ve eşleştirme

Cari Dönem	Finansal tablolarda raporlanan TMS uyarınca değerlendirilmiş tutar	Kalemlerin TMS uyarınca değerlendirilmiş tutarı					Sermaye yükümlülüğüne tabi olmayan veya sermayeden indirilen
		Kredi riskine tabi	Karşı taraf kredi riskine tabi	Menkul kıymetleştirme pozisyonları	Piyasa riskine tabi (*)		
Varlıklar							
Nakit ve Nakit Benzerleri	92.225.862	92.225.862	-	-	-	-	-
Bankalar	19.680.963	19.680.963	-	-	-	-	-
Para Piyasalarından Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-
Beklenen Zarar Karşılıkları(-)	47.019	-	-	-	-	47.019	-
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	18.298.206	-	-	-	18.298.206	-	-
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	17.865.882	17.865.882	-	-	-	-	-
Türev Finansal Varlıklar	78.859	-	78.859	-	78.859	-	-
Krediler	234.686.739	234.686.739	-	-	-	6.144	-
Kiralama İşlemlerinden Alacaklar	6.880.464	6.880.464	-	-	-	-	-
İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar	17.738.674	17.738.674	-	-	-	-	-
Beklenen Zarar Karşılıkları (-)	5.197.926	2.389.920	-	-	-	2.857.310	-
Satış Amaçlı Elde Tutulan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Duran Varlıklar (Net)	1.621.299	1.621.299	-	-	-	-	-
Ortaklık Yatırımları	90.000	90.000	-	-	-	-	-
Maddi Duran Varlıklar (Net)	5.641.525	5.419.348	-	-	-	-	-
Maddi Olmayan Duran Varlıklar (Net)	375.370	-	-	-	-	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Net)	-	-	-	-	-	222.177	-
Cari Vergi Varlığı	-	-	-	-	-	375.370	-
Ertelemiş Vergi Varlığı	5.461.663	5.461.663	-	-	-	-	-
Diğer Aktifler	2.500.795	2.500.795	-	-	-	26.253	-
Toplam Varlıklar	417.901.356	401.781.769	78.859	-	18.377.065	3.534.273	
Yükümlülükler							
Toplanan Fonlar	309.634.711	-	-	-	-	-	-
Alınan Krediler	15.413.011	-	-	-	-	-	-
Para Piyasalarına Borçlar	395.438	-	-	-	-	-	-
İhraç Edilen Menkul Kıymetler (Net)	18.426.291	-	-	-	-	18.426.291	-
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılan Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-
Türev Finansal Yükümlülükler	114.619	-	-	-	114.619	-	-
Kiralama İşlemlerinden Yükümlülükler	1.220.599	-	-	-	-	-	-
Karşılıklar	13.712.238	12.872	-	-	-	-	-
Cari Vergi Borcu	3.457.680	-	-	-	-	-	-
Ertelemiş Vergi Borcu	-	-	-	-	-	-	-
Satış Amaçlı Elde Tutulan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Duran Varlık Borçları (Net)	-	-	-	-	-	-	-
Sermaye Benzeri Borçlanma Araçları	10.675.109	-	-	-	-	-	-
Diğer Yükümlülükler	11.142.009	-	-	-	-	-	-
Özkaynaklar	33.709.651	-	-	-	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	417.901.356	12.872	-	-	114.619	18.426.291	

(*) Piyasa riski kapsamındaki genel piyasa riski ve spesifik riske konu kalemlerin TMS uyarınca değerlendirilmiş tutarlarını içermektedir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide bazda mali bünyeye ve risk yönetimine ilişkin bilgiler (Devamı):

VIII. Konsolide Risk yönetimine ilişkin açıklamalar (Devamı)

b. Finansal Tablolar ile Risk Tutarları Arasındaki Bağlantılar (Devamı)

b.1. Muhasebesel konsolidasyon ve yasal konsolidasyon kapsamı arasındaki farklar ve eşleştirme (Devamı)

Önceki Dönem	Finansal tablolarda raporlanan TMS uyarınca değerlendirilmiş tutar	Kalemlerin TMS uyarınca değerlendirilmiş tutarı					Sermaye yükümlülüğüne tabi olmayan veya sermayeden indirilen
		Kredi riskine tabi	Karşı taraf kredi riskine tabi	Menkul kıymetleştirme pozisyonları	Piyasa riskine tabi (*)		
Varlıklar							
Nakit ve Nakit Benzerleri	53.260.709	53.260.709	-	-	-	-	-
Bankalar	18.583.057	18.583.057	-	-	-	-	-
Para Piyasalarından Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-
Beklene Zarar Karşılıkları(-)	44.701	-	-	-	-	44.701	-
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	2.434.954	-	-	-	2.434.954	-	-
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	13.674.064	13.674.064	-	-	-	-	-
Türev Finansal Varlıklar	81.120	-	81.120	-	81.120	-	-
Krediler	115.574.772	115.574.772	-	-	-	2.227	-
Kiralama İşlemlerinden Alacaklar	434.517	434.517	-	-	-	-	-
İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar	15.089.119	15.089.119	-	-	-	-	-
Beklenen Zarar Karşılıkları (-)	1.162.867	649.031	-	-	-	560.322	-
Satış Amaçlı Elde Tutulan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Duran Varlıklar (Net)	166.063	166.063	-	-	-	-	-
Ortaklık Yatırımları	67.500	67.500	-	-	-	-	-
Maddi Duran Varlıklar (Net)	1.146.340	1.027.426	-	-	-	118.914	-
Maddi Olmayan Duran Varlıklar (Net)	548.057	-	-	-	-	548.057	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Net)	-	-	-	-	-	-	-
Cari Vergi Varlığı	-	-	-	-	-	-	-
Ertelemiş Vergi Varlığı	4.487.028	4.487.028	-	-	-	-	-
Diğer Aktifler	3.105.716	3.105.716	-	-	-	-	-
Toplam Varlıklar	227.445.448	224.820.940	81.120	-	2.516.074	1.274.221	
Yükümlülükler							
Toplanan Fonlar	166.636.498	-	-	-	-	-	-
Alınan Krediler	2.411.830	-	-	-	-	-	-
Para Piyasalarına Borçlar	-	-	-	-	-	-	-
İhraç Edilen Menkul Kıymetler (Net)	15.432.580	-	-	-	-	15.432.580	-
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılan Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-
Türev Finansal Yükümlülükler	30.572	-	-	-	30.572	-	-
Kiralama İşlemlerinden Yükümlülükler	739.965	-	-	-	-	-	-
Karşılıklar	10.122.182	18.853	-	-	-	-	-
Cari Vergi Borcu	2.185.238	-	-	-	-	-	-
Ertelemiş Vergi Borcu	-	-	-	-	-	-	-
Satış Amaçlı Elde Tutulan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Duran Varlık Borçları (Net)	-	-	-	-	-	-	-
Sermaye Benzeri Borçlanma Araçları	7.664.460	-	-	-	-	-	-
Diğer Yükümlülükler	3.992.047	-	-	-	-	-	-
Özkaynaklar	18.230.076	-	-	-	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	227.445.448	18.853	-	-	30.572	15.432.580	

(*) Piyasa riski kapsamındaki genel piyasa riski ve spesifik riske konu kalemlerin TMS uyarınca değerlendirilmiş tutarlarını içermektedir.



TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide bazda mali bünyeye ve risk yönetimine ilişkin bilgiler (Devamı):

VIII. Konsolide Risk yönetimine ilişkin açıklamalar (Devamı)

b. Finansal Tablolar ile Risk Tutarları Arasındaki Bağlantılar (Devamı)

b.2. Risk tutarları ile finansal tablolardaki TMS uyarınca değerlenmiş tutarlar arasındaki farkların ana kaynakları

			Kredi	Menkul	Karşı taraf	Piyasa
	Cari Dönem	Toplam	riskine tabi	kıymetleştirme pozisyonları	kredi riskine tabi	riskine tabi ^(*)
1	Yasal konsolidasyon kapsamındaki varlıkların TMS uyarınca değ erlenmiş tutarları (şablon B1 deki gibi)	417.901.356	401.781.769	-	78.859	18.377.065
2	Yasal konsolidasyon kapsamındaki yükümlülüklerin TMS uyarınca değ erlenmiş tutarları (şablon B1'deki gibi)	12.872	12.872	-	-	-
3	Yasal konsolidasyon kapsamındaki toplam net tutar	417.888.484	401.768.897	-	78.859	18.377.065
4	Bilanço dışı tutarlar	64.168.297	49.184.832	-	14.092.994	-
5	Repo ve benzeri işlemler (**)	-	-	-	-	-
6	Değ erleme farkları	-	-	-	-	-
7	Farklı netleştirme kurallarından kaynaklanan farklar (satır 2'ye konulanlar dışındaki)	-	-	-	-	-
8	Karş ılıkların dikkate alınmasından kaynaklanan farklar	-	-	-	-	-
9	Kurum'un uygulamalarından kaynaklanan farklar	-	-	-	-	-
10	Risk tutarları	482.082.525	450.979.472	-	14.171.853	18.377.065

(*) Piyasa riski kapsamındaki genel piyasa riski ve spesifik riske konu kalemlerin TMS uyarınca değerlenmiş tutarlarını içermektedir.

(**) Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik'' hükümleri gereği, repo ve benzeri işlemler için hesaplanan karşı taraf kredi riski tutarıdır.

	Önceki Dönem	Toplam	Kredi riskine tabi	Menkul kıymetleştirme pozisyonları	Karşı taraf kredi riskine tabi	Piyasa riskine tabi (*)
1	Yasal konsolidasyon kapsamındaki varlıkların TMS uyarınca değerlenmiş tutarları (şablon B1'deki gibi)	227.445.448	224.820.940	-	81.120	2.516.074
2	Yasal konsolidasyon kapsamındaki yükümlülüklerin TMS uyarınca değerlenmiş tutarları (şablon B1'deki gibi)	18.853	18.853	-	-	-
3	Yasal konsolidasyon kapsamındaki toplam net tutar	227.426.595	224.802.087	-	81.120	2.516.074
4	Bilanço dışı tutarlar	77.577.242	69.854.765	-	17.001.388	-
5	Repo ve benzeri işlemler (**)	-	-	-	-	-
6	Değerleme farkları	-	-	-	-	-
7	Farklı netleştirme kurallarından kaynaklanan farklar (satır 2'ye konulanlar dışındaki)	-	-	-	-	-
8	Karşılıkların dikkate alınmasından kaynaklanan farklar	-	-	-	-	-
9	Kurum'un uygulamalarından kaynaklanan farklar	-	-	-	-	-
10	Risk tutarları	305.041.543	284.694.558	-	17.082.508	2.516.074

(*) Piyasa riski kapsamındaki genel piyasa riski ve spesifik riske konu kalemlerin TMS uyarınca değerlenmiş tutarlarını içermektedir.

(**) Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik'' hükümleri gereği, repo ve benzeri işlemler için hesaplanan karşı taraf kredi riski tutarıdır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide bazda mali bünyeye ve risk yönetimine ilişkin bilgiler (Devamı):

VIII. Konsolide Risk yönetimine ilişkin açıklamalar (Devamı)

b. Finansal Tablolar ile Risk Tutarları Arasındaki Bağlantılar (Devamı):

b.3. TMS uyarınca değerlenmiş tutarlar ile risk tutarları arasındaki farklara ilişkin açıklamalar

Varlık ve yükümlülüklerin finansal tablo değerleri ile sermaye yeterliliği hesaplamasına dahil edilen değerleri arasında önemli bir fark bulunmamaktadır.

c. Kredi Riski Açıklamaları

c.1. Kredi riskiyle ilgili genel bilgiler

c.1.1. Kredi riskiyle ilgili genel niteliksel bilgiler

Söz konusu bilgilere (II.) Kredi riskine ilişkin açıklamalar ile (IX.a.I) Grup'un risk yönetimi yaklaşımı bölümleri altında yer verilmiştir.

c.1.2. Varlıkların kredi kalitesi

Yasal konsolidasyona göre hazırlanan finansal tablolarda yer alan TMS uyarınca değerlenmiş brüt tutarı					
Cari Dönem		Temerrüt etmiş	Temerrüt etmemiş	Karşılıklar/ amortisman ve değer düşüklüğü	Net değer
1	Krediler	3.938.755	237.628.448	5.174.180	236.393.023
2	Borçlanma araçları	-	44.535.329	23.746	44.561.583
3	Bilanço dışı alacaklar	69.643	49.115.189	253.309	48.931.523
4	Toplam	4.008.398	331.328.966	5.451.235	329.886.129

Önceki Dönem	Yasal konsolidasyona göre hazırlanan finansal tablolarda yer alan TMS uyarınca değerlenmiş brüt tutarı			
	Temerrüt etmiş	Temerrüt etmemiş	Karşılıklar/ amortisman ve değer düşüklüğü	Net değer
1 Krediler	1.066.850	114.942.439	1.140.573	114.868.716
2 Borçlanma araçları	-	31.502.968	66.995	31.435.973
3 Bilanço dışı alacaklar	62.701	59.792.067	279.732	59.575.036
4 Toplam	1.129.551	206.237.474	1.487.300	205.879.725

c.1.3. Temerrüde düşmüş alacaklar ve borçlanma araçları stoğundaki değişimler

	Cari Dönem	Önceki Dönem
1 Önceki raporlama dönemi sonundaki temerrüt etmiş krediler ve borçlanma araçları tutarı	1.066.850	242.876
2 Son raporlama döneminden itibaren temerrüt eden krediler ve borçlanma araçları	3.371.212	1.119.943
3 Tekrar temerrüt etmemiş durumuna gelen alacaklar	-	-
4 Aktiften silinen tutarlar	-	-
5 Diğer değişimler	(499.307)	(295.969)
6 Raporlama dönemi sonundaki temerrüt etmiş krediler ve borçlanma araçları tutarı (1+2-3-4±5)	3.938.755	1.066.850



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZDEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜMKONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLERYÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARIFİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARIDİĞER
HUSUSLAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide bazda mali bünyeye ve risk yönetimine ilişkin bilgiler (Devamı):

VIII. Konsolide Risk yönetimine ilişkin açıklamalar (Devamı)

c. Kredi Riski Açıklamaları (Devamı)

c.1. Kredi riskiyle ilgili genel bilgiler (Devamı)

c.1.4. Varlıkların kredi kalitesi ile ilgili ilave açıklamalar

Tahsili gecikmiş ve karşılık ayrılan alacakların kapsam, tanımlarına ve bankanın karşılık tutarı belirlerken kullandığı metotlara Kredi Riskine İlişkin Açıklamalar kısmında değinilmektedir. Grup hem birinci ve ikinci aşama kredilerini hem de takipteki kredilerini yapılandırabilmektedir. Birinci ve ikinci aşama kredilerdeki yapılandırmalar müşterinin krediyi geri ödeme kabiliyetinin iyileştirilmesi amacıyla veya müşterinin kredi riskinden bağımsız olarak müşteri talebi ile sözleşme koşullarında yapılan değişiklikleri de kapsamaktadır.

Takipteki kredilerdeki yapılandırmalar ise esasen yeni bir ödeme planı oluşturulması suretiyle alacağın tahsil imkanını sağlamaya yöneliktir. Alacakların sektörlere göre kırılımlarına II no.lu (Kredi riskine ilişkin açıklamalar) dipnotta yer verilmiştir. Coğrafi bölgeler bazında özel karşılık ayrılan alacak tutarları ile tahsili gecikmiş alacakların kalan vadelerine göre kırılımlarına aşağıda yer verilmiştir.

Finansal araç sınıfları itibarıyla, vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıklar bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

Coğrafi bölge bazında karşılık ayrılan alacak tutarları

Cari Dönem	Takipteki Alacak Tutarı ^(*)	Özel Karşılık ^(*)
Yurt içi	3.938.755	2.389.920
Kıyı Bankacılığı Ülkeleri	-	-
Diğer Ülkeler	-	-
Genel Toplam	3. 938.755	2.389.920

(*) Nakdi kredilere ilişkin bilgileri içermektedir.

Önceki Dönem	Takipteki Alacak Tutarı ^(*)	Özel Karşılık ^(*)
Yurt içi	1.066.850	649.031
Kıyı Bankacılığı Ülkeleri	-	-
Diğer Ülkeler	-	-
Genel Toplam	1.066.850	649.031

(*) Nakdi kredilere ilişkin bilgileri içermektedir.

c.2. Kredi riski azaltımı

c.2.1. Kredi riski azaltım teknikleri ile ilgili Kamu'ya açıklanacak niteliksel gereksinimler

Bilanço içi ve bilanço dışı netleştirme sözleşmeleri kullanılmamaktadır.

Grup, kredilendirme işlemlerinde 6 Eylül 2014 tarihinde yayımlanan “Kredi Riski Azaltım Tekniklerine İlişkin Tebliğ” kapsamında dikkate alınabilecek aşağıdaki risk azaltıcı unsurları teminat olarak kabul etmektedir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide bazda mali bünyeye ve risk yönetimine ilişkin bilgiler (Devamı):

VIII. Konsolide Risk yönetimine ilişkin açıklamalar (Devamı)

c.2. Kredi riski azaltımı (Devamı)

c.2.1. Kredi riski azaltım teknikleri ile ilgili Kamu'ya açıklanacak niteliksel gereksinimler (Devamı)

- Finansal Teminatlar (Hazine Bonosu, Devlet Tahvili, Nakit, Mevduat veya Katılım Fonu Rehni, Altın, Hisse Senedi Rehni)
- Garantiler

Garantörlerin kredibiliteleri kredi revizyon vadeleri çerçevesinde izlenmekte ve değerlendirilmektedir.

Grup tarafından alınan ipotekler kredi ilişkisi devam ettiği sürece ilgili mevzuat hükümleri uyarınca yeniden gözden geçirme ve ekspertiz işlemlerine konu edilmektedir.

Gayrimenkulün değerinin genel piyasa fiyatlarına göre önemli oranda azalmış olabileceğine ilişkin göstergelerin bulunması halinde gayrimenkul değerlemesi Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu veya Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bulunan yetkili değerlendirme kuruluşları tarafından yapılır.

Grup, BDDK'nın düzenlemeleri doğrultusunda risk azaltıcı unsur olarak değerlendirilen diğer bankalar tarafından verilen garantileri düzenli olarak izlemekte olup, bankalara ilişkin kredi değerliliği periyodik olarak gözden geçirilmektedir.

Gayrimenkul piyasasındaki volatilité Grup tarafından yakinen takip edilmekte olup, anılan risk sınıfına ilişkin piyasa hareketlerine bağlı olarak oluşabilecek dalgalanmalar kredi çalışmalarında dikkate alınmaktadır.

c.2.2. Kredi riski azaltım teknikleri

Cari Dönem	Teminatsız alacaklar: TMS uyarınca değerlendirilmiş tutar	Teminat ile korunan alacaklar	Teminat ile korunan alacakların teminatl kısımları	Finansal garantiler ile korunan alacaklar	Finansal garantiler ile korunan alacakların teminatl kısımları	Kredi türevleri ile korunan alacaklar	Kredi türevleri ile korunan alacakların teminatl kısımları
1 Krediler	241.540.691	26.512	22.535	26.512	22.535	-	-
2 Borçlanma araçları	53.902.762	-	-	-	-	-	-
3 Toplam	295.443.453	26.512	22.535	26.512	22.535	-	-
4 Temerrüde düşmüş	3.938.755	-	-	-	-	-	-

Önceki Dönem	Teminatsız alacaklar: TMS uyarınca değerlendirilmiş tutar	Teminat ile korunan alacaklar	Teminat ile korunan alacakların teminatl kısımları	Finansal garantiler ile korunan alacaklar	Finansal garantiler ile korunan alacakların teminatl kısımları	Kredi türevleri ile korunan alacaklar	Kredi türevleri ile korunan alacakların teminatl kısımları
1 Krediler	104.922.279	11.087.010	2.779.214	979.358	972.205	-	-
2 Borçlanma araçları	31.198.137	-	-	-	-	-	-
3 Toplam	136.120.416	11.087.010	2.779.214	979.358	972.205	-	-
4 Temerrüde düşmüş	1.066.850	-	-	-	-	-	-

c.3. Standart yaklaşım kullanılması durumunda kredi riski

c.3.1. Bankaların kredi riskini standart yaklaşım ile hesaplarken kullandığı derecelendirme notları ile ilgili yapılacak nitel açıklamalar

Bankaların kredi riskini standart yaklaşım ile hesaplarken kullandığı derecelendirme notlarına ilişkin açıklamalara (II) no.lu Kredi riskine ilişkin açıklamalar dipnotunda yer verilmiştir.



TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide bazda mali bünyeye ve risk yönetimine ilişkin bilgiler (Devamı):

VIII. Konsolide Risk yönetimine ilişkin açıklamalar (Devamı)

c.3. Standart yaklaşım kullanılması durumunda kredi riski (Devamı):

c.3.2. Maruz kalınan kredi riski ve kredi riski azaltım etkileri

Cari Dönem	Kredi dönüşüm oranı ve kredi riski azaltımından önce alacak tutarı		Kredi dönüşüm oranı ve kredi riski azaltımından sonra alacak tutarı		Risk ağırlıklı tutar ve risk ağırlıklı tutar yoğunluğu	
	Bilanço içi tutar	Bilanço dışı tutar	Bilanço içi tutar	Bilanço dışı tutar	Risk ağırlıklı tutar	Risk ağırlıklı tutar yoğunluğu
Risk sınıfları						
Merkezi yönetimlerden veya merkez bankalarından alacaklar	105.130.802	-	105.142.282	-	-	-
Bölgesel yönetimlerden veya yerel yönetimlerden alacaklar	60.379	4.186	59.513	2.093	59.513	96,60%
İdari birimlerden ve ticari olmayan girişimlerden alacaklar	30.197.546	78.952	30.197.546	39.381	30.236.927	100,00%
Çok taraflı kalkınma bankalarından alacaklar	-	-	-	-	-	-
Uluslararası teşkilatlardan alacaklar	-	-	-	-	-	-
Bankalardan ve aracı kurumlardan alacaklar	21.918.086	234.954	22.346.860	259.023	4.699.254	20,79%
Kurumsal alacaklar	77.863.155	33.191.889	77.435.249	17.970.583	93.963.433	98,49%
Perakende alacaklar	8.863.573	9.851.155	8.852.093	5.160.806	10.173.693	72,60%
İkamet amaçlı gayrimenkul ipoteği ile teminatlandırılan alacaklar	1.123.225	207.479	1.123.225	105.526	432.764	35,22%
Ticari amaçlı gayrimenkul ipoteği ile teminatlandırılan alacaklar	3.518.027	841.082	3.518.027	464.992	3.163.257	79,42%
Tahsili gecikmiş alacaklar	859.025	-	859.025	-	566.204	65,91%
Kurulca riski yüksek belirlenmiş alacaklar	4.327.256	-	4.327.256	-	6.490.885	150,00%
İpotek teminatl menkul kıymetler	-	-	-	-	-	-
Bankalardan ve aracı kurumlardan olan kısa vadeli alacaklar ile kısa vadeli kurumsal alacaklar	-	-	-	-	-	-
Kolektif yatırım kuruluşu niteliğindeki yatırımlar	-	-	-	-	-	-
Diğer alacaklar	12.773.967	-	12.773.967	-	9.747.936	76,31%
Hisse senedi yatırımları	-	-	-	-	-	-
Toplam	266.635.041	44.409.697	266.635.043	24.002.404	159.533.866	54,89%
Önceki Dönem	Kredi dönüşüm oranı ve kredi riski azaltımından önce alacak tutarı		Kredi dönüşüm oranı ve kredi riski azaltımından sonra alacak tutarı		Risk ağırlıklı tutar ve risk ağırlıklı tutar yoğunluğu	
	Bilanço içi tutar	Bilanço dışı tutar	Bilanço içi tutar	Bilanço dışı tutar	Risk ağırlıklı tutar	Risk ağırlıklı tutar yoğunluğu
Risk sınıfları						
Merkezi yönetimlerden veya merkez bankalarından alacaklar	72.253.230	-	72.271.436	-	-	-
Bölgesel yönetimlerden veya yerel yönetimlerden alacaklar	114.131	3.501	100.545	1.751	99.757	97,52%
İdari birimlerden ve ticari olmayan girişimlerden alacaklar	3.114	6.529	3.114	3.131	6.245	100,00%
Çok taraflı kalkınma bankalarından alacaklar	-	-	-	-	-	-
Uluslararası teşkilatlardan alacaklar	-	-	-	-	-	-
Bankalardan ve aracı kurumlardan alacaklar	17.323.427	-	17.721.661	90.254	3.958.679	22,22%
Kurumsal alacaklar	35.465.128	50.347.053	35.065.563	18.635.500	51.436.681	95,78%
Perakende alacaklar	4.498.791	5.890.501	4.495.502	2.983.647	5.447.070	72,83%
İkamet amaçlı gayrimenkul ipoteği ile teminatlandırılan alacaklar	1.207.972	136.671	1.207.972	65.882	445.849	35,00%
Ticari amaçlı gayrimenkul ipoteği ile teminatlandırılan alacaklar	2.492.231	1.123.697	2.492.231	584.246	2.212.653	71,92%
Tahsili gecikmiş alacaklar	162.941	-	162.941	-	110.320	67,71%
Kurulca riski yüksek belirlenmiş alacaklar	6.956.606	-	6.956.606	-	11.927.508	171,46%
İpotek teminatl menkul kıymetler	-	-	-	-	-	-
Bankalardan ve aracı kurumlardan olan kısa vadeli alacaklar ile kısa vadeli kurumsal alacaklar	-	-	-	-	-	-
Kolektif yatırım kuruluşu niteliğindeki yatırımlar	-	-	-	-	-	-
Diğer alacaklar	8.138.131	-	8.138.131	-	4.661.791	57,28%
Hisse senedi yatırımları	-	-	-	-	-	-
Toplam	148.615.702	57.507.952	148.615.702	22.364.411	80.306.553	46,97%

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide bazda mali bünyeye ve risk yönetimine ilişkin bilgiler (Devamı):

VIII. Konsolide Risk yönetimine ilişkin açıklamalar (Devamı)

c.3. Standart yaklaşım kullanılması durumunda kredi riski (Devamı):

c.3.3. Risk sınıflarına ve risk ağırlıklarına göre alacaklar

Risk Sınıfları/Risk Ağırlığı Cari Dönem	%0	%10	%20	%35 Gayrimenkul İpotegıyla Teminatlandırılanlar	%50	%75	%100	%150	%200	Diğerleri	Toplam risk tutarı (KDO ve KRA sonrası)
1 Merkezi yönetimlerden veya merkez bankalarından alacaklar	105.142.282	-	-	-	-	-	-	-	-	-	105.142.282
2 Bölgesel yönetimlerden veya yerel yönetimlerden alacaklar	2.093	-	-	-	-	-	59.514	-	-	-	61.607
3 İdari birimlerden ve ticari olmayan girişimlerden alacaklar	-	-	-	-	-	-	30.236.928	-	-	-	30.236.928
4 Çok taraflı kalkınma bankalarından alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5 Uluslararası teşkilatlardan alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6 Bankalardan ve aracı kurumlardan alacaklar	-	-	22.035.955	-	555.731	-	14.197	-	-	-	22.605.883
7 Kurumsal alacaklar	445.194	-	290.808	-	1.529.111	-	93.140.718	-	-	-	95.405.831
8 Perakende alacaklar	305.162	-	194.746	-	-	13.512.992	-	-	-	-	14.012.900
9 İkamet amaçlı gayrimenkul ipoteği ile teminatlandırılan alacaklar	-	-	-	1.210.742	18.007	-	-	-	-	-	1.228.749
10 Ticari amaçlı gayrimenkul ipoteği ile teminatlandırılan alacaklar	-	-	-	-	1.639.524	-	2.343.495	-	-	-	3.983.019
11 Tahsili gecikmiş alacaklar	-	-	-	-	585.642	-	273.383	-	-	-	859.025
12 Kurulca riski yüksek belirlenmiş alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	4.327.256	-	-	4.327.256
13 İpotek teminatl menkul kıymetler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14 Bankalardan ve aracı kurumlardan olan kısa vadeli alacaklar ile kısa vadeli kurumsal alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15 Kolektif yatırım kuruluşu niteliğindeki yatırımlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16 Hisse senedi yatırımları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17 Diğer alacaklar	1.899.660	-	1.407.951	-	-	42	9.466.314	-	-	-	12.773.967
18 Toplam	107.794.391	-	23.929.460	1.210.742	4.328.015	13.513.034	135.534.549	4.327.256	-	-	290.637.447



TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide bazda mali bünyeye ve risk yönetimine ilişkin bilgiler (Devamı):

VIII. Konsolide Risk yönetimine ilişkin açıklamalar (Devamı)

c.3. Standart yaklaşım kullanılması durumunda kredi riski (Devamı):

c.3.3.Risk sınıflarına ve risk ağırlıklarına göre alacaklar (Devamı)

Risk Sınıfları/Risk Ağırlığı	Önceki Dönem	%0	%10	%20	%35 Gayrimenkul İpotegiyle Teminatland ırılanlar	%50	%75	%100	%150	%200	Diğerleri	Toplam risk tutarı (KDO ve KRA sonrası)
1	Merkezi yönetimlerden veya merkez bankalarından alacaklar	72.271.436	-	-	-	-	-	-	-	-	-	72.271.436
2	Bölgesel yönetimlerden veya yerel yönetimlerden alacaklar	2.538	-	-	-	-	-	99.758	-	-	-	102.296
3	İdari birimlerden ve ticari olmayan girişimlerden alacaklar	-	-	-	-	-	-	6.245	-	-	-	6.245
4	Çok taraflı kalkınma bankalarından alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	Uluslararası teşkilatlardan alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	Bankalardan ve aracı kurumlardan alacaklar	-	-	16.598.830	-	1.148.344	-	64.741	-	-	-	17.811.915
7	Kurumsal alacaklar	521.375	-	830.759	-	2.156.800	-	50.192.127	-	-	-	53.701.061
8	Perakende alacaklar	147.135	-	94.437	-	-	7.237.578	-	-	-	-	7.479.150
9	İkamet amaçlı gayrimenkul ipoteği ile teminatlandırılan alacaklar	-	-	-	1.273.854	-	-	-	-	-	-	1.273.854
10	Ticari amaçlı gayrimenkul ipoteği ile teminatlandırılan alacaklar	-	-	-	-	1.727.648	-	1.348.830	-	-	-	3.076.478
11	Tahsili gecikmiş alacaklar	-	-	-	-	105.242	-	57.699	-	-	-	162.941
12	Kurulca riski yüksek belirlenmiş alacaklar	-	-	-	-	-	-	6.530.149	-	426.457	-	6.956.606
13	İpotek teminatl menkul kıymetler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	Bankalardan ve aracı kurumlardan olan kısa vadeli alacaklar ile kısa vadeli kurumsal alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	Kolektif yatırım kuruluşu niteliğindeki yatırımlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	Hisse senedi yatırımları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17	Diğer alacaklar	2.200.076	-	1.594.757	-	-	21	4.343.277	-	-	-	8.138.131
18	Toplam	75.142.560	-	19.118.783	1.273.854	5.138.034	7.237.599	56.112.677	6.530.149	-	426.457	170.980.113

d. Karşı Taraf Kredi Riskine (KKR) İlişkin Açıklanacak Hususlar

d.1. Karşı taraf Kredi riskine ilişkin nitel açıklamalar

Karşı taraf kredi riskinin hesaplanmasında türev ve repo benzeri işlemler 23 Ekim 2015 tarih ve 29511 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik Ek-2” hükümleri çerçevesinde gerçeğe uygun değerine göre hesaplanmaktadır. Türev işlemlere ilişkin risk tutarının hesaplanmasında, potansiyel kredi risk tutarları ile pozitif yenileme maliyetlerinin toplamı alınmaktadır.

Grup, karşı taraf kredi riskinin yönetilmesini sağlayan ve uygulamaları düzenleyen temel ilkeleri belirlemek amacıyla “Karşı Taraf Kredi Riski Yönetimi Politikası ve Uygulama Usulleri Hakkında Yönetmelik’i hazırlayarak Yönetim Kurulu onayından geçirmiştir. Yönetim Kurulu, söz konusu politikayı periyodik olarak gözden geçirmekte ve değerlendirmektedir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide bazda mali bünyeye ve risk yönetimine ilişkin bilgiler (Devamı):

VIII. Konsolide Risk yönetimine ilişkin açıklamalar (Devamı)

d. Karşı Taraf Kredi Riskine (KKR) İlişkin Açıklanacak Hususlar (Devamı)

d.2. KKR’nin ölçüm yöntemlerine göre değerlendirilmesi

Cari dönem	Yenileme maliyeti	Potansiyel kredi riski tutarı	EBPRT (*)	Yasal risk tutarının hesaplanması için kullanılan alfa	Kredi riski azaltımı sonrası risk tutarı	Risk ağırlıklı tutarlar
1	Standart yaklaşım - KKR (türevler için)	78.859	81.618	1,4	224.667	150.814
2	İşsel Model Yöntemi (türev finansal araçlar, repo işlemleri, menkul kıymetler veya emtia ödünç verme veya ödünç alma işlemleri, takas süresi uzun işlemler ile kredili menkul kıymet işlemleri için)	-	-	-	-	-
3	Kredi riski azaltımı için kullanılan basit yöntem - (repo işlemleri, menkul kıymetler veya emtia ödünç verme veya ödünç alma işlemleri, takas süresi uzun işlemler ile kredili menkul kıymet işlemleri için)	-	-	-	-	-
4	Kredi riski azaltımı için kapsamlı yöntem – (repo işlemleri, menkul kıymetler veya emtia ödünç verme veya ödünç alma işlemleri, takas süresi uzun işlemler ile kredili menkul kıymet işlemleri için)	-	-	-	-	-
5	Repo işlemleri, menkul kıymetler veya emtia ödünç verme veya ödünç alma işlemleri, takas süresi uzun işlemler ile kredili menkul kıymet işlemleri için riske maruz değer	-	-	-	-	-
6	Toplam	-	-	-	-	150.814

(*) Efektif beklenen pozitif risk tutarı



TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide bazda mali bünyeye ve risk yönetimine ilişkin bilgiler (Devamı):

VIII. Konsolide Risk yönetimine ilişkin açıklamalar (Devamı)

d. Karşı Taraf Kredi Riskine (KKR) İlişkin Açıklanacak Hususlar (Devamı)

d.2. KKR'nin ölçüm yöntemlerine göre değerlendirilmesi (Devamı)

Önceki dönem	Yenileme maliyeti	Potansiyel kredi riski tutarı	EBPRT (*)	Yasal risk tutarının hesaplanması için kullanılan alfa	Kredi riski azaltımı sonrası risk tutarı	Risk ağırlıklı tutarlar
1 Standart yaklaşım - KKR (türevler için)	81.124	59.008		1,4	196.185	38.575
2 İçsel Model Yöntemi (türev finansal araçlar, repo işlemleri, menkul kıymetler veya emtia ödünç verme veya ödünç alma işlemleri, takas süresi uzun işlemler ile kredili menkul kıymet işlemleri için)			-	-	-	-
3 Kredi riski azaltımı için kullanılan basit yöntem - (repo işlemleri, menkul kıymetler veya emtia ödünç verme veya ödünç alma işlemleri, takas süresi uzun işlemler ile kredili menkul kıymet işlemleri için)					-	-
4 Kredi riski azaltımı için kapsamlı yöntem – (repo işlemleri, menkul kıymetler veya emtia ödünç verme veya ödünç alma işlemleri, takas süresi uzun işlemler ile kredili menkul kıymet işlemleri için)					-	-
5 Repo işlemleri, menkul kıymetler veya emtia ödünç verme veya ödünç alma işlemleri, takas süresi uzun işlemler ile kredili menkul kıymet işlemleri için riske maruz değer					-	-
6 Toplam						38.575

(*) Efektif beklenen pozitif risk tutarı

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide bazda mali bünyeye ve risk yönetimine ilişkin bilgiler (Devamı):

VIII. Konsolide Risk yönetimine ilişkin açıklamalar (Devamı)

d. Karşı Taraf Kredi Riskine (KKR) İlişkin Açıklanacak Hususlar (Devamı)

d.3. Kredi Değerleme Ayarlamaları (KDA) İçin Sermaye Yükümlülüğü

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	Risk tutarı (Kredi riski azaltımı teknikleri kullanımı sonrası)	Risk ağırlıklı tutarlar	Risk tutarı (Kredi riski azaltımı teknikleri kullanımı sonrası)	Risk ağırlıklı tutarlar
Gelişmiş yöntemle göre KDA sermaye yükümlülüğüne tabi portföylerin toplam tutarı	-	-	-	-
1 (i)Riske maruz değer bileşeni (3*çarpan dahil)		-		-
2 (ii)Stres riske maruz değer (3*çarpan dahil)		-		-
3 Standart yöntemle göre KDA sermaye yükümlülüğüne tabi portföylerin toplam tutarı	224.667	1.136	196.185	284
4 KDA sermaye yükümlülüğüne tabi toplam tutar	224.667	1.136	196.185	284

d.4. Risk sınıfları ve risk ağırlıklarına göre karşı taraf kredi riski

Cari Dönem										Toplam Kredi Riski ^(*)
Risk Sınıfları	Risk Ağırlıkları									
	%0	%10	%20	%50	%75	%100	%150	Diğer		
Merkezi yönetimlerden ve merkez bankalarından alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Bölgesel veya yerel yönetimlerden alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
İdari birimlerden ve ticari olmayan girişimlerden alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Çok taraflı kalkınma bankalarından alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Uluslararası teşkilatlardan alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Bankalar ve aracı kurumlardan alacaklar	-	-	48.271	93.013	-	-	-	-	141.284	
Kurumsal alacaklar	-	-	-	-	-	59.907	-	-	59.907	
Perakende alacaklar	-	-	-	-	624	-	-	-	624	
Gayrimenkul ipotegiyle teminatlandırılmış alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Tahsili gecikmiş alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Kurulca riski yüksek olarak belirlenen alacaklar	-	-	-	-	-	-	22.852	-	22.852	
İpotek teminatl menkul kıymetler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Menkul kıymetleştirme pozisyonları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Kısa vadeli kredi derecelendirmesi bulunan bankalar ve aracı kurumlardan alacaklar ile kurumsal alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Kolektif yatırım kuruluşu niteliğindeki yatırımlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Hisse senedi yatırımları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Diğer alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Diğer varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Toplam	-	-	48.271	93.013	624	59.907	22.852	-	224.667	

(*) Toplam kredi riski: Karşı taraf kredi riski ölçüm teknikleri uygulandıktan sonra sermaye yeterliliği hesaplamasıyla ilgili olan tutar



TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide bazda mali bünyeye ve risk yönetimine ilişkin bilgiler (Devamı):

VIII. Konsolide Risk yönetimine ilişkin açıklamalar (Devamı)

d. Karşı Taraf Kredi Riskine (KKR) İlişkin Açıklanacak Hususlar (Devamı)

d.4. Risk sınıfları ve risk ağırlıklarına göre karşı taraf kredi riski (Devamı)

Önceki Dönem										Toplam Kredi Riski (*)
Risk Sınıfları	Risk Ağırlıkları									
	%0	%10	%20	%50	%75	%100	%150	Diğer		
Merkezi yönetimlerden ve merkez bankalarından alacaklar	12.500	-	-	-	-	-	-	-	12.500	
Bölgesel veya yerel yönetimlerden alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
İdari birimlerden ve ticari olmayan girişimlerden alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Çok taraflı kalkınma bankalarından alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Uluslararası teşkilatlardan alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Bankalar ve aracı kurumlardan alacaklar	-	-	177.936	5.522	-	-	-	-	183.458	
Kurumsal alacaklar	-	-	-	-	-	227	-	-	227	
Perakende alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Gayrimenkul ipotegiyle teminatlandırılmış alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Tahsili gecikmiş alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Kurulca riski yüksek olarak belirlenen alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
İpotek teminatlının menkul kıymetler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Menkul kıymetleştirme pozisyonları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Kısa vadeli kredi derecelendirmesi bulunan bankalar ve aracı kurumlardan alacaklar ile kurumsal alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Kolektif yatırım kuruluşu niteliğindeki yatırımlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Hisse senedi yatırımları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Diğer alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Diğer varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Toplam	12.500	-	177.936	5.522	-	227	-	-	196.185	

(*) Toplam kredi riski: Karşı taraf kredi riski ölçüm teknikleri uygulandıktan sonra sermaye yeterliliği hesaplamasıyla ilgili olan tutar

d.5. Karşı taraf kredi riski için kullanılan teminatlar:

Grup'un KKR için kullanılan teminatları bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

d.6. Grup'un alınan veya satılan kredi türevlerinden kaynaklanan risklere ilişkin bilgiler

Grup'un alınan veya satılan kredi türevlerinden kaynaklanan riskleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

d.7. Grup'un merkezi karşı tarafa olan risklerine ilişkin kapsamlı bilgiler

Grup'un merkezi karşı tarafa olan riskleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

e. Menkul kıymetleştirmeye ilişkin olarak Kamu'ya açıklanacak hususlar

Menkul kıymetleştirmeye ilişkin olarak kamuya açıklanacak husus bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide bazda mali bünyeye ve risk yönetimine ilişkin bilgiler (Devamı):

VIII. Konsolide Risk yönetimine ilişkin açıklamalar (Devamı)

f. Piyasa riskine ilişkin olarak kamuya açıklanacak hususlar

f.1. Piyasa riskiyle ilgili kamuya açıklanacak niteliksel bilgiler

Grup, piyasa risklerini, 23 Ekim 2015 tarih ve 29511 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış "Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik" hükümleri çerçevesinde, standart metot kullanılmak suretiyle ölçmekte ve bunun üzerinden yasal sermaye ayırmaktadır. Diğer taraftan, piyasa riski, standart metot dışında içsel model kullanılarak test amaçlı olarak da hesaplanmakta (Riske Maruz Değer) ve bulunan sonuçlar geriye yönelik test sonuçları dikkate alınmak suretiyle desteklenmektedir. İçsel model kullanılarak hesaplanan piyasa riski değeri (Riske Maruz Değer), Varyans- Kovaryans, EWMA, Monte Carlo ve Tarihsel Simülasyon yöntemleri kullanılmak suretiyle günlük olarak hesaplanmakta ve üst yönetime raporlanmaktadır.

Ana Ortaklık Banka Yönetim Kurulu taşıdığı temel riskleri göz önünde bulundurarak bu risklere ilişkin limitleri belirlemekte ve söz konusu limitleri piyasa koşulları ve Grup stratejileri doğrultusunda dönemsel olarak revize etmektedir. Ayrıca Ana Ortaklık Banka Yönetim Kurulu, risk yönetimi birimi ile üst düzey yönetimin, Grup'un maruz kaldığı muhtelif risklerin tanımlanması, ölçülmesi, önceliklendirilmesi, kabul edilebilir bir seviyeye indirilmesi ve yönetilebilmesi amacıyla gerekli tüm tedbirlerin alınmasını sağlamaktadır.

Bilanço içi ve bilanço dışı hesaplarda Grup tarafından tutulan pozisyonların, finansal piyasalardaki dalgalanmalara bağlı olarak oluşacak riskleri ölçülmektedir. Aşağıda yasal sermaye hesaplamasında dikkate alınan piyasa riskine ilişkin bilgiler yer almaktadır.

f.2. Standart yaklaşım

		Cari Dönem RAT	Önceki Dönem RAT
Dolaysız (peşin) ürünler			
1	Kâr oranı riski (genel ve spesifik)	7.179.999	1.631.286
2	Hisse senedi riski (genel ve spesifik)	-	-
3	Kur riski	4.423.116	1.554.425
4	Emtia riski	1.751.919	630.981
Opsiyonlar			
5	Basitleştirilmiş yaklaşım	-	-
6	Delta-plus metodu	-	-
7	Senaryo yaklaşımı	-	-
8	Menkul kıymetleştirme	-	-
9	Toplam	13.355.033	3.816.692

g. Operasyonel riske ilişkin olarak kamuya açıklanacak hususlar

Grup operasyonel risk sermaye gereksinimini hesaplamak için, Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine ilişkin Yönetmelik'in 24. maddesi uyarınca Temel Gösterge Yöntemini esas almaktadır.

Cari Dönem	2 ÖD Tutar	1 ÖD Tutar	CD Tutar	Toplam/Pozitif BG yılı sayısı	Oran (%)	Toplam
Brüt gelir	13.955.607	25.312.721	38.443.957	25.904.095	15	3.885.614
Operasyonel riske esas tutar (Toplam*12,5)						48.570.178
Önceki Dönem	2 ÖD Tutar	1 ÖD Tutar	CD Tutar	Toplam/Pozitif BG yılı sayısı	Oran (%)	Toplam
Brüt gelir	6.232.412	13.930.529	25.266.833	15.143.263	15	2.271.489
Operasyonel riske esas tutar (Toplam*12,5)						28.393.613



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZDEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜMKONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLERYÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARIFİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARIDİĞER
HUSUSLAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide bazda mali bünyeye ve risk yönetimine ilişkin bilgiler (Devamı):

VIII. Konsolide Risk yönetimine ilişkin açıklamalar (Devamı)

h. Bankacılık hesaplarındaki kâr oranı riskine ilişkin olarak kamuya açıklanacak hususlar

Bankacılık hesaplarından kaynaklanan kar oranı riski hesaplaması ve raporlaması 12 Mayıs 2025 tarih ve 32898 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan ve 1 Ekim 2025 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren “Bankacılık Hesaplarından Kaynaklanan Faiz Oranı Riskinin Standart Yaklaşımına Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik” uyarınca aylık olarak yapılmaktadır.

Bankacılık Hesaplarından Kaynaklanan Kâr Payı Oranı Riski, bankacılık hesapları içerisinde yer alan (alım-satım amaçlı pozisyonlar dışındaki) tüm bilanço içi ve bilanço dışı pozisyonların kar payı değişimleri sonucu uğrayabilecekleri gelecekteki nakit akışlarının zamanlamasında ve bu nakit akışların bugünkü değere indirgenmiş halini değiştirebilme ihtimali karşısındaki ekonomik değer değişimini (EDD) ve Grup’un kar payına duyarlı gelir ve gider kalemleri dolayısıyla oluşacak net kar payı gelirindeki değişimi (NKPGD) tanımlamaktadır. Kâr payı riski hassasiyeti Grup’un sermaye üzerindeki etkisi üzerinden takip edilmektedir.

Grup, çekirdek mevduat analizi için içsel yöntemle her bir para birimi için ayrı ayrı hesaplama yapmaktadır. Bankacılık Hesaplarından Kaynaklanan Faiz Oranı Riski (“BHFOR”) kapsamında, cari hesaplara ilişkin çekirdek mevduat analizi BHFOR yönetmeliğinde yer alan değerlere bağlı kalınarak yapılmaktadır. Kredi erken ödeme ve katılma hesapları erken kapanmasına ilişkin ise BHFOR yönetmeliğinde yer alan standart oranlar kullanılmaktadır.

Yasal kâr payı oranı riski hesaplanırken her bir para birimi için BHFOR yönetmeliği kapsamında belirtilen risksiz verim eğrileri kullanılır. Bununla birlikte, yasal düzenleme çerçevesinde belirlenen sınırlar (çekirdek mevduat üst sınırı ve ağırlıklı vade ortalama üst sınırı vb.) içsel kâr payı riski hesaplamalarında da dikkate alınmaktadır.

Bankacılık Hesaplarından Kaynaklanan Kar Payı Oranı Riski Standart Rasyosu, ekonomik değer değişimi risk tutarının ana sermayeye bölünmesi suretiyle hesaplanmakta ve üçer aylık dönemlerde Yönetim Kurulu, Denetim Komitesi ve aylık olarak Aktif Pasif Komitesi ile paylaşılmaktadır. Bu sayede rasyonun takibi yapılarak, kar payı riskini etkiyebilecek olan aksiyonların doğru ve öncesinde alınması temin edilmektedir. Kurul tarafından belirlenen limitler dışında içsel limitler tesis edilerek Bankacılık Hesaplarından Kaynaklanan Kar Payı Oranı Riski için erken uyarı sistemi tesis edilmiştir. EDD yaklaşımı için sonucu ekleyen başka bir varsayım bulunmamaktadır.

31 Aralık 2025 itibarıyla yapılan hesaplamada toplam için en büyük ekonomik değer değişimi “Paralel Aşağı” kar payı senaryosunda olup, EDD tutarı 3.365.507 TL olarak gerçekleşmiştir. Buna göre Bankacılık Hesaplarından Kaynaklanan Kar Payı Oranı Riski Standart Rasyosu ise %8,5 olarak hesaplanmıştır.

Cari Dönem	EDD (*)
Paralel Yukarı	(2.980.785)
Paralel Aşağı	3.365.507
Artan Eğim	(461.159)
Azalan Eğim	(222.807)
Kısa Vadeli Yukarı	(1.602.500)
Kısa Vadeli Aşağı	1.681.834
Maksimum	3.365.507
Dönem	31.12.2025
Ana Sermaye	39.391.523

(*) Tablodaki tutarlar, Bankacılık Hesaplarından Kaynaklanan Kar Payı Oranı Riskinin Standart Yaklaşımına Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmeliğin 5.maddesinin 2.fıkrasının (a) bendinde tariflenerek hesaplama dahil edilen para birimleri ve kar payı ile ilişkilendirilen emtiaların TL karşılıklarına dönüş halini ifade etmektedir. Para birimleri arası korelasyon varsayımı ve netleme yaklaşımı bulunmamaktadır. İlgili yönetmelik kapsamında hesaplamalar; TRY,USD, EUR para birimleri ile toplam aktif veya toplam pasif içerisindeki payı %5 veya üzerinde olan tüm döviz cinsleri için ayrı ayrı raporlanmaktadır. NKPGD’ye ilişkin açıklamalar, NKPGD’ye ilişkin cari dönem ve önceki dönem verileri ile EDD’ye ilişkin önceki dönem verilerinin, Bankalarca Risk Yönetimine İlişkin Kamuya Yapılacak Açıklamalar Tebliği’nin geçici maddesi uyarınca 31 Aralık 2026 tarihine ertelenmesi sebebiyle dipnotlarda açıklanmamıştır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide bazda mali bünyeye ve risk yönetimine ilişkin bilgiler (Devamı):

IX. Konsolide faaliyet bölümlerine ilişkin açıklamalar:

Grup, misyonu gereği bireysel, ticari ve kurumsal bankacılık alanlarında kâr zarara katılım yöntemiyle faaliyet göstermektedir.

Cari Dönem	Bireysel	Ticari ve Kurumsal	Hazine	Dağıtılamayan	Toplam
Toplam varlıklar	4.519.500	214.883.920	183.301.981	15.195.955	417.901.356
Toplam yükümlülükler	54.926.694	300.540.098	41.929.323	20.505.241	417.901.356
Net kâr payı geliri/(gideri) (*)	2.560.520	22.403.393	(7.921.905)	971.391	18.013.399
Net ücret ve komisyon gelirleri / (giderleri)	577.937	4.731.941	(73.258)	225.514	5.462.134
Diğer faaliyet gelirleri/(giderleri)	1.121.081	7.870.644	(255.885)	(5.281.458)	3.454.382
Beklenen zarar karşılıkları	(379.562)	(4.188.750)	(35.302)	(5.477)	(4.609.091)
Vergi öncesi kar/(zarar)	3.879.976	30.817.228	(8.286.350)	(4.090.030)	22.320.824
Vergi karşılığı	-	-	-	(6.775.259)	(6.775.259)
Net dönem karı/(zararı)	3.879.976	30.817.228	(8.286.350)	(10.865.289)	15.545.565

(*) Grup’un bireysel, ticari ve kurumsal bankacılık bölümlerinde görülen dağılım farklılığı katılım bankalarının fon kullandırım ve fon toplama usullerinden kaynaklanmaktadır.

Önceki Dönem	Bireysel	Ticari ve Kurumsal	Hazine	Dağıtılamayan	Toplam
Toplam varlıklar	3.724.777	93.013.570	122.003.834	8.703.267	227.445.448
Toplam yükümlülükler	46.332.352	156.384.732	16.479.340	8.249.024	227.445.448
Net kâr payı geliri/(gideri) (*)	2.147.137	11.223.680	(4.670.446)	202.630	8.903.001
Net ücret ve komisyon gelirleri / (giderleri)	577.743	2.798.132	(892.087)	4.790	2.488.578
Diğer faaliyet gelirleri/(giderleri)	2.343.809	6.846.695	(2.439.633)	(4.970.846)	1.780.025
Beklenen zarar karşılıkları	(126.652)	(877.217)	(14.674)	(13.217)	(1.031.760)
Vergi öncesi kar/(zarar)	4.942.037	19.991.290	(8.016.840)	(4.776.643)	12.139.844
Vergi karşılığı	-	-	-	(3.412.363)	(3.412.363)
Net dönem karı / (zararı)	4.942.037	19.991.290	(8.016.840)	(8.189.006)	8.727.481

(*) Grup’un bireysel, ticari ve kurumsal bankacılık bölümlerinde görülen dağılım farklılığı katılım bankalarının fon kullandırım ve fon toplama usullerinden kaynaklanmaktadır.



TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

BEŞİNCİ BÖLÜM

Konsolide finansal tablolara ilişkin açıklama ve dipnotlar

I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar:

1. a. Nakit değerler ve TCMB'ye ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Kasa/Efektif	181.533	709.601	132.420	774.423
TCMB	9.845.644	76.676.754	12.667.593	34.769.819
Diğer (*)	155.444	4.656.886	106.536	4.809.918
Toplam	10.182.621	82.043.241	12.906.549	40.354.160

(*) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 2.965.681 TL (31 Aralık 2024: 2.827.751 TL) tutarındaki kıymetli maden depo hesabını ve 1.846.647 TL (31 Aralık 2024: 2.088.704 TL) tutarında yoldaki paralar hesabını içermektedir. TCMB hesaplarına ilişkin 24.056 TL tutarında beklenen zarar karşılığı ayrılmıştır. (31 Aralık 2024: 12.613 TL)

b. T.C. Merkez Bankası hesabına ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Vadesiz serbest hesap	4.425.647	31.854.446	8.077.543	6.853.708
Vadeli serbest hesap	-	-	-	-
Vadeli serbest olmayan hesap	-	-	-	-
Zorunlu Karşılıklar	5.419.997	44.822.308	4.590.050	27.916.111
Toplam	9.845.644	76.676.754	12.667.593	34.769.819

b.1. Zorunlu karşılık uygulamasına ilişkin açıklamalar:

Grup, TCMB'nin "Zorunlu Karşılıklar Hakkında 2013/15 sayılı Tebliği"ne göre Türk parası ve yabancı para yükümlülükleri için TCMB nezdinde zorunlu karşılık tesis etmektedir. Zorunlu karşılıklar TCMB'de "Zorunlu Karşılıklar Hakkında Tebliğ"e göre Türk Lirası, ABD Doları ve/veya Euro ve standart altın cinsinden tutulabilmektedir.

Grubun, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Türk parası zorunlu karşılık için geçerli oranları, katılım fonları ve diğer yükümlülükler için vade yapısına göre %3 ile %40 aralığında; yabancı para zorunlu karşılık için geçerli oranlar ise katılım fonları ve diğer yükümlülüklerde vade yapısına göre %5 ile %32 aralığındadır. Kıymetli maden depo hesapları için vade yapısına göre %24 ilâ %28 zorunlu karşılık tesis etmektedir. Yabancı para cinsinden katılım fonu (yurt dışı bankalar katılım fonu ve kıymetli maden depo hesapları hariç) için ilave zorunlu karşılık oranı %2,5'dir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide finansal tablolara ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

1. Bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar(Devamı):

2. a. Bankalara ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Bankalar				
Yurt içi	5.998	448.364	33.684	325.256
Yurt dışı	-	19.226.601	-	18.224.117
Toplam	5.998	19.674.965	33.684	18.549.373

(*) Bankalara ilişkin 22.963 TL tutarındaki beklenen zarar karşılığı ayrılmıştır. (31 Aralık: 17.419 TL)

b. Yurt dışı bankalar hesabı:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	Serbest Tutar	Serbest Olmayan Tutar	Serbest Tutar	Serbest Olmayan Tutar
Bankalar				
AB Ülkeleri	468.371	-	3.898.173	-
ABD, Kanada	1.105.965	-	314.376	-
OECD Ülkeleri (*)	5.705.428	-	380	-
Kıyı Bankacılığı Bölgeleri	-	-	-	-
Diğer	11.946.837	-	14.011.188	-
Toplam	19.226.601	-	18.224.117	-

(*) AB ülkeleri, ABD ve Kanada dışındaki OECD ülkeleri

3. a. Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklardan repo işlemlerine konu olanlar ve teminata verilen/bloke edilenlere ilişkin bilgiler:

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kâr zarara yansıtılan finansal varlıklar içerisinde geri alım vaadiyle satım işlemlerine konu edilen tutar bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

Teminata verilen bloke edilenlerin tutarı 3.465.202 TL'dir (31 Aralık 2024: 575.648 TL).

b. Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklara ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Borçlanma Senetleri	18.573.548	2.438.606
Borsada İşlem Gören	1.917.000	938.028
Borsada İşlem Görmeyen (*)	16.656.548	1.500.578
Hisse Senetleri	-	-
Borsada İşlem Gören	-	-
Borsada İşlem Görmeyen	-	-
Değer Azalma Karşılığı (-)	275.342	3.652
Toplam	18.298.206	2.434.954

(*) Borsaya kote olmakla beraber ilgili dönem sonunda borsada işlem görmeyen borçlanma senetlerini de içermektedir.



TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide finansal tablolara ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

4. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklara ilişkin bilgiler:

a. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklardan geri alım vaadi ile satım işlemlerine konu olanlar ve teminata verilen/bloke edilenlere ilişkin bilgiler:

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar içerisinde geri alım vaadiyle satım işlemlerine konu edilen tutar bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: bulunmamaktadır). Teminata verilen bloke edilenlerin tutarı 6.913.714 TL'dir (31 Aralık 2024: 2.862.451 TL).

b. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklara ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Borçlanma Senetleri	17.862.293	13.676.046
Borsada İşlem Gören ^(*)	15.122.930	8.627.852
Borsada İşlem Görmeyen	2.739.363	5.048.194
Hisse Senetleri	14.682	7.659
Borsada İşlem Gören ^(*)	-	-
Borsada İşlem Görmeyen ^(**)	14.682	7.659
Değer Azalma Karşılığı (-)	11.093	9.641

Toplam	17.865.882	13.674.064
---------------	-------------------	-------------------

(*) Borsaya kote olmakla beraber ilgili dönem sonunda borsada işlem görmeyen borçlanma senetlerini de içermektedir.

(**) Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar kalemi altındaki 14.862 TL'lik menkul kıymetler aktif bir piyasada işlem görmemeleri nedeniyle finansal tablolara elde etme maliyeti üzerinden yansıtılmıştır.

5. Türev finansal varlıklara ilişkin bilgiler:

a. Türev finansal varlıklara ilişkin pozitif farklar tablosu:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Swap İşlemleri	-	2.063	-	9.228
Vadeli İşlemler	56.646	20.150	1.192	70.700
Futures İşlemleri	-	-	-	-
Opsiyonlar	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-
Toplam	56.646	22.213	1.192	79.928

6. Kredilere ilişkin açıklamalar:

a. Grup'un ortaklarına ve mensuplarına verilen her çeşit kredi veya avansın bakiyesine ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	Nakdi	G.Nakdi	Nakdi	G.Nakdi
Grup Ortaklarına Verilen Doğrudan Krediler	-	-	-	-
Tüzel Kişi Ortaklara Verilen Krediler	-	-	-	-
Gerçek Kişi Ortaklara Verilen Krediler	-	-	-	-
Grup Ortaklarına Verilen Dolaylı Krediler	4.332		3.885	-
Banka Mensuplarına Verilen Krediler	4.332		3.885	-
Toplam	4.332		3.885	-

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide finansal tablolara ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (Devamı):

b. Standart nitelikli ve yakın izlemedeki krediler ile yeniden yapılandırılan yakın izlemedeki kredilere ilişkin bilgiler:

b1. Standart nitelikli ve yakın izlemedeki krediler ile yeniden yapılandırılan yakın izlemedeki kredilere ilişkin detay tablosu:

Nakdi Krediler Cari dönem	Standart Nitelikli Krediler	Yeniden Yapılandırma Kapsamında Yer Almayanlar	Yakın İzlemedeki Krediler	
			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: Bulunmamaktadır.). Kar zarar ortaklıklarına ilişkin 276.564 TL'lik gerçeğe uygun değer farkı kar payı geliri olarak muhasebeleştirilmiştir. Kar zarar ortaklığı yatırımlarına ilişkin açıklamalar “Finansal Varlık ve Borçların Gerçeğe Uygun Değeri ile Gösterilmesine İlişkin Açıklamalar” dipnotu “b. Finansal tablolarda muhasebeleştirilen gerçeğe uygun değer ölçümlerine ilişkin bilgiler” başlığı altında sunulmaktadır.

(**) Diğer kredilerin detayı aşağıdaki gibidir:

Taksitli ticari krediler	7.791.678
Yurt dışı krediler	93.592
Diğer yatırım kredileri	3.914.201
Diğer ^(*)	54.131
Toplam	11.853.602

Nakdi Krediler Önceki dönem	Standart Nitelikli Krediler	Yeniden Yapılandırma Kapsamında Yer Almayanlar	Yakın İzlemedeki Krediler	
			Yeniden Yapılandırılanlar	
			Sözleşme Koşullarında Değişiklik Yapılanlar	Yeniden Finansman Yapılanlar
Krediler	113.534.200	596.089	377.633	-
İhracat Kredileri	-	-	-	-
İthalat Kredileri	8.114.028	17.943	-	-
İşletme Kredileri	66.567.599	422.379	377.633	-
Tüketici Kredileri	2.511.474	4.319	-	-
Kredi Kartları	7.950	1.050	-	-
Mali Kesime Verilen Krediler ^(*)	24.059.897	-	-	-
Diğer ^(**)	12.273.252	150.398	-	-
Diğer Alacaklar	-	-	-	-
Toplam	113.534.200	596.089	377.633	-

(*) İlgili bakiyenin 200.000 TL'lik kısmı, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kar zarar ortaklığı yatırımları yöntemiyle kullanılan fonlardan oluşmaktadır. Kar zarar ortaklığı yatırımları projelerinin gelir paylaşımı, proje bitimlerinde ya da etap/kısım sonlarında ilgili maliyet hesapları netleştikten ve net kar hesaplandıktan sonra, taraflar arasında imzalanan kar zarar ortaklığı yatırımı sözleşmesi çerçevesinde yapılmaktadır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kar-zarar ortaklığı yatırımları üzerinde değer artışı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır.)

(**) Diğer kredilerin detayı aşağıdaki gibidir:

Taksitli ticari krediler	10.049.638
Yurt dışı krediler	2.307.906
Diğer yatırım kredileri	17.315
Diğer ^(*)	48.791
Toplam	12.423.650



TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide finansal tablolara ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (Devamı):

b. Standart nitelikli ve yakın izlemedeki krediler ile yeniden yapılandırılan yakın izlemedeki kredilere ilişkin bilgiler (Devamı):

b2. Standart nitelikli ve yakın izlemedeki krediler için beklenen zarar karşılıklarına ilişkin açıklamalar:

Cari Dönem	Standart Nitelikli Krediler ^(*)	Yakın İzlemedeki Krediler
12 Aylık Beklenen Zarar Karşılığı	1.341.863	-
Kredi Riskinde Önemli artış	-	1.466.143
Önceki Dönem	Standart Nitelikli Krediler	Yakın İzlemedeki Krediler
12 Aylık Beklenen Zarar Karşılığı	490.436	-
Kredi Riskinde Önemli artış	-	23.400

(*) Standart nitelikli kredilere ilişkin tutar itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklara ilişkin 23.746 TL tutarındaki beklenen zarar karşılıklarını içermektedir. (31 Aralık 2024: 22.294 TL)

c. Vade yapısına göre nakdi kredilerin dağılımı:

Cari Dönem	Standart nitelikli krediler ve diğer alacaklar	Sözleşme Koşullarında Değişiklik Yapılanlar	Yakın izlemedeki krediler ve diğer alacaklar	Sözleşme Koşullarında Değişiklik Yapılanlar
Nakdi krediler	Krediler ve diğer alacaklar	Krediler ve diğer alacaklar	Krediler ve diğer alacaklar	Krediler ve diğer alacaklar
Kısa vadeli krediler ve diğer alacaklar	102.856.022	440.871	480.172	
Orta ve uzun vadeli krediler ve diğer alacaklar	124.337.442	439.567	2.193.910	
Toplam	227.193.464	880.438	2.674.082	

Önceki Dönem	Standart nitelikli krediler ve diğer alacaklar	Sözleşme Koşullarında Değişiklik Yapılanlar	Yakın izlemedeki krediler ve diğer alacaklar	Sözleşme Koşullarında Değişiklik Yapılanlar
Nakdi krediler	Krediler ve diğer alacaklar	Krediler ve diğer alacaklar	Krediler ve diğer alacaklar	Krediler ve diğer alacaklar
Kısa vadeli krediler ve diğer alacaklar	73.864.199	-	458.107	327.068
Orta ve uzun vadeli krediler ve diğer alacaklar	39.670.001	-	137.982	50.565
Toplam	113.534.200	-	596.089	377.633

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide finansal tablolara ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı)

I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (Devamı):

d. Tüketici kredileri, bireysel kredi kartları, personel kredileri ve personel kredi kartlarına ilişkin bilgiler:

Cari Dönem	Kısa Vadeli	Orta ve Uzun Vadeli	Toplam
Tüketici Kredileri-TP			
Konut Kredisi	750	2.511.864	2.512.614
Taşıt Kredisi	160	2.457.721	2.457.881
İhtiyaç Kredisi	553	42.820	43.373
Diğer	37	11.323	11.360
Tüketici Kredileri-Döviz Endeksli	-	-	-
Konut Kredisi	-	-	-
Taşıt Kredisi	-	-	-
İhtiyaç Kredisi	-	-	-
Diğer	-	-	-
Tüketici Kredileri-YP	-	-	-
Konut Kredisi	-	-	-
Taşıt Kredisi	-	-	-
İhtiyaç Kredisi	-	-	-
Diğer	-	-	-
Bireysel Kredi Kartları-TP	-	-	-
Taksitli	8.294	-	8.294
Taksitsiz	-	-	-
Bireysel Kredi Kartları-YP	8.294	-	8.294
Taksitli	-	-	-
Taksitsiz	-	-	-
Personel Kredileri-TP	-	-	-
Konut Kredisi	264	2.915	3.179
Taşıt Kredisi	-	2.185	2.185
İhtiyaç Kredisi	264	640	904
Diğer	-	90	90
Personel Kredileri-Döviz Endeksli	-	-	-
Konut Kredisi	-	-	-
Taşıt Kredisi	-	-	-
İhtiyaç Kredisi	-	-	-
Diğer	-	-	-
Personel Kredileri-YP	-	-	-
Konut Kredisi	-	-	-
Taşıt Kredisi	-	-	-
İhtiyaç Kredisi	-	-	-
Diğer	-	-	-
Personel Kredi Kartları-TP	-	-	-
Taksitli	706	-	706
Taksitsiz	-	-	-
Personel Kredi Kartları-YP	706	-	706
Taksitli	-	-	-
Taksitsiz	-	-	-
Kredili Özel Cari Hesap-TP (Gerçek Kişi)	-	-	-
Kredili Özel Cari Hesap-YP (Gerçek Kişi)	-	-	-
Toplam	10.014	2.514.779	2.524.793



TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide finansal tablolara ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (Devamı):

d. Tüketici kredileri, bireysel kredi kartları, personel kredileri ve personel kredi kartlarına ilişkin bilgiler (Devamı):

Önceki Dönem	Kısa Vadeli	Orta ve Uzun Vadeli	Toplam
Tüketici Kredileri-TP	750	2.511.864	2.512.614
Konut Kredisi	160	2.457.721	2.457.881
Taşıt Kredisi	553	42.820	43.373
İhtiyaç Kredisi	37	11.323	11.360
Diğer	-	-	-
Tüketici Kredileri-Döviz Edeksli	-	-	-
Konut Kredisi	-	-	-
Taşıt Kredisi	-	-	-
İhtiyaç Kredisi	-	-	-
Diğer	-	-	-
Tüketici Kredileri-YP	-	-	-
Konut Kredisi	-	-	-
Taşıt Kredisi	-	-	-
İhtiyaç Kredisi	-	-	-
Diğer	-	-	-
Bireysel Kredi Kartları-TP	8.294	-	8.294
Taksitli	-	-	-
Taksitsiz	8.294	-	8.294
Bireysel Kredi Kartları-YP	-	-	-
Taksitli	-	-	-
Taksitsiz	-	-	-
Personel Kredileri-TP	264	2.915	3.179
Konut Kredisi	-	2.185	2.185
Taşıt Kredisi	264	640	904
İhtiyaç Kredisi	-	90	90
Diğer	-	-	-
Personel Kredileri-Döviz Edeksli	-	-	-
Konut Kredisi	-	-	-
Taşıt Kredisi	-	-	-
İhtiyaç Kredisi	-	-	-
Diğer	-	-	-
Personel Kredileri-YP	-	-	-
Konut Kredisi	-	-	-
Taşıt Kredisi	-	-	-
İhtiyaç Kredisi	-	-	-
Diğer	-	-	-
Personel Kredi Kartları-TP	706	-	706
Taksitli	-	-	-
Taksitsiz	706	-	706
Personel Kredi Kartları-YP	-	-	-
Taksitli	-	-	-
Taksitsiz	-	-	-
Kredili Özel Cari Hesap-TP (Gerçek Kişi)	-	-	-
Kredili Özel Cari Hesap-YP (Gerçek Kişi)	-	-	-
Toplam	10.014	2.514.779	2.524.793

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide finansal tablolara ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (Devamı):

e. Taksitli ticari krediler ve kurumsal kredi kartlarına ilişkin bilgiler:

Cari Dönem	Kısa vadeli	Orta ve uzun vadeli	Toplam
Taksitli Ticari Krediler-TP	1.566.542	5.704.657	7.271.199
İşyeri Kredileri	26.132	231.441	257.573
Taşıt Kredileri	1.292.952	4.213.265	5.506.217
İhtiyaç Kredileri	247.458	1.259.951	1.507.409
Diğer	-	-	-
Taksitli Ticari Krediler-Döviz Edeksli	-	-	-
İşyeri Kredileri	-	-	-
Taşıt Kredileri	-	-	-
İhtiyaç Kredileri	-	-	-
Diğer	-	-	-
Taksitli Ticari Krediler-YP	74.284	446.195	520.479
İşyeri Kredileri	-	5.381	5.381
Taşıt Kredileri	71.547	275.886	347.433
İhtiyaç Kredileri	2.737	164.928	167.665
Diğer	-	-	-
Kurumsal Kredi Kartları-TP	-	-	-
Taksitli	-	-	-
Taksitsiz	-	-	-
Kurumsal Kredi Kartları-YP	-	-	-
Taksitli	-	-	-
Taksitsiz	-	-	-
Kredili Özel Cari Hesap -TP (Tüzel Kişi)	-	-	-
Kredili Özel Cari Hesap -YP (Tüzel Kişi)	-	-	-

Toplam	1.640.826	6.150.852	7.791.678
Önceki Dönem	Kısa vadeli	Orta ve uzun vadeli	Toplam
Taksitli Ticari Krediler-TP	2.408.376	2.661.620	5.069.996
İşyeri Kredileri	36.983	93.069	130.052
Taşıt Kredileri	1.562.217	1.283.272	2.845.489
İhtiyaç Kredileri	809.176	1.285.279	2.094.455
Diğer	-	-	-
Taksitli Ticari Krediler-Döviz Edeksli	-	-	-
İşyeri Kredileri	-	-	-
Taşıt Kredileri	-	-	-
İhtiyaç Kredileri	-	-	-
Diğer	-	-	-
Taksitli Ticari Krediler-YP	53.758	385.768	439.526
İşyeri Kredileri	-	15.445	15.445
Taşıt Kredileri	46.020	275.599	321.619
İhtiyaç Kredileri	7.738	94.724	102.462
Diğer	-	-	-
Kurumsal Kredi Kartları-TP	-	-	-
Taksitli	-	-	-
Taksitsiz	-	-	-
Kurumsal Kredi Kartları-YP	-	-	-
Taksitli	-	-	-
Taksitsiz	-	-	-
Kredili Özel Cari Hesap -TP (Tüzel Kişi)	869.000	-	869.000
Kredili Özel Cari Hesap -YP (Tüzel Kişi)	3.671.116	-	3.671.116
Toplam	7.002.250	3.047.388	10.049.638



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZDEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜMKONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLERYÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARIFİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARIDİĞER
HUSUSLAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide finansal tablolara ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (Devamı):

f. Kredilerin kullanıcılara göre dağılımı:

	Cari dönem	Önceki dönem
Kamu	51.956.551	3.290.413
Özel	178.791.433	111.217.509
Toplam	230.747.984	114.507.922

g. Yurt içi ve yurt dışı kredilerin dağılımı:

Takipteki krediler hariç kredilerin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	Cari dönem	Önceki dönem
Yurt içi Krediler	226.833.783	112.200.016
Yurt dışı Krediler	3.914.201	2.307.906
Toplam	230.747.984	114.507.922

h. Bağlı ortaklık ve iştiraklere verilen krediler:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

i. Kredilere ilişkin olarak ayrılan özel karşılıklar veya temerrüt (Üçüncü Aşama) karşılıkları:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Tahsil İmkânı Sınırlı Krediler İçin Ayrılanlar	431.013	132.456
Tahsili Şüpheli Krediler İçin Ayrılanlar	929.084	265.244
Zarar Niteliğindeki Krediler İçin Ayrılanlar	1.029.823	251.331
Toplam	2.839.920	649.031

j. Donuk alacaklara ilişkin bilgiler (Net):

j.1. Donuk alacaklar içerisindeki yeniden yapılandırılan kredilere ilişkin bilgiler:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide finansal tablolara ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (Devamı):

j. Donuk alacaklara ilişkin bilgiler (Net) (Devamı):

j.2. Toplam donuk alacak hareketlerine ilişkin bilgiler:

	III. Grup Tahsil İmkânı Sınırlı Krediler	IV. Grup Tahsili Şüpheli Krediler	V. Grup Zarar Niteliğindeki Kredi
Önceki Dönem Sonu Bakiyesi	283.693	480.848	302.309
Dönem İçinde İntikal (+)	2.967.369	258.175	145.668
Diğer Donuk Alacak Hesaplarından Giriş (+)	-	2.107.535	974.687
Diğer Donuk Alacak Hesaplarına Çıkış(-)	2.107.535	974.687	-
Dönem İçinde Tahsilat (-) ^(*)	227.277	133.532	138.498
Kayıttan Düşülen (-)	-	-	-
Satılan (-)	-	-	-
Kurumsal ve Ticari Krediler	-	-	-
Bireysel Krediler	-	-	-
Kredi Kartları	-	-	-
Diğer	-	-	-
Dönem Sonu Bakiyesi	916.250	1.738.339	1.284.166
Karşılık (-)	431.013	929.084	1.029.823

Bilançodaki net bakiyesi **485.237** **809.255** **254.343**^(*) Donuk alacaklardan yapılan tahsilatların 119.142 TL'lik kısmı, alacaklara karşılık edinilen gayrimenkullerden oluşmakta olup, bu tutarlar nakit tahsilat olmayıp varlık edinimi suretiyle tahsil edilmiştir (31 Aralık 2024: 176.062 TL).

	III. Grup Tahsil İmkânı Sınırlı Krediler	IV. Grup Tahsili Şüpheli Krediler	V. Grup Zarar Niteliğindeki Kredi
Önceki Dönem Sonu Bakiyesi	42.980	39.959	159.937
Dönem İçinde İntikal (+)	983.342	107.323	29.278
Diğer Donuk Alacak Hesaplarından Giriş (+)	-	578.091	178.456
Diğer Donuk Alacak Hesaplarına Çıkış(-)	578.091	178.456	-
Dönem İçinde Tahsilat (-)	164.538	66.069	65.362
Kayıttan Düşülen (-)	-	-	-
Satılan (-)	-	-	-
Kurumsal ve Ticari Krediler	-	-	-
Bireysel Krediler	-	-	-
Kredi Kartları	-	-	-
Diğer	-	-	-
Dönem Sonu Bakiyesi	283.693	480.848	302.309
Karşılık (-)	132.456	265.244	251.331

Bilançodaki net bakiyesi **151.237** **215.604** **50.978**

j.3. Yabancı para olarak kullandırılan kredilerden kaynaklanan donuk alacaklara ilişkin bilgiler:

	III. Grup Tahsil İmkânı Sınırlı Krediler	IV. Grup Tahsili Şüpheli Krediler	V. Grup Zarar Niteliğindeki Krediler
Cari Dönem			
Dönem sonu bakiyesi	74.403	127.712	83.897
Karşılık Tutarı (-)	34.203	77.235	61.811
Toplam	40.200	50.477	22.086
	III. Grup Tahsil İmkânı Sınırlı Krediler	IV. Grup Tahsili Şüpheli Krediler	V. Grup Zarar Niteliğindeki Krediler
Önceki Dönem			
Dönem sonu bakiyesi	5.310	3.509	16.948
Karşılık Tutarı (-)	2.503	2.074	15.850
Toplam	2.807	1.435	1.098



TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide finansal tablolara ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (Devamı):

j. Donuk alacaklara ilişkin bilgiler (Net) (Devamı):

j.4. Donuk alacakların kullanıcı gruplarına göre brüt ve net tutarlarının gösterimi:

	III. Grup	IV. Grup	V. Grup
	Tahsil İmkânı Sınırlı Krediler	Tahsili Şüpheli Krediler	Zarar Niteliğindeki Krediler
Cari Dönem (Net)	485.237	809.255	254.343
Gerçek ve Tüzel Kişilere 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 Krediler (Brüt)	-	-	-
Karşılık Tutarı (-)	-	-	-
Diğer Kredi ve Alacaklar (Net)	-	-	-
Önceki Dönem (Net)	151.237	215.604	50.978
Gerçek ve Tüzel Kişilere Kullanılan Krediler (Brüt)	283.693	480.848	302.309
Karşılık Tutarı (-)	132.456	265.244	251.331
Gerçek ve Tüzel Kişilere Kullanılan Krediler (Net)	151.237	215.604	50.978
Bankalar (Brüt)	-	-	-
Karşılık Tutarı (-)	-	-	-
Bankalar (Net)	-	-	-
Diğer Kredi ve Alacaklar (Brüt)	-	-	-
Karşılık Tutarı (-)	-	-	-
Diğer Kredi ve Alacaklar (Net)	-	-	-

j.5. TFRS 9'a göre beklenen kredi zararı ayıran bankalarca donuk alacaklar için hesaplanan kâr payı tahakkukları, reeskontları ve değerleme farkları ile bunların karşılıklarına ilişkin bilgiler:

	III. Grup	IV. Grup	V. Grup
	Tahsil İmkânı Sınırlı Krediler	Tahsili Şüpheli Krediler	Niteliğindeki Krediler
Cari Dönem (Net)	65.633	132.508	34.411
Kâr payı tahakkuk ve Reeskontları ile Değerleme Farkları	123.931	284.636	173.739
Karşılık Tutarı (-)	58.298	152.128	139.328
Önceki Dönem (Net)	17.328	35.698	2.589
Kâr payı tahakkuk ve Reeskontları ile Değerleme Farkları	32.504	79.615	15.355
Karşılık Tutarı (-)	15.176	43.917	12.766

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide finansal tablolara ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (Devamı):

k. TFRS9'a göre karşılık değişimleri

Cari Dönem	1. Aşama	2. Aşama	3. Aşama	Toplam
Önceki Dönem Sonu Bakiyesi ^(*)	490.435	23.400	649.032	1.162.867
Dönem İçi İlave	1.122.225	1.447.628	1.785.721	4.355.574
Dönem İçi Çıkanlar	(255.325)	(2.152)	(63.038)	(320.515)
Satılan	-	-	-	-
Aktiften Silinen	-	-	-	-
1. Aşamaya Transfer	14	(14)	-	-
2. Aşamaya Transfer	(8.870)	(2.719)	11.589	-
3. Aşamaya Transfer	(6.616)	-	6.616	-

Dönem Sonu Bakiyesi ^() 1.341.863 1.466.143 2.389.920 5.197.926**

^(*) İtfâ edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklara ilişkin 22.294 TL tutarındaki beklenen zarar karşılıklarını içermektedir.

^(**) İtfâ edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklara ilişkin 23.746 TL tutarındaki beklenen zarar karşılıklarını içermektedir.

Önceki Dönem	1. Aşama	2. Aşama	3. Aşama	Toplam
Önceki Dönem Sonu Bakiyesi ^(*)	354.092	29.943	183.085	567.120
Dönem İçi İlave	303.169	19.374	480.108	802.651
Dönem İçi Çıkanlar (-)	(188.413)	(463)	(18.028)	(206.904)
Satılan (-)	-	-	-	-
Aktiften Silinen	-	-	-	-
1. Aşamaya Transfer	27.557	(27.557)	-	-
2. Aşamaya Transfer	(3.603)	2.103	1.500	-
3. Aşamaya Transfer	(2.367)	-	2.367	-

Dönem Sonu Bakiyesi ^() 490.435 23.400 649.032 1.162.867**

^(*) İtfâ edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklara ilişkin 44.896 TL tutarındaki beklenen zarar karşılıklarını içermektedir.

^(**) İtfâ edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklara ilişkin 22.294 TL tutarındaki beklenen zarar karşılıklarını içermektedir.

I. TFRS9'a göre nakdi kredi değişimleri

Cari Dönem	1. Aşama	2. Aşama	3. Aşama	Toplam
Önceki Dönem Sonu Bakiyesi	113.958.859	983.580	1.066.850	116.009.289
116Dönem İçi İlave	146.132.133	801.050	953.397	147.886.580
Dönem İçi Çıkanlar (-)	(21.981.247)	(111.137)	(236.282)	(22.328.666)
Satılan (-)	-	-	-	-
Aktiften Silinen	-	-	-	-
1. Aşamaya Transfer	188	(188)	-	-
2. Aşamaya Transfer	(2.409.915)	1.881.215	528.700	-
3. Aşamaya Transfer	(1.626.090)	-	1.626.090	-

Dönem Sonu Bakiyesi 234.073.928 3.554.520 3.938.755 241.567.203

Önceki Dönem	1. Aşama	2. Aşama	3. Aşama	Toplam
Önceki Dönem Sonu Bakiyesi	67.154.882	527.406	242.874	67.925.162
Dönem İçi İlave	63.274.537	148.775	87.384	63.510.696
Dönem İçi Çıkanlar (-)	(15.029.052)	(208.412)	(189.105)	(15.426.569)
Satılan (-)	-	-	-	-
Aktiften Silinen	-	-	-	-
1. Aşamaya Transfer	233.558	(233.558)	-	-
2. Aşamaya Transfer	(879.271)	749.369	129.902	-
3. Aşamaya Transfer	(795.795)	-	795.795	-

Dönem Sonu Bakiyesi 113.958.859 983.580 1.066.850 116.009.289



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZDEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜMKONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLERYÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARIFİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARIDİĞER
HUSUSLAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide finansal tablolara ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (Devamı):

m. Zarar niteliğindeki krediler ve diğer alacaklar için tasfiye politikasının ana hatları:

Ana Ortaklık Banka tarafından kredi işlemlerinden kaynaklanan alacakların tahsili amacıyla başlatılacak icra takiplerinde borçlu ve borçla ilgililerin malvarlıkları ile Ana Ortaklık Banka alacaklarının teminatını teşkil eden maddi teminatların paraya çevrilmesi süreciyle işleyecek olup, işleyecek bu sürecin yanı sıra Ana Ortaklık Banka alacaklarının idari yollardan tahsil ve tasfiyesine çalışacaktır.

I. Kayıttan düşme politikasına ilişkin açıklamalar:

Kredilerin Sınıflandırılması ve Bunlar İçin Ayırılacak Karşılıklara İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik'in 8.maddesi uyarınca; “Beşinci Grup-Zarar Niteliğindeki Krediler” altında sınıflandırılan ve borçlunun temerrüdü nedeniyle ömür boyu beklenen kredi zararı karşılığı veya özel karşılık ayrılan kredilerin geri kazanılmasına ilişkin makul beklentiler bulunmayan kısmı, bu grupta sınıflandırılmalarını takip eden ilk raporlama döneminden itibaren TFRS 9 kapsamında kayıtlardan düşülebilecektir. Kredilerin kayıtlardan düşülmesi bir muhasebe uygulamasıdır ve alacak hakkından vazgeçilmesi sonucunu doğurmamaktadır.

Tahsil imkanı kalmayan kredilerin yukarıdaki hüküm kapsamında kayıtlardan düşülmesi bir muhasebe uygulaması olup, alacak hakkından vazgeçilmesi sonucu doğurmamaktadır.

Takipteki alacakların aktiften silinmesinde Ana Ortaklık Banka'nın genel politikası, hukuki takip sürecinde tahsilinin mümkün olmadığına kanaat getirilen alacakların Ana Ortaklık Banka üst yönetimi tarafından alınan karar doğrultusunda aktiften silinmesi yönündedir. 2024 yılı içerisinde tahsilinin mümkün olmadığına kanaat getirilen kredilere ilişkin terkin bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

7. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden değerlendirilen finansal varlıklara ilişkin bilgiler:

a. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden değerlendirilen devlet borçlanma senetlerine ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Devlet Tahvili	-	-
Hazine Bonosu	-	-
Diğer Kamu Borçlanma Senetleri (*)	17.738.674	15.089.119
Toplam	17.738.674	15.089.119

(*) İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklara ilişkin 23.746 TL tutarında beklenen zarar karşılığı ayrılmıştır. (31 Aralık 2024: 22.294 TL)

b. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden değerlendirilen finansal varlıklara ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Borçlanma Senetleri	17.738.674	15.089.119
Borsada İşlem Gören (*)	11.187.670	10.403.523
Borsada İşlem Görmeyen (**)	6.551.004	4.685.596
Hisse Senetleri	-	-
Borsada İşlem Gören	-	-
Borsada İşlem Görmeyen	-	-
Değer Azalma Karşılığı (-)	-	-
Toplam	17.738.674	15.089.119

(*) Borsaya kote olmakla beraber ilgili dönem sonunda borsada işlem görmeyen borçlanma senetlerini de içermektedir

(**) İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklara ilişkin 23.746 TL tutarında beklenen zarar karşılığı ayrılmıştır. (31 Aralık 2024: 22.294 TL)

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide finansal tablolara ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

7. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden değerlendirilen finansal varlıklara ilişkin bilgiler (Devamı):

c. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden değerlendirilen finansal varlıkların yıl içindeki hareketlerine ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Dönem Başındaki Değer	15.089.119	16.692.053
Parasal Varlıklarda Meydana Gelen Kur Farkları(*)	1.507.585	875.820
Yıl İçindeki Alımlar	1.141.970	4.759.960
Satış ve İtfa Yolu ile Elden Çıkarılanlar	-	(7.238.714)
Değer Azalışı Karşılığı (-)	-	-
Dönem Sonu Toplamı	17.738.674	15.089.119

(*) Bu tutarın içinde 42.111 TL gelir reeskontundan kaynaklanan kur farkı yer almaktadır. (31 Aralık 2024: 159.293 TL)

8. Kiralama işlemlerinden alacaklara ilişkin bilgiler (net):

a. Finansal kiralama yöntemiyle kullandırılan fonların kalan vadelerine göre gösterimi:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	Brüt	Net	Brüt	Net
1 yıldan az	198.283	190.777	68.216	65.599
1-4 yıl arası	2.026.634	1.670.017	391.109	368.918
4 yıldan fazla	7.886.714	5.019.670	-	-
Toplam	10.111.631	6.880.464	459.325	434.517

b. Finansal kiralamaya yapılan net yatırımlara ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Finansal kiralama alacakları (brüt)	10.111.631	459.325
Kazanılmamış finansal kiralama gelirleri (-)	3.231.167	24.808
Finansal Kiralama Alacakları (net)	6.880.464	434.517

c. Yapılan finansal kiralama sözleşmeleri ile ilgili genel açıklamalar:

Finansal kiralama sözleşmeleri 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu'nun ilgili maddeleri uyarınca yapılmaktadır. Finansal tabloları önemli ölçüde etkileyen yenileme ve kira sözleşmelerinden kaynaklanan kısıtlamalar ile koşullu kira taksitleri bulunmamaktadır.

Finansal kiralama alacaklarına ilişkin bilgiler:

		Yakın İzlemedeki Krediler	
		Yeniden Yapılandırılanlar	
		Sözleşme	Yeniden
		koşullarında	finansman
		değişiklik	
Finansal kiralama	Standart Nitelikli Krediler	Yeniden Yapılandırma Kapsamında Yer Almayanlar	
Cari Dönem			
Finansal Kiralama Alacakları (Net)	6.880.464	-	-
Önceki Dönem			
Finansal Kiralama Alacakları (Net)	424.659	-	9.858



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZDEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜMKONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLERYÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARIFİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARIDİĞER
HUSUSLAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

1. Konsolide Bilançonun Aktif Hesaplarına İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

9. Satış amaçlı elde tutulan ve durdurulan faaliyetlere ilişkin duran varlıklar hakkında açıklamalar:

Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar alacaklardan dolayı edinilen maddi duran varlıklardan oluşmaktadır.

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Açılış Bakiyesi	166.063	8.283
Girişler (*)	1.492.832	176.062
Çıkışlar	37.291	18.282
Transferler	-	-
Değer Düşüklüğü (-)	305	-
Kapanış Bakiyesi (**)	1.621.299	166.063

(*) Üzerinde vefa hakkı bulununan varlıkların 980.867 TL'lik kısmı standart nitelikli kredilerden yapılmıştır.

(**) Ana Ortaklık Banka'nın satış amaçlı elde tutulan varlıklarının 1.557.936 TL'si (31 Aralık 2024: 141.950) üzerinde vefa hakkı bulunmaktadır. Ana Ortaklık Banka'nın mevcut vefa protokolleri 12,18 br 24 ay sürelidir. Ana Ortaklık Banka'nın satış amaçlı elde tutulan varlıklarının üzerinde şufa hakkı bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

10. Ortaklık yatırımlarına ilişkin bilgiler:

a) İştirak ilişkin bilgiler:

a.1) Konsolide edilmeyen iştiraklere ilişkin bilgiler:

Ana Ortaklık Banka Katılım Bankacılığı ilke ve esaslarına uygun kefalet sisteminin oluşturulması amacıyla kurulan Katılım Finans Kefalet A.Ş.'ye 90.000 TL iştirak bedeliyle hissedar olmuştur. (31 Aralık 2024: 67.500 TL). Şirketin toplam sermayesi 600.000 TL olup Banka'nın toplam iştirak tutarı %15'lik kısma denk gelen 90.000 TL'dir. Banka'nın paylarını temsilen şirkette yönetim kurulu üyesi bulunmaktadır.

Finansal tablolarda, konsolidasyon kapsamında bulunmayan kredi kuruluşu veya finansal kuruluş niteliğinde olmayan iştirakler maliyet değeri ile muhasebeleştirilmekte ve varsa değer kaybı ile ilgili karşılık düşüldükten sonra finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Maliyet bedelinin, geri kazanılabilir tutarın (satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanı) üzerinde olması durumunda ilgili iştirak değeri geri kazanılabilir tutara eşitlenmiştir.

Unvanı	Adres (Şehir/Ülke)	Ana Ortaklık Banka'nın Pay Oranı Farklıysa Oy Oranı (%)	Diğer Ortakların Pay Oranı (%)
Katılım Finans Kefalet A.Ş.	İstanbul/Türkiye	%15	%85
		Cari Dönem	Önceki Dönem
Dönem Başındaki Değer		67.500	22.500
Dönem İçi Hareketler		22.500	45.000
Sermaye Artışı		22.500	45.000
Alışlar / Yeni Şirket Kurulumu		-	-
Bedelsiz Edinilen Hisse Senetleri		-	-
Cari Yıl Payından Alınan Kar		-	-
Satışlar		-	-
Yeniden Değerleme Artışı		-	-
Değer Azalma Karşılıkları		-	-
Dönem Sonu Değeri		90.000	67.500
Sermaye Taahhütleri		-	22.500
Dönem Sonu Sermaye Katılma Payı (%)		15	15

a.2) Konsolide edilen iştiraklere ilişkin bilgiler:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

b) Bağlı ortaklıklara ilişkin bilgiler (Net):

b.1) Konsolide edilmeyen mali olmayan ortaklığa ilişkin bilgiler:

Bulunmamaktadır.

402

Emlak Katılım Faaliyet Raporu 2025

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

1. Bilançonun Aktif Hesaplarına İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

10. Ortaklık yatırımlarına ilişkin bilgiler (Devamı):

b.2) Konsolide edilen bağlı ortaklıklara ilişkin bilgiler:

Ana Ortaklık Banka'nın %100 bağlı ortaklığı olan Emlak Varlık Kiralama A.Ş., Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu ve Sermaye Piyasası Kurulu izni doğrultusunda 5 Ağustos 2019 tarihinde kurulmuş ve ticaret siciline tescil edilmiştir. SPK'nın 7 Haziran 2013 tarihli ve 28760 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Kira Sertifikaları Tebliği (III-61.1) çerçevesinde münhasıran kira sertifikası ihraç etmek amacıyla, 5 Ağustos 2019 tarihinde tamamı Ana Ortaklık Banka tarafından ödenmiş 50 TL sermaye ile kurulmuş ve faaliyetine başlamıştır.

Ana Ortaklık Banka'nın %100 bağlı ortaklığı olan Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş., Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu ve Sermaye Piyasası Kurulu izni doğrultusunda 20 Ocak 2020 tarihinde kurulmuş ve ticaret siciline tescil edilmiştir. SPK'nın 7 Haziran 2013 tarihli ve 28760 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Kira Sertifikaları Tebliği (III-61.1) çerçevesinde münhasıran kira sertifikası ihraç etmek amacıyla, 16 Aralık 2019 tarihinde tamamı Ana Ortaklık Banka tarafından ödenmiş 50 TL sermaye ile kurulmuş ve faaliyetine başlamıştır.

Ana Ortaklık Banka'nın %100 bağlı ortaklığı olan Emlak Katılım Tasarruf Finansman A.Ş., Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'dan alınan izin doğrultusunda Banka'nın bağlı ortaklığı olarak kurulmuş ve 3 Mart 2025 tarihinde ticaret siciline tescil edilmiştir. 6012 sayılı Türk Ticaret Kanunu, 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine ve faizsiz finansman ilkelerine uygun olmak kaydıyla tasarruf finansman faaliyetlerinde bulunmak amacıyla kurulan şirketin sermayesi 500.000 TL olup, sermayenin tamamı 27 Şubat 2025 tarihinde Ana Ortaklık Banka tarafından ödenmiştir. Şirket 24 Temmuz 2025 tarihinde Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'ndan faaliyet izni almıştır. Ana Ortaklık Banka 29 Ağustos 2025 tarihinde şirket sermayesinin 1.500.000 TL'ye artırılması için Yönetim Kurulu kararı almış olup, 1.000.000 TL'sine ilişkin ödeme 11 Kasım 2025 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

Ana Ortaklık Banka'nın bağlı ortaklığı olan Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş., 27 Mayıs 2025 tarihinde ticaret siciline tescil edilmiştir. Şirketin ana faaliyet konusu, SPK'nın ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde yatırım fonlarının kurulması ve yönetimidir. Yatırım ortaklıklarının, 28/3/2001 tarihli ve 4632 sayılı Bireysel Emeklilik Tasarruf ve Yatırım Sistemi Kanunu kapsamında kurulan emeklilik yatırım fonlarının ve bunların muadili yurt dışında kurulmuş yabancı kolektif yatırım kuruluşlarının portföylerinin yönetimi de ana faaliyet konusu kapsamındadır. Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 375.000 TL olup, sermayenin 75.000 TL'si 26 Mayıs 2025 tarihinde Ana Ortaklık Banka tarafından ödenmiştir.

Unvanı	Faaliyet Merkezi (Şehir/Ülke)	Faaliyet Konusu	Etkin Ortaklık Oranları (%)	Doğrudan ve Dolaylı Ortaklık Oranları (%)
1 Emlak Varlık Kiralama A.Ş.	İstanbul/Türkiye	Kira Sertifikası İhracı	100	100
2 Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.	İstanbul/Türkiye	Kira Sertifikası İhracı	100	100
3 Emlak Katılım Tasarruf Finansman A.Ş.	İstanbul/Türkiye	Tasarruf Finansmanı	100	100
4 Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş.	İstanbul/Türkiye	Yatırım Fonları	100	100

Aşağıdaki tabloda belirtilen değerler sırasıyla, Emlak Varlık Kiralama A.Ş., Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş., Emlak Katılım Tasarruf Finansman A.Ş. ve Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş.'nin 31 Aralık 2025 tarihli bağımsız denetimden geçmemiş ve enflasyon muhasebesi uygulanmamış finansal tablolarından alınmıştır.

	Aktif Toplamı	Özkaynak	Sabit Varlık Toplamı	Kar Payı Gelirleri	Menkul Değer Gelirleri	Cari Dönem Kar/Zararı	Önceki Dönem Kar/Zararı	Gerçeğe Uygun Değeri
1	8.957.959	119.789	-	3.927.252	-	74.525	45.204	-
2	19.184.953	237	-	5.617.663	-	116	72	-
3	10.973.215	3.155.850	42.672	280.965	-	1.642.443	-	-
4	75.947	50.379	37.718	15.878	-	(24.621)	-	-

b.2.1) Bağlı ortaklıklara ilişkin hareket tablosu:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır.)

b.2.2) Birlikte kontrol edilen ortaklıklara (iş ortaklıklarına) ilişkin bilgiler:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

Gücüne Güven

403



TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide finansal tablolara ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

11. Maddi duran varlıklara ilişkin açıklamalar:

Cari dönem	Gayrimenkuller(*)	Kullanım Hakkı Olan Gayrimenkuller	Araçlar	Diğer MDV	Toplam
Maliyet					
Dönem başı bakiyesi: 1 Ocak 2025	139.848	826.557	179.185	538.175	1.683.765
İktisap edilenler	3.568.958	647.607	254.599	455.768	4.944.298
Yeniden değerlendirme farkları	-	-	-	-	-
Elden Çıkarılanlar	-	(107.646)	(39.592)	(2.839)	(150.077)
Değer Düşüklüğü(-)/Değer Düşüklüğü İptali	-	-	-	-	-
Transferler	-	-	-	-	-
Dönem sonu bakiyesi: 31 Aralık 2025	3.726.172	1.366.518	394.192	991.104	6.477.986
Birikmiş Amortisman (-)					
Dönem başı bakiyesi: 1 Ocak 2025	3.375	204.081	71.919	258.050	537.425
Cari dönem amortisman gideri	62.203	148.361	61.368	105.394	377.326
Elden çıkarılanlara ait amortisman iptali	-	(43.147)	(29.995)	(5.148)	(78.290)
Transferler	-	-	-	-	-
Dönem sonu bakiyesi: 31 Aralık 2025	65.578	309.295	103.292	358.296	836.461
Dönem sonu maliyet	3.726.172	1.366.518	394.192	991.104	6.477.986
Dönem sonu birikmiş amortisman	(65.578)	(309.295)	(103.292)	(358.296)	(836.461)
Kapanış net defter değeri	3.660.594	1.057.223	290.900	632.808	5.641.525

Önceki dönem	Gayrimenkuller(*)	Kullanım Hakkı Olan Gayrimenkuller	Araçlar	Diğer MDV	Toplam
Maliyet					
Dönem başı bakiyesi: 1 Ocak 2024	125.998	611.638	181.399	346.931	1.265.966
İktisap edilenler	13.850	314.640	11.171	78.893	418.554
Yeniden değerlendirme farkları	-	-	-	-	-
Elden Çıkarılanlar	-	-	-	(755)	(755)
Değer Düşüklüğü(-)/Değer Düşüklüğü İptali	-	-	-	-	-
Transferler	-	(99.721)	(13.385)	113.106	-
Dönem sonu bakiyesi: 31 Aralık 2024	139.848	826.557	179.185	538.175	1.683.765
Birikmiş Amortisman (-)					
Dönem başı bakiyesi: 1 Ocak 2024	646	129.593	39.673	173.198	343.110
Cari dönem amortisman gideri	2.729	74.488	32.246	84.240	193.703
Elden çıkarılanlara ait amortisman iptali	-	-	-	612	612
Transferler	-	-	-	-	-
Dönem sonu bakiyesi: 31 Aralık 2024	3.375	204.081	71.919	258.050	537.425
Dönem sonu maliyet	139.848	826.557	179.185	538.175	1.683.765
Dönem sonu birikmiş amortisman	(3.375)	(204.081)	(71.919)	(258.050)	(537.425)
Kapanış net defter değeri	136.473	622.476	107.266	280.125	1.146.340

12. Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin açıklamalar:

Cari dönem	Maddi Olmayan Duran Varlıklar
Maliyet	
Dönem başı bakiyesi: 1 Ocak 2025	661.857
İktisap edilenler	9.429
Elden Çıkarılanlar	(80.107)
Dönem sonu bakiyesi: 31 Aralık 2025	591.179
Birikmiş Amortisman (-)	
Dönem başı bakiyesi: 1 Ocak 2025	(113.800)
Cari dönem amortisman gideri	(102.009)
Elden çıkarılanlara ait amortisman iptali	-
Dönem sonu bakiyesi: 31 Aralık 2025	(215.809)
Dönem sonu maliyet	591.179
Dönem sonu birikmiş amortisman	(215.809)
Kapanış Net Defter Değeri	375.370

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide finansal tablolara ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

12. Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin açıklamalar (Devamı):

Önceki dönem	Maddi Olmayan Duran Varlıklar
Maliyet	
Dönem başı bakiyesi: 1 Ocak 2024	314.431
İktisap edilenler	347.426
Elden Çıkarılanlar	-
Dönem sonu bakiyesi: 31 Aralık 2024	661.857
Birikmiş Amortisman (-)	
Dönem başı bakiyesi: 1 Ocak 2024	(64.067)
Cari dönem amortisman gideri	(49.733)
Elden çıkarılanlara ait amortisman iptali	-
Dönem sonu bakiyesi: 31 Aralık 2024	(113.800)
Dönem sonu maliyet	661.857
Dönem sonu birikmiş amortisman	(113.800)
Kapanış Net Defter Değeri	548.057

13. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin açıklamalar:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

14. Ertelenmiş vergi varlığına ilişkin açıklamalar:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Kira sertifikaları reeskont gelir farkı	3.975.927	2.606.403
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılıklar	2.955.000	2.250.000
Beklenen zarar karşılıkları	908.078	239.329
Kıdem tazminatı, prim ve izin ücreti karşılıkları	506.506	351.444
Peşin tahsil edilen ücret ve komisyonlar ile kazanılmamış gelirler	305.457	108.001
Menkul değerler değerlendirme farkları	375.000	153.623
TFRS 16 farkları	29.096	19.656
Türev finansal araçlar	65.182	13.986
Diğer borç ve gider karşılıkları	361.195	731.452

Ertelenmiş Vergi Varlığı	9.106.441	6.473.894
Menkul değerler değerlendirme farkları	11.415	-
Türev finansal araçlar	71.127	28.815
Kâr payı reeskontları	3.432.727	1.875.146
Maddi duran varlıkların kayıtlı değeri ile vergi değeri arasındaki fark	155.762	82.905
Diğer	-	-

Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	3.671.031	1.986.866
Ertelenmiş Vergi Varlığı (Net)	5.435.410	4.487.028

15. Bilançonun diğer aktifler kalemi, nazım hesaplarda yer alan taahhütler hariç bilanço toplamının %10'unu aşılıyor ise bunların en az %20'sini oluşturan alt hesapların isim ve tutarları:

Bilanço tarihi itibarıyla, Grup'un diğer varlıklar toplamı 2.571.749 TL (31 Aralık 2024: 3.105.263 TL) olup varlıklar toplamının %10'unu aşmamaktadır. Grup diğer varlıklar hesabında yer alan inşaatı devam eden varlığını iade etmek suretiyle aktiflerinden çıkarmıştır. Söz konusu durum Beşinci Bölüm IV no'lu dipnot 6 numaralı başlık altında sunulmaktadır.



TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide finansal tablolara ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

II. Konsolide bilançonun pasif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar:

1. Toplanan fonlara ilişkin bilgiler:

a. Toplanan fonların vade yapısına ilişkin bilgiler:

Cari Dönem	Vadesiz	1 Aya Kadar	3 Aya Kadar	6 Aya Kadar	9 Aya Kadar	1 Yıla Kadar	1 Yıl ve Üstü	Birikimli Katılma Hesabı	Toplam
I. Özel Cari Hesabı Gerçek Kişi Ticari Olmayan-TP	1.352.497	-	-	-	-	-	-	-	1.352.497
II. Katılma Hesapları Gerçek Kişi Ticari Olmayan-TP(*)	-	5.079.834	566.511	48.795	71.008	74.324	72	-	5.840.544
III. Özel Cari Hesap Diğer-TP	13.837.095	-	-	-	-	-	-	-	13.837.095
Resmi Kuruluşlar	861.002	-	-	-	-	-	-	-	861.002
Ticari Kuruluşlar	12.418.768	-	-	-	-	-	-	-	12.418.768
Diğer Kuruluşlar	14	-	-	-	-	-	-	-	14
Ticari ve Diğer Kur.	88.769	-	-	-	-	-	-	-	88.769
Bankalar ve Katılım Bankaları	468.542	-	-	-	-	-	-	-	468.542
TCMB	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt içi Bankalar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt dışı Bankalar	468.542	-	-	-	-	-	-	-	468.542
Katılım Bankası	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IV. Katılma Hesapları-TP	-	55.126.509	24.061.333	14.878.330	3.343.076	4.837.506	-	-	102.246.754
Resmi Kuruluşlar	-	3.743.373	3.241.243	781.385	90.336	-	-	-	7.856.337
Ticari Kuruluşlar	-	23.497.890	3.569.200	2.290.885	3.250.386	7.982	-	-	32.616.343
Diğer Kuruluşlar	-	14.777.681	5.765.373	3.101.825	-	4.829.524	-	-	28.474.403
Ticari ve Diğer Kur.	-	2.573.219	35.242	-	2.354	-	-	-	2.610.815
Bankalar ve Katılım Bankası	-	10.534.346	11.450.275	8.704.235	-	-	-	-	30.688.856
V. Özel Cari Hesabı Gerçek Kişi Ticari Olmayan-YP	17.603.551	-	-	-	-	-	-	-	17.603.551
VI. Katılma Hesabı Gerçek Kişi Ticari Olmayan- YP	-	4.488.740	9.049.902	369.960	33.251	13.388	-	-	13.955.241
VII. Özel Cari Hesap Diğer-YP	82.161.306	-	-	-	-	-	-	-	82.161.306
Yurt içinde Yer. Tüz K.	54.862.924	-	-	-	-	-	-	-	54.862.924
Yurt dışında Yer. Tüz K.	21.826.395	-	-	-	-	-	-	-	21.826.395
Bankalar ve Katılım Bankaları	5.471.987	-	-	-	-	-	-	-	5.471.987
TCMB	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt içi Bankalar	5.252.667	-	-	-	-	-	-	-	5.252.667
Yurt dışı Bankalar	219.320	-	-	-	-	-	-	-	219.320
Katılım Bankası	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VIII. Katılma Hesapları Diğer- YP	-	38.516.865	13.661.749	4.961.856	-	-	-	-	57.140.470
Resmi Kuruluşlar	-	2.035.242	4.505.407	1.458.720	-	-	-	-	7.999.369
Ticari Kuruluşlar	-	31.254.097	7.844.125	3.072.250	-	-	-	-	42.170.472
Diğer Kuruluşlar	-	82.194.	3.941	-	-	-	-	-	86.135
Ticari ve Diğer Kur.	-	5.145.332	1.308.276	-	-	-	-	-	6.453.608
Bankalar ve Katılım Bankaları	-	-	-	430.886	-	-	-	-	430.886
IX.Kıymetli Maden DH	8.006.209	5.053.093	1.390.103	98.336	4.530	13.342	-	-	14.565.613
X. Katılma Hesapları Özel Fon Havuzları TP	-	366.735	564.905	-	-	-	-	-	931.640
Yurt içinde Yer. K.	-	366.735	564.905	-	-	-	-	-	931.640
Yurt dışında Yer. K.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
XI. Katılma Hesapları Özel Fon Havuzları-YP	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt içinde Yer. K.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt dışında Yer. K.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam (I+II+.....+IX+X+XI)	122.960.658	108.631.776	49.294.503	20.357.277	3.451.865	4.938.560	72	-	309.634.711

(*) Katılma hesabı bakiyesi, 1 Şubat 2022 tarih ve 31737 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan ürün “YUVAM Hesapları” kapsamında açılan 224.789 TL bakiyelerini de içerir..

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide finansal tablolara ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

II. Konsolide bilançonun pasif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

1. Toplanan fonlara ilişkin bilgiler (Devamı):

a. Toplanan fonların vade yapısına ilişkin bilgiler (Devamı):

Önceki Dönem	Vadesiz	1 Aya Kadar	3 Aya Kadar	6 Aya Kadar	9 Aya Kadar	1 Yıla Kadar	1 Yıl ve Üstü	Birikimli Katılma Hesabı	Toplam
I. Özel Cari Hesabı Gerçek Kişi Ticari Olmayan-TP	951.719	-	-	-	-	-	-	-	951.719
II. Katılma Hesapları Gerçek Kişi Ticari Olmayan-TP(*)	-	2.929.355	1.002.487	386.374	163.446	188.545	107.816	-	4.778.023
III. Özel Cari Hesap Diğer-TP	6.044.875	-	-	-	-	-	-	-	6.044.875
Resmi Kuruluşlar	418.333	-	-	-	-	-	-	-	418.333
Ticari Kuruluşlar	5.309.843	-	-	-	-	-	-	-	5.309.843
Diğer Kuruluşlar	27	-	-	-	-	-	-	-	27
Ticari ve Diğer Kur.	107.652	-	-	-	-	-	-	-	107.652
Bankalar ve Katılım Bankaları	209.020	-	-	-	-	-	-	-	209.020
TCMB	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt içi Bankalar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt dışı Bankalar	209.020	-	-	-	-	-	-	-	209.020
Katılım Bankası	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IV. Katılma Hesapları-TP	-	29.426.145	16.082.586	2.243.890	673.890	2.226.611	-	-	50.653.122
Resmi Kuruluşlar	-	13.361.213	6.721.826	1.000.838	370.258	1.205.427	-	-	22.659.562
Ticari Kuruluşlar	-	11.865.782	3.211.772	1.142.403	303.632	6.105	-	-	16.529.694
Diğer Kuruluşlar	-	2.213.350	3.239.027	-	-	1.015.079	-	-	6.467.456
Ticari ve Diğer Kur.	-	399.521	839.408	-	-	-	-	-	1.238.929
Bankalar ve Katılım Bankası	-	1.586.279	2.070.553	100.649	-	-	-	-	3.757.481
V. Özel Cari Hesabı Gerçek Kişi Ticari Olmayan-YP	15.708.669	-	-	-	-	-	-	-	15.708.669
VI. Katılma Hesabı Gerçek Kişi Ticari Olmayan- YP	-	5.721.741	10.014.021	40.648	30.395	10.781	-	-	15.817.586
VII. Özel Cari Hesap Diğer-YP	45.494.664	-	-	-	-	-	-	-	45.494.664
Yurt içinde Yer. Tüz K.	20.499.045	-	-	-	-	-	-	-	20.499.045
Yurt dışında Yer. Tüz K.	22.689.645	-	-	-	-	-	-	-	22.689.645
Bankalar ve Katılım Bankaları	2.305.974	-	-	-	-	-	-	-	2.305.974
TCMB	141.412	-	-	-	-	-	-	-	141.412
Yurt içi Bankalar	1.737.651	-	-	-	-	-	-	-	1.737.651
Yurt dışı Bankalar	426.911	-	-	-	-	-	-	-	426.911
Katılım Bankası	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VIII. Katılma Hesapları Diğer- YP	-	16.560.953	3.468.445	369.121	115.981	-	-	-	20.514.500
Resmi Kuruluşlar	-	445.478	226.592	-	-	-	-	-	672.070
Ticari Kuruluşlar	-	11.243.396	2.770.363	369.121	115.981	-	-	-	14.498.861
Diğer Kuruluşlar	-	675.541	3.169	-	-	-	-	-	678.710
Ticari ve Diğer Kur.	-	4.136.475	468.321	-	-	-	-	-	4.604.796
Bankalar ve Katılım Bankaları	-	60.063	-	-	-	-	-	-	60.063
IX.Kıymetli Maden DH	2.842.175	2.264.043	667.257	66.226	1.568	5.472	145	-	5.846.886
X. Katılma Hesapları Özel Fon Havuzları TP	-	358.625	461.816	6.013	-	-	-	-	826.454
Yurt içinde Yer. K.	-	358.625	461.816	6.013	-	-	-	-	826.454
Yurt dışında Yer. K.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
XI. Katılma Hesapları Özel Fon Havuzları-YP	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt içinde Yer. K.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt dışında Yer. K.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam (I+II+.....+IX+X+XI)	71.042.102	57.260.862	31.696.612	3.112.272	985.280	2.431.409	107.961	-	166.636.498

(*) Katılma hesabı bakiyesi, 21 Aralık 2021 tarih ve 31696 sayılı Resmi Gazete’de TCMB tarafından yayımlanan ürün “Dövizden Dönüşümlü Kur Korumalı Türk Lirası Vadeli Mevduat” kapsamında açılan 892.480 TL ve 1 Şubat 2022 tarih ve 31737 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan ürün “Yuvam Hesapları” kapsamında açılan 1.696.124 TL bakiyelerini de içerir.



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZDEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜMKONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLERYÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARIFİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARIDİĞER
HUSUSLAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide finansal tablolara ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

II. Konsolide bilançonun pasif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

1. Toplanan fonlara ilişkin bilgiler (Devamı):

b. Sigorta kapsamında bulunan katılım fonuna ilişkin bilgiler:

b.1. Sigorta limitini aşan tutarlar:

Sigorta kapsamında bulunan ve sigorta limitini aşan gerçek kişilerin ticari işlemlere konu olmayan özel cari ve katılma hesaplarına ilişkin bilgiler:

	Sigorta Kapsamında Bulunan		Sigorta Limitini Aşan	
	Cari Dönem	Önceki Dönem	Cari Dönem	Önceki Dönem
Gerçek Kişilerin Ticari İşlemlere Konu Olmayan Özel Cari ve Katılma Hesapları	7.955.782	5.310.927	43.474.988	37.415.268
Türk Parası Cinsinden Hesaplar	2.950.033	2.150.599	5.171.773	4.394.603
Yabancı Para Cinsinden Hesaplar	5.005.749	3.160.328	38.303.215	33.020.665
Yurt dışı Şubelerde Bulunan Yabancı Mercilerin Sigortasına Tabi Hesaplar	-	-	-	-
Kıyı Bnk. Blg. Şubelerde Bulunan Yabancı Merci. Sigorta Tabi Hesap	-	-	-	-

Sigorta kapsamında bulunan ve sigorta limitini aşan tüzel kişilerin cari ve katılma hesaplarına ilişkin bilgiler

	Sigorta Kapsamında Bulunan		Sigorta Limitini Aşan	
	Cari Dönem	Önceki Dönem	Cari Dönem	Önceki Dönem
Tüzel Kişilerin Cari ve Katılma Hesapları	4.998.811	3.708.942	4.998.811	90.131.749
Türk Parası Cinsinden Hesaplar	2.278.303	1.598.473	2.278.303	28.034.415
Yabancı Para Cinsinden Hesaplar	2.720.508	2.110.469	2.720.508	62.097.334
Yurt dışı Şubelerde Bulunan Yabancı Mercilerin Sigortasına Tabi Hesaplar	-	-	-	-
Kıyı Bnk. Blg. Şubelerde Bulunan Yabancı Merci. Sigorta Tabi Hesap	-	-	-	-

Katılım Bankalarında (yurt dışı şubelerinde açılanlar hariç), gerçek kişiler adına Türk Lirası veya döviz üzerinden açılan özel cari hesaplarda ve katılma hesaplarında toplanan fonlar, bir gerçek kişiye ait hesapların anapara ve kâr payları toplamının 1.200.000 TL'yi geçmemesi şartıyla, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu kapsamında Tasarruf Mevduat Sigorta Fonu güvencesi altındadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide finansal tablolara ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

II. Konsolide bilançonun pasif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

1. Toplanan fonlara ilişkin bilgiler (Devamı):

b. Sigorta kapsamında bulunan katılım fonuna ilişkin bilgiler (Devamı):

b.2. Sigorta kapsamında bulunmayan tutarlar:

Sigorta kapsamında bulunmayan gerçek kişilerin katılım fonları:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Yurt dışı Şubelerde Bulunan Katılım Fonu ile Diğer Hesaplar	-	-
Hâkim Ortaklar ile Bunların Ana, Baba, Eş ve Velayet Altındaki Çocuklarına Ait Katılım Fonu ile Diğer Hesaplar	-	-
Yönetim veya Müdürler Kurulu Başkan ve Üyeler, Genel Müdür ve Yardımcıları ile Bunların Ana, Baba, Eş ve Velayet Altındaki Çocuklarına Ait Katılım Fonu ile Diğer Hesaplar	8.221	11.421
26.09.2004 Tarihli ve 5237 Sayılı TCK'nın 282 nci Maddesindeki Suçtan Kaynaklanan Mal Varlığı Değerleri Kapsamına Giren Katılım Fonu ile Diğer Hesaplar	-	-
Türkiye'de Münhasıran Kıyı Bankacılığı Faaliyeti Göstermek Üzere Kurulan Katılım Bankalarında Bulunan Katılım Fonları	-	-

Sigorta kapsamında bulunmayan tüzel kişilerin katılım fonları:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Yurt dışı Şubelerde Bulunan Katılım Fonu ile Diğer Hesaplar	-	-
Hâkim Ortaklara ya da Nitelikli Pay Sahiplerine, Bunların Kontrolünde Bulunan Tüzel Kişilere Ait Katılım Fonu ile Diğer Hesaplar	-	-
Yönetim veya Müdürler Kurulu Başkanının ve Üyelerinin, Genel Müdürün ve Yardımcılarının Tek Başına veya Birlikte Kontrol Ettiği Tüzel Kişiler ve Ortaklıklara Ait Katılım Fonu ile Diğer Hesaplar	312.802	37.732
26.09.2004 Tarihli ve 5237 Sayılı TCK'nın 282 nci Maddesindeki Suçtan Kaynaklanan Mal Varlığı Değerleri Kapsamına Giren Katılım Fonu ile Diğer Hesaplar	-	-
Türkiye'de Münhasıran Kıyı Bankacılığı Faaliyeti Göstermek Üzere Kurulan Katılım Bankalarında Bulunan Katılım Fonları	-	-



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZDEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜMKONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLERYÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARIFİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARIDİĞER
HUSUSLAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide finansal tablolara ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

II. Konsolide bilançonun pasif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

2. Alınan kredilere ilişkin bilgiler:

a.1 Alınan kredi türüne ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Sendikasyon Kredileri	-	-	-	-
Vekale Kredileri	8.689.140	3.874.263	188.750	812.046
İhraç Edilen Kira Sertifikalarından Sağlanan Fonlar (Sukuk)	-	-	-	-
Diğer	-	2.849.608	-	1.411.034
Toplam	8.689.140	6.723.871	188.750	2.223.080

a.2 Bankalar ve diğer mali kuruluşlara ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
T.C. Merkez Bankası Kredileri	-	-	-	-
Yurt içi Banka ve Kuruluşlardan	8.610.140	1.730.220	47.750	463.290
Yurt dışı Banka, Kuruluş ve Fonlardan	79.000	4.993.651	141.000	1.759.790
Toplam	8.689.140	6.723.871	188.750	2.223.080

a.3 Alınan kredilerin vade ayırımına göre gösterilmesi:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Kısa Vadeli	8.604.114	1.486.694	173.646	469.511
Orta ve Uzun Vadeli	85.026	5.237.177	15.104	1.753.569
Toplam	8.689.140	6.723.871	188.750	2.223.080

b. Ana Ortaklık Banka'nın yükümlülüklerinin yoğunlaştığı alanlara ilişkin ilave açıklamalar:

Ana Ortaklık Banka'nın yükümlülüklerinin yoğunlaştığı fon sağlayan müşteri ve sektör grubu bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide finansal tablolara ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

II. Konsolide bilançonun pasif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

3. İhraç edilen menkul kıymetlere ilişkin bilgiler:

Grup'un çeşitli yatırımcılardan fon toplamak amacıyla bağlı ortaklığı olan Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş. aracılığıyla gerçekleştirmiş olduğu Kira Sertifikası (Sukuk) ihraç işlemleri aşağıdaki gibidir:

İhraç tarihi	İhraç tutarı	Para cinsi	Vadesi	Kâr payı türü
03 Aralık 2024 Salı	350.000	TL	27 Ocak 2026 Salı	Sabit Oranlı
06 Aralık 2024 Cuma	101.000	TL	30 Ocak 2026 Cuma	Sabit Oranlı
06 Ocak 2025 Pazartesi	92.000	TL	05 Ocak 2026 Pazartesi	Sabit Oranlı
02 Ekim 2025 Perşembe	1.000.000	TL	07 Ocak 2026 Çarşamba	Sabit Oranlı
10 Ekim 2025 Cuma	500.000	TL	09 Ocak 2026 Cuma	Sabit Oranlı
16 Ekim 2025 Perşembe	1.500.000	TL	15 Ocak 2026 Perşembe	Sabit Oranlı
17 Ekim 2025 Cuma	55.000	TL	16 Ocak 2026 Cuma	Sabit Oranlı
09 Aralık 2024 Pazartesi	210.000	TL	02 Şubat 2026 Pazartesi	Sabit Oranlı
31 Ocak 2025 Cuma	100.000	TL	04 Şubat 2026 Çarşamba	Sabit Oranlı
31 Ekim 2025 Cuma	260.000	TL	09 Şubat 2026 Pazartesi	Sabit Oranlı
03 Kasım 2025 Pazartesi	1.000.000	TL	04 Şubat 2026 Çarşamba	Sabit Oranlı
06 Kasım 2025 Perşembe	550.000	TL	05 Şubat 2026 Perşembe	Sabit Oranlı
19 Kasım 2025 Çarşamba	700.000	TL	25 Şubat 2026 Çarşamba	Sabit Oranlı
19 Kasım 2025 Çarşamba	390.000	TL	26 Şubat 2026 Perşembe	Sabit Oranlı
11 Mart 2025 Salı	250.000	TL	10 Mart 2026 Salı	Sabit Oranlı
28 Kasım 2025 Cuma	830.000	TL	06 Mart 2026 Cuma	Sabit Oranlı
28 Kasım 2025 Cuma	2.000.000	TL	06 Mart 2026 Cuma	Sabit Oranlı
17 Aralık 2025 Çarşamba	1.000.000	TL	18 Mart 2026 Çarşamba	Sabit Oranlı
19 Aralık 2025 Cuma	1.570.000	TL	24 Mart 2026 Salı	Sabit Oranlı
19 Aralık 2025 Cuma	1.500.000	TL	24 Mart 2026 Salı	Sabit Oranlı
30 Aralık 2025 Salı	500.000	TL	30 Mart 2026 Pazartesi	Sabit Oranlı
30 Aralık 2025 Salı	1.000.000	TL	31 Mart 2026 Salı	Sabit Oranlı
11 Mart 2025 Salı	250.000	TL	16 Mart 2027 Salı	Sabit Oranlı
05 Aralık 2025 Cuma	300.000	TL	07 Nisan 2026 Salı	Sabit Oranlı
11 Aralık 2025 Perşembe	500.000	TL	20 Nisan 2026 Pazartesi	Sabit Oranlı
16 Mayıs 2024 Perşembe	300.000	TL	14 Mayıs 2026 Perşembe	Sabit Oranlı
09 Mayıs 2025 Cuma	500.000	TL	15 Mayıs 2026 Cuma	Sabit Oranlı
27 Haziran 2025 Cuma	51.000	TL	17 Temmuz 2026 Cuma	Sabit Oranlı
05 Ağustos 2024 Pazartesi	300.000	TL	03 Ağustos 2026 Pazartesi	Sabit Oranlı
23 Eylül 2024 Pazartesi	300.000	TL	21 Eylül 2026 Pazartesi	Sabit Oranlı
17 Eylül 2025 Çarşamba	500.000	TL	15 Eylül 2027 Çarşamba	Değişken Oranlı

a. İhraç edilen menkul kıymetlere ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Kira Sertifikası	18.426.291	-	15.432.580	-
Toplam	18.426.291	-	15.432.580	-

4. Türev finansal borçlara ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Vadeli İşlemler	107.685	6.934	1.090	17.487
Swap İşlemleri	-	-	11.995	-
Futures İşlemleri	-	-	-	-
Opsiyonlar	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-
Toplam	107.685	6.934	13.085	17.487



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZDEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜMKONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLERYÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARIFİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARIDİĞER
HUSUSLAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide finansal tablolara ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

II. Konsolide bilançonun pasif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

5. Kiralama işlemlerinden yükümlülöklere ilişkin bilgiler (Net):

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
1 yıldan az	239.364	-	129.855	-
1-5 yıl arası	854.270	-	524.888	-
5 yıldan fazla	126.965	-	85.222	-
Toplam	1.220.599	-	739.965	-

6. Riskten korunma amaçlı türev finansal borçlara ilişkin bilgiler:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

7. Karşılıklara ilişkin açıklamalar:

a. Çalışan hakları karşılığına ilişkin bilgiler:

Grup'un bilanço tarihi itibarıyla 183.053 TL (31 Aralık 2024: 60.565 TL) tutarında kıdem tazminatı karşılığı, 100.532 TL (31 Aralık 2024: 55.435 TL) tutarında izin ücretleri karşılığı, 1.500.000TL (31 Aralık 2024: 1.300.000 TL) performans prim karşılığı olmak üzere toplam 1.783.585 TL (31 Aralık 2024: 1.416.000 TL) çalışan hakları karşılığı bulunmaktadır.

Grup kıdem tazminatı karşılığını, TMS 19'da belirtilen aktüeryal değerlendirme yöntemini kullanarak finansal tablolara yansıtılmıştır. Bu bağlamda toplam yükümlölüklerin hesaplanmasında aşağıdaki aktüeryal varsayımlar kullanılmıştır.

	Cari Dönem	Önceki Dönem
İskonto oranı (%)	26,60	26,67
Tahmin edilen maaş tavanı artış oranı (%)	22,50	23,49
Reel iskonto oranı (%)	3,35	2,58

Kıdem tazminatı yükümlölüğü karşılığının bilançodaki hareketi:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Önceki dönem sonu bakiyesi	60.565	32.146
Dönem içinde ayrılan karşılık	34.294	17.881
Dönem içinde ödenen	(7.568)	(3.515)
Aktüeryal (kazanç)/kayıp	531	14.053
Dönem sonu bakiyesi	87.822	60.565

b. Emeklilik hakları:

8 Mayıs 2008 tarih 26870 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 5754 sayılı Kanun çerçevesinde ve belirtilen oran olan %9,80 teknik faiz kullanılarak hazırlanan teknik bilanço raporlarına göre 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Sandık için teknik açık oluşmadığı rapor edilmiştir.

Grup'un SGK'ya devredilecek faydalarına ilişkin bilanço tarihi itibarıyla yükümlölüğü 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 yükümlölük tutarının hesaplanmasında Yeni Kanun çerçevesinde büyük ölçüde sabit ve belirli varsayımlar kullanılmaktadır. Bununla birlikte Grup'un devir gerçekleştiğinde katlanacağı yükümlölük için nihai tutar, başta iskonto oranı, enflasyon ve ücret artışları olmak üzere katılımcıların sayısı ve ayrılma oranları gibi faktörlere bağlı olarak değişiklik gösterebilir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

II. Bilançonun Pasif Hesaplarına İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

7. Karşılıklara İlişkin Açıklamalar (Devamı):

b. Emeklilik hakları (devamı) :

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Açılış – Dönem Başı Varlık	37.529.345	37.529.345
Sandık varlıklarının gerçek getirisi	16.581.231	16.581.231
İşveren katkı payları	8.808.786	8.808.736
Çalışanların katkı payları	6.396.853	6.396.853
Ödenen tazminatlar	(6.044.606)	(6.044.606)
Dönem Sonu Varlık Toplamı	63.271.609	63.271.609

İlgili Aktüer Raporu'na göre Sandık'ın fazlası 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 139.339.937 TL'dir (31 Aralık 2024: 75.572.898 TL).

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Sandık varlığı	63.271.609	37.529.345
Fiili ve teknik fazlalık tutarı	139.339.937	75.572.898

Kullanılan temel aktüeryal varsayımlar aşağıdaki gibidir:

İskonto Oranları	Cari Dönem	Önceki Dönem
SGK'ya devredilecek emeklilik faydaları	%9,80	%9,80
SGK'ya devredilecek sağlık faydaları	%9,80	%9,80

Sandık'ın, 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerine göre toplam varlıklarının dağılımı aşağıda gösterilmiştir.

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Bankalar	2.078.081	2.405.748
Maddi duran varlıklar	8.601.000	7.260.000
Menkul kıymetler	33.071.650	21.290.395
Diğer	19.520.878	6.573.202
Toplam	63.271.609	37.529.345

c. Diğer karşılıklar:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılıklar ^(*)	9.850.000	7.500.000
Katılma hesabına dağıtılacak kârlardan ayrılan tutarlar	1.803.861	914.340
Gayrinakdi krediler beklenen zarar karşılığı	253.309	279.732
Devam eden dava karşılıkları	21.483	9.644
Değer düşüş karşılıkları	-	2.466
Toplam	11.928.653	8.706.182

^(*) Banka yönetimi tarafından BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı gereklilikleri dışında tamamı geçmiş yılda ayrılan 9.850.000 TL tutarındaki serbest karşılığı içermektedir (31 Aralık 2024: 7.500.000 TL).

Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılıklar hareket tablosu;

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Dönem Başındaki Değer	7.500.000	2.850.432
Dönem içi ilaveler	2.350.000	5.130.000
Dönemi içi iptaller (-)	-	480.432
Dönem Sonu Değeri	9.850.000	7.500.000

Katılma hesabına dağıtılacak kârlardan ayrılan tutarlarhareket tablosu;

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Dönem Başındaki Değer	914.340	281.150
Dönem içi ilaveler	1.422.336	921.183
Kur farkları	80.338	28.060
Dönemi içi iptaller (-)	613.153	316.053
Dönem Sonu Değeri	1.803.861	914.340

Gücüne Güven



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZDEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜMKONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLERYÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARIFİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARIDİĞER
HUSUSLAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide finansal tablolara ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

II Konsolide bilançonun pasif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

7. Karşılıklara ilişkin açıklamalar(Devamı):

d. Dövizde endeksli krediler ve finansal kiralama alacakları anapara kur azalış karşılıklarına ilişkin bilgiler:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

8. Vergi borcuna ilişkin açıklamalar:

a. Cari vergi borcuna ilişkin açıklamalar:

a.1. Vergi karşılığına ilişkin açıklamalar:

Grup'un 31 Aralık 2025 itibarıyla kurumlar vergisinden ödenen geçici vergiler düşüldükten sonra kalan vergi borcu 1.807.292 TL'dir (31 Aralık 2024: 1.664.243TL).

a.2. Ödenecek vergilere ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Ödenecek Kurumlar Vergisi	1.807.292	1.664.243
BSMV	285.376	151.699
Ücretlerden kesilen gelir vergisi	140.396	58.575
Menkul Sermaye İradı Vergisi	433.192	149.701
Kambiyo Muameleleri Vergisi	46.812	39.631
Ödenecek Katma Değer Vergisi	36.393	26.534
Gayrimenkul Sermaye İradı Vergisi	3.912	2.337
Diğer	4.925	21.593
Toplam	2.758.298	2.114.133

a.3. Primlere ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Sosyal Sigorta Primleri-İşveren	-	39
Sosyal Sigorta Primleri-Personel	-	27
Banka Sosyal Yardım Sandığı Primleri-Personel	46.203	26.315
Banka Sosyal Yardım Sandığı Primleri-İşveren	68.527	39.073
Emekli Sandığı Aidatı ve Karşılıkları-Personel	-	-
Emekli Sandığı Aidatı ve Karşılıkları-İşveren	-	-
İşsizlik Sigortası-İşveren	6.605	3.769
İşsizlik Sigortası-Personel	3.300	1.882
Diğer	-	-
Toplam	124.635	71.105

9. Satış amaçlı elde tutulan ve durdurulan faaliyetlere ilişkin duran varlık borçları hakkında bilgiler:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide finansal tablolara ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

II Konsolide bilançonun pasif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

10. Grup'un kullandığı sermaye benzeri kredilerin sayısı, vadesi, kâr payı oranı, kredinin temin edildiği kuruluş ve varsa, hisse senedine dönüştürme opsiyonuna ilişkin detaylı açıklamalar:

Sermaye benzeri kredilere ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
İlave Ana Sermaye Hesaplamasına Dâhil Edilecek Borçlanma Araçları	-	10.675.109		7.664.460
Sermaye Benzeri Krediler(*)	-	10.675.109	-	7.664.460
Sermaye Benzeri Borçlanma Araçları	-	-	-	-
Katkı Sermaye Hesaplamasına Dâhil Edilecek Borçlanma Araçları	-	-	-	-
Sermaye Benzeri Krediler	-	-	-	-
Sermaye Benzeri Borçlanma Araçları	-	-	-	-
Toplam	-	10.675.109	-	7.664.460

(*) Banka'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla alacaklı kuruluşu TVF Piyasa İstikrar ve Denge Alt Fonu olan TRT240424F22 ISIN kodlu, 24 Nisan 2019 başlangıç tarihli, en erken beş yıl geri ödeme opsiyonu olan ve vadesiz 100.000.000 Euro (Tam Euro) değerinde, alacaklı kuruluşu TVF Piyasa İstikrar ve Denge Alt Fonu olan TRT250232F15 ISIN kodlu, 9 Mart 2022 başlangıç tarihli, en erken on yıl geri ödeme opsiyonu olan ve vadesiz 31.688.489 Euro (Tam Euro) değerinde ve alacaklı kuruluşu TVF Piyasa İstikrar ve Denge Alt Fonu olan TRT211229F12 ISIN kodlu, 30 Aralık 2024 başlangıç tarihli, en erken beş yıl geri ödeme opsiyonu olan ve vadesiz 100.000.000 Euro (Tam Euro) cinsinden toplam üç adet sermaye benzeri borçlanma aracı bulunmaktadır. İlgili borçlanma araçları sıfır kar paylı olup hisse senedine dönüştürme opsiyonu bulunmamaktadır.

11. Bilançonun diğer yükümlülükler kalemi, bilanço toplamının %10'unu aşıyorsa, bunların en az %20'sini oluşturan alt hesapların isim ve tutarlarına ilişkin bilgiler:

Bilanço tarihi itibarıyla, Grup'un diğer yükümlülükler toplamı 11.142.009 TL (31 Aralık 2024: 3.992.047 TL) olup yükümlülükler toplamının %10'unu aşmamaktadır. Grup'un diğer yükümlülükler toplamının 7.124.462 TL'lik kısmı 24 Temmuz 2025 tarihinde Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'ndan faaliyet izni alan Emlak Katılım Tasarruf Finansman A.Ş.'nin "Tasarruf Fon Havuzundan Borçlar" kaleminden oluşmaktadır.

12. Özkaynaklara ilişkin bilgiler:

a. Ödenmiş sermayenin gösterimi:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Hisse senedi karşılığı	1.026.915	1.026.915
İmtiyazlı hisse senedi karşılığı	-	-

b. Ödenmiş sermaye tutarı, Grup'da kayıtlı sermaye sisteminin uygulanıp uygulanmadığı hususunun açıklanması ve bu sistem uygulanıyor ise kayıtlı sermaye tavanına ilişkin bilgiler:

Ana Ortaklık Banka'da 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kayıtlı sermaye sistemi uygulanmamaktadır.

c. Cari dönem içinde yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile arttırılan sermaye payına ilişkin diğer bilgiler:

Bulunmamaktadır.



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZDEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜMKONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLERYÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARIFİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARIDİĞER
HUSUSLAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

II. Konsolide Bilançonun Pasif Hesaplarına İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

12. Özkaynaklara ilişkin bilgiler (Devamı):

d) Cari dönem içinde sermaye yedeklerinden sermayeye ilave edilen kısma ilişkin bilgiler:

Cari dönem içinde sermaye yedeklerinden sermayeye ilave edilen kısım bulunmamaktadır.

e) Son mali yılın ve onu takip eden ara dönemin sonuna kadar olan sermaye taahhütleri, bu taahhütlerin genel amacı ve bu taahhütler için gerekli tahmini kaynaklara ilişkin bilgiler:

Grup'un son mali yılın ve onu takip eden ara dönemin sonuna kadar sermaye taahhüdü bulunmamaktadır.

f) Grup'un gelirleri, karlılığı ve likiditesine ilişkin geçmiş dönem göstergeleri ile bu göstergelerdeki belirsizlikler dikkate alınarak yapılacak öngörülerin, Banka'nın özkaynakları üzerindeki tahmini etkileri:

Grup faaliyetlerini karlılıkla sürdürmekte ve dönem karlarının büyük bölümünü yedeklere aktarım şeklinde özkaynaklar içinde muhafaza etmektedir. Öte yandan Grup'un özkaynakları likit ve getirili aktiflerde değerlendirilmektedir.

g) Sermayeyi temsil eden hisse senetlerine tanınan imtiyazlara ilişkin özet bilgiler:

Sermayeyi temsil eden hisse senetlerine tanınan imtiyazlar bulunmamaktadır.

h) Menkul değerler değer artış fonuna ilişkin bilgiler:

	TP	Cari Dönem YP	Önceki Dönem TP	YP
İştirakler, bağlı ortaklıklar ve birlikte kontrol edilen ortaklıklardan (İş ortaklıklarından)	-	-	-	-
Değerleme farkı(*)	(325.688)	67.564	(285.545)	77.602
Kur farkı	-	-	-	-
Toplam	(325.688)	67.564	(285.545)	77.602

(*) 2022 ve 2024 yıllarındada temin edilen sermaye benzeri kredilerin maliyet değeri ve gerçeğe uygun değeri arasındaki fark kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak bir kalem olarak izlenmekte olup, 46.085 TL'dir (31 Aralık 2024: 80.802 TL'dir).

i) Diğer sermaye yedeklerine ilişkin bilgiler:

Gayrimenkul satış kazancı istisnasından faydalanılması nedeniyle 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. Maddesinin 1/e bendi çerçevesinde özel yedek olarak ayrılan 10.016 TL diğer sermaye yedeği olarak izlenmektedir.

Grup'un 14 Nisan 2025 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul kararı uyarınca 8.700.731 TL olan 2024 yılı dönem yılı dönem kararının 435.037 TL'sinin yasal yedeklere kalan tutarın olağanüstü yedeklere aktarılmasına ve 2019 yılında alınan sermaye benzeri kredinin vadesinin bitmesi nedeniyle diğer sermaye yedeklerinde bekleyen değerleme farkı olan 23.088 TL'nin olağanüstü yedek akçe olarak ayrılmasına karar verilmiştir.

j) Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler:

Grup'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla alacaklı kuruluşu TVF Piyasa İstikrar ve Denge Alt Fonu olan TRT240424F22 ISIN kodlu, 24 Nisan 2019 başlangıç tarihli, en erken beş yıl geri ödeme opsiyonu olan ve vadesiz 100.000.000 Euro (Tam Euro) değerinde, alacaklı kuruluşu TVF Piyasa İstikrar ve Denge Alt Fonu olan, 9 Mart 2022 başlangıç tarihli, en erken on yıl geri ödeme opsiyonu olan ve vadesiz 31.688.489 Euro (Tam Euro) değerinde ve alacaklı kuruluşu TVF Piyasa İstikrar ve Denge Alt Fonu olan TRT211229F12 ISIN kodlu, 30 Aralık 2024 başlangıç tarihli, en erken beş yıl geri ödeme opsiyonu olan ve vadesiz 100.000.000 Euro (Tam Euro) cinsinden toplam cinsinden toplam üç adet sermaye benzeri borçlanma aracı bulunmakta olup, söz konusu finansal yükümlülük kayıtlara gerçeğe uygun değerinden yansıtılmış olup, maliyet değeri ve gerçeğe uygun değeri arasındaki fark ilk edinim tarihinde özkaynaklarda 'Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler' hesabında muhasebeleştirilmiştir. 2022 ve 2024 yıllarındada temin edilen sermaye benzeri kredilerin maliyet değeri ve gerçeğe uygun değeri arasındaki farkı 80.802 TL'dir. Söz konusu tutar kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak bir kalem olarak izlenmekte olup, kredilerin ömrü boyunca amortisman yoluyla gelir gider hesaplarına muhasebeleştirilmektedir.

Ayrıca bu işlem ile ilgili olarak %0 getirili vadesiz kamu menkul kıymetleri Grup Yönetiminin aldığı karar doğrultusunda 'itfa edilmiş maliyetinden taşınan finansal varlık' olarak sınıflandırılmış ve kamu menkul kıymet getiri oranları ile indirgenmiş tutarı ile 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 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide finansal tablolara ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

III. Konsolide nazım hesaplara ilişkin açıklama ve dipnotlar:

1. Nazım hesaplarda yer alan yükümlülöklere ilişkin açıklama:

a. Gayri kabili rücu nitelikteki kredi taahhütlerinin türü ve miktarı:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Kullandırma Garantili Kredi Tahsis Taahhütleri	226.311	116.272
Vadeli Aktif Değer Alım Satım Taahhütleri	5.851.333	1.408.953
Çekler İçin Ödeme Taahhütlerimiz	630.085	457.605
İhracat Taahhütlerinden Kaynaklanan Vergi ve Fon Yükümlölükleri	-	-
Kredi Kartları Harcama Limiti Taahhütleri	128.786	71.990
İştirak Sermaye Taahhütleri	300.000	22.500
Diğer Cayılamaz Taahhütler	761.685	626.599
Toplam	7.898.200	2.703.919

(*) Doğrudan borçlanma sistemi (DBS) projeleri için tanımlanan limitler cari yıl öncesinde "kullandırma garantili kredi tahsis taahhütleri" olarak sınıflandırılmıştır. Cari yıl ile birlikte Banka DBS projeleri için tanımlanan limitler yerine, kullandırma konu tanımlanan reel limitler "kullandırma garantili kredi tahsis taahhütleri" olarak sınıflandırılmaya başlanmıştır.

b. Nazım hesap kalemlerinden kaynaklanan muhtemel zararların ve taahhütlerin yapısı ve tutarı:

b.1. Garantiler, banka aval ve kabulleri ve mali garanti yerine geçen teminatlar ve diğer akreditifler dahil gayrinakdi krediler:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Teminat Mektupları	39.769.067	30.072.136
Akreditifler	8.328.025	2.293.233
Banka Kredileri	226.900	173.710
Diğer Garanti ve Kefaletler	4.444	-
Toplam	48.328.436	32.539.079

b.2. Kesin teminatlar, geçici teminatlar, kefaletler ve benzeri işlemler:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Geçici Teminat Mektupları	3.431.966	1.400.644
Kesin Teminat Mektupları	24.952.756	19.699.299
Avans Teminat Mektupları	3.689.763	3.447.602
Gümröklere Hitaben Verilen Teminat Mektupları	878.097	865.130
Nakdi Kredilerin Teminatı için Verilen Teminat Mektupları	180.744	107.111
Diğer	6.635.741	4.552.350
Toplam	39.769.067	30.072.136

c. Gayrinakdi Krediler Kapsamında:

c.1. Gayrinakdi kredilerin toplam tutarı:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Nakit kredi teminine yönelik olarak açılan gayrinakdi krediler	6.635.741	4.552.350
Bir yıl veya daha az süreli asıl vadeli	678.987	159.014
Bir yıldan daha uzun süreli asıl vadeli	5.956.754	4.393.336
Diğer gayrinakdi krediler	41.692.695	27.986.729
Toplam	48.328.436	32.539.079



TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide finansal tablolara ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

III. Konsolide nazım hesaplara ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

1. Nazım hesaplarda yer alan yükümlülöklere ilişkin açıklama (Devamı):

c.2. Gayrinakdi krediler hesabı içinde sektör bazında risk yoğunlaşması hakkında bilgi:

	Cari Dönem			
	TP	(%)	YP	(%)
Tarım	265.100	0,90	71.203	0,38
Çiftçilik ve Hayvancılık	2.821	0,01	-	0,00
Ormancılık	262.279	0,89	71.203	0,38
Balıkçılık	-	-	-	-
Sanayi	4.705.171	15,95	8.251.802	43,84
Madencilik ve Taş ocakçılığı	23.022	0,08	-	-
İmalat Sanayi	3.977.671	13,48	7.872.955	41,83
Elektrik, Gaz, Su	704.478	2,39	378.847	2,01
İnşaat	11.923.080	40,41	1.192.875	6,34
Hizmetler	11.049.692	37,45	7.255.370	38,55
Toptan ve Perakende Ticaret	6.670.727	22,61	2.948.146	15,66
Otel ve Lokanta Hizmetleri	229.657	0,78	-	-
Ulaştırma ve Haberleşme	647.458	2,19	3.331.389	17,70
Mali Kuruluşlar	21.020	0,07	341.128	1,81
Gayrimenkul ve Kiralama Hizmetleri	111.203	0,38	11.321	0,06
Serbest Meslek Hizmetleri	296.681	1,01	-	-
Eğitim Hizmetleri	2.525.211	8,56	229.647	1,22
Sağlık ve Sosyal Hizmetler	547.735	1,86	393.739	2,09
Diğer	1.563.321	5,30	2.050.822	10,90
Toplam	29.506.364	100	18.822.072	100

	Önceki Dönem			
	TP	(%)	YP	(%)
Tarım	133.720	0,59	5.507	0,06
Çiftçilik ve Hayvancılık	3.234	0,01	-	-
Ormancılık	130.486	0,57	5.507	0,06
Balıkçılık	-	-	-	-
Sanayi	4.841.604	21,21	4.154.537	42,78
Madencilik ve Taş ocakçılığı	23.638	0,10	-	-
İmalat Sanayi	4.078.964	17,87	3.862.152	39,77
Elektrik, Gaz, Su	739.002	3,24	292.385	3,01
İnşaat	8.671.014	37,98	493.673	5,08
Hizmetler	8.095.172	35,46	3.813.758	39,27
Toptan ve Perakende Ticaret	5.094.244	22,32	1.350.906	13,91
Otel ve Lokanta Hizmetleri	346.976	1,52	8.784	0,09
Ulaştırma ve Haberleşme	550.282	2,41	2.202.396	22,68
Mali Kuruluşlar	5.076	0,02	71.061	0,73
Gayrimenkul ve Kiralama Hizmetleri	71.449	0,31	14.110	0,15
Serbest Meslek Hizmetleri	379.070	1,66	-	-
Eğitim Hizmetleri	1.131.819	4,96	134.895	1,39
Sağlık ve Sosyal Hizmetler	516.256	2,26	31.606	0,33
Diğer	1.087.165	4,76	1.242.929	12,80
Toplam	22.828.675	100	9.710.404	100

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide finansal tablolara ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

III. Konsolide nazım hesaplara ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

1. Nazım hesaplarda yer alan yükümlölöklere ilişkin açıklama (Devamı):

c.3. I ve II'nci grupta sınıflandırılan gayrinakdi kredilere ilişkin bilgiler:

Cari Dönem	I. Grup		II. Grup	
	TP	YP	TP	YP
Gayrinakdi krediler	29.308.217	18.820.827	198.147	1.245
Teminat mektupları	29.256.274	10.313.401	198.147	1.245
Aval ve kabul kredileri	6.054	220.846	-	-
Akreditifler	45.889	8.282.136	-	-
Ciolar	-	-	-	-
Menkul kıymet ihracında satın alma garantileri	-	-	-	-
Faktoring garantileri	-	-	-	-
Diğer garanti ve kefaletler	-	4.444	-	-
Önceki Dönem	I. Grup	II. Grup		
	TP	YP	TP	YP
Gayrinakdi krediler	22.636.924	9.708.770	191.751	1.634
Teminat mektupları	22.628.258	7.250.493	191.751	1.634
Aval ve kabul kredileri	4.847	168.863	-	-
Akreditifler	3.819	2.289.414	-	-
Ciolar	-	-	-	-
Menkul kıymet ihracında satın alma garantileri	-	-	-	-
Faktoring garantileri	-	-	-	-
Diğer garanti ve kefaletler	-	-	-	-

2. Türev işlemlere ilişkin açıklamalar:

	Amaçlarına göre türev işlemler 31 Aralık 2025	Amaçlarına göre türev işlemler 31 Aralık 2024
Alım satım amaçlı işlemlerin türleri		
Döviz ile ilgili türev işlemler (I)	8.241.661	15.592.435
Vadeli döviz alım satım işlemleri	5.666.561	5.183.071
Swap para alım satım işlemleri	2.575.100	10.409.364
Futures para işlemleri	-	-
Para alım satım opsiyonları	-	-
Kâr payı ile ilgili türev işlemler (II)	-	-
Vadeli kâr payı sözleşmesi alım satım işlemleri	-	-
Swap kâr payı alım satım işlemleri	-	-
Kâr payı alım satım opsiyonları	-	-
Futures kâr payı alım satım işlemleri	-	-
Diğer alım-satım amaçlı türev işlemler (III)	-	-
A. Toplam alım satım amaçlı türev işlemler (I+II+III)	8.241.661	15.592.435
Riskten korunma amaçlı türev işlem türleri	-	-
Gerçeğe uygun değer değışikliği riskinden korunma amaçlı	-	-
Nakit akış riskinden korunma amaçlı	-	-
YP üzerinden yapılan iştirak yatırımları riskinden korunma amaçlı	-	-
B. Toplam riskten korunma amaçlı türev işlemler	-	-
Türev işlemler toplamı (A+B)	8.241.661	15.592.435

Gücüne Güven



TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide finansal tablolara ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

III. Konsolide nazım hesaplara ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

3. Koşullu borçlar ve varlıklara ilişkin açıklamalar:

Grup çeşitli kişi ve kurumlar tarafından aleyhinde açılan, gerçekleşme olasılığı yüksek ve nakit çıkışı gerektirebilecek davaları için 21.483TL (31 Aralık 2024: 9.644 TL) tutarında karşılık ayırmış olup söz konusu karşılık Beşinci bölüm II.7.b nolu “Diğer Karşılıklar” notu altında gösterilmiştir.

4. Başkaları nam ve hesabına verilen hizmetlere ilişkin açıklamalar:

Grup’un gerçek ve tüzel kişiler, vakıflar, emeklilik sigortası fonları ve diğer kurumlar adına plasmada bulunma gibi faaliyetleri bulunmamaktadır.

IV. Konsolide kâr veya zarar tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar:

1. Kâr payı gelirlerine ilişkin bilgiler:

a. Kredilerden alınan kâr payı gelirlerine ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Kredilerden alınan kâr payları				
Kısa Vadeli Kredilerden	21.039.416	2.296.145	14.920.257	1.274.935
Orta ve Uzun Vadeli Kredilerden	20.185.127	2.712.404	7.897.506	1.391.499
Takipteki Alacaklardan Alınan Kâr Payları	187.522	3.734	57.427	102
Toplam	41.412.065	5.012.283	22.875.190	2.666.536

b. Bankalardan alınan kâr payı gelirlerine ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
T.C. Merkez Bankası’ndan	1.796.390	-	2.113.923	-
Yurt içi Bankalardan	11.696	-	34.053	-
Yurt dışı Bankalardan	-	-	-	-
Yurt dışı Merkez ve Şubelerden	-	-	-	-
Toplam	1.808.086		2.147.976	-

c. Menkul değerlerden alınan kâr paylarına ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	232.550	226.687	92.448	85.510
Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	2.765.545	417.258	2.921.611	300.105
İtfa edilmiş maliyeti üzerinden değerlendirilen finansal varlıklar	2.344.076	142.466	2.217.416	137.640
Toplam	5.342.171	786.411	5.231.475	523.255

d. İştirak ve bağlı ortaklıklardan alınan kâr payı gelirineline ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
İştirak ve bağlı ortaklıklardan alınan kâr payları	173.934	-	119.052	-
Toplam	173.934	-	119.052	-

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide finansal tablolara ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

IV. Konsolide kâr veya zarar tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

2. Kâr payı giderlerine ilişkin bilgiler:

a. Katılma hesaplarına ödenen kâr paylarının vade yapısına göre gösterimi:

Cari Dönem	Katılma hesapları						Birikimli katılma hesabı	Toplam
	1 aya kadar	3 aya kadar	6 aya kadar	9 aya kadar	1 yıla kadar	1 yıldan uzun		
Hesap adı								
Türk parası								
Özel cari hesap ve katılma hesapları aracılığı ile bankalardan toplanan fonlar	312.758	2.585.482	1.324.849	-	-	-	-	4.223.089
Gerçek kişilerin ticari olmayan katılma hs.	320.031	1.429.747	167.543.	-	55.319	227.859	13	2.200.512
Resmi kuruluş katılma hs.	719.940	2.868.367	362.725	-	104.273	-	-	4.055.305
Ticari kuruluş katılma hs.	1.678.033	2.858.337	628.330	-	540.164	97.047	-	5.801.911
Diğer kuruluş katılma hs.	1.862.564	3.667.165	2.818.333	-	408.509	2.389.339	-	11.145.910
Toplam	4.893.326	13.409.098	5.301.780	-	1.108.265	2.714.245	13	27.426.727

Yabancı para								
Bankalar	264	168	25.814	-	-	-	-	26.246
Gerçek kişilerin ticari olmayan katılma hs.	33.265	33.276	111.478	-	198.856	72	-	376.947
Resmi kuruluş katılma hs.	4.073	66.192	7.882	-	-	-	-	78.147
Ticari kuruluş katılma hs.	150.102	646.372	152.325	-	471.099	2.288	-	1.422.186
Diğer kuruluş katılma hs.	8.577	4.900	-	-	-	-	-	13.477
Kıymetli maden depo hs.	5.794	-	-	-	--	-	-	5.794

Toplam	202.075	750.908	297.499	-	669.955	2.360	-	1.922.797
---------------	----------------	----------------	----------------	----------	----------------	--------------	----------	------------------

Genel toplam	5.095.401	14.160.006	5.599.279	-	1.778.220	2.716.605	13	29.349.524
---------------------	------------------	-------------------	------------------	----------	------------------	------------------	-----------	-------------------

Önceki Dönem	Katılma hesapları						Birikimli katılma hesabı	Toplam
	1 aya kadar	3 aya kadar	6 aya kadar	9 aya kadar	1 yıla kadar	1 yıldan uzun		
Hesap adı								
Türk parası								
Özel cari hesap ve katılma hesapları aracılığı ile bankalardan toplanan fonlar	68.644	483.684	153.358	-	-	-	-	705.686
Gerçek kişilerin ticari olmayan katılma hs.	216.216	1.610.311	205.668	-	15.738	686.180	2	2.734.115
Resmi kuruluş katılma hs.	3.014.031	1.010.622	1.497.397	-	106.495	208.130	-	5.836.675
Ticari kuruluş katılma hs.	1.375.988	3.639.025	1.896.394	-	236.651	898.472	-	8.046.530
Diğer kuruluş katılma hs.	421.212	443.479	167.764	-	15.079	-	-	1.047.534
Toplam	5.096.091	7.187.121	3.920.581	-	373.963	1.792.782	2	18.370.540

Yabancı para								
Bankalar	-	1.729	-	-	-	-	-	1.729
Gerçek kişilerin ticari olmayan katılma hs.	17.954	23.821	31.833	-	24.122	133	-	97.863
Resmi kuruluş katılma hs.	409	29.144	1	-	-	-	-	29.554
Ticari kuruluş katılma hs.	78.445	229.717	75.941	-	875	1.115	-	386.093
Diğer kuruluş katılma hs.	2.253	10.128	-	-	-	-	-	12.381
Kıymetli maden depo hs.	5.956	-	-	-	-	-	-	5.956

Toplam	105.017	294.539	107.775	-	24.997	1.248	-	533.576
---------------	----------------	----------------	----------------	----------	---------------	--------------	----------	----------------

Genel toplam	5.201.108	7.481.660	4.028.356	-	398.960	1.794.030	2	18.904.116
---------------------	------------------	------------------	------------------	----------	----------------	------------------	----------	-------------------



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZDEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜMKONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLERYÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARIFİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARIDİĞER
HUSUSLAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide finansal tablolara ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

IV. Konsolide kâr veya zarar tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

2. Kâr payı giderlerine ilişkin bilgiler (Devamı):

b. Kullanılan kredilere verilen kâr payı giderlerine ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Bankalara	1.618.458	266.569	127.407	88.050
T.C. Merkez Bankası'na	-	-	-	-
Yurt içi Bankalara	1.584.168	32.735	101.850	37.771
Yurt dışı Bankalara	34.290	233.834	25.557	50.279
Yurt dışı Merkez ve Şubelere	-	-	-	-
Diğer kuruluşlara	-	160.349	-	147.977
Toplam	1.618.458	426.918	127.407	236.027

c. İştirakler ve bağlı ortaklıklara verilen kâr payı giderlerine ilişkin bilgiler:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

d. İhraç edilen menkul kıymetlere verilen kâr payı giderlerine ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
İhraç edilen menkul kıymetlere verilen kâr payları	5.201.884	-	5.241.588	-
Toplam	5.201.884	-	5.241.588	-

3. Net ücret ve komisyon gelirleri / giderleri kaleminde yer alan diğer kalemlerin, gelir tablosu toplamının %10'unu aşması halinde bu kalemlerin en az %20'sini oluşturan alt hesaplar:

Diğer Alınan Ücret ve Komisyonlar	Cari Dönem	Önceki Dönem
Tasarruf finansman faaliyetlerinden alınan ücret ve komisyonlar	2.945.359	-
Hizmet paketi gelirleri	1.094.591	1.137.031
Havale komisyonları	282.360	412.698
Sigorta ve aracılık komisyonları	585.044	413.422
Muhabirlerden alınan ücret ve komisyonlar	160.669	192.830
İthalat komisyonları	67.254	42.545
Ekspertiz ücretleri	59.419	36.622
Üye işyeri poslarından alınan ücret ve komisyonlar	28.721	11.007
Erken kapama komisyon gelirleri	34.677	10.178
Kiralık kasa gelirleri	17.203	5.491
Limit tahsis komisyonu	14.362	1.998
Alınan diğer komisyon ve hizmet gelirleri	302.028	95.772
Toplam	5.591.687	2.359.594

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide finansal tablolara ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

IV. Konsolide kâr veya zarar tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

3. Net ücret ve komisyon gelirleri / giderleri kaleminde yer alan diğer kalemlerin, gelir tablosu toplamının %10'unu aşması halinde bu kalemlerin en az %20'sini oluşturan alt hesaplar (Devamı):

Diğer Verilen Ücret ve Komisyonlar	Cari Dönem	Önceki Dönem
Muhabirlere verilen masraf ve komisyonlar	129.482	115.499
Swift, EFT ve havale için verilen ücret ve komisyonlar	11.625	8.580
Kredi kartları için verilen komisyon ve ücretler	8.813	4.735
Kullanılan kredilere verilen ücret ve komisyonlar	15.382	273
Diğer komisyon ve ücretler	372.148	41.965
Toplam	537.450	171.052

4. Temettü gelirlerine ilişkin açıklamalar:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

5. Ticari kar/ zarara ilişkin açıklamalar (net):

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Kar	73.758.668	47.173.564
Sermaye Piyasası İşlemleri Karı	159.867	5.363
Türev Finansal İşlemlerden Kar	2.798.830	4.084.178
Kambiyo İşlemlerinden Kar	70.799.971	43.084.023
Zarar (-)	59.504.273	34.271.854
Sermaye Piyasası İşlemleri Zararı	354	1.184
Türev Finansal İşlemlerden Zarar	3.623.563	2.264.933
Kambiyo İşlemlerinden Zarar	55.880.356	32.005.737

Ticari Kar/Zarar (net) **14.254.395** **12.901.710**

6. Diğer faaliyet gelirlerine ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Aktiflerin satışından elde edilen gelirler (*)	1.978.253	416.920
Geçmiş yıllara ilişkin beklenen zarar karşılıkları iptali	587.577	24.563
Geçmiş yıl giderlerine ait düzeltme	385	441
Haberleşme giderleri karşılığı iptali	10	9
Kiralama gelirleri	448.185	578.751
Önceki yıllarda ayrılan karşılıklardan gelirler	-	-
Diğer Gelirler	232.816	-
Toplam	3.098.013	1.020.68

(*) Banka mülkiyetinde bulunan ve 2024 yılında diğer aktifleri içerisinde yer alan inşaatı devam eden varlığını 2025 yılında iade etmek suretiyle, hali hazırda genel müdürlük yerleşkesi olarak kullandığı gayrimenkulü mülkiyetine almıştır. Söz konusu işlem sonucu Banka brüt 1.955.000 TL gelir elde etmiştir. Diğer varlıklarının satışından 23.253 TL gelir elde etmiştir (31 Aralık 2024: 24.563 TL).

(**) Cari döneme ait diğer gelirler; 232.816 TL diğer gelirden (31 Aralık 2024:63.437 TL diğer geliriler ve Aralık 2024: 480.032 TL Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılık iptalleri)) oluşmaktadır.



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZDEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜMKONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLERYÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARIFİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARIDİĞER
HUSUSLAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide finansal tablolara ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

IV. Konsolide kâr veya zarar tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

7. Beklenen zarar karşılık giderleri ve diğer karşılık giderleri:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Beklenen Kredi Zarar Karşılıkları	4.609.091	1.031.760
12 Aylık Beklenen Zarar Karşılığı (Birinci Aşama)	1.204.990	460.861
Kredi Riskinde Önemli Artış (İkinci Aşama)	1.466.252	40.968
Temerrüt (Üçüncü Aşama)	1.937.849	529.931
Menkul Değerler Değer Düşme Giderleri	262.877	15.519
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr veya Zarara Yansıtılan FV	262.877	15.519
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan FV	-	-
İştirakler, Bağlı Ortaklıklar Değer Düşüş Karşılıkları	-	-
İştirakler	-	-
Bağlı Ortaklıklar	-	-
Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar	-	-
Vadeye Kadar Elde Tutulacak Yatırımlar	-	-
Diğer	3.184.589	5.741.210
Muhtemel Riskler İçin Ayrılan Serbest Karşılık	2.350.000	5.130.000
Katılma Hesabına Dağıtılacak Karlardan Ayrılan Tutarlar	809.183	605.130
Tasarruf Havuzu Özel Karşılıkları Gideri	13.407	-
Dava Karşılıkları	11.999	6.079
Toplam	8.056.557	6.788.489

8. Diğer faaliyet giderlerine ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Kıdem tazminatı karşılığı(*)	26.726	14.365
Birikmiş izin karşılığı tutarı(*)	71.999	41.240
Banka sosyal yardım sandığı varlık açıkları karşılığı	-	-
Maddi duran varlık değer düşüş giderleri	-	-
Maddi duran varlık amortisman giderleri	371.817	214.511
Maddi olmayan duran varlık değer düşüş giderleri	-	-
Şerefiye değer düşüş gideri	-	-
Maddi olmayan duran varlık amortisman giderleri	100.748	49.733
Özkaynak yöntemi uygulanan ortaklık payları değer düşüş gideri	-	-
Elden çıkarılacak kıymetler değer düşüş giderleri	-	-
Elden çıkarılacak kıymetler amortisman giderleri	-	-
Satış amaçlı elde tutulan ve durdurulan faaliyetlere ilişkin duran varlıklar değer düşüş giderleri	-	-
Diğer işletme giderleri	2.542.630	1.472.876
TFRS 16 istisnalarına ilişkin kiralama giderleri	50.249	18.597
Bakım ve onarım giderleri	115.893	77.301
Reklam ve ilan giderleri	1.054.231	394.867
Diğer giderler ⁽¹⁾	1.322.257	982.111
Aktiflerin satışından doğan zararlar	-	-
Diğer ⁽²⁾	1.327.684	651.503
Toplam	4.441.604	2.444.228

(*) Kâr veya zarar tablosunda, diğer faaliyet giderleri içinde olmayan, personel giderlerinde gösterilen kıdem tazminatı ve birikmiş izin karşılığı tutarı da bu tabloda yer almaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide finansal tablolara ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

IV. Konsolide kâr veya zarar tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

8. Diğer faaliyet giderlerine ilişkin bilgiler (Devamı):

⁽¹⁾ Diğer İşletme Giderleri altındaki “Diğer Giderler” bakiyesinin detayları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Haberleşme giderleri	473.486	118.928
Temizlik giderleri	186.862	131.382
Isıtma aydınlatma ve su giderleri	49.317	38.387
Temsil ve ağırlama giderleri	52.207	44.894
Taşıt aracı giderleri	46.064	29.421
Dava ve mahkeme giderleri	15.556	4.055
Menkuller sigorta giderleri	33.815	21.711
Kırtasiye giderleri	10.944	9.719
Ortak giderlere katılma giderleri	13.862	5.176
Yardım ve bağışlar	118.942	436.200
Diğer	124.445	142.238
Toplam	1.322.257	982.111

⁽²⁾ Diğer bakiyesinin detayları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Vergi, resim, harçlar ve fonlar	746.285	413.852
Denetim ve müşavirlik ücretleri	143.538	100.979
Katılım bankalar birliği masraf payı	16.472	7.964
Tasarruf mevduatı sigorta fonu	82.951	62.143
Diğer	338.438	66.565
Toplam	1.327.684	651.503

9. Sürdürülen faaliyetler ile durdurulan faaliyetler vergi öncesi kar/zararına ilişkin açıklama:

Grup’un vergi öncesi karının 18.013.399 TL (31 Aralık 2024: 8.903.001 TL) tutarındaki kısmı net kâr payı gelirinden, 5.462.134 TL (31 Aralık 2024: 2.488.578 TL) tutarındaki kısmı net ücret ve komisyon gelirlerinden oluşmakta olup, diğer faaliyet giderlerinin toplamı 6.401.261 TL (31 Aralık 2024: 2.388.623 TL) tutarındadır.

10. Sürdürülen faaliyetler ile durdurulan faaliyetler vergi karşılığına ilişkin açıklama:

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Grup’un 6.401.261 TL (31 Aralık 2024: 5.102.365 TL) tutarında ertelenmiş vergi geliri ve 7.273.111 TL (31 Aralık 2024: 2.747.299 TL) tutarında ertelenmiş vergi gideri bulunmaktadır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Grup’un cari vergi karşılığı 7.647.109 TL’dir (31 Aralık 2024: 5.767.429 TL’dir).

Grup’un durdurulan faaliyeti bulunmadığı için buna ilişkin vergi karşılığı bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

11. Sürdürülen faaliyetler ile durdurulan faaliyetler dönem net kar/zararına ilişkin açıklama:

Grup’un durdurulan faaliyeti bulunmamaktadır. Sürdürülen faaliyet karı 7.273.111 TL’den (31 Aralık 2024: 12.101621 TL) 6.401.261 TL (31 Aralık 2024: 3.400.890 TL) tutarındaki dönem vergi karşılık gideri düşülmesi sonucu net dönem karı 7.647.109 TL (31 Aralık 2024: 8.727.481 TL) olarak gerçekleşmiştir

12. Net dönem kar/zararına ilişkin açıklamalar:

a. Olağan bankacılık işlemlerinden kaynaklanan gelir ve gider kalemlerinin niteliği, boyutu ve tekrarlanma oranının açıklanması Grup’un dönem içindeki performansının anlaşılması için gerekli ise, bu kalemlerin niteliği ve tutarı:

Bulunmamaktadır.



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZDEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜMKONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLERYÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARIFİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARIDİĞER
HUSUSLAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide finansal tablolara ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

IV. Konsolide kâr veya zarar tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

12. Net dönem kar/zararına ilişkin açıklamalar (Devamı):

b. Finansal tablo kalemlerine ilişkin olarak yapılan bir tahmindeki değişikliğin kâr/zarara etkisi, daha sonraki dönemleri de etkilemesi olasılığı varsa, o dönemleri de kapsayacak şekilde belirtilmesi:

Bulunmamaktadır.

c. Azınlık haklarına ait kâr/zarar:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

13. Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler:

KGK'nın 26 Mart 2021 tarihli kararı gereği bağımsız denetçi veya bağımsız denetim kuruluşundan alınan hizmetlere ilişkin raporlama dönemine ait ücret bilgisi aşağıdaki tabloda verilmiştir. Söz konusu ücretlere Ana Ortaklık Banka'nın bağlı ortaklıklarının denetim ücretleri de dahildir. Tabloda verilen ücret bilgileri KDV hariç bilgilerdir.

	Cari Dönem(*)	Önceki Dönem
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	12.788	6.751
Vergi danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücretler	-	-
Diğer güvence hizmetlerinin ücreti	7.766	4.561
Bağımsız denetim dışı diğer hizmetlerin ücreti	-	-
Toplam	20.555	11.313

(*) 01.01.2024 - 31.12.2024 hesap dönemine ilişkin finansal tablolarının onaylanması akabinde, 2025 yılı içerisinde yürütülmüş olan 2024 yılı TSRS sürdürülebilirlik raporunun güvence hizmeti ücretlerini de içermektedir

V. Konsolide özkaynak değişim tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar:

Bilanço tarihinden sonra ancak finansal tabloların ilanından önce bildirim yapılmış kâr payları tutarı bulunmamaktadır.

Kâr payı dağıtımına Genel Kurul toplantısında karar verilecek olup, Genel Kurul, ekli finansal tabloların kesinleştiği tarih itibarıyla henüz yapılmamıştır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide finansal tablolara ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

VI. Konsolide nakit akış tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar:

1. Nakit ve nakde eşdeğer varlıkları oluşturan unsurlar, bu unsurların belirlenmesinde kullanılan muhasebe politikası:

a. Dönem başındaki nakit ve nakde eşdeğer varlıklar:

Kasa, efektif deposu, yoldaki paralar ve satın alınan banka çekleri ile T.C. Merkez Bankası dahil bankalardaki vadesiz mevduat “Nakit” olarak; orijinal vadesi üç aydan kısa olan bankalar arası para piyasası plasmanları ve bankalardaki vadeli depolar “Nakde eşdeğer varlık” olarak tanımlanmaktadır.

	Cari dönem	Önceki dönem
Nakit	20.754.548	39.337.987
Kasa ve efektif deposu	3.734.594	583.626
Yoldaki paralar	2.088.703	2.948.929
T.C. Merkez Bankası	14.931.251	35.805.432
Nakde eşdeğer varlıklar	18.583.057	13.877.892
Yurt içi bankalar	358.940	485.853
Yurt dışı bankalar	18.224.117	13.392.039
Toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	39.337.605	53.215.879

b. Dönem sonundaki nakit ve nakde eşdeğer varlıklar:

	Cari dönem	Önceki dönem
Nakit	41.983.557	20.754.548
Kasa ve efektif deposu	3.856.816	3.734.594
Yoldaki paralar	1.846.648	2.088.703
T.C. Merkez Bankası	36.280.093	14.931.251
Nakde eşdeğer varlıklar	19.680.963	18.583.057
Yurt içi bankalar	454.362	358.940
Yurt dışı bankalar	19.226.601	18.224.117
Toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	61.664.520	39.337.605

2. Grubun elinde bulunan ancak, yasal sınırlamalar veya diğer nedenlerle Banka'nın serbest kullanımında olmayan nakit ve nakde eşdeğer varlık mevcuduna ilişkin bilgi:

Merkez Bankası nezdinde tutulan vadeli serbest olmayan hesaplar ve pos işlemlerinden kaynaklı bloke tutar nakit ve nakde eşdeğer varlık olarak nitelendirilmemektedir.

3. Nakit akış tablosunda yer alan diğer kalemleri ve döviz kurundaki değişimin nakit ve nakde eşdeğer varlıklar üzerindeki etkisi kalemine ilişkin açıklamalar:

“Bankacılık faaliyet konusu varlık ve yükümlülüklerdeki değişim öncesi faaliyet karı” içinde yer alan 14.830.251 TL (31 Aralık 2024: 14.599.284 TL) tutarındaki “Diğer” kalemi, esas olarak kambiyo işlemleri kârından oluşmaktadır.

“Bankacılık faaliyetleri konusu varlık ve yükümlülüklerdeki değişim” içinde yer alan 8.101.697 TL (31 Aralık 2024: 5.455.881 TL) tutarındaki “Diğer borçlardaki net artış /azalış” çalışan hakları karşılığı, diğer karşılıklar, diğer kaynaklar, cari vergi borcu ve kâr yedekleri değişimlerden oluşmaktadır.

Döviz kurundaki değişimin nakit ve nakde eş değer varlıklar üzerindeki etkisi 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap döneminde yaklaşık 12.201.210 TL (31 Aralık 2024: 6.625.052 TL) olarak tespit edilmiştir.

VII. Ana Ortaklık Banka'nın dahil olduğu risk grubuna ilişkin açıklamalar:

Ana Ortaklık Banka'nın dahil olduğu risk grubuna ilişkin işlemlerin hacmi, dönem sonunda sonuçlanmamış kredi ve toplanan fon işlemleri, döneme ilişkin gelir ve giderler:

a. Cari Dönem

Ana Ortaklık Banka'nın Dahil Olduğu Risk Grubu (*)	İştirak, Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları)		Ana Ortaklık Banka'nın Doğrudan ve Dolaylı 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	-	-	-	-	-	-
Dönem Sonu Bakiyesi	-	-	-	-	-	-
Alınan Kâr Payı ve Komisyon	-	-	-	-	-	-

(*) 5411 Sayılı Bankacılık Kanunu 49. Maddesi ve 1 Kasım 2006 tarihinde yayımlanan “Bankaların Kredi İşlemlerine İlişkin Yönetmelik”in 4. Maddesinde tanımlanmıştır.



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZDEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜMKONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLERYÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARIFİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARIDİĞER
HUSUSLAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

VII. Ana Ortaklık Banka'nın dahil olduğu risk grubuna ilişkin açıklamalar (Devamı):

Ana Ortaklık Banka'nın dahil olduğu risk grubuna ilişkin işlemlerin hacmi, dönem sonunda sonuçlanmamış kredi ve toplanan fon işlemleri, döneme ilişkin gelir ve giderler (Devamı):

b. Önceki Dönem

Ana Ortaklık Banka'nın Dahil Olduğu Risk Grubu (*)	İştirak, Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları)		Ana Ortaklık Banka'nın Doğrudan ve Dolaylı Ortakları		Risk Grubuna Dahil Olan Diğer Gerçek ve Tüzel Kişiler	
	Nakdi	G.Nakdi	Nakdi	G.Nakdi	Nakdi	G.Nakdi
Krediler ve Diğer Alacaklar						
Dönem Başı Bakiyesi	-	-	3.637	-	-	-
Dönem Sonu Bakiyesi	-	-	3.885	-	-	-
Alınan Kâr Payı ve Komisyon Gelirleri	-	-	644	-	-	-

c. Ana Ortaklık Banka'nın dahil olduğu risk grubuna ait özel cari ve katılma hesaplarına ilişkin bilgiler

Ana Ortaklık Banka'nın Dahil Olduğu Risk Grubu	İştirak, Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları)		Ana Ortaklık Banka'nın Doğrudan ve Dolaylı Ortakları		Risk Grubuna Dahil Olan Diğer Gerçek ve Tüzel Kişiler	
	Cari Dönem	Önceki Dönem	Cari Dönem	Önceki Dönem	Cari Dönem	Önceki Dönem
Özel Cari ve Katılma Hesapları						
Dönem Başı Bakiyesi	-	-	-	-	-	-
Dönem Sonu Bakiyesi	-	-	-	-	-	-
Katılma Hesabı Kâr payı Gideri	-	-	-	-	-	-

d. Ana Ortaklık Banka'nın dahil olduğu risk grubu ile yaptığı vadeli işlemler ile opsiyon sözleşmeleri ile benzeri diğer sözleşmelere ilişkin bilgiler:

Ana Ortaklık Banka'nın dahil olduğu risk grubu ile yaptığı vadeli döviz alım/satım sözleşmesi bulunmamaktadır.

e. Ana Ortaklık Banka üst yönetimine sağlanan faydalara ilişkin bilgiler:

31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait Ana Ortaklık Banka'nın üst düzey yöneticilerine sağlanan ücret ve menfaatlerinin toplam tutarı 149.325 TL'dir (31 Aralık 2024: 74.283 TL).

VIII. Ana Ortaklık Banka'nın yurt içi, yurt dışı, kıyı bankacılığı bölgelerindeki şube veya iştirakler ile yurt dışı temsilciliklerine ilişkin açıklamalar:

1. Ana Ortaklık Banka'nın yurt içi ve yurt dışı şube ve temsilciliklerine ilişkin bilgiler:

	Sayı	Çalışan sayısı				
Yurt içi şube (*)	125	1.916	Bulunduğu ülke			
Yurt dışı temsilcilikler	-	-				
					Aktif toplamı (bin TL)	Yasal sermaye
Yurt dışı şubeler	-	-			-	-
Kıyı Bnk. Blg. Şubeler	-	-			-	-

(*) Yurtiçi şube çalışan sayısına, Genel Müdürlük personel sayısı dahil edilmiştir

2. Ana Ortaklık Banka'nın yurt içinde ve yurt dışında şube veya temsilcilik açması, kapatması, organizasyonunu önemli ölçüde değiştirmesine ilişkin açıklamalar

Ana Ortaklık Banka, 2025 yılı içerisinde yurt dışında şube açmamıştır. Yurt içinde farklı bölgelerde 12 adet şube açmıştır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide finansal tablolara ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı):

VIII. Bilanço sonrası hususlara ilişkin açıklama ve dipnotlar:

Ana Ortaklık Banka'nın kaynak kuruluş/fon kullanıcısı olarak yer alacağı ve Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş. tarafından, yurt içinde, 40.000.000 TL ile sınırlı olarak, tertipler halinde, Türk Lirası cinsinden, 1-60 ay aralığındaki vadelerde ve Kira Sertifikaları Tebliği'nde (III-61.1) öngörülen Yönetim Sözleşmesine Dayalı kira sertifikası yapısına dayalı olarak, tahsisli ve/veya nitelikli yatırımcıya satılmak üzere yapılacak kira sertifikası ihraçlarına ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'na (SPK) yapılan başvuru SPK'nın 17 Temmuz 2025 tarih ve 40/1238 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu ihraç tavanı kapsamında, Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş. tarafından, tahsisli ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak üzere SPK'dan 17 Temmuz 2025 tarihinde alınan 40.000.000 TL tutarlı tertip ihraç onayı kapsamında,

- 7 Ocak 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 91 gün vadeli, 1.260.000 TL,
- 9 Ocak 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 91 gün vadeli, 620.000 TL,
- 14 Ocak 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 364 gün vadeli, 150.000 TL,
- 15 Ocak 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 92 gün vadeli, 2.000.000 TL,
- 15 Ocak 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 137 gün vadeli, 250.000 TL,
- 21 Ocak 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 70 gün vadeli, 219.125 TL,
- 22 Ocak 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 90 gün vadeli, 85.000 TL,
- 22 Ocak 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 90 gün vadeli, 60.000 TL,
- 4 Şubat 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 99 gün vadeli, 1.000.000 TL,
- 5 Şubat 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 92 gün vadeli, 325.000 TL,
- 9 Şubat 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 122 gün vadeli, 250.000 TL

tutarında kira sertifikası ihraç işlemleri gerçekleştirilmiştir.

Söz konusu kira sertifikası ihraçlarında Ana Ortaklık Banka yetkili yatırım kuruluşu olarak yer almıştır.

Ana Ortaklık Banka, ödenmiş sermayesinin iç kaynaklardan sermaye artırımı yoluyla 1.026.915 TL'den, 5.000.000 TL'ye çıkarılması ("Sermaye Artırımı") için 2 Şubat 2026 tarihli yönetim kurulu kararı almıştır.

Ana Ortaklık Banka, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun ("Kanun") 18'inci maddesi ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliğinde düzenlenen kayıtlı sermaye sistemine geçmesine için 2 Şubat 2026 tarihli aldığı Yönetim Kurulu kararı almıştır. Ana Ortaklık Banka'nın karara istinaden yaptığı başvuru Sermaye Piyasası Kurulu'nun 5 Şubat 2026 tarih ve 6/269 sayılı kararı ile olumlu sonuçlanmıştır.

Ana Ortaklık Banka, kripto varlık saklama hizmeti faaliyetinde bulunulması amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Faaliyette Bulunanlar Listesi"nde yer alan Dijital Muhafız Teknoloji Anonim Şirketi ünvanlı şirketin sermayesini temsil eden hisselerinin tamamını devralmak üzere 26.01.2026 tarihinde Dijital Muhafız Teknoloji Anonim Şirketi şirketi ile sözleşme imzalamıştır.



SUNUŞ

2025 YILI FAALİYETLERİ

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK
YOLCULUĞUMUZDEĞER ÜRETEEN
DÖNÜŞÜMKONSOLİDE EDİLEN BAĞLI
ORTAKLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLERYÖNETİM VE KURUMSAL
YÖNETİM UYGULAMALARIFİNANSAL BİLGİLER VE RİSK
YÖNETİMİ UYGULAMALARIDİĞER
HUSUSLAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

ALTINCI BÖLÜM

Diğer açıklamalar

I. Ana ortaklık Banka'nın faaliyetlerine ilişkin diğer açıklamalar:

Bulunmamaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

YEDİNCİ BÖLÜM

Bağımsız denetim raporu

I. Bağımsız denetim raporuna ilişkin olarak açıklanması gereken hususlar:

Grup'un kamuya açıklanan 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ve aynı tarihte sona eren döneme ilişkin konsolide finansal tablo ve dipnotları PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından bağımsız denetime tabi tutulmuş olup, 13 Şubat 2026 tarihli bağımsız denetim raporu finansal tabloların önünde sunulmuştur.

II. Bağımsız denetçi tarafından hazırlanan açıklama ve dipnotlar:

Bulunmamaktadır.