

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI ANONİM ŞİRKETİ

**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE SINIRLI DENETİM RAPORU**

ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

Giriş

Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi'nin ("Banka") ve konsolidasyona tabi ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2026 tarihli ilişikteki konsolide bilançosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait konsolide kar veya zarar tablosunun, konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynaklar değişim tablosunun ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin 1 Kasım 2006 tarihli ve 26333 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Bankaların Muhasebe Uygulamalarına ve Belgelerin Saklanması İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik" ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından bankaların hesap ve kayıt düzenine ilişkin yayımlanan diğer düzenlemeler ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu ("BDDK") genelge ve açıklamaları ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Muhasebe Standardı 34 ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı" hükümlerini içeren; "BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem konsolide finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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



Şarh Sonucun Dayanağı

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Beşinci Bölüm I. Kısım 14, II. Kısım 7.c ve IV. Kısım 7'de belirtildiği üzere, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla hazırlanan ilişikteki ara dönem konsolide finansal tablolarda, Grup yönetimi tarafından BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı gereklilikleri dışında 9.850 milyon TL tutarındaki kısmı geçmiş yıllar içerisinde ve 3.150 milyon TL tutarındaki kısmı ise cari dönemde ayrılmış olan toplam 13.000 milyon TL tutarında serbest karşılık ile söz konusu karşılıklar için 2.955 milyon TL tutarındaki kısmı geçmiş yıllar içerisinde ve 945 milyon TL tutarındaki kısmı ise cari dönemde muhasebeleştirilen toplam 3.900 milyon TL tutarında ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilmiştir. Söz konusu serbest karşılık ayrılmamış olsaydı, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, diğer karşılıklar ve ertelenmiş vergi varlığı sırasıyla 13.000 milyon TL daha az ve 3.900 milyon TL daha az, net dönem karı ve özkaynaklar sırasıyla 2.205 milyon TL daha fazla ve 9.100 milyon TL daha fazla olacaktı.

Şarh Sonuç

Sınırlı denetimimize göre, yukarıda şartlı sonucun dayanağı paragrafında açıklanan hususun ara dönem konsolide finansal tablolar üzerindeki etkisi haricinde, ilişikteki ara dönem konsolide finansal bilgilerin, Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi'nin ve konsolidasyona tabi ortaklıklarının 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla ara dönem konsolide finansal durumunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin konsolide finansal performansının ve konsolide nakit akışlarının BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

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

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

Talar Gül, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 11 Ağustos 2026

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.'NİN
30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN ALTI AYLIK
KONSOLİDE FİNANSAL RAPORU

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

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

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

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

Bağlı Ortaklıklar

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

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

Prof. Dr. Mehmet Emin BİRPINAR
Yönetim Kurulu Başkanı

Onur GÖK
Genel Müdür

Mehmet Nuri YAZICI
Denetim Komitesi Başkanı

Volkan Mutlu COŞKUN
Denetim Komitesi Üyesi

Tuğba GEDİKLİ
Finans Genel Müdür Yardımcısı

Hakan ULUS
Resmi Raporlama Müdürü

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

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

Birinci Bölüm
Genel Bilgiler

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

İkinci Bölüm
Konsolide Finansal Tablolar

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

Üçüncü Bölüm
Muhasebe Politikaları

I.	Sunum Esaslarına İlişkin Açıklamalar	12
II.	Finansal Araçların Kullanım Stratejisi Ve Yabancı Para Cinsinden İşlemlere İlişkin Açıklamalar	13
III.	Konsolide Edilen Ortaklıklara İlişkin Bilgiler	14
IV.	Vadeli İşlem Ve Opsiyon Sözleşmeleri İle Türev Ürünler İlişkin Açıklamalar	16
V.	Kar Payı Gelir Ve Giderine İlişkin Açıklamalar	16
VI.	Ücret Ve Komisyon Gelir Ve Giderlerine İlişkin Açıklamalar	16
VII.	Finansal Varlıklara Ve Yükümlülükler İlişkin Açıklamalar	17
VIII.	Beklenen Zarar Karşılıklarına İlişkin Açıklamalar	18
IX.	Finansal Araçların Netleştirilmesine İlişkin Açıklamalar	21
X.	Satış Ve Geri Alış Anlaşmaları Ve Menkul Değerlerin Ödünç Verilmesi İşlemlerine İlişkin Açıklamalar	21
XI.	Satış Amaçlı Elde Tutulan Ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Duran Varlıklar İle Bu Varlıklara İlişkin Borçlar Hakkında Açıklamalar	21
XII.	Şerefiye Ve Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklara İlişkin Açıklamalar	21
XIII.	Maddi Duran Varlıklara İlişkin Açıklamalar	22
XIV.	Kiralama İşlemlerine İlişkin Açıklamalar	22
XV.	Karşılıklar Ve Koşullu Yükümlülükler İlişkin Açıklamalar	24
XVI.	Çalışanların Haklarına İlişkin Yükümlülükler İlişkin Açıklamalar	25
XVII.	Vergi Uygulamalarına İlişkin Açıklamalar	27
XVIII.	Borçlanmalara İlişkin İlave Açıklamalar	29
XIX.	İhraç Edilen Hisse Senetlerine İlişkin Açıklamalar	30
XX.	Aval Ve Kabul İle İlişkin Açıklamalar	30
XXI.	Devlet Teşviklerine İlişkin Açıklamalar	30
XXII.	Raporlamanın Bölümlemeye Göre Yapılmasına İlişkin Açıklamalar	30
XXIII.	Hisse Senetleri Ve İhracına İlişkin Açıklamalar	30
XXIV.	Katılım Finansı İlkelerine Uygun Olmayan Gelirlere İlişkin Açıklamalar	31
XXV.	Diğer Hususlara İlişkin Açıklamalar	31

Dördüncü Bölüm
Konsolide Bazda Mali Bünyeye Ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler

I.	Konsolide Özkaynak Kalemlerine İlişkin Açıklamalar	32
II.	Konsolide Kredi Riskine İlişkin Açıklamalar	38
III.	Konsolide Kur Riskine İlişkin Açıklamalar	38
IV.	Konsolide Likidite Riskine İlişkin Açıklamalar	40
V.	Konsolide Kaldıraç Oranına İlişkin Açıklamalar	46
VI.	Konsolide Finansal Varlık Ve Borçların Gerçeğe Uygun Değeri İle Gösterilmesine İlişkin Açıklamalar	46
VII.	Başkalarının Nam Ve Hesabına Yapılan İşlemler, İnanca Dayalı İşlemlere İlişkin Açıklamalar	46
VIII.	Konsolide Risk Yönetimine İlişkin Açıklamalar	47
IX.	Konsolide Faaliyet Bölümlerine İlişkin Açıklamalar	57

Beşinci Bölüm
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar

I	Konsolide Bilançonun Aktif Hesaplarına İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar	58
II.	Konsolide Bilançonun Pasif Hesaplarına İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar	76
III.	Konsolide Nazım Hesaplara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar	88
IV.	Konsolide Kar Veya Zarar Tablosuna İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar	90
V.	Konsolide Özkaynak Değişim Tablosuna İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar	96
VI.	Konsolide Nakit Akış Tablosuna İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar	96
VII.	Ana Ortaklık Banka'nın Dahil Olduğu Risk Grubuna İlişkin Açıklamalar	97
VIII.	Ana Ortaklık Banka'nın Yurt İçi, Yurt Dışı, Kıyı Bankacılığı Bölgelerindeki Şube Veya İştirakler İle Yurt Dışı Temsilciliklerine İlişkin Açıklamalar	98
IX.	Bilanço Sonrası Hususlara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar	98

Altıncı Bölüm
Sınırlı Denetim Raporu

I.	Sınırlı Denetim Raporuna İlişkin Olarak Açıklanması Gereken Hususlar	99
II.	Bağımsız Denetçi Tarafından Hazırlanan Açıklama Ve Dipnotlar	99

Yedinci Bölüm
Ara Dönem Faaliyet Raporu

I.	Ana Ortaklık Banka Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdürünün Ara Dönem Faaliyetlerine İlişkin Değerlendirmelerini İçerecek Ara Dönem Faaliyet Raporu	100
----	--	-----

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

BİRİNCİ BÖLÜM

Genel Bilgiler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Genel Müdürlüğü İstanbul'da yerleşik bulunan Ana Ortaklık Banka'nın, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla yurt içinde 128 şubesi bulunmaktadır (31 Aralık 2025: 125). Ana Ortaklık Banka, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla 2.003 (31 Aralık 2025: 1.916) personeli ile hizmet vermektedir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Genel Bilgiler (Devamı)

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

Ana Ortaklık Banka'nın sermayesi 5.000 TL olup muvazaadan arı olarak tamamen ödenmiştir. Bu sermaye, beheri 0,01 TL (Tam) itibari değerinde nama yazılı 500.000.000.000 adet paydan oluşmuştur. Payların tamamı nama yazılı olup, A ve B gruplarına ayrılmıştır. Ana Ortaklık Banka'nın sermayesinin 4.999.999.591,25 TL'lik (Tam) kısmı 499.999.959.125 adet (A) Grubuna; 408,75 TL'lik (Tam) kısmı 40.875 adet (B) Grubuna ait ve tamamı nama yazılı olan paylardan oluşmaktadır. Banka BDDK'dan alınan izne istinaden 17 Mart 2026 tarihinde iç kaynaklar ile 3.973 TL sermaye arttırımı gerçekleştirmiştir.

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

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

Adı ve Soyadı ^(*)	Görevi ve Sorumluluk Alanları	Öğrenim Durumu
Prof. Dr. Mehmet Emin BİRPINAR	Yönetim Kurulu Başkanı	Doktora
Prof. Dr. Murat BALCI	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Doktora
Hasan SUVER	Yönetim Kurulu Üyesi	Yüksek Lisans
Mahmut GÜRCAN	Yönetim Kurulu Üyesi	Lisans
Mehmet Nuri YAZICI	Yönetim Kurulu Üyesi ve Denetim Komitesi Başkanı	Lisans
Volkan Mutlu COŞKUN	Yönetim Kurulu Üyesi ve Denetim Komitesi Üyesi	Lisans
Onur GÖK	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	Yüksek Lisans
Tuğba GEDİKLİ	Finanstan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Lisans
Ali Kemal KÜÇÜKCAN	Hazine ve Uluslararası Bankacılıktan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Yüksek Lisans
Şenol ALTUNDAŞ	Satış ve Pazarlamadan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Yüksek Lisans
Yusuf OKUR ^(**)	Operasyondan Sorumlu 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

^(*) Kredi Tahsis Genel Müdür Yardımcısı 16 Temmuz 2026 tarihinde görevinden ayrılmıştır. Kredi Risk Yönetimi Genel Müdür Yardımcısı 31 Temmuz 2026 tarihinde görevinden ayrılmıştır.

^(**) 16 Temmuz 2026 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Operasyondan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak atanmıştır.

Ana Ortaklık Banka'nın Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri, Denetim Komitesi Üyeleri ile Genel Müdür ve Yardımcılarının Ana Ortaklık Banka'da sermayesindeki pay oranı bulunmamaktadır.(31 Aralık 2025 Bulunmamaktadır.)

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

Ana Ortaklık Banka'nın 5.000 TL tutarındaki ödenmiş sermayesi birim pay nominal değeri 1 kuruş olan 500.000.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

Ad Soyad/Ticaret unvanı	Pay Tutarları	Pay Oranları	Ödenmiş Paylar	Ödenmemiş Paylar
Hazine ve Maliye Bakanlığı	5.000	%99,99	5.000	-

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

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

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

Genel Bilgiler (Devamı)

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

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

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

- Mevzuat ve faizsiz bankacılık prensiplerine göre para veya sermaye piyasası araçlarını spot veya vadeli almak, satmak ve bunların alım satımına aracılık etmek, menkul kıymetler borsalarında faaliyette bulunmak,
- Faizsiz bankacılık prensipleri dahilinde; ekonomiye fon tahsis etmek, nakdi, gayrinakdi her cins ve surette kredi kullanmak,
- 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 işlemleri yapmak,
- Saklama hizmetleri vermek,
- Ana Ortaklık Banka, teminat mektubu, kabul kredileri, akreditif kredileri türünde gayrinakdi fon kullanmaktadır.

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

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

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

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

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

İKİNCİ BÖLÜM

Konsolide Finansal Tablolar

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE BİLANÇO (FİNANSAL DURUM TABLOSU)

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

VARLIKLAR	Dipnot (Beşinci Bölüm-I)	MİLYON TÜRK LİRASI			MİLYON TÜRK LİRASI		
		CARİ DÖNEM			ÖNCEKİ DÖNEM		
		TP	YP	Toplam	TP	YP	Toplam
I. FİNANSAL VARLIKLAR (Net)		27.807	95.116	122.923	32.109	115.994	148.103
1.1 Nakit ve Nakit Benzerleri		13.519	79.271	92.790	10.187	101.673	111.860
1.1.1 Nakit Değerler ve Merkez Bankası	(1)	10.177	59.251	69.428	10.183	82.043	92.226
1.1.2 Bankalar	(2)	344	20.056	20.400	6	19.675	19.681
1.1.3 Para Piyasalarından Alacaklar		3.000	-	3.000	-	-	-
1.1.4 Beklenen Zarar Karşılıkları (-)		2	36	38	2	45	47
1.2 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	(3)	1.818	12.842	14.660	10.891	7.407	18.298
1.2.1 Devlet Borçlanma Senetleri		4	12.175	12.179	2	7.123	7.125
1.2.2 Sermayede Payı Temsil Eden Menkul Değerler.		-	-	-	-	-	-
1.2.3 Diğer Finansal Varlıklar		1.814	667	2.481	10.889	284	11.173
1.3 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	(4)	12.417	2.967	15.384	10.974	6.892	17.866
1.3.1 Devlet Borçlanma Senetleri		12.409	2.960	15.369	10.966	6.885	17.851
1.3.2 Sermayede Payı Temsil Eden Menkul Değerler		8	7	15	8	7	15
1.3.3 Diğer Finansal Varlıklar		-	-	-	-	-	-
1.4 Türev Finansal Varlıklar	(5)	53	36	89	57	22	79
1.4.1 Türev Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara Yansıtılan Kısım		53	36	89	57	22	79
1.4.2 Türev Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Kısım		-	-	-	-	-	-
II. İTFA EDİLMİŞ MALİYETİ İLE ÖLÇÜLEN FİNANSAL VARLIKLAR (Net)		199.798	124.168	323.966	167.478	86.631	254.109
2.1 Krediler	(6)	189.832	113.916	303.748	157.594	77.093	234.687
2.2 Kiralama İşlemlerinden Alacaklar	(8)	2.700	5.148	7.848	2.200	4.681	6.881
2.3 İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Diğer Finansal Varlıklar	(7)	12.725	6.153	18.878	11.993	5.746	17.739
2.3.1 Devlet Borçlanma Senetleri		12.725	6.153	18.878	11.993	5.746	17.739
2.3.2 Diğer Finansal Varlıklar		-	-	-	-	-	-
2.4 Beklenen Zarar Karşılıkları (-)	(6)	5.459	1.049	6.508	4.309	889	5.198
III. SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN VE DURDURULAN FAALİYETLERE İLİŞKİN DURAN VARLIKLAR (Net)	(9)	2.741	-	2.741	1.621	-	1.621
3.1 Satış Amaçlı		2.741	-	2.741	1.621	-	1.621
3.2 Durdurulan Faaliyetlere İlişkin		-	-	-	-	-	-
IV. ORTAKLIK YATIRIMLARI		90	-	90	90	-	90
4.1 İştirakler (Net)	(10)	90	-	90	90	-	90
4.1.1 Özkaynak Yöntemine Göre Değerlenenler		-	-	-	-	-	-
4.1.2 Konsolide Edilmeyenler		90	-	90	90	-	90
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)	6.357	-	6.357	5.642	-	5.642
VI. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Net)	(12)	362	-	362	375	-	375
6.1 Şerefiye		-	-	-	-	-	-
6.2 Diğer		362	-	362	375	-	375
VII. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Net)	(13)	-	-	-	-	-	-
VIII. CARİ VERGİ VARLIĞI		-	-	-	26	-	26
IX. ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI	(14)	4.052	-	4.052	5.435	-	5.435
X. DİĞER AKTİFLER	(15)	10.233	95	10.328	2.205	295	2.500
VARLIKLAR TOPLAMI		251.440	219.379	470.819	214.981	202.920	417.901

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE BİLANÇO (FİNANSAL DURUM TABLOSU)

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

YÜKÜMLÜLÜKLER	Dipnot (Beşinci Bölüm- II)	MİLYON TÜRK LİRASI			MİLYON TÜRK LİRASI		
		CARI DÖNEM			ÖNCEKİ DÖNEM		
		(30/06/2026)			(31/12/2025)		
		TP	YP	Toplam	TP	YP	Toplam
I. KATILIM FONU	(1)	134.749	193.132	327.881	124.209	185.426	309.635
II. ALINAN KREDİLER	(2)	7.440	11.167	18.607	8.689	6.724	15.413
III. PARA PİYASALARINA BORÇLAR		3.000	1.879	4.879	-	395	395
IV. İHRAÇ EDİLEN MENKUL KIYMETLER (Net)	(3)	18.516	-	18.516	18.426	-	18.426
V. FONLAR		-	-	-	-	-	-
5.1 Kredi Müşterilerinin Fonları		-	-	-	-	-	-
5.2 Diğer		-	-	-	-	-	-
VI. GERÇEĞE UYGUN DEĞER FARKI KAR ZARARA YANSITILAN FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER		-	-	-	-	-	-
VII. TÜREV FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER		216	6	222	108	7	115
7.1 Türev Finansal Yükümlülüklerin Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara Yansıtılan Kısım	(4)	216	6	222	108	7	115
7.2 Türev Finansal Yükümlülüklerin Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Kısım	(6)	-	-	-	-	-	-
VIII. KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN YÜKÜMLÜLÜKLER (Net)	(5)	1.386	-	1.386	1.221	-	1.221
IX. KARŞILIKLAR	(7)	15.032	996	16.028	12.008	1.704	13.712
9.1 Yeniden Yapılanma Karşılığı		-	-	-	-	-	-
9.2 Çalışan Hakları Karşılığı		1.716	-	1.716	1.784	-	1.784
9.3 Sigorta Teknik Karşılıkları (Net)		-	-	-	-	-	-
9.4 Diğer Karşılıklar		13.316	996	14.312	10.224	1.704	11.928
X. CARİ VERGİ BORCU	(8)	3.302	-	3.302	3.339	-	3.339
XI. ERTELENMİŞ VERGİ BORCU		212	-	212	118	-	118
XII. SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN VE DURDURULAN FAALİYETLERE İLİŞKİN DURAN VARLIK BORÇLARI (Net)	(9)	-	-	-	-	-	-
12.1 Satış Amaçlı		-	-	-	-	-	-
12.2 Durdurulan Faaliyetlere İlişkin		-	-	-	-	-	-
XIII. SERMAYE BENZERİ BORÇLANMA ARAÇLARI	(10)	-	11.370	11.370	-	10.675	10.675
13.1 Krediler		-	11.370	11.370	-	10.675	10.675
13.2 Diğer Borçlanma Araçları		-	-	-	-	-	-
XIV. DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER	(11)	22.780	289	23.069	10.710	433	11.143
XV. ÖZKAYNAKLAR	(12)	45.319	28	45.347	33.641	68	33.709
15.1 Ödenmiş Sermaye		5.000	-	5.000	1.027	-	1.027
15.2 Sermaye Yedekleri		28	-	28	23	-	23
15.2.1 Hisse Senedi İhraç Primleri		-	-	-	-	-	-
15.2.2 Hisse Senedi İptal Kârları		-	-	-	-	-	-
15.2.3 Diğer Sermaye Yedekleri		28	-	28	23	-	23
15.3 Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	(7)	-	-	(7)	(7)	-	(7)
15.4 Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	(166)	28	28	(138)	(280)	68	(212)
15.5 Kâr Yedekleri		27.281	-	27.281	17.287	-	17.287
15.5.1 Yasal Yedekler		1.916	-	1.916	1.120	-	1.120
15.5.2 Statü Yedekleri		-	-	-	-	-	-
15.5.3 Olağanüstü Yedekler		25.365	-	25.365	16.167	-	16.167
15.5.4 Diğer Kâr Yedekleri		-	-	-	-	-	-
15.6 Kâr veya Zarar		13.183	-	13.183	15.591	-	15.591
15.6.1 Geçmiş Yıllar Kâr veya Zararı		1.633	-	1.633	45	-	45
15.6.2 Dönem Net Kâr veya Zararı		11.550	-	11.550	15.546	-	15.546
15.7 Azınlık Payları		-	-	-	-	-	-
YÜKÜMLÜLÜKLER TOPLAMI		251.952	218.867	470.819	212.469	205.432	417.901

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAZIM HESAPLAR TABLOSU

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

NAZIM HESAPLAR TABLOSU	Dipnot (Beşinci Bölüm-III)	MİLYON TÜRK LİRASI			MİLYON TÜRK LİRASI		
		CARİ DÖNEM (30/06/2026)			ÖNCEKİ DÖNEM (31/12/2025)		
		TP	YP	Toplam	TP	YP	Toplam
A. BİLANÇO DIŞI YÜKÜMLÜLÜKLER (I+II+III)		70.408	98.327	168.735	34.193	29.973	64.166
I. GARANTİ VE KEFALETLER	(1)	31.259	18.869	50.128	29.506	18.821	48.327
1.1 Teminat Mektupları		31.194	11.589	42.783	29.454	10.314	39.768
1.1.1 Devlet İhale Kanunu Kapsamına Girenler		-	-	-	-	-	-
1.1.2 Dış Ticaret İşlemleri Dolayısıyla Verilenler		-	-	-	-	-	-
1.1.3 Diğer Teminat Mektupları		31.194	11.589	42.783	29.454	10.314	39.768
1.2. Banka Kredileri		19	179	198	6	221	227
1.2.1 İthalat Kabul Kredileri		19	179	198	6	221	227
1.2.2 Diğer Banka Kabulleri		-	-	-	-	-	-
1.3. Akreditifler		46	7.096	7.142	46	8.282	8.328
1.3.1 Belgeli Akreditifler		46	7.096	7.142	46	8.282	8.328
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		-	5	5	-	4	4
1.7. Diğer Kefaletlerimizden		-	-	-	-	-	-
II. TAAHHÜTLER	(1)	9.487	22.405	31.892	1.670	5.928	7.598
2.1. Cayılamaz Taahhütler		9.487	22.405	31.892	1.670	5.928	7.598
2.1.1 Vadeli Aktif Değerler Alım-Satım Taahhütleri		8.384	21.577	29.961	685	5.166	5.851
2.1.2 İştir. ve Bağ. Ort. Ser. İşt. Taahhütleri		-	-	-	-	-	-
2.1.3 Kul. Gar. Kredi Tahsis Taahhütleri		-	-	-	-	-	-
2.1.4 Men. Kıy. İhr. Aracılık Taahhütleri		168	-	168	226	-	226
2.1.5 Zorunlu Karşılık Ödeme Taahhüdü		-	-	-	-	-	-
2.1.6 Çekler İçin Ödeme Taahhütleri		858	-	858	630	-	630
2.1.7 İhracat Taahhütlerinden Kaynaklanan Vergi Ve Fon Yükümlülükleri		-	-	-	-	-	-
2.1.8 Kredi Kartı Harcama Limit Taahhütleri		77	-	77	129	-	129
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		-	828	828	-	762	762
2.2. Cayılabilir Taahhütler		-	-	-	-	-	-
2.2.1 Cayılabilir Kredi Tahsis Taahhütleri		-	-	-	-	-	-
2.2.2 Diğer Cayılabilir Taahhütler		-	-	-	-	-	-
III. TÜREV FİNANSAL ARAÇLAR		29.662	57.053	86.715	3.017	5.224	8.241
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)	29.662	57.053	86.715	3.017	5.224	8.241
3.2.1 Vadeli Alım-Satım İşlemleri		20.334	19.978	40.312	3.017	2.649	5.666
3.2.1.1 Vadeli Döviz Alım İşlemleri		3.693	16.231	19.924	415	2.328	2.743
3.2.1.2 Vadeli Döviz Satım İşlemleri		16.641	3.747	20.388	2.602	321	2.923
3.2.2 Para Swap İşlemleri		9.328	36.774	46.102	-	2.575	2.575
3.2.2.1 Swap Para Alım İşlemleri		9.328	13.732	23.060	-	1.289	1.289
3.2.2.2 Swap Para Satım İşlemleri		-	23.042	23.042	-	1.286	1.286
3.2.3 Diğer Vadeli Alım-Satım İşlemleri		-	301	301	-	-	-
3.3. Diğer		-	-	-	-	-	-
B. EMANET VE REHİNLİ KIYMETLER (IV + V+VI)		2.410.799	236.670	2.647.469	2.074.029	156.032	2.230.061
IV. EMANET KIYMETLER		56.892	28.632	85.524	54.144	24.879	79.023
4.1. Müşteri Fon Ve Portföy Mevcutları		-	-	-	-	-	-
4.2. Emanete Alınan Menkul Değerler		21.817	4.172	25.989	22.875	3.219	26.094
4.3. Tahsile Alınan Çekler		18.471	1.376	19.847	15.215	775	15.990
4.4. Tahsile Alınan Ticari Senetler		742	-	742	1.133	-	1.133
4.5. Tahsile Alınan Diğer Kıymetler		-	-	-	-	-	-
4.6. İhracına Aracı Olunan Kıymetler		-	-	-	-	-	-
4.7. Diğer Emanet Kıymetler		62	177	239	29	185	214
4.8. Emanet Kıymet Alanlar		15.800	22.907	38.707	14.892	20.700	35.592
V. REHİNLİ KIYMETLER		2.353.907	208.038	2.561.945	2.019.885	131.153	2.151.038
5.1. Menkul Kıymetler		37.672	-	37.672	23.835	-	23.835
5.2. Teminat Senetleri		13.233	-	13.233	-	-	-
5.3. Emtia		24.892	23.262	48.154	15.164	9.098	24.262
5.4. Varant		-	-	-	-	-	-
5.5. Gayrimenkul		220.415	1.865	222.280	180.980	-	180.980
5.6. Diğer Rehinli Kıymetler		2.057.695	182.911	2.240.606	1.799.906	122.055	1.921.961
5.7. Rehinli Kıymet Alanlar		-	-	-	-	-	-
VI. KABUL EDİLEN AVALLER VE KEFALETLER		-	-	-	-	-	-
BİLANÇO DIŞI HESAPLAR TOPLAMI (A+B)		2.481.207	334.997	2.816.204	2.108.222	186.005	2.294.227

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR TABLOSU

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

		MİLYON TÜRK LİRASI	MİLYON TÜRK LİRASI	MİLYON TÜRK LİRASI	MİLYON TÜRK LİRASI	
		Dipnot (Beşinci Bölüm-IV)	CARİ DÖNEM (01/01/2026-30/06/2026)	ÖNCEKİ DÖNEM (01/01/2025-30/06/2025)	CARİ DÖNEM (3 Aylık) (01/04/2026-30/06/2026)	ÖNCEKİ DÖNEM (3 Aylık) (01/04/2025-30/06/2025)
GELİR VE GİDER KALEMLERİ						
I.	KÂR PAYI GELİRLERİ	(1)	41.089	22.287	18.236	12.714
1.1	Kredilerden Alınan Kâr Payları		35.391	18.194	15.225	10.651
1.2	Zorunlu Karşılıklardan Alınan Gelirler		1.293	785	592	372
1.3	Bankalardan Alınan Gelirler		30	3	25	2
1.4	Para Piyasası İşlemlerinden Alınan Gelirler		-	116	-	47
1.5	Menkul Değerlerden Alınan Gelirler		3.717	3.025	2.035	1.525
1.5.1	Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara Yansıtılanlar		298	130	176	91
1.5.2	Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılanlar		1.987	1.644	1.073	804
1.5.3	İtfa Edilmiş Maliyeti İle Ölçülenler		1.432	1.251	786	630
1.6	Finansal Kiralama Gelirleri		562	109	295	90
1.7	Diğer Kâr Payı Gelirleri		96	55	64	27
II.	KÂR PAYI GİDERLERİ (-)	(2)	24.293	14.342	12.562	7.861
2.1	Katılma Hesaplarına Verilen Kâr Payları		19.759	11.796	10.294	6.648
2.2	Kullanılan Kredilere Verilen Kâr Payları		745	220	464	130
2.3	Para Piyasası İşlemlerine Verilen Kâr Payları		468	39	249	14
2.4	İhraç Edilen Menkul Kıymetlere Verilen Kâr Payları		3.137	2.205	1.476	1.035
2.5	Kiralama Kâr Payı Giderleri		106	62	56	34
2.6	Diğer Kâr Payı Giderleri		78	20	23	-
III.	NET KÂR PAYI GELİRİ/GİDERİ (I - II)		16.796	7.945	5.674	4.853
IV.	NET ÜCRET VE KOMİSYON GELİRLERİ/GİDERLERİ		5.170	1.448	2.481	714
4.1	Alınan Ücret ve Komisyonlar		5.326	1.535	2.566	766
4.1.1	Gayri Nakdi Kredilerden		219	187	110	98
4.1.2	Diğer		5.107	1.348	2.456	668
4.2	Verilen Ücret ve Komisyonlar (-)	(3)	156	87	85	52
4.2.1	Gayri Nakdi Kredilere		1	-	-	-
4.2.2	Diğer	(3)	155	87	85	52
V.	TEMETTÜ GELİRLERİ	(4)	-	-	-	-
VI.	TİCARİ KAR/ZARAR (Net)	(5)	6.445	7.485	3.164	3.404
6.1	Sermaye Piyasası İşlemleri Kârı/Zararı		1.309	2	762	1
6.2	Türev Finansal İşlemlerden Kâr/Zarar		63	267	562	(121)
6.3	Kambiyo İşlemleri Kârı/Zararı		5.073	7.216	1.840	3.524
VII.	DİĞER FAALİYET GELİRLERİ	(6)	2.109	2.595	497	48
VIII.	FAALİYET BRÜT KÂRI (III+IV+V+VI+VII)		30.520	19.473	11.816	9.019
IX.	BEKLENEN ZARAR KARŞILIKLARI GİDERLERİ (-)	(7)	1.821	1.668	990	783
X.	DİĞER KARŞILIK GİDERLERİ (-)	(7)	3.665	2.843	(120)	2.670
XI.	PERSONEL GİDERLERİ (-)		5.046	2.276	2.705	1.330
XII.	DİĞER FAALİYET GİDERLERİ (-)	(8)	3.377	1.844	1.869	912
XIII.	NET FAALİYET KÂRI/ZARARI (VIII-IX-X-XI-XII)		16.611	10.842	6.372	3.324
XIV.	BİRLEŞME İŞLEMİ SONRASINDA GELİR OLARAK KAYDEDİLEN FAZLALIK TUTARI		-	-	-	-
XV.	ÖZKAYNAK YÖNTEMİ UYGULANAN ORTAKLIKLARDAN KÂR/ZARAR		-	-	-	-
XVI.	NET PARASAL POZİSYON KÂRI/ZARARI		-	-	-	-
XVII.	SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ K/Z (XIII+...+XVI)		16.611	10.842	6.372	3.324
XVIII.	SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ KARŞILIĞI (±)	(10)	5.061	3.185	1.955	899
18.1	Cari Vergi Karşılığı		3.583	3.884	2.162	995
18.2	Ertelenmiş Vergi Gider Etkisi (+)		5.090	4.762	648	1.344
18.3	Ertelenmiş Vergi Gelir Etkisi (-)		3.612	5.461	855	1.440
XIX.	SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM K/Z (XVII+XVIII)	(9)	11.550	7.657	4.417	2.425
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/ZARARI (XIX+XXIV)		11.550	7.657	4.417	2.425
25.1	Grubun Kârı/Zararı		11.550	7.657	4.417	2.425
25.2	Azınlık Payları Kârı/Zararı (-)		-	-	-	-
	Hisse Başına Kâr / Zarar ^(*)		0,02310	0,01531	0,00883	0,00485

(*) 1 TL nominal değerli beher paya denk gelen hisse başına kar/zararı ifade etmektedir. Önceki dönem hisse başına kazanç rakamları III-XXIII'de açıklandığı üzere yeni hali ile gösterilmiştir.

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

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

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

		MİLYON TÜRK LİRASI	MİLYON TÜRK LİRASI
		CARİ DÖNEM	ÖNCEKİ DÖNEM
		(01/01/2026-30/06/2026)	(01/0/2025-30/06/2025)
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU			
I.	DÖNEM KARI/ZARARI	11.550	7.657
II.	DİĞER KAPSAMLI GELİRLER	74	(198)
2.1	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	-	6
2.1.1	Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	-	-
2.1.2	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	-	-
2.1.3	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	-	-
2.1.4	Diğer Kâr veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları	-	-
2.1.5	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	-	6
2.2	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar	74	(204)
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	113	(250)
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	(7)	(13)
2.2.6	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	(32)	59
III.	TOPLAM KAPSAMLI GELİR (I+II)	11.624	7.459

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

ÖZKAYNAK KALEMLERİNDEKİ DEĞİŞİKLİKLER						Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler			Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler								
	CARİ DÖNEM (01/01/2026-30/06/2026)	Ödenmiş Sermaye	Hisse Senedi İhraç Primleri	Hisse Senedi İptal Kârları	Diğer Sermaye Yedekleri	1	2	3	4	5	6	Kar Yedekleri	Geçmiş Dönem Kârı / (Zararı)	Dönem Net Kar veya Zararı	Azınlık Payları Hariç Toplam Öz kaynak	Azınlık Payları	Toplam Öz kaynak
I.	Önceki Dönem Sonu Bakiyesi	1.027	-	-	23	-	(7)	-	-	(258)	46	17.287	45	15.546	33.709	-	33.709
II.	TMS 8 Uyarınca Yapılan Düzeltmeler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	Hataların Düzeltilmesinin Etkisi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	Muhasebe Politikasında Yapılan Değişikliklerin Etkisi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III.	Yeni Bakiye (I+II)	1.027	-	-	23	-	(7)	-	-	(258)	46	17.287	45	15.546	33.709	-	33.709
IV.	Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	79	(5)	-	-	11.550	11.624	-	11.624
V.	Nakden Gerçekleştirilen Sermaye Artırımı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VI.	İç Kaynaklardan Gerçekleştirilen Sermaye Artırımı	3.973	-	-	(10)	-	-	-	-	-	-	(3.963)	-	-	-	-	-
VII.	Ödenmiş Sermaye Enflasyon Düzeltme Farkı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VIII.	Hisse Senedine Dönüştürülebilir Tahviller	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IX.	Sermaye Benzeri Borçlanma Araçları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
X.	Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış /Azalış (*)	-	-	-	15	-	-	-	-	-	-	-	(1)	-	14	-	14
XI.	Kâr Dağıtımı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.957	1.589	(15.546)	-	-	-
11.1	Dağıtılan Temettü	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.2	Yedeklere Aktarılan Tutarlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.957	(104)	(13.853)	-	-	-
11.3	Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.693	(1.693)	-	-	-
	Dönem Sonu Bakiyesi (III+IV+.....+X+XI)	5.000	-	-	28	-	(7)	-	-	(179)	41	27.281	1.633	11.550	45.347	-	45.347

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

(*) 3. Bölüm 15. Kısımında açıklanmaktadır.

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

ÖZKAYNAK KALEMLERİNDEKİ DEĞİŞİKLİKLER						Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler			Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler								
	ÖNCEKİ DÖNEM (01/01/2025-30/06/2025)	Ödenmiş Sermaye	Hisse Senedi İhraç Primleri	Hisse Senedi İptal Kârları	Diğer Sermaye Yedekleri	1	2	3	4	5	6	Kar Yedekleri	Geçmiş Dönem Kârı / (Zararı)	Dönem Net Kar veya Zararı	Azınlık Payları Hariç Toplam Özkaynak	Azınlık Payları	Toplam Özkaynak
I.	Önceki Dönem Sonu Bakiyesi	1.027	-	-	10	-	(13)	-	-	(208)	81	8.564	41	8.728	18.230	-	18.230
II.	TMS 8 Uyarınca Yapılan Düzeltmeler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	Hataların Düzeltilmesinin Etkisi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	Muhasebe Politikasında Yapılan Değişikliklerin Etkisi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III.	Yeni Bakiye (I+II)	1.027	-	-	10	-	(13)	-	-	(208)	81	8.564	41	8.728	18.230	-	18.230
IV.	Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	-	6	-	-	(173)	(31)	-	-	7.657	7.459	-	7.459
V.	Nakden Gerçekleştirilen Sermaye Artırımı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VI.	İç Kaynaklardan Gerçekleştirilen Sermaye Artırımı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII.	Ödenmiş Sermaye Enflasyon Düzeltme Farkı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VIII.	Hisse Senedine Dönüştürülebilir Tahviller	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IX.	Sermaye Benzeri Borçlanma Araçları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
X.	Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış /Azalış	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
XI.	Kâr Dağıtım	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.724	4	(8.728)	-	-	-
11.1	Dağıtılan Temettü	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.2	Yedeklere Aktarılan Tutarlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.724	(23)	(8.701)	-	-	-
11.3	Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27	(27)	-	-	-
	Dönem Sonu Bakiyesi (III+IV+.....+X+XI)	1.027	-	-	10	-	(7)	-	-	(381)	50	17.288	45	7.657	25.689	-	25.689

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

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT****KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU** (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Milyon Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

		MİLYON TÜRK LİRASI	MİLYON TÜRK LİRASI
		CARİ DÖNEM	ÖNCEKİ DÖNEM
		(01/01/2026-	(01/01/2025-
		30/06/2026)	30/06/2025)
NAKİT AKIŞ TABLOSU			
A.	BANKACILIK FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIMLARI		
1.1	Bankacılık Faaliyet Konusu Varlık ve Yükümlülüklerdeki Değişim Öncesi Faaliyet Kârı	12.700	9.463
1.1.1	Alınan Kâr Payları	34.129	20.295
1.1.2	Ödenen Kâr Payları	(23.936)	(13.740)
1.1.3	Alınan Temettüleri	-	-
1.1.4	Alınan Ücret ve Komisyonlar	5.326	1.535
1.1.5	Elde Edilen Diğer Kazançlar	2.059	625
1.1.6	Zarar Olarak Muhasebeleştirilen Donuk Alacaklardan Tahsilatlar	308	186
1.1.7	Personele ve Hizmet Tedarik Edenlere Yapılan Nakit Ödemeler	(5.001)	(2.832)
1.1.8	Ödenen Vergiler	(3.775)	(4.567)
1.1.9	Diğer	3.590	7.961
1.2	Bankacılık Faaliyetleri Konusu Varlık ve Yükümlülüklerdeki Değişim	(34.920)	(9.691)
1.2.1	Gerçeğe Uygun Değer Farkı K/Z'a Yansıtılan FV'larda Net (Artış) Azalış	3.716	(1.446)
1.2.2	Bankalar Hesabındaki Net (Artış) Azalış	2.159	(9.034)
1.2.3	Kredilerdeki Net (Artış) Azalış	(58.433)	(38.401)
1.2.4	Diğer Varlıklarda Net (Artış) Azalış	(8.380)	(622)
1.2.5	Bankalar Katılım Fonu Net Artış (Azalış)	1.009	3.336
1.2.6	Diğer Katılım Fonu Net Artış (Azalış)	5.382	31.972
1.2.7	Gerçeğe Uygun Değer Farkı K/Z'a Yansıtılan FY'lerde Net Artış (Azalış)	-	-
1.2.8	Alınan Kredilerdeki Net Artış (Azalış)	3.194	4.053
1.2.9	Vadesi Gelmiş Borçlarda Net Artış (Azalış)	-	-
1.2.10	Diğer Borçlarda Net Artış (Azalış)	16.433	451
I.	Bankacılık Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı	(22.220)	(228)
B.	YATIRIM FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIŞLARI		
II.	Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı	2.035	(2.310)
2.1	İktisap Edilen İştirakler, Bağlı Ortaklıklar ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları)	-	(23)
2.2	Elden Çıkarılan İştirakler, Bağlı Ortaklıklar ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları)	-	-
2.3	Satın Alınan Menkul ve Gayrimenkuller	(264)	(367)
2.4	Elden Çıkarılan Menkul ve Gayrimenkuller	134	21
2.5	Elde Edilen Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	(1.813)	(1.195)
2.6	Elden Çıkarılan Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	4.796	(150)
2.7	Satın Alınan İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar	(818)	(602)
2.8	Satılan İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar	-	-
2.9	Diğer	-	6
C.	FİNANSMAN FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIŞLARI		
III.	Finansman Faaliyetlerinden Sağlanan Net Nakit	338	(1.750)
3.1	Krediler ve İhraç Edilen Menkul Değerlerden Sağlanan Nakit	27.278	11.261
3.2	Krediler ve İhraç Edilen Menkul Değerlerden Kaynaklanan Nakit Çıkışı	(26.845)	(12.913)
3.3	İhraç Edilen Sermaye Araçları	-	-
3.4	Temettü Ödemeleri	-	-
3.5	Kiralamaya İlişkin Ödemeler	(95)	(98)
3.6	Diğer	-	-
IV.	Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar Üzerindeki Etkisi	2.927	7.122
V.	Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklardaki Net Artış	(16.920)	2.834
VI.	Dönem Başındaki Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar	61.665	39.338
VII.	Dönem Sonundaki Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar	44.745	42.172

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Milyon 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:

BDDK tarafından 30 Nisan 2026 tarihinde yapılan "Bankalarca Kamuya Açıklanacak Finansal Tablolar ile Bunlara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Hakkında Tebliğ" değişikliği doğrultusunda, finansal tabloların sunum para birimi Bin Türk Lirası (Bin TL) yerine Milyon Türk Lirası (Milyon TL) olarak değiştirilmiştir. Bu değişikliğe paralel olarak, finansal tabloların karşılaştırılabilirliğinin sağlanması amacıyla önceki döneme ait karşılaştırmalı finansal bilgiler de Milyon TL cinsinden sunulmuştur.

Konsolide finansal tablolar 5411 Sayılı Bankacılık Kanunu'na ilişkin olarak 1 Kasım 2006 tarih ve 26333 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Bankaların Muhasebe Uygulamalarına ve Belgelerin Saklanması İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik hükümleri ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu ("BDDK") tarafından muhasebe ve finansal raporlama esaslarına ilişkin yayımlanan diğer yönetmelik, tebliğ, açıklama ve genelgelere ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standardı 34 ("TMS 34") Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") hükümlerine (tümü "BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı") uygun olarak hazırlanmıştır. Bununla birlikte, TFRS'de yer alan TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı, aşağıda açıklandığı üzere bankalar ile finansal kiralama, faktoring, finansman, tasarruf finansman ve varlık yönetim şirketleri açısından uygulanmamaktadır.

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

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

Düzenlenen kamuya açıklanacak konsolide finansal tabloların biçim ve içerikleri ile bunların açıklama ve dipnotları 28 Haziran 2012 tarih ve 28337 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Bankalarca Kamuya Açıklanacak Finansal Tablolar ile Bunlara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Hakkında Tebliğ" ve "Bankalarca Risk Yönetimine İlişkin Kamuya Yapılacak Açıklamalar Hakkında Tebliğ" ile bunlara ek ve değişiklikler getiren tebliğlere uygun olarak hazırlanmıştır. Ana Ortaklık Banka, muhasebe kayıtlarını Türk parası olarak, Bankacılık Kanunu, Türk Ticaret Kanunu ve Türk vergi mevzuatına uygun olarak tutmaktadır. Konsolide finansal tablolar gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülükler dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak TL olarak hazırlanmıştır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Muhasebe Politikaları (Devamı):

I. Sunum esaslarına ilişkin açıklamalar (Devamı):

b) Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen muhasebe politikaları ve kullanılan değerleme 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 özelliklerini 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, 30 Haziran 2026 tarihli finansal tablolarda TMS 29 uygulanmamış ve enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

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.

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

Ana Ortaklık Banka'nın konsolide olmayan nakit akış tablosunda bağlı ortaklığı olan Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş. aracılığı ile ihraç etmiş olduğu menkul kıymetler diğer borçlarda net artış azalış kaleminde sınıflandırılmaktadır. Ana Ortaklık Banka önceki dönem konsolide nakit akış tablosunda ihraç edilen menkul kıymetlerine ilişkin nakit akışlarını bu kalemde sınıflandırmıştır. Söz konusu ihraçlar konsolide finansal tablolar kapsamında ihraç edilen menkul kıymetler olarak sınıflandırıldığı için cari dönem nakit akış tablolarında ilgili ihraçlara ilişkin nakit akışları Krediler ve İhraç Edilen Menkul Değerlerden Kaynaklanan Nakit Çıkışı kaleminde sınıflandırılmıştır. Bağlı ortaklıklara ilişkin sermaye artışları nedeni ile oluşan nakit hareketi Grup'un kendi içerisinde gerçekleşmesi nedeniyle nakit akış tablosunda elimine edilmiş olup, söz konusu işlem cari dönem ve önceki dönem nakit akış tablosunda düzeltilmiştir. Söz konusu yeniden sınıflama değişikliği ve düzeltme işlemi sonucunda, nakit akış tablosunda "Bankacılık Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı" 12.696 TL azalmış, "Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı" 570 TL artmış ve "Finansman Faaliyetlerinden Sağlanan Net Nakit" 12.126 TL artmıştır.

Önceki döneme ait kâr veya zarar tablosunda 6.461 TL tutarındaki "Menkul Değerlerden Alınan Gelirler", "İhraç Edilen Menkul Kıymetlere Verilen Kâr Payları" kalemi içerisinde sunulmuştur. Cari dönemde karşılaştırmalı bilgilerin sunumunun önceki dönemle tutarlı hale getirilmesi amacıyla söz konusu tutar yeniden sınıflandırılmıştır. Yapılan yeniden sınıflandırma sonucunda, önceki döneme ilişkin kâr veya zarar tablosunda "Menkul Değerlerden Alınan Gelirler" 6.461 TL artırılmış, "İhraç Edilen Menkul Kıymetlere Verilen Kâr Payları" ise 6.461 TL azaltılmıştır. Söz konusu yeniden sınıflandırmanın toplam kâr veya zarar üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

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

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

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

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Muhasebe Politikaları (Devamı):

II. Finansal araçların kullanım stratejisi ve yabancı para cinsinden işlemlere ilişkin açıklamalar (Devamı):

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

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

III. Konsolide edilen ortaklıklara ilişkin bilgiler:

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

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

a. Bağlı ortaklıkların konsolide edilme esasları:

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

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

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

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

Ana Ortaklık Banka'nın bağlı ortaklığı Emlak Varlık Kiralama A.Ş., Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu ve Sermaye Piyasası Kurulu'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 yayımlanan Kira Sertifikaları Tebliği (III-61.1) çerçevesinde münhasıran kira sertifikası ihraç etmek amacıyla, 5 Ağustos 2019 tarihinde tamamı Ana Ortaklık Banka tarafından ödenmiş 50.000 TL(Tam) 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 yayımlanan Kira Sertifikaları Tebliği (III-61.1) çerçevesinde münhasıran kira sertifikası ihraç etmek amacıyla, 16 Aralık 2019 tarihinde tamamı Ana Ortaklık Banka tarafından ödenmiş 50.000 TL(Tam) sermaye ile kurulmuş ve faaliyetine başlamıştır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Muhasebe politikaları (Devamı):

III. Konsolide edilen ortaklıklara ilişkin bilgiler: (Devamı)

a. Bağlı ortaklıkların konsolide edilme esasları: (Devamı)

Ana Ortaklık Banka'nın %100 bağlı ortaklığı olan Emlak Katılım Tasarruf Finansman A.Ş., Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'dan alınan izin doğrultusunda Banka'nın bağlı ortaklığı olarak kurulmuş ve 3 Mart 2025 tarihinde ticaret siciline tescil edilmiştir. 6102 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 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 TL'ye artırılması için Yönetim Kurulu kararı almış olup, 1.000 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.

Ana Ortaklık Banka, 22 Mayıs 2026 tarihinde imzalanan pay devir sözleşmesi kapsamında Dijital Muhafız Teknoloji A.Ş.'nin sermayesini temsil eden payların tamamını 1 TL bedelle satın almıştır. Pay devri 12 Haziran 2026 tarihinde ticaret siciline tescil edilmiş ve bu tarih itibarıyla şirketin kontrolü Ana Ortaklık Banka'ya geçmiştir. Satın alma bedeli, 26 Haziran 2026 tarihinde Ana Ortaklık Banka tarafından nakden ödenmiştir. Ana Ortaklık Banka'nın %100 oranında bağlı ortaklığı hâline gelen şirketin ana faaliyet konusu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde kripto varlık saklama hizmeti sunmaktır. Şirketin 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla ödenmiş sermayesi 1 TL'dir.

Yukarıda detaylı olarak açıklandığı üzere, Ana Ortaklık Banka'nın bağlı ortaklığı Dijital Muhafız Teknoloji A.Ş. satın alınarak, şirketin kontrolü 12 Haziran 2026 tarihinde Ana Ortaklık Banka'ya geçmiştir. İşletme birleşmelerini konu alan 3 No'lu Türkiye Finansal Raporlama Standardı ("TFRS 3") kapsamında, işletme birleşmesi muhasebesi geçici tutarlar üzerinden yapılmış olup, işletme birleşmesi için satın alma fiyatının dağıtılması işlemi satın alma tarihini takip eden on iki ay içerisinde tamamlanacaktır. Gerekmesi durumunda düzeltme kayıtları satın alma tarihinden itibaren yapılacaktır.

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
Dijital Muhafız Teknoloji A.Ş.	İstanbul/Türkiye	Kripto Saklama	100	100

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

Türk parası cinsinden iştirakler ve bağlı ortaklıklar, "Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı" ("TMS 27") uyarınca maliyet değeriyle muhasebeleştirilmekte ve varsa değer kaybı ile ilgili karşılık düşüldükten sonra, konsolide finansal tablolara yansıtılmaktadır. Grup Katılım Bankacılığı ilke ve esaslarına uygun kefalet sisteminin oluşturulması amacıyla kurulan Katılım Finans Kefalet A.Ş.'ye 90.000 TL iştirak bedeliyle hissedar olmuştur.

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

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

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Muhasebe politikaları (Devamı):

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

Grup'un türev işlemleri vadeli döviz alım satım, vadeli kıymetli maden alım satım ve swap sözleşmelerinden oluşmaktadır. Grup valörlü spot döviz alım-satım işlemlerini vadeli aktif değerler alım satım taahhütlerinde 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 değerinin pozitif veya negatif olmasına göre "Türev Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara Yansıtılan" veya Türev Finansal Yükümlülüklerin Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara Yansıtılan Kısmı hesaplarında bilanço içerisinde gösterilmektedir. Bilançoda gösterilen bu tutarlar, türev ürünlerin gerçeğe uygun değerlerini yansıtmaktadır. Yapılan değerlendirme sonucu gerçeğe uygun değerinde 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 "Katılım Fonu" hesabı üzerinde gösterilmiştir.

VI. Ücret ve Komisyon Gelir ve Giderlerine İlişkin Açıklamalar

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

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

Emlak Katılım Tasarruf Finansman A.Ş.'nin elde ettiği tasarruf finansman gelirleri sözleşmelerden doğan hizmet bedeli gelirlerinden oluşmaktadır. Hizmet bedeli genellikle peşin tahsil edilmekte olup talebe göre taksitlere bölünebilmektedir. Hizmet bedelinden elde edilen gelir, katılımcıların cayma süresi olan 14 günün sonunda Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu'nun 13.02.2026 tarih ve 181584 sayılı kararında belirtildiği üzere tasarruf finansman gelirleri olarak kaydedilir. Grup'un kâr veya zarar tablosunda "Alınan Ücret ve Komisyonlar" kalemine sınıflandırılmaktadır.

**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

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

Muhasebe politikaları (Devamı):

VII. Finansal Varlıklara ve Yükümlülöklere İlişkin Açıklamalar

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

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

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

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar:

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

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

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar:

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

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

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Muhasebe Politikaları (Devamı)

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

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar ve yükümlülükler:

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

İlk muhasebeleştirmede işlem fiyatı ile gerçeğe uygun değer arasındaki farklar:

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

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

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

Krediler:

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

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

VIII. Beklenen Zarar Karşılıklarına İlişkin Açıklamalar

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

**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

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

Muhasebe Politikaları (Devamı)

VIII. Beklenen Zarar Karşılıklarına İlişkin Açıklamalar (Devamı)

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

Beklenen kredi zararlarının hesaplanması:

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

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

Beklenen zarar karşılıkları hesaplanırken kullanılan parametreler:

Temerrüt Olasılığı (TO):

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

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

Temerrüt Halinde Kayıp (THK):

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

Temerrüt Tutarı (TT):

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

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

12 Aylık Beklenen Zarar Karşılığı (1. Aşama):

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Muhasebe Politikaları (Devamı)

VIII. Beklenen Zarar Karşılıklarına İlişkin Açıklamalar (Devamı)

Kredi Riskinde Önemli Artış (2.Aşama):

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

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

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

Temerrüt (3. Aşama/Özel Karşılık):

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

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

Geleceğe Yönelik Beklentiler:

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

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

Davranışsal Vade Metodolojisi:

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Muhasebe Politikaları (Devamı)

IX. Finansal Araçların Netleştirilmesine İlişkin Açıklamalar

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

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

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

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

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

XII. Şerefiye ve Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklara İlişkin Açıklamalar

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

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

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Muhasebe Politikaları (Devamı)

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

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

XIII. Maddi Duran Varlıklara İlişkin Açıklamalar

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

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

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

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

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

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

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

XIV. Kiralama İşlemlerine İlişkin Açıklamalar

Grup, TFRS 16 Kiralamalar standardını uygulamaktadır.

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Muhasebe Politikaları (Devamı)

XIV. Kiralama İşlemlerine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

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

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

Grup, kiralama borçlarını ölçerken alternatif borçlanma oranını kullanarak kiralama ödemelerini iskonto etmiştir. Uygulanan ağırlıklı ortalama oran Türk Lirası cinsi kiralamalar için %34,60’dır.

Kullanım hakkı varlığı:

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

Grup maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

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

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

Kira yükümlülüğü:

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

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

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

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

Kiraya veren olarak yapılan işlemler;

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Muhasebe Politikaları (Devamı)

XIV. Kiralama İşlemlerine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

Kira yükümlülüğü (Devamı)

Banka, katılım bankası olarak finansal kiralama işlemlerinde kiraya veren (kiralayan) taraf olarak yer almaktadır. Banka, finansal kiralamaya konu edilmiş varlıkları bilançoda net kiralama yatırımı tutarına eşit 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 amortisman 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.

XV. Karşılıklar ve Koşullu Yükümlülüklerle İlişkin Açıklamalar

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

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

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

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

**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

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

Muhasebe Politikaları (Devamı)

XV. Karşılıklar ve Koşullu Yükümlülüklerle İlişkin Açıklamalar (Devamı)

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

Kar dengeleme rezervi, finansal tablolarda yükümlülükler altında “Diğer Karşılıklar” hesabında izlenmekte olup, söz konusu reserve 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. Aynı dönemde, katılma hesabı sahiplerine dağıtılmasına karar verilen ilave kâr payı ilgili gider hesabında muhasebeleştirilerek katılım fonu hesaplarına aktarılmakta veya hak sahiplerine ödenmektedir. Karşılığın çözülmesinden kaynaklanan gelir ile ilave kâr payı dağıtımına ilişkin gider, birbirleriyle ilişkilendirildikleri dönemde eş zamanlı olarak kâr veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

Geçmiş dönemlerde giderleştirilerek ayrılmış karşılıkların cari dönemde çözülmesi hâlinde, çözülen tutarlar ilgili BDDK hesap planı hükümleri uyarınca “Geçmiş Yıl Giderlerine Ait Düzeltme Hesabı”nda izlenmekte ve kâr veya zarar tablosunda diğer faaliyet gelirleri içerisinde sınıflandırılmaktadır. Cari dönemde ayrılan karşılıklara ilişkin aynı dönem içinde yapılan iptal veya düzeltmeler ise ilgili karşılık gideri hesabıyla ilişkilendirilmektedir.

XVI. Çalışanların Haklarına İlişkin Yükümlülüklerle İlişkin Açıklamalar

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

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

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

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

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

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

Vakfedenleri arasında Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. ve Türkiye Halk Bankası A.Ş. bulunan Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası ve Türkiye Halk Bankası Mensupları Emekli ve Yardım Sandığı Vakfı’na (TZHEMSAN), 15 Şubat 2024 tarihi itibarıyla Ziraat Katılım Bankası A.Ş. ve Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. de vakfeden olarak yatımlıdır. Banka çalışanları, Sandık’ın aktif üyelerinin %7’sini oluşturmaktadır.

**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

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

Muhasebe Politikaları (Devamı)

XVI. Çalışanların Haklarına İlişkin Yükümlülüklerle İlişkin Açıklamalar (Devamı)

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

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

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

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

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

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Muhasebe Politikaları (Devamı)

XVI. Çalışanların Haklarına İlişkin Yükümlülüklerle İlişkin Açıklamalar (Devamı)

Yeni Kanun çerçevesinde ve belirtilen teknik oran olan %9,80 kullanılarak hazırlanan teknik bilanço raporlarına göre 31 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.7 nolu dipnotta yer verilmiştir. Anılan döneme ilişkin finansal tablolarda, söz konusu aktüer raporunda belirtilen fiili ve teknik açık tutarı kadar karşılığa yer verilmiştir. Sandık yükümlülüklerinin hesaplanmasında, raporlama tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiş olan mevzuat değişiklikleri dikkate alınmıştır. Bu kapsamda, prime esas kazanç tavanının asgari ücretin 7,5 katından 9 katına yükseltilmesine ve emeklilik kapsamında malullük, yaşlılık ve ölüm sigortaları işveren prim oranının %11'den %12'ye çıkarılmasına ilişkin düzenlemeler, 19 Aralık 2025 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanmış olup 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren yürürlüğe girecektir. Anılan düzenlemeler, raporlama tarihi itibarıyla yasalama olmuş olmaları nedeniyle aktüeryal yükümlülük hesaplamalarına dahil edilmiştir. İlgili mevzuat değişikliklerinin net etkisi sonucunda sandık teknik fazlalığı tutarında artış meydana gelmiştir.

XVII. Vergi Uygulamalarına İlişkin Açıklamalar

Cari vergi:

7394 sayılı yasanın 15 Nisan 2022 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanması ile Bankalar, tüketici finans şirketleri, faktoring ve finansal kiralama şirketleri, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri için kurumlar vergisi oranı kalıcı olarak %25'e yükseltilmiştir. Bununla beraber 15 Temmuz 2023 tarihinde yayımlanan 7456 Sayılı Kanun ile 1 Ekim 2023 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerde yer alan kümülatif matrahlara uygulanmak üzere söz konusu oran %30'a çıkarılmış olup; 1 Ocak 2023-30 Eylül 2023 dönemine ait verilecek geçici kurumlar vergisi beyannamesinden başlanacak şekilde gelecek dönemlerde kurumlar vergisi oranı %30 olarak uygulanacaktır. Türkiye'de yerleşik kurumlara ödenen kar paylarından (temettüler) stopaj yapılmaz. Bunların dışında kalan kişi ve kurumlara yapılan temettü ödemeleri %15 oranında stopaja tabidir. Karın sermayeye ilavesi kar dağıtımı sayılmaz ve stopaj uygulanmaz. 30 Haziran 2026 dönemi için geçerli olan kurumlar vergisi oranı %30'dur (31 Aralık 2025: %30).

19 Aralık 2025 tarih 33112 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7566 sayılı Kanun'un 2. maddesiyle 7338 sayılı Kanun'la kaldırılan dördüncü geçici vergi dönemi yeniden getirilmiştir. Kurumlar üçer aylık mali karları üzerinden cari oran ile geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 17'nci gününe kadar beyan edilerek aynı gün akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalması durumunda bu tutar nakden iade alınabileceği gibi devlete karşı olan diğer mali borçlara da mahsup edilebilir.

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

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

**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

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

Muhasebe Politikaları (Devamı)

XVII. Vergi Uygulamalarına İlişkin Açıklamalar (Devamı)

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

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

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

Ancak, 25.12.2025 tarih, 33118 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7571 Sayılı Kanun'un 34. maddesi ile 213 Sayılı Vergi Usul Kanunu'na eklenen geçici 37. maddede 2025 hesap dönemi ile geçici vergi dönemleri de dahil olmak üzere 2026 ve 2027 hesap dönemlerinde (kendilerine özel hesap dönemi tayin edilenlerde 2026, 2027 ve 2028 yılında biten hesap dönemleri itibarıyla) mükerrer 298. madde kapsamındaki enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacağı hüküm altına alınmıştır.

VUK mükerrer 298. maddesinin (Ç) fıkrası ve Geçici 32. maddelerindeki düzenlemeler ile 537 Sayılı VUK Genel Tebliği çerçevesinde tanımlanan kapsamda ihtiyari olarak mükelleflere yeniden değerlendirme imkanı getirilmiştir. Ancak VUK mükerrer 298. Maddesinin (A) fıkrası ve Geçici 33. madde uyarınca, enflasyon düzeltmesinin yapma zorunluluğu bulunduğu dönemlerde, aynı maddenin (Ç) fıkrası kapsamında yeniden değerlendirme yapılamaz. Dolayısıyla, 31 Aralık 2025 yılı için enflasyon düzeltmesi yapılmamasına bağlı olarak mümkün hale gelen yeniden değerlendirme uygulaması imkanından faydalanılmıştır. Bununla birlikte, 2026 yılı cari dönem için enflasyon düzeltmesi yapılmamasına bağlı olarak mümkün hale gelen yeniden değerlendirme uygulaması imkanından cari dönemde faydalanılmamıştır.

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

Türkiye, 16 Temmuz 2024'te TBMM'ye sunulan bir Kanun Teklifi ile OECD'nin Küresel Asgari Tamamlayıcı Kurumlar Vergisi düzenlemelerini (Sütun 2) benimsemeye başlamıştır. Bu düzenlemeler, 02.08.2024 tarih, 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 sayılı Kanun ile yürürlüğe girmiştir. İlgili kanun OECD düzenlemeleri esas alınarak hazırlanmış olup, söz konusu düzenlemelerle uyumludur. Kanuna göre Yerel Asgari Tamamlayıcı Kurumlar Vergisi beyanı ile Küresel Asgari Tamamlayıcı Kurumlar Vergisi beyanı olmak üzere 2 ayrı beyan yapılması gerekmektedir. Anılan kanunda yerel ve küresel asgari kurumlar vergisi oranı %15 olarak belirlenmiştir. Yerel asgari tamamlayıcı kurumlar vergisinin, hesaplanan verginin hesap döneminin kapandığı ayı izleyen on ikinci ayın birinci gününden son gününe kadar beyan edilip ödeneceği hüküm altına alınmıştır. 2024 ve 2025 yılı Yerel Asgari Tamamlayıcı Kurumlar Vergisi beyan edilmiş olup ilave bir yükümlülük doğurmamıştır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Muhasebe Politikaları (Devamı)

XVII. Vergi Uygulamalarına İlişkin Açıklamalar (Devamı)

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

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

Ertelenmiş vergiler:

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

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

Ertelenmiş vergi, varlıkların oluştuğu veya yükümlülüklerin yerine getirildiği dönemde geçerli olan veya yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi oranları üzerinden hesaplanır ve kar veya zarar tablosuna gider veya gelir olarak kaydedilir. Bununla birlikte, ertelenen vergi, aynı veya farklı bir dönemde doğrudan özkaynak ile ilişkilendirilen varlıklarla ilgili ise doğrudan özkaynak hesaplarında muhasebeleştirilir. Ana Ortaklık Banka 30 Haziran 2026 tarihli finansal tabloları hazırlarken gerçekleşmesi veya kapanması beklenen geçici farklar için %30 vergi oranı kullanmıştır.

Transfer fiyatlandırması:

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

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

XVIII. Borçlanmalara İlişkin İlave Açıklamalar

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Muhasebe Politikaları (Devamı)

XIX. İhraç Edilen Hisse Senetlerine İlişkin Açıklamalar

Bulunmamaktadır.

XX. Aval Ve Kabullere İlişkin Açıklamalar

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

XXI. Devlet Teşviklerine İlişkin Açıklamalar

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

XX. Raporlamanın Bölümlemeye Göre Yapılmasına İlişkin Açıklamalar

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

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

XXIII. Hisse Senetleri ve İhracına İlişkin Açıklamalar

Hisse senedi ihracı ile ilgili işlem maliyetleri gider olarak muhasebeleştirilmektedir. Hisse senetleriyle ilgili kar payları Ana Ortaklık Banka'nın Genel Kurulu tarafından tespit edilmektedir. Dağıtılacak kar payları hisse başına kar/zarardan ari olarak hesaplanmaktadır.

"TMS 33 Hisse Başına Kazanç" standardına göre, hisse başına kazanç hesabında hisse senedi sayısının ağırlıklı ortalaması dikkate alınmaktadır. Hisse senedi sayısının, iç kaynaklardan yapılan sermaye artırımları sonucunda gerçekleşen bedelsiz ihraçlar yoluyla artması durumunda, hisse başına kazanç hesaplamaları, karşılaştırma dönemleri itibarıyla daha önce hesaplanan ağırlıklı ortalama hisse senedi sayısı düzeltilerek yapılmaktadır. Düzeltme, hesaplamada kullanılan hisse senedi sayısının, bedelsiz ihraç işleminin karşılaştırma dönemi başında gerçekleştirilmiş gibi dikkate alınmasını ifade etmektedir. Hisse senedi sayısındaki bu gibi değişikliklerin bilanço tarihinden sonra, ancak finansal tabloların yayımlanmak üzere onaylanmasından önce ortaya çıkması durumunda da hisse başına kazanç hesaplamaları yeni hisse senedi sayısına dayandırılmaktadır.

Öte yandan, Banka'nın ödenmiş sermayesi 5.000 TL olup, bu tutar 499.999.959.125 adet A ve 40.875 adet B grubu olmak üzere toplam her biri 1 kuruş değerinde 500.000.000.000 adet hisseye tekabül etmektedir. Bununla birlikte, önceki dönem 102.691.549.916 adet hisse esas alınarak yapılan hesaplamanın karşılaştırılabilir olması açısından ödenmiş sermaye toplamını oluşturan 1 nominal TL karşılığı 500.000.000 adet hisse esas alınarak 1 nominal TL beher pay için hesaplanan hisse başı kazanç rakamı aşağıdaki tabloda yeni haliyle gösterilmiştir.

	Cari Dönem	Önceki Dönem	Cari Dönem (3 Aylık)	Önceki Dönem (3 Aylık)
	(01/01/2026- 30/06/2026)	(01/01/2025- 30/06/2025)	(01/04/2026- 30/06/2026)	(01/04/2025- 30/06/2025)
Dönem Net Karı Zararı	11.551	7.657	4.418	2.421
Ödenmiş Sermaye	5.000	5.000	5.000	5.000
Hisse Başına Kar	0,02310	0,01531	0,00884	0,00484

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Muhasebe Politikaları (Devamı)

XXIV. Katılım Finansı İlkelerine Uygun Olmayan Gelirlere İlişkin Açıklamalar

Katılım finansı ilkelerine uygun olmayan gelirler, Türkiye Katılım Bankaları Birliği Danışma Kurulu tarafından yayımlanan “Katılım Finansı İlkelerine Uygun Olmayan Gelirler ve Bunların Tasfiyesi Standardı”nın 1 ve 2’nci maddeleri kapsamında belirlenir. Söz konusu uygun olmayan gelirler, Standart’ın 4’üncü maddesi uyarınca, bir sonraki takvim yılını geçmemek üzere Bankanın doğrudan veya dolaylı ekonomik yarar sağlamayacağı sosyal yardım ve kamu yararına yönelik alanlarda bağış yoluyla tasfiye edilir.

Uygun olmayan gelirler mahiyetlerine göre ilgili gelir hesaplarında muhasebeleştirilmektedir. Tasfiye edilecek tutarın dönem sonu itibarıyla güvenilir şekilde ölçülebildiği durumlarda, TMS 37 “Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar” uyarınca muhasebeleştirilir.

XXV. Diğer Hususlara İlişkin Açıklamalar

Katılım Fonu ve Fon Havuzlarına İlişkin Açıklamalar

Ana Ortaklık 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 spekülasyon unsur barındıran işlemler havuzlara dahil edilmemektedir. Havuz kârı; havuz fonları kullanılarak elde edilen gelirlerden, yalnızca bu gelirin elde edilmesine doğrudan bağlı giderlerin düşülmesi suretiyle hesaplanır. Banka faaliyetlerinden kaynaklanan genel yönetim, personel, bina, bilgi teknolojileri, pazarlama ile idari ve operasyonel giderler havuzlara yansıtılmaz.

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

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

Ana Ortaklık Banka, rezerv dengeleme mekanizması kapsamında, katılım hesaplarının getiri istikrarını desteklemek amacıyla gerekli gördüğü durumlarda oluşan zararın tamamını veya bir kısmını kendi kaynaklarından karşılayabilir. Bu kapsamda, ilgili zarar katılım hesaplarına yansıtılmayabilir ve müşterilere herhangi bir zarar yansıtımdan Banka tarafından üstlenilebilir. Uygulama, ilgili mevzuat ve Banka politika ve esasları çerçevesinde yürütülmektedir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

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

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Konsolide Bazda Mali Bünyeye Ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler

I. Konsolide Özkaynak Kalemlerine İlişkin Açıklamalar

Özkaynak tutarı ve sermaye yeterliliği standart oranı “Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmelik” ile “Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik” çerçevesinde hesaplanmıştır. Grup’un 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla hesaplanan cari dönem özkaynak tutarı 56.513 TL, sermaye yeterliliği standart oranı da 18,81’dir. 31 Aralık 2025 için özkaynak tutarı 42.069 TL, sermaye yeterliliği standart oranı da 20,88’dir. Grup’un sermaye yeterliliği standart oranı ilgili mevzuat ile belirlenen asgari oranın üzerindedir.

a) Konsolide özkaynak kalemlerine ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem 30 Haziran 2026	Önceki Dönem 31 Aralık 2025
ÇEKİRDEK SERMAYE		
Bankanın tasfiyesi halinde alacak hakkı açısından diğer tüm alacaklardan sonra gelen ödenmiş sermaye	5.000	1.027
Hisse senedi ihraç primleri	-	-
Yedek akçeler	27.210	17.263
Türkiye Muhasebe Standartları (TMS) uyarınca özkaynaklara yansıtılan kazançlar	28	23
Kâr	13.255	15.615
Net Dönem Kârı	11.596	15.570
Geçmiş Yıllar Kârı	1.659	45
İştirakler, bağlı ortaklıklar ve birlikte kontrol edilen ortaklıklardan bedelsiz olarak edinilen ve dönem kârı içerisinde muhasebeleştirilmeyen hisseler	-	-
İndirimler Öncesi Çekirdek Sermaye	45.493	33.928
Çekirdek Sermayeden Yapılacak İndirimler		
Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin 9 uncu maddesinin birinci fıkrasının (i) bendi uyarınca hesaplanan değerleme ayarlamaları	-	-
Net dönem zararı ile geçmiş yıllar zararı toplamının yedek akçelerle karşılanamayan kısmı ile TMS uyarınca özkaynaklara yansıtılan kayıplar	210	297
Faaliyet kiralaması geliştirme maliyetleri	243	222
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	349	364
Geçici farklara dayanan ertelenmiş vergi varlıkları hariç olmak üzere gelecek dönemlerde elde edilecek vergilendirilebilir gelirlere dayanan ertelenmiş vergi varlığının, ilgili ertelenmiş vergi yükümlülüğü ile mahsup edildikten sonra kalan kısmı	-	-
Gerçeğe uygun değeri üzerinden izlenmeyen varlık veya yükümlülüklerin nakit akış riskinden korunma işlemine konu edilmesi halinde ortaya çıkan farklar	-	-
Kredi Riskine Esas Tutarın İçsel Derecelendirmeye Dayalı Yaklaşımlar ile Hesaplanmasına İlişkin Tebliğ uyarınca hesaplanan toplam beklenen kayıp tutarının, toplam karşılık tutarını aşan kısmı	-	-
Menkul kıymetleştirme işlemlerinden kaynaklanan kazançlar	-	-
Bankanın yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerlerinde, kredi değerliliğindeki değişikliklere bağlı olarak oluşan farklar sonucu ortaya çıkan gerçekleşmemiş kazançlar ve kayıplar	-	-
Tanımlanmış fayda plan varlıklarının net tutarı	-	-
Bankanın kendi çekirdek sermayesine yapmış olduğu doğrudan veya dolaylı yatırımlar	-	-
Kanunun 56 ncı maddesinin dördüncü fıkrasına aykırı olarak edinilen paylar	-	-
Ortaklık paylarının %10 veya daha azına sahip olunan ve konsolide edilmeyen bankalar ve finansal kuruluşların özkaynak unsurlarına yapılan yatırımların net uzun pozisyonları toplamının, bankanın çekirdek sermayesinin %10’nunu aşan kısmı	-	-
Ortaklık paylarının %10’dan daha fazlasına sahip olunan ve konsolide edilmeyen bankalar ve finansal kuruluşların çekirdek sermaye unsurlarına yapılan yatırımların net uzun pozisyonlarının çekirdek sermayenin %10’nunu aşan kısmı	-	-
İpotek hizmeti sunma haklarının çekirdek sermayenin %10’nunu aşan kısmı	-	-
Geçici farklara dayanan ertelenmiş vergi varlıklarının çekirdek sermayenin %10’nunu aşan kısmı	-	-
Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin Geçici 2 nci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca çekirdek sermayenin %15’ini aşan tutarlar	-	-
Ortaklık paylarının %10’dan daha fazlasına sahip olunan ve konsolide edilmeyen bankalar ve finansal kuruluşların çekirdek sermaye unsurlarına yapılan yatırımların net uzun pozisyonlarından kaynaklanan aşım tutarı	-	-
İpotek hizmeti sunma haklarından kaynaklanan aşım tutarı	-	-
Geçici farklara dayanan ertelenmiş vergi varlıklarından kaynaklanan aşım tutarı	-	2.131
Kurulca belirlenecek diğer kalemler	-	-
Yeterli ilave ana sermaye veya katkı sermaye bulunmaması halinde çekirdek sermayeden indirim yapılacak tutar	-	-
Çekirdek Sermayeden Yapılan İndirimler Toplamı	802	3.014
Çekirdek Sermaye Toplamı	44.691	30.914

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

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

Grubun Mali Bünyeye Ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

I. Konsolide Özkaynak Kalemlerine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

a) Konsolide özkaynak kalemlerine ilişkin bilgiler (Devamı):

	Cari Dönem 30 Haziran 2026	Önceki Dönem 31 Aralık 2025
İLAVE ANA SERMAYE		
Çekirdek sermayeye dahil edilmeyen imtiyazlı paylara tekabül eden sermaye ile bunlara ilişkin ihraç primleri	-	-
Kurumca uygun görülen borçlanma araçları ve bunlara ilişkin ihraç primleri	10.958	10.384
Kurumca uygun görülen borçlanma araçları ve bunlara ilişkin ihraç primleri (Geçici Madde 4 kapsamında olanlar)	-	-
İndirimler Öncesi İlave Ana Sermaye	10.958	10.384
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	10.958	10.384
Ana Sermaye Toplamı (Ana Sermaye= Çekirdek Sermaye + İlave Ana Sermaye)	55.649	41.298
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)	870	777
İndirimler Öncesi Katkı Sermaye	870	777
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	870	777
Toplam Özkaynak (Ana Sermaye ve Katkı Sermaye Toplamı)	56.519	42.075
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	6
Geçiş Sürecinde Ana Sermaye ve Katkı Sermaye Toplamından (Sermayeden) İndirilmeye Devam Edecek Unsurlar		
Ortaklık paylarının yüzde %10 veya daha azına sahip olunan ve konsolide edilmeyen bankalar ve finansal kuruluşların özkaynak unsurlarına yapılan yatırımların net uzun pozisyonları toplamının, bankanın çekirdek sermayesinin yüzde onunu aşan kısmının, Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin Geçici 2 nci maddesinin birinci fıkrası uyarınca çekirdek sermayeden, ilave ana sermayeden ve katkı sermayeden indirilmeyen kısmı	-	-
Ortaklık paylarının %10'dan daha fazlasına sahip olunan ve konsolide edilmeyen bankalar ve finansal kuruluşların doğrudan ya da dolaylı olarak ilave ana sermaye ve katkı sermaye unsurlarına yapılan yatırımların net uzun pozisyonlarının toplam tutarının Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin Geçici 2 nci maddesinin birinci fıkrası uyarınca, ilave ana sermayeden ve katkı sermayeden indirilmeyen kısmı	-	-
Ortaklık paylarının %10'dan daha fazlasına sahip olunan ve konsolide edilmeyen bankalar ve finansal kuruluşların çekirdek sermaye unsurlarına yapılan yatırımların net uzun pozisyonlarının, geçici farklara dayanan ertelenmiş vergi varlıklarının ve ipotek hizmeti sunma haklarının Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin Geçici 2 nci maddesinin ikinci fıkrasının (1) ve (2) nci alt bentleri uyarınca çekirdek sermayeden indirilecek tutarlarının, Yönetmeliğin Geçici 2 nci maddesinin birinci fıkrası uyarınca çekirdek sermayeden indirilmeyen kısmı	-	-

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

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

Grubun Mali Bünyeye Ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

I. Konsolide Özkaynak Kalemlerine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

b) Konsolide özkaynak kalemlerine ilişkin bilgiler (Devamı):

	Cari Dönem 30 Haziran 2026	Önceki Dönem 31 Aralık 2025
ÖZKAYNAK		
Toplam Özkaynak (Ana sermaye ve katkı sermaye toplamı)	56.513	42.069
Toplam Risk Ağırlıklı Tutarlar	300.378	201.482
SERMAYE YETERLİLİĞİ ORANLARI		
Çekirdek Sermaye Yeterliliği Oranı (%)	14,88	15,34
Ana Sermaye Yeterliliği Oranı (%)	18,53	20,50
Sermaye Yeterliliği Oranı (%)	18,81	20,88
TAMPONLAR		
Toplam ilave çekirdek sermaye gereksinimi oranı (a+b+c)	2,5	2,5
a) Sermaye koruma tamponu oranı (%)	2,5	2,5
b) Bankaya özgü döngüsel sermaye tamponu oranı (%)	-	-
c) Sistemik önemli banka tamponu oranı (%)	-	-
Sermaye Koruma ve Döngüsel Sermaye Tamponlarına İlişkin Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca hesaplanacak ilave çekirdek sermaye tutarının risk ağırlıklı varlıklar tutarına oranı (%)	10,38	10,84
Uygulanacak İndirim Esaslarında Aşım Tutarının Altında Kalan Tutarlar		
Ortaklık paylarının %10 veya daha azına sahip olunan ve konsolide edilmeyen bankalar ve finansal kuruluşların özkaynak unsurlarına yapılan yatırımların net uzun pozisyonlarından kaynaklanan tutar	-	-
Ortaklık paylarının %10'dan daha fazlasına sahip olunan ve konsolide edilmeyen bankalar ve finansal kuruluşların çekirdek sermaye unsurlarına yapılan yatırımların net uzun pozisyonlarından kaynaklanan tutar	-	-
İpotek hizmeti sunma haklarından kaynaklanan tutar	-	-
Geçici farklara dayanan ertelenmiş vergi varlıklarından kaynaklanan tutar	-	3.305
Katkı Sermaye Hesaplamasında Dikkate Alınan Karşılıklara İlişkin Sınırlar		
Standart yaklaşımın kullanıldığı alacaklar için ayrılan genel karşılıklar (Onbindeyüzyirmibeşlik sınır öncesi)	870	777
Standart yaklaşımın kullanıldığı alacaklar için ayrılan genel karşılıkların risk ağırlıklı tutarlar toplamının %1,25'ine kadar olan kısmı	870	777
Toplam karşılık tutarının, Kredi Riskine Esas Tutarın İçsel Derecelendirmeye Dayalı Yaklaşımlar ile Hesaplanmasına İlişkin Tebliğ uyarınca hesaplanan toplam beklenen kayıp tutarını aşan kısmı	-	-
Toplam karşılık tutarının, Kredi Riskine Esas Tutarın İçsel Derecelendirmeye Dayalı Yaklaşımlar ile Hesaplanmasına İlişkin Tebliğ uyarınca hesaplanan toplam beklenen kayıp tutarını aşan kısmının, alacakların risk ağırlıklı tutarları toplamının %0,6'sına kadar olan kısmı	-	-
Geçici Madde 4 hükümlerine tabi borçlanma araçları (1 Ocak 2018 ve 1 Ocak 2022 arasında uygulanmak üzere)		
Geçici Madde 4 hükümlerine tabi ilave ana sermaye kalemlerine ilişkin üst sınır	-	-
Geçici Madde 4 hükümlerine tabi ilave ana sermaye kalemlerinin üst sınırı aşan kısmı	-	-
Geçici Madde 4 hükümlerine tabi katkı sermaye kalemlerine ilişkin üst sınır	-	-
Geçici Madde 4 hükümlerine tabi katkı sermaye kalemlerinin üst sınırı aşan kısmı	-	-

“BDDK’nın 12.12.2023 tarih ve 10747 sayılı Kararı uyarınca; 19 Aralık 2024 tarihli ve 11038 sayılı Kurul Kararında belirtilen, 23.10.2015 tarihli ve 29511 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik uyarınca kredi riskine esas tutar hesaplamasında; parasal varlıklar ile parasal olmayan varlıklardan, tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki kalemler dışında kalanların Türkiye Muhasebe Standartları uyarınca değerlendirilmiş tutarları ve ilgili özel karşılık tutarları hesaplanırken 26.06.2023 tarihine ait Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (Merkez Bankası) döviz alış kurunun kullanılabilmesine yönelik uygulamanın; aksi yönde bir Kurul Kararı alınıncaya kadar, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren uygulanmak üzere; 28 Haziran 2024 tarihine ait Merkez Bankası döviz alış kurunun kullanılması suretiyle devam ettirilmesine karar verilmiştir.

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

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

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

Grubun Mali Bünyeye Ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

I. Konsolide Özkaynak Kalemlerine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

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

İhraç eden	TVF Piyasa İstikrar Ve Denge Alt Fonu
Borçlanma aracını tanımlayıcı unsurlar (CUSIP, ISIN vb.)	TRT240424F22
Borçlanma aracının tabi olduğu mevzuat	Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmelik, Bankalarca Özkaynak Hesaplamasına Dahil Edilecek Borçlanma Araçlarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ
Özkaynak hesaplamasında dikkate alınma durumu	
1 Ocak 2015'ten itibaren %10 oranında azaltılarak dikkate alınma uygulamasına tabi olma durumu	Hayır
Konsolide veya konsolide olmayan bazda veya hem konsolide hem konsolide olmayan bazda geçerlilik durumu	Hem konsolide hem de konsolide olmayan bazda geçerlidir.
Borçlanma aracının türü	Sermaye benzeri kredi hükümlerine haiz Devlet İç Borçlanma Senedi (İlave Sermaye)
Özkaynak hesaplamasında dikkate alınan tutar (En son raporlama tarihi itibarıyla)	5.309
Borçlanma aracının nominal değeri	5.309
Borçlanma aracının muhasebesel olarak takip edildiği hesap	Sermaye Benzeri Borçlar
Borçlanma aracının ihraç tarihi	24.04.2019
Borçlanma aracının vade yapısı (Vadesiz/Vadeli)	Vadesiz
Borçlanma aracının başlangıç vadesi	24.04.2019
İhraçının BDDK onayına bağlı geri ödeme hakkının olup olmadığı	Evet
Geri ödeme opsiyonu tarihi, şarta bağlı geri ödeme opsiyonları ve geri ödenecek tutar	Geri Ödeme Opsiyon Tarihi: Kredinin kullandırıldığı tarihten itibaren en erken 5 yıl sonra geri ödenecek tutarın tümü veya bir kısmı
Mütekip geri ödeme opsiyonu tarihleri	
Kar payı / temettü ödemeleri	
Sabit ya da değişken Kar Payı/ temettü ödemeleri	-
Kar Payı oranı ve Kar Payı oranına ilişkin endeks değeri	-
Temettü ödemesini durduran herhangi bir kısıtlamanın var olup olmadığı	-
Tamamen isteğe bağlı, kısmen isteğe bağlı ya da mecburi olma özelliği	Tamamen isteğe bağlı
Kar Payı artırımını gibi geri ödemeyi teşvik edecek bir unsurun olup olmadığı	-
Birikimsiz ya da birikimli olma özelliği	Birikimsiz
Hisse senedine dönüştürülebilme özelliği	
Hisse senedine dönüştürülebilirse, dönüştürmeye sebep olacak tetikleyici olay/olaylar	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, tamamen ya da kısmen dönüştürme özelliği	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, dönüştürme oranı	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, mecburi ya da isteğe bağlı dönüştürme özelliği	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, dönüştürülebilir araç türleri	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, dönüştürülecek borçlanma aracının ihraççısı	-
Değer azaltma özelliği	
Değer azaltma özelliğine sahipse, azaltıma sebep olacak tetikleyici olay/olaylar	Çekirdek Sermaye Yeterlilik oranının %5,125'in altına düşmesi halinde
Değer azaltma özelliğine sahipse, tamamen ya da kısmen değer azaltımı özelliği	En az çekirdek sermaye yeterlilik oranını %5,125 düzeyine ulaşmasını sağlayacak kadar
Değer azaltma özelliğine sahipse, sürekli ya da geçici olma özelliği	Sürekli veya geçici
Değeri geçici olarak azaltılabiliyorsa, değer artırım mekanizması	Değer artırım mekanizması vardır.
Tasfiye halinde alacak hakkı açısından hangi sırada olduğu (Bu borçlanma aracının hemen üstünde yer alan araç)	Katılım fonu sahipleri ve diğer alacaklılardan sonra
Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin 7'nci ve 8'inci maddelerinde yer alan şartlardan haiz olunmayan olup olmadığı	7.maddede yer alan şartlara haizdir.
Bankaların Özkaynaklarına ilişkin Yönetmeliğin 7'nci ve 8'inci maddelerinde yer alan şartlardan hangilerini haiz olunmadığı	7.maddede yer alan şartlara haizdir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

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

Grubun Mali Bünyeye Ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

I. Konsolide Özkaynak Kalemlerine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

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

İhraç eden	TVF Piyasa İstikrar Ve Denge Alt Fonu
Borçlanma aracını tanımlayıcı unsurlar (CUSIP, ISIN vb.)	TRT250232F15
Borçlanma aracının tabi olduğu mevzuat	Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmelik, Bankalarca Özkaynak Hesaplamasına Dahil Edilecek Borçlanma Araçlarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ
Özkaynak hesaplamasında dikkate alınma durumu	
1 Ocak 2015'ten itibaren %10 oranında azaltılarak dikkate alınma uygulamasına tabi olma durumu	Hayır
Konsolide veya konsolide olmayan bazda veya hem konsolide hem konsolide olmayan bazda geçerlilik durumu	Hem konsolide hem de konsolide olmayan bazda geçerlidir.
Borçlanma aracının türü	Sermaye benzeri kredi hükümlerine haiz Devlet İç Borçlanma Senedi (İlave Sermaye)
Özkaynak hesaplamasında dikkate alınan tutar (En son raporlama tarihi itibarıyla)	944
Borçlanma aracının nominal değeri	1.682
Borçlanma aracının muhasebesel olarak takip edildiği hesap	Sermaye Benzeri Borçlar
Borçlanma aracının ihraç tarihi	09.03.2022
Borçlanma aracının vade yapısı (Vadesiz/Vadeli)	Vadesiz
Borçlanma aracının başlangıç vadesi	09.03.2022
İhraçının BDDK onayına bağlı geri ödeme hakkının olup olmadığı	Evet
Geri ödeme opsiyonu tarihi, şarta bağlı geri ödeme opsiyonları ve geri ödenecek tutar	Geri Ödeme Opsiyon Tarihi: Kredinin kullandırıldığı tarihten itibaren en erken 5 yıl sonra geri ödenecek tutarın tümü veya bir kısmı
Mütekip geri ödeme opsiyonu tarihleri	
Kar payı / temettü ödemeleri	
Sabit ya da değişken Kar Payı/ temettü ödemeleri	-
Kar Payı oranı ve Kar Payı oranına ilişkin endeks değeri	-
Temettü ödemesini durduran herhangi bir kısıtlamanın var olup olmadığı	-
Tamamen isteğe bağlı, kısmen isteğe bağlı ya da mecburi olma özelliği	Tamamen isteğe bağlı
Kar Payı artırımını gibi geri ödemeyi teşvik edecek bir unsurun olup olmadığı	-
Birikimsiz ya da birikimli olma özelliği	Birikimsiz
Hisse senedine dönüştürülebilirlik özelliği	
Hisse senedine dönüştürülebilirse, dönüştürmeye sebep olacak tetikleyici olay/olaylar	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, tamamen ya da kısmen dönüştürme özelliği	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, dönüştürme oranı	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, mecburi ya da isteğe bağlı dönüştürme özelliği	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, dönüştürülebilir araç türleri	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, dönüştürülecek borçlanma aracının ihraççısı	-
Değer azaltma özelliği	
Değer azaltma özelliğine sahipse, azaltıma sebep olacak tetikleyici olay/olaylar	Çekirdek Sermaye Yeterlilik oranının %5,125'in altına düşmesi halinde
Değer azaltma özelliğine sahipse, tamamen ya da kısmen değer azaltımı özelliği	En az çekirdek sermaye yeterlilik oranını %5,125 düzeyine ulaşmasını sağlayacak kadar
Değer azaltma özelliğine sahipse, sürekli ya da geçici olma özelliği	Sürekli veya geçici
Değeri geçici olarak azaltılabiliyorsa, değer artırım mekanizması	Değer artırım mekanizması vardır.
Tasfiye halinde alacak hakkı açısından hangi sırada olduğu (Bu borçlanma aracının hemen üstünde yer alan araç)	Katılım fonu sahipleri ve diğer alacaklılardan sonra
Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin 7'nci ve 8'inci maddelerinde yer alan şartlardan haiz olunmayan olup olmadığı	7.maddede yer alan şartlara haizdir.
Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin 7'nci ve 8'inci maddelerinde yer alan şartlardan hangilerini haiz olunmadığı	7.maddede yer alan şartlara haizdir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Grubun Mali Bünyeye Ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

II. Konsolide Özkaynak Kalemlerine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

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

İhraç eden	TVF Piyasa İstikrar Ve Denge Alt Fonu
Borçlanma aracını tanımlayıcı unsurlar (CUSIP, ISIN vb.)	TRT211229F12
Borçlanma aracının tabi olduğu mevzuat	Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmelik, Bankalarca Özkaynak Hesaplamasına Dahil Edilecek Borçlanma Araçlarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ
Özkaynak hesaplamasında dikkate alınma durumu	
1 Ocak 2015'ten itibaren %10 oranında azaltılarak dikkate alınma uygulamasına tabi olma durumu	Hayır
Konsolide veya konsolide olmayan bazda veya hem konsolide hem konsolide olmayan bazda geçerlilik durumu	Hem konsolide hem de konsolide olmayan bazda geçerlidir.
Borçlanma aracının türü	Sermaye benzeri kredi hükümlerine haiz Devlet İç Borçlanma Senedi (İlave Sermaye)
Özkaynak hesaplamasında dikkate alınan tutar (En son raporlama tarihi itibarıyla)	4.704
Borçlanma aracının nominal değeri	5.309
Borçlanma aracının muhasebesel olarak takip edildiği hesap	Sermaye Benzeri Borçlar
Borçlanma aracının ihraç tarihi	27.12.2024
Borçlanma aracının vade yapısı (Vadesiz/Vadeli)	Vadesiz
Borçlanma aracının başlangıç vadesi	30.12.2024
İhraçının BDDK onayına bağlı geri ödeme hakkının olup olmadığı	Evet
Geri ödeme opsiyonu tarihi, şarta bağlı geri ödeme opsiyonları ve geri ödenecek tutar	Geri Ödeme Opsiyon Tarihi: Kredinin kullanıldığı tarihten itibaren en erken 5 yıl sonra geri ödenecek tutar tümü veya bir kısmı
Mütekip geri ödeme opsiyonu tarihleri	
Kar payı / temettü ödemeleri	
Sabit ya da değişken Kar Payı/ temettü ödemeleri	-
Kar Payı oranı ve Kar Payı oranına ilişkin endeks değeri	-
Temettü ödemesini durduran herhangi bir kısıtlamanın var olup olmadığı	-
Tamamen isteğe bağlı, kısmen isteğe bağlı ya da mecburi olma özelliği	Tamamen isteğe bağlı
Kar Payı artırımı gibi geri ödemeyi teşvik edecek bir unsurun olup olmadığı	-
Birikimsiz ya da birikimli olma özelliği	Birikimsiz
Hisse senedine dönüştürülebilme özelliği	
Hisse senedine dönüştürülebilirse, dönüştürmeye sebep olacak tetikleyici olay/olaylar	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, tamamen ya da kısmen dönüştürme özelliği	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, dönüştürme oranı	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, mecburi ya da isteğe bağlı dönüştürme özelliği	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, dönüştürülebilir araç türleri	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, dönüştürülecek borçlanma aracının ihraççısı	-
Değer azaltma özelliği	
Değer azaltma özelliğine sahipse, azaltıma sebep olacak tetikleyici olay/olaylar	Çekirdek Sermaye Yeterlilik oranının %5,125'in altına düşmesi halinde
Değer azaltma özelliğine sahipse, tamamen ya da kısmen değer azaltımı özelliği	En az çekirdek sermaye yeterlilik oranını %5,125 düzeyine ulaşmasını sağlayacak kadar
Değer azaltma özelliğine sahipse, sürekli ya da geçici olma özelliği	Sürekli veya geçici
Değeri geçici olarak azaltılabiliyorsa, değer artırım mekanizması	Değer artırım mekanizması vardır.
Tasfiye halinde alacak hakkı açısından hangi sırada olduğu (Bu borçlanma aracının hemen üstünde yer alan araç)	Katılım fonu sahipleri ve diğer alacaklılardan sonra
Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin 7'nci ve 8'inci maddelerinde yer alan şartlardan haiz olunmayan olup olmadığı	7.maddede yer alan şartlara haizdir.
Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin 7'nci ve 8'inci maddelerinde yer alan şartlardan hangilerini haiz olunmadığı	7.maddede yer alan şartlara haizdir.

**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

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

Grubun Mali Bünyeye Ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

I. Konsolide Özkaynak Kalemlerine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

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

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

II. Konsolide kredi riskine ilişkin açıklamalar:

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

III. Konsolide kur riskine ilişkin açıklamalar:

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

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

	ABD Doları	EURO
30 Haziran 2026 - Bilanço Değerleme Kuru	46,6128	53,0945
29 Haziran 2026 tarihi itibarıyla	46,5952	53,1113
26 Haziran 2026 tarihi itibarıyla	46,4854	52,9662
25 Haziran 2026 tarihi itibarıyla	46,4681	52,7011
24 Haziran 2026 tarihi itibarıyla	46,4504	52,6808
23 Haziran 2026 tarihi itibarıyla	46,4327	52,9415

- e) Grup’un cari döviz alış kurunun mali tablo tarihinden geriye doğru son otuz günlük basit aritmetik ortalama değeri 1 ABD doları için 46,2299 TL (Aralık 2025: 42,6357 TL) ve 1 EURO için 53,1974 TL (Aralık 2025: 49,9179 TL) olarak gerçekleşmiştir.

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

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

Grubun Mali Bünyeye Ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

III. Konsolide Kur Riskine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

Grup'un kur riskine ilişkin bilgiler:

	EURO	USD	Diğer YP	Toplam
Cari Dönem				
Varlıklar				
Nakit Değerler (Kasa, Efektif Deposu, Yoldaki Paralar, Satın				
Alınan Çekler) ve T.C. Merkez Bankası	18.862	29.782	10.607	59.251
Bankalar (*)	1.428	4.582	14.046	20.056
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr veya Zarara Yansıtılan				
Finansal Varlıklar	-	12.842	-	12.842
Para Piyasalarından Alacaklar	-	-	-	-
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan				
Finansal Varlıklar	7	2.960	-	2.967
Krediler ve Finansal Kiralama Alacakları(**)	59.202	59.862	-	119.064
İştirak, Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar				
(İş Ortaklıkları)	-	-	-	-
İtfa Edilmiş Maliyeti Üzerinden Değerlenen Finansal Varlıklar	6.153	-	-	6.153
Riskten Korunma Amaçlı Türev Finansal Varlıklar	-	-	-	-
Maddi Duran Varlıklar	-	-	-	-
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-	-	-	-
Diğer Varlıklar	19	94	18	131
Toplam Varlıklar	85.671	110.122	24.671	220.464
Yükümlülükler				
Bankalar Katılım Fonu	3.672	5.250	221	9.143
Katılım Fonu YP	56.778	97.908	29.303	183.989
Para Piyasalarına Borçlar	-	1.879	-	1.879
Diğer Mali Kuruluşlardan Sağlanan Fonlar ve Sermaye				
Benzeri Krediler	13.241	9.296	-	22.537
İhraç Edilen Menkul Değerler	-	-	-	-
Muhtelif Borçlar	-	-	-	-
Riskten Korunma Amaçlı Türev Finansal Borçlar	-	-	-	-
Diğer Yükümlülükler	325	945	49	1.319
Toplam Yükümlülükler	74.016	115.278	29.573	218.867
Net Bilanço Pozisyonu	11.655	(5.156)	(4.902)	1.597
Net Nazım Hesap Pozisyonu	(8.684)	10.540	1.619	3.475
Türev Finansal Araçlardan Alacaklar	4.217	24.319	1.728	30.264
Türev Finansal Araçlardan Borçlar	12.901	13.779	109	26.789
Gayrinakdi Krediler	7.180	11.434	255	18.869
Önceki Dönem				
Toplam Varlıklar	96.314	83.877	23.663	203.854
Toplam Yükümlülükler	96.185	84.810	24.437	205.432
Net Bilanço Pozisyonu	129	(933)	(774)	(1.578)
Net Nazım Hesap Pozisyonu	-	720	1.289	2.009
Türev Finansal Araçlardan Alacaklar	-	2.328	1.289	3.617
Türev Finansal Araçlardan Borçlar	-	1.608	-	1.608
Gayrinakdi Krediler	7.073	11.317	431	18.821

(*) Nakit Değerler ve Merkez Bankası için ayrılmış olan 15 TL'lik ve Bankalar için ayrılmış olan 21 TL beklenen zarar karşılığı kur riski hesaplamasına dahil edilmemiştir.

(**) Krediler ve finansal kiralama alacakları için ayrılmış olan 1.049 TL beklenen zarar karşılığı kur riski hesaplamasına dahil edilmemiştir.

Bankacılık hesaplarından kaynaklanan hisse senedi pozisyon riskine ilişkin açıklamalar:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

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

Grubun Mali Bünyeye Ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

IV. Konsolide Likidite Riskine İlişkin Açıklamalar

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

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

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

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

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

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

- Yerli ve yabancı para birimlerinden oluşan yükümlülüklerini izler,
- Plasmana ilişkin yoğunlaşma risklerini tespit eder,
- Fon kaynaklarını aktif olarak takip eder,
- Portföy çeşitliliğini dikkate alır,
- Varlık ve yükümlülüklerle ilişkin fon akışlarını vadelere bağlı olarak izler.

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

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

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

Grubun Mali Bünyeye Ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

IV. Konsolide Likidite Riskine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

Konsolide Likidite Karşılama Oranı :

Cari Dönem	Dikkate Alınma Oranı Uygulanmamış Toplam Değer (*)		Dikkate Alınma Oranı Uygulanmış Toplam Değer (*)	
	TP+YP	YP	TP+YP	YP
YÜKSEK KALİTELİ LİKİT VARLIKLAR (YKLV)				
1 Yüksek kaliteli likit varlıklar			115.897	82.525
NAKİT ÇIKIŞLARI				
2 Gerçek kişi toplanan fon ve perakende toplanan fon	44.864	37.465	4.425	3.746
3 İstikrarlı toplanan fon	1.221	-	61	-
4 Düşük istikrarlı toplanan fon	43.643	37.465	4.364	3.746
5 Gerçek kişi toplanan fon ve perakende toplanan fon dışında kalan teminatsız borçlar	101.603	64.772	57.070	29.227
6 Operasyonel toplanan fon	-	-	-	-
7 Operasyonel olmayan toplanan fon	82.567	64.632	38.034	29.087
8 Diğer teminatsız borçlar	19.036	140	19.036	140
9 Teminatlı borçlar			-	-
10 Diğer nakit çıkışları	42.477	18.018	42.477	18.018
11 Türev yükümlülükler ve teminat tamamlama yükümlülükleri	22.061	18.018	22.061	18.018
12 Yapılandırılmış finansal araçlardan borçlar	20.416	-	20.416	-
13 Finansal piyasalara olan borçlar için verilen ödeme taahhütleri ile diğer bilanço dışı yükümlülükler	-	-	-	-
14 Herhangi bir şarta bağlı olmaksızın cayılabilir bilanço dışı diğer yükümlülükler ile sözleşmeye dayalı diğer yükümlülükler	-	-	-	-
15 Diğer cayılmaz veya şartı bağlı olarak cayılabilir bilanço dışı borçlar	53.502	22.349	3.236	1.508
16 TOPLAM NAKİT ÇIKIŞLARI			107.208	52.499
NAKİT GİRİŞLERİ				
17 Teminatlı alacaklar	-	-	-	-
18 Teminatsız alacaklar	58.298	31.553	47.966	28.925
19 Diğer nakit girişleri	22.563	17.745	22.564	17.745
20 TOPLAM NAKİT GİRİŞLERİ	80.861	49.298	70.530	46.670
Üst Sınır Uygulanmış Değerler				
21 TOPLAM YKLV STOKU			115.897	82.525
22 TOPLAM NET NAKİT ÇIKIŞLARI			36.680	13.125
23 LİKİDİTE KARŞILAMA ORANI (%)			315,97	628,78

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

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

Likidite Karşılama Oranı (%)	Cari Dönem – 30.06.2026	
	TP+YP	YP
En Düşük (%)	203,33	404,66
Tarih	22 Mayıs 2026	25 Mayıs 2026
En Yüksek (%)	659,41	852,28
Tarih	31 Mayıs 2026	1 Nisan 2026
Ortalama	310,20	632,80

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

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

Grubun Mali Bünyeye Ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

IV. Konsolide Likidite Riskine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

Konsolide Likidite Karşılama Oranı (Devamı):

Önceki Dönem	Dikkate Alınma Oranı Uygulanmamış Toplam Değer (*)		Dikkate Alınma Oranı Uygulanmış Toplam Değer (*)	
	TP+YP	YP	TP+YP	YP
YÜKSEK KALİTELİ LİKİT VARLIKLAR (YKLV)				
1 Yüksek kaliteli likit varlıklar			116.680	89.276
NAKİT ÇIKIŞLARI				
2 Gerçek kişi toplanan fon ve perakende toplanan fon	38.106	31.005	3.753	3.100
3 İstikrarlı toplanan fon	1.144	-	57	-
4 Düşük istikrarlı toplanan fon	36.962	31.005	3.696	3.100
5 Gerçek kişi toplanan fon ve perakende toplanan fon dışında kalan teminatsız borçlar	95.126	63.620	51.639	27.535
6 Operasyonel toplanan fon	-	-	-	-
7 Operasyonel olmayan toplanan fon	88.745	63.439	45.258	27.355
8 Diğer teminatsız borçlar	6.381	181	6.381	180
9 Teminatlı borçlar			-	-
10 Diğer nakit çıkışları	28.813	13.280	28.813	13.280
11 Türev yükümlülükler ve teminat tamamlama yükümlülükleri	14.009	13.280	14.009	13.280
12 Yapılandırılmış finansal araçlardan borçlar	14.804	-	14.804	-
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	18.081	2.869	1.260
16 TOPLAM NAKİT ÇIKIŞLARI			87.073	45.175
NAKİT GİRİŞLERİ				
17 Teminatlı alacaklar	-	-	-	-
18 Teminatsız alacaklar	58.109	32.666	46.765	29.137
19 Diğer nakit girişleri	14.306	7.847	14.305	7.847
20 TOPLAM NAKİT GİRİŞLERİ	72.415	40.513	61.070	36.984
Üst Sınır Uygulanmış Değerler				
21 TOPLAM YKLV STOKU			116.680	89.276
22 TOPLAM NET NAKİT ÇIKIŞLARI			26.003	11.294
23 LİKİDİTE KARŞILAMA ORANI (%)			448,71	790,49

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

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

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

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

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

Grubun Mali Bünyeye Ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

IV. Konsolide Likidite Riskine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

Konsolide likidite karşılama oranı (Devamı):

Grup'un yüksek kaliteli likit varlıklarının %2,82'si nakit, %65,25'i merkez bankaları nezdindeki hesaplar ve %31,93'i yüksek kaliteli likit menkul kıymetlerden oluşmaktadır.

Grup'un, ana fon kaynaklarını katılım fonu ve alınan krediler oluşturmaktadır. Bilanço tarihi itibarıyla fon kaynaklarının %86'si katılım fonundan, %9'u ihraç edilen menkul kıymetlerden ve %5'i sermaye benzeri borçlanma araçlarından ile alınan kredilerden oluşmaktadır.

Aktif ve pasif kalemlerin kalan vadelerine göre gösterimi:

	Vadesiz	1 Aya Kadar	1-3 Ay	3-12 Ay	1-5 Yıl	5 Yıl ve Üzeri	Dağıtılamayan	Toplam
Cari Dönem								
Varlıklar								
Nakit Değerler (Kasa, Efektif Deposu, Yoldaki Paralar, Satın Alınan Çekler) ve TCMB Bankalar	21.345	48.083	-	-	-	-	-	69.428
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr veya Zarara Yansıtılan FV Para Piyasalarından Alacaklar	20.400	-	-	-	-	-	-	20.400
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	-	92	963	3.438	10.167	-	-	14.660
Verilen Krediler	-	3.000	-	-	-	-	-	3.000
İtfa Edilmiş Maliyeti Üzerinden Değerlenen Finansal Varlıklar	-	1.047	575	9.754	3.993	-	15	15.384
Diğer Varlıklar (*)	-	69.497	18.507	80.242	109.082	29.463	4.805	311.596
Toplam Varlıklar	41.745	122.520	20.048	94.396	134.248	35.658	28.750	477.365
Yükümlülükler								
Bankalar Katılım Fonu	3.370	22.412	12.652	-	-	-	-	38.434
Diğer Katılım Fonu	105.576	117.149	44.041	22.681	-	-	-	289.447
Diğer Mali Kuruluşlar, Sağlanan Fonlar ve Sermaye Benzeri Krediler	-	2.157	414	6.254	5.987	3.795	11.370	29.977
Para Piyasalarından Borçlar	-	4.879	-	-	-	-	-	4.879
İhraç Edilen Menkul Değerler	-	6.438	10.042	1.528	508	-	-	18.516
Diğer Yükümlülükler (**)	-	14.382	126	26	-	-	75.032	89.566
Toplam Yükümlülükler	108.946	167.417	67.275	30.489	6.495	3.795	86.402	470.819
Likidite (Açığı)/Fazlası	(64.201)	(47.939)	(47.227)	63.907	127.752	31.863	(57.609)	6.546
Net Bilanço Dışı Pozisyonu	-	(38)	(668)	(39)	-	-	-	(745)
Türev Finansal Araçlardan Alacaklar	-	30.238	10.398	2.349	-	-	-	42.985
Türev Finansal Araçlardan Borçlar	-	30.276	11.066	2.388	-	-	-	43.730
Gayrinakdi Krediler	-	1.668	2.466	17.325	8.245	1.397	11.682	42.783
Önceki Dönem								
Toplam Varlıklar	61.665	96.327	31.856	66.603	119.346	27.581	19.768	423.146
Toplam Yükümlülükler	122.961	125.741	63.419	34.966	1.575	-	69.239	417.901
Likidite (Açığı)/Fazlası	(61.296)	(29.414)	(31.563)	31.637	117.771	27.581	(49.471)	5.245
Net Bilanço Dışı Pozisyonu	-	1	(117)	(62)	-	-	-	(178)
Türev Finansal Araçlardan Alacaklar	-	1.310	1.553	1.169	-	-	-	4.032
Türev Finansal Araçlardan Borçlar	-	1.309	1.670	1.231	-	-	-	4.210
Gayrinakdi Krediler	-	1.050	3.003	15.582	7.378	1.405	11.350	39.768

(*) 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.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Grubun Mali Bünyeye Ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

IV. Konsolide Likidite Riskine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

Konsolide likidite karşılama oranı (Devamı):

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

Cari Dönem 30.06.2026	a	b	c	ç	d
	Kalan Vadesine Göre, Dikkate Alma Oranı Uygulanmamış Tutar				Dikkate Alma Oranı Uygulanmış Toplam Tutar
	Vadesiz	6 Aydan Kısa Vadeli	6 Ay ile 6 Aydan Uzun, 1 Yıllık Kısa Vadeli	1 Yıl ve 1 Yıllık Uzun Vadeli	
Mevcut İstikrarlı Fon					
1 Özkaynak Unsurları	57.321	-	-	-	57.321
2 Ana sermaye ve katkı sermaye	57.321	-	-	-	57.321
3 Diğer özkaynak unsurları	-	-	-	-	-
4 Gerçek kişi ve perakende müşteri mevduatı/katılım fonu	33.420	30.662	-	-	60.435
5 İstikrarlı mevduat/katılım fonu	29.071	26.131	-	-	52.442
6 Düşük istikrarlı mevduat/katılım fonu	4.349	4.531	-	-	7.993
7 Diğer kişilere borçlar	-	235.353	6.047	8.485	129.185
8 Operasyonel mevduat/katılım fonu	-	-	-	-	-
9 Diğer borçlar	-	235.353	6.047	8.485	129.185
10 Birbirlerine bağlı varlıklara eşdeğer yükümlülükler					
11 Diğer yükümlülükler	49.819	-	-	-	-
12 Türev yükümlülükler					
13 Yukarıda yer almayan diğer özkaynak unsurları ve yükümlülükler	49.819	-	-	-	-
14 Mevcut İstikrarlı Fon					246.941
Yüksek kaliteli likit varlıklar					2.238
16 Kredi kuruluşları veya finansal kuruluşlara depo edilen operasyonel mevduat/katılım fonu	-	-	-	-	-
17 Canlı alacaklar	-	132.408	115.602	63.066	157.241
18 Teminatı birinci kalite likit varlık olan, kredi kuruluşları veya finansal kuruluşlardan alacaklar	-	-	-	-	-
19 Kredi kuruluşları veya finansal kuruluşlardan teminatsız veya teminatı birinci kalite likit varlık olmayan teminatlardan alacaklar	-	57.944	-	-	8.692
20 Kredi kuruluşları veya finansal kuruluşlar dışındaki kurumsal müşteriler, kuruluşlar, gerçek kişi ve perakende müşteriler, merkezi yönetimler, merkez bankaları ile kamu kuruluşlarından olan alacaklar	-	74.464	115.602	62.615	148.256
21 %35 ya da daha düşük risk ağırlığına tabi alacaklar	-	-	-	62.615	53.223
22 İkamet amaçlı gayrimenkul ipotegi ile teminatlandırılan alacaklar	-	-	-	451	293
23 %35 ya da daha düşük risk ağırlığına tabi alacaklar	-	-	-	451	293
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	3.897	-	-	50.500	54.397
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	3.897	-	-	50.500	54.397
32 Bilanço dışı borçlar		95.826	-	-	4.791
33 Gerekli İstikrarlı Fon					218.667
34 Net istikrarlı Fonlama Oranı (%)					112,93

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Milyon Türk Lirası (TL) Olarak İfade Edilmiştir.)

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

IV. Konsolide likidite riskine ilişkin açıklamalar (Devamı):

Konsolide likidite karşılama oranı (Devamı):

Önceki Dönem 31.12.2025	a	b	c	ç	d
	Kalan Vadesine Göre, Dikkate Alma Oranı Uygulanmamış Tutar				Dikkate Alma Oranı Uygulanmış Toplam Tutar
	Vadesiz	6 Aydan Kısa Vadeli	6 Ay ile 6 Aydan Uzun, 1 Yıllık Kısa Vadeli	1 Yıl ve 1 Yıllık Uzun Vadeli	
Mevcut İstikrarlı Fon					
1 Özkaynak Unsurları	45.089	-	-	-	45.089
2 Ana sermaye ve katkı sermaye	45.089	-	-	-	45.089
3 Diğer özkaynak unsurları	-	-	-	-	-
4 Gerçek kişi ve perakende müşteri mevduatı/katılım fonu	28.360	29.762	-	-	54.853
5 İstikrarlı mevduat/katılım fonu	24.268	26.605	-	-	48.329
6 Düşük istikrarlı mevduat/katılım fonu	4.092	3.157	-	-	6.524
7 Diğer kişilere borçlar	-	207.618	2.379	1.555	106.554
8 Operasyonel mevduat/katılım fonu	-	-	-	-	-
9 Diğer borçlar	-	207.618	2.379	1.555	106.554
10 Birbirlerine bağlı varlıklara eşdeğer yükümlülükler					
11 Diğer yükümlülükler	34.622	-	-	-	-
12 Türev yükümlülükler					
13 Yukarıda yer almayan diğer özkaynak unsurları ve yükümlülükler	34.622	-	-	-	-
14 Mevcut İstikrarlı Fon					206.496
Gerekli İstikrarlı Fon					
15 Yüksek kaliteli likit varlıklar					2.052
16 Kredi kuruluşları veya finansal kuruluşlara depo edilen operasyonel mevduat/katılım fonu	-	-	-	-	-
17 Canlı alacaklar	-	105.753	83.997	54.808	130.732
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	-	-	4.514
20 Kredi kuruluşları veya finansal kuruluşlar dışındaki kurumsal müşteriler, kuruluşlar, gerçek kişi ve perakende müşteriler, merkezi yönetimler, merkez bankaları ile kamu kuruluşlarından olan alacaklar	-	75.658	83.997	53.835	125.585
21 %35 ya da daha düşük risk ağırlığına tabi alacaklar	-	-	-	53.835	45.758
22 İkamet amaçlı gayrimenkul ipotegi ile teminatlandırılan alacaklar	-	-	-	974	633
23 %35 ya da daha düşük risk ağırlığına tabi alacaklar	-	-	-	974	633
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	-	-	44.747	48.104
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	-	-	44.747	48.104
32 Bilanço dışı borçlar		54.054	-	-	2.703
33 Gerekli İstikrarlı Fon					183.591
34 Net istikrarlı Fonlama Oranı (%)					112,48

30 Haziran 2026 itibarıyla, Net İstikrarlı Fonlama Oranı %112,93 olarak gerçekleşmiştir (önceki dönem: %112,48). Dikkate alınma oranı uygulanmış tutarlar göz önünde bulundurulduğunda, mevzuat kapsamında en yüksek dikkate alınma oranı uygulanan Özkaynak Unsurları, Mevcut İstikrarlı Fon tutarının %23,21'ünü (önceki dönem: %21,84'ünü) ve Gerçek Kişi ve Perakende Müşteri Katılım Fonu ise Mevcut İstikrarlı Fon tutarının %24,47'ünü (önceki dönem: %26,56) oluşturmaktadır. Gerekli İstikrarlı Fon içerisinde en büyük paya sahip kalem %71,91 (önceki dönem: %71,21) ile Diğer Varlıklar kalemidir. Oran gelişiminde dönemler arası Krediler ve Katılım Fonu gibi başlıca bilanço kalemlerinin gelişimi, bilanço vade yapısı değişimi ve aktif teminatlılığı gibi unsurlar etkili olmaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Grubun Mali Bünyeye Ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

V. Konsolide Kaldıraç Oranına İlişkin Açıklamalar

Grup'un 30 Haziran 2026 itibarıyla son üç aylık ortalama tutarlardan hesaplanan kaldıraç oranı %10,03'tür (31 Aralık 2025: %8,45). Asgari Kaldıraç Oranının "Bankaların Kaldıraç Düzeyinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik" gereğince minimum %3 olarak idame ettirilmesi gerekmektedir.

Kaldıraç Oranı Kamuya Açıklama Şablonu:

	Cari Dönem 30 Haziran 2026 ^(*)	Önceki Dönem 31 Aralık 2025 ^(*)
Bilanço içi varlıklar		
1 Bilanço içi varlıklar (Türev finansal araçlar ile kredi türevleri hariç, teminatlar dahil)	436.154	390.418
2 (Ana sermayeden indirilen varlıklar)	(844)	(874)
3 Bilanço içi varlıklara ilişkin toplam risk tutarı (1 ve 2'nci satırların toplamı)	435.310	389.544
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	406	348
6 Türev finansal araçlar ile kredi türevlerine ilişkin toplam risk tutarı (4 ve 5'inci satırların toplamı)	406	348
Menkul kıymet veya emtia teminatlı finansman işlemleri		
7 Menkul kıymet veya emtia teminatlı finansman işlemlerinin menkul kıymet veya emtia teminatlı finansman işlemlerinin risk tutarı (Bilanço içi hariç)	26.677	15.692
8 Aracılık edilen işlemlerden kaynaklanan risk tutarı	-	-
9 Menkul kıymet veya emtia teminatlı finansman işlemlerine ilişkin toplam risk tutarı (7 ve 8'inci satırların toplamı)	26.677	15.692
Bilanço dışı işlemler		
10 Bilanço dışı işlemlerin brüt nominal tutarı	77.286	61.174
11 (Krediye dönüştürme oranları ile çarpımdan kaynaklanan düzeltme tutarı)	-	-
12 Bilanço dışı işlemlere ilişkin toplam risk tutarı (10 ve 11'inci satırların toplamı)	77.286	61.174
Sermaye ve toplam risk		
13 Ana sermaye	54.156	39.431
14 Toplam risk tutarı (3, 6, 9 ve 12'nci satırların toplamı)	539.679	466.758
Kaldıraç oranı		
15 Kaldıraç oranı (%)	10,03	8,45

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

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

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

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

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Grubun Mali Bünyeye Ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

VIII. Konsolide Risk Yönetimine İlişkin Açıklamalar

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

Risk ağırlıklı tutarlara genel bakış:

		Risk Ağırlıklı Tutarlar		Asgari sermaye
		Cari Dönem	Önceki Dönem	yükümlülüğü Cari Dönem
1	Kredi riski (karşı taraf kredi riski hariç)	228.376	159.534	18.270
2	Standart yaklaşım	228.376	159.534	18.270
3	İçsel derecelendirmeye dayalı yaklaşım	-	-	-
4	Karşı taraf kredi riski	455	151	36
5	Karşı taraf kredi riski için standart yaklaşım	455	151	36
6	İçsel model yöntemi	-	-	-
7	Basit risk ağırlıklı 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 ağırlıklı 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	22.977	13.354	1.838
17	Standart yaklaşım	22.977	13.354	1.838
18	İçsel model yaklaşımları	-	-	-
19	Operasyonel risk	48.570	28.443	3.886
20	Temel gösterge yaklaşımı	48.570	28.443	3.886
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)	300.378	201.482	24.030

a. Finansal Tablolar ve Risk Tutarları Arasındaki Bağlantılar

Bankalarca Risk Yönetimine İlişkin Kamuya Yapılacak Açıklamalar Hakkında Tebliğ uyarınca hazırlanmamıştır

b. Kredi riskine ilişkin Kamu’ya açıklanacak hususlar

c.1. Kredi riski ile ilgili genel bilgiler

c.1.1. Kredi riski ile ilgili genel niteliksel bilgiler

Bankalarca Risk Yönetimine İlişkin Kamuya Yapılacak Açıklamalar Hakkında Tebliğ uyarınca hazırlanmamıştır.

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	4.805	306.791	6.483	305.113
2 Borçlanma araçları	-	48.922	60	48.862
3 Bilanço dışı alacaklar	71	51.083	264	50.890
4 Toplam	4.876	406.796	6.807	404.865

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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

VIII. Konsolide Risk yönetimine ilişkin açıklamalar (Devamı)

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	3.939	237.628	5.174	236.393
2 Borçlanma araçları	-	53.903	24	53.879
3 Bilanço dışı alacaklar	69	49.116	253	48.932
4 Toplam	4.009	340.647	5.451	339.205

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	3.939	1.067
2 Son raporlama döneminden itibaren temerrüt eden krediler ve borçlanma araçları	1.216	3.371
3 Tekrar temerrüt etmemiş durumuna gelen alacaklar	-	-
4 Aktiften silinen tutarlar	-	-
5 Diğer değişimler	(350)	(499)
6 Raporlama dönemi sonundaki temerrüt etmiş krediler ve borçlanma araçları tutarı (1+2-3-4+5)	4.805	3.939

c.1.4. Varlıkların kredi kalitesi ile ilgili ilave açıklamalar

Bankalarca Risk Yönetimine İlişkin Kamuya Yapılacak Açıklamalar Hakkında Tebliğ uyarınca hazırlanmamıştır.

c.2. Kredi riski azaltımı

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

Bankalarca Risk Yönetimine İlişkin Kamuya Yapılacak Açıklamalar Hakkında Tebliğ uyarınca hazırlanmamıştır.

c.2.2. Kredi riski azaltım teknikleri

Genel bakış

Cari Dönem	Teminatsız alacaklar: TMS uyarınca değerlendirilmiş tutar	Teminat ile korunan alacaklar	Teminat ile korunan alacakların teminath kısımları	Finansal garantiler ile korunan alacaklar	Finansal garantiler ile korunan alacakların teminath kısımları	Kredi türevleri ile korunan alacaklar	Kredi türevleri ile korunan alacakların teminath kısımları
1 Krediler	294.731	16.865	3.869	4.167	2.287	-	-
2 Borçlanma araçları	48.375	-	-	-	-	-	-
3 Toplam	343.106	16.865	3.869	4.167	2.287	-	-
4 Temerrüde düşmüş	4.787	18	6	9	4	-	-

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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

VIII. Konsolide Risk yönetimine ilişkin açıklamalar (Devamı)

c.2.2. Kredi riski azaltım teknikleri (Devamı)

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	229.258	12.309	1.837	740	735	-	-
2 Borçlanma araçları	53.903	-	-	-	-	-	-
3 Toplam	283.161	12.309	1.837	740	735	-	-
4 Temerrüde düşmüş	3.939	-	-	-	-	-	-

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

Bankalarca Risk Yönetimine İlişkin Kamuya Yapılacak Açıklamalar Hakkında Tebliğ uyarınca hazırlanmamıştır.

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

Cari Dönem	Risk sınıfları	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
1	Merkezi yönetimlerden veya merkez bankalarından alacaklar	103.847	-	105.474	27	-	0%
2	Bölgesel yönetimlerden veya yerel yönetimlerden alacaklar	37	4	-	-	-	0%
3	İdari birimlerden ve ticari olmayan girişimlerden alacaklar	39.196	464	39.196	207	39.403	100%
4	Çok taraflı kalkınma bankalarından alacaklar	-	-	-	-	-	0%
5	Uluslararası teşkilatlardan alacaklar	-	-	-	-	-	0%
6	Bankalardan ve aracı kurumlardan alacaklar	55.709	510	56.374	507	19.115	34%
7	Kurumsal alacaklar	113.949	37.773	111.736	22.010	132.500	99%
8	Perakende alacaklar	15.334	11.554	13.717	5.634	14.513	75%
9	İkamet amaçlı gayrimenkul ipotegi ile teminatlandırılan alacaklar	839	212	837	110	331	35%
10	Ticari amaçlı gayrimenkul ipotegi ile teminatlandırılan alacaklar	3.740	643	3.740	327	2.420	59%
11	Tahsili gecikmiş alacaklar	877	-	871	-	535	61%
12	Kurulca riski yüksek belirlenmiş alacaklar	-	51	-	18	18	104%
13	İpotek teminatl menkul kıymetler	-	-	-	-	-	0%
14	Bankalardan ve aracı kurumlardan olan kısa vadeli alacaklar ile kısa vadeli kurumsal alacaklar	-	-	-	-	-	0%
15	Kolektif yatırım kuruluşu niteliğindeki yatırımlar	-	-	-	-	-	0%
16	Diğer alacaklar	28.013	-	28.013	-	11.616	69%
17	Hisse senedi yatırımları	90	-	90	-	1.792	100%
18	Toplam	361.631	51.211	360.048	28.840	222.243	57,15%

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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

VIII. Konsolide Risk yönetimine ilişkin açıklamalar (Devamı)

c.3.2. Maruz kalınan kredi riski ve kredi riski azaltım etkileri (Devamı)

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						
1 Merkezi yönetimlerden veya merkez bankalarından alacaklar	105.131	-	105.142	-	-	-
2 Bölgesel yönetimlerden veya yerel yönetimlerden alacaklar	60	4	60	2	60	96,60%
3 İdari birimlerden ve ticari olmayan girişimlerden alacaklar	30.198	79	30.198	40	30.237	100,00%
4 Çok taraflı kalkınma bankalarından alacaklar	-	-	-	-	-	-
5 Uluslararası teşkilatlardan alacaklar	-	-	-	-	-	-
6 Bankalardan ve aracı kurumlardan alacaklar	21.918	235	22.347	259	4.699	20,79%
7 Kurumsal alacaklar	77.863	33.192	77.435	17.971	93.963	98,49%
8 Perakende alacaklar	8.864	9.851	8.852	5.161	10.174	72,60%
9 İkamet amaçlı gayrimenkul ipoteği ile teminatlandırılan alacaklar	1.123	208	1.123	106	433	35,22%
10 Ticari amaçlı gayrimenkul ipoteği ile teminatlandırılan alacaklar	3.518	841	3.518	465	3.163	79,42%
11 Tahsili gecikmiş alacaklar	859	-	859	-	566	65,91%
12 Kurulca riski yüksek belirlenmiş alacaklar	4.327	-	4.327	-	6.491	150,00%
13 İpotek teminatlı menkul kıymetler	-	-	-	-	-	-
14 Bankalardan ve aracı kurumlardan olan kısa vadeli alacaklar ile kısa vadeli kurumsal alacaklar	-	-	-	-	-	-
15 Kolektif yatırım kuruluşu niteliğindeki yatırımlar	-	-	-	-	-	-
16 Diğer alacaklar	12.774	-	12.774	-	9.748	76,31%
17 Hisse senedi yatırımları	-	-	-	-	-	-
18 Toplam	266.635	44.410	266.635	24.002	159.534	54,89%

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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

VIII. Konsolide Risk yönetimine ilişkin açıklamalar (Devamı)

c.3.3. Risk sınıflarına ve risk ağırlıklarına göre alacaklar

Cari Dönem		%35 Gayrimenkul İpoteğiyle										Toplam risk tutarı (KDO ve KRA sonrası)
Risk Sınıfları/Risk Ağırlığı		%0	%10	%20	Teminatlandırılanlar	%50	%75	%100	%150	%250	Diğerleri	
1	Merkezi yönetimlerden veya merkez bankalarından alacaklar	105.501	-	-	-	-	-	-	-	-	-	105.501
2	Bölgesel yönetimlerden veya yerel yönetimlerden alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	İdari birimlerden ve ticari olmayan girişimlerden alacaklar	-	-	-	-	-	-	39.403	-	-	-	39.403
4	Çok taraflı kalkınma bankalarından alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	Uluslararası teşkilatlardan alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	Bankalardan ve aracı kurumlardan alacaklar	-	-	49.831	-	1.357	-	2	5.691	-	-	56.881
7	Kurumsal alacaklar	-	-	-	-	2.495	-	131.251	-	-	-	133.746
8	Perakende alacaklar	-	-	-	-	-	19.351	-	-	-	-	19.351
9	İkamet amaçlı gayrimenkul ipoteği ile teminatlandırılan alacaklar	-	-	-	947	-	-	-	-	-	-	947
10	Ticari amaçlı gayrimenkul ipoteği ile teminatlandırılan alacaklar	-	-	-	-	3.294	-	773	-	-	-	4.067
11	Tahsili gecikmiş alacaklar	-	-	-	-	671	-	200	-	-	-	871
12	Kurulea riski yüksek belirlenmiş alacaklar	-	-	-	-	1	-	14	3	-	-	18
13	İpotek teminatlı menkul kıymetler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	Bankalardan ve aracı kurumlardan olan kısa vadeli alacaklar ile kısa vadeli kurumsal alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	Kolektif yatırım kuruluşu niteliğindeki yatırımlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	Diğer alacaklar	7.072	-	2.121	-	-	-	18.820	-	-	-	28.013
17	Hisse senedi yatırımları	-	-	-	-	-	-	90	-	-	-	90
18	Toplam	112.573	-	51.952	947	7.818	19.351	190.553	5.694	-	-	388.888

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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

VIII. Konsolide Risk yönetimine ilişkin açıklamalar (Devamı)

c.3.3. Risk sınıflarına ve risk ağırlıklarına göre alacaklar

Önceki Dönem				%35 Gayrimenkul İpoteğiyle								Toplam risk tutarı (KDO ve KRA sonrası)	
Risk Sınıfları/Risk Ağırlığı	%0	%10	%20	Teminatlandırılanlar	%50	%75	%100	%150	%250	Diğerleri			
1 Merkezi yönetimlerden veya merkez bankalarından alacaklar	105.142	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	105.142	
2 Bölgesel yönetimlerden veya yerel yönetimlerden alacaklar	2	-	-	-	-	-	60	-	-	-	-	62	
3 İdari birimlerden ve ticari olmayan girişimlerden alacaklar	-	-	-	-	-	-	30.237	-	-	-	-	30.237	
4 Çok taraflı kalkınma bankalarından alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5 Uluslararası teşkilatlardan alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
6 Bankalardan ve aracı kurumlardan alacaklar	-	-	22.036	-	556	-	14	-	-	-	-	22.606	
7 Kurumsal alacaklar	445	-	291	-	1.529	-	93.141	-	-	-	-	95.406	
8 Perakende alacaklar	305	-	195	-	-	13.513	-	-	-	-	-	14.013	
9 İkamet amaçlı gayrimenkul ipoteği ile teminatlandırılan alacaklar	-	-	-	1.211	18	-	-	-	-	-	-	1.229	
10 Ticari amaçlı gayrimenkul ipoteği ile teminatlandırılan alacaklar	-	-	-	-	1.639	-	2.343	-	-	-	-	3.982	
11 Tahsili gecikmiş alacaklar	-	-	-	-	585	-	274	-	-	-	-	859	
12 Kurulca riski yüksek belirlenmiş alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	4.327	-	-	-	4.327	
13 İpotek teminatlı menkul kıymetler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
14 Bankalardan ve aracı kurumlardan olan kısa vadeli alacaklar ile kısa vadeli kurumsal alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
15 Kolektif yatırım kuruluşu niteliğindeki yatırımlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
16 Diğer alacaklar	1.900	-	1.408	-	-	-	9.466	-	-	-	-	12.774	
17 Hisse senedi yatırımları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
18 Toplam	107.794	-	23.930	1.211	4.327	13.513	135.535	4.327	-	-	-	290.637	

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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

VIII. Konsolide risk yönetimine ilişkin açıklamalar (Devamı)

d. Karşı taraf kredi riskine (KKR) ilişkin açıklanacak hususlar

d.1. KKR'ye ilişkin nitel açıklamalar

Bankalarca Risk Yönetimine İlişkin Kamuya Yapılacak Açıklamalar Hakkında Tebliğ uyarınca hazırlanmamıştır.

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)	89	610		1,4	979	426
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)					64	29
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						455

(*) Etkatif beklenen pozitif risk tutarı

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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

VIII. Konsolide risk yönetimine ilişkin 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)	79	82		1,4	225	151
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						151

(*) 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 ağırlıklı tutarlar	Risk tutarı (Kredi riski azaltımı teknikleri kullanımı sonrası)	Risk ağırlıklı tutarlar
Gelişmiş yönteme 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 yönteme göre KDA sermaye yükümlülüğüne tabi portföylerin toplam tutarı	979	139	225	1
4 KDA sermaye yükümlülüğüne tabi toplam tutar	979	139	225	1

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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

VIII. Kondolide risk yönetimine ilişkin açıklamalar(Devamı)

d. Karşı taraf kredi riskine (KKR) ilişkin açıklanacak hususlar (Devamı)

d.4. Risk sınıfları ve risk ağırlıklarına göre KKR

Cari Dönem									
Risk Sınıfları	Risk Ağırlıkları								Toplam Kredi Riski (*)
	%0	%10	%20	%50	%75	%100	%150	Diğer	
Merkezi yönetimlerden ve merkez bankalarından alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bölgesel veya yerel yönetimlerden alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
İdari birimlerden ve ticari olmayan girişimlerden alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Çok taraflı kalkınma bankalarından alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Uluslararası teşkilatlardan alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bankalar ve aracı kurumlardan alacaklar	-	-	699	62	-	5	6	-	772
Kurumsal alacaklar	-	-	-	-	-	266	-	-	266
Perakende alacaklar	-	-	-	-	5	-	-	-	5
Gayrimenkul ipotegiyle teminatlandırılmış alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tahsili gecikmiş alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kurulca riski yüksek olarak belirlenen alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
İpotek teminatlı menkul kıymetler	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Menkul kıymetleştirme pozisyonları	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kısa vadeli kredi derecelendirmesi bulunan bankalar ve aracı kurumlardan alacaklar ile kurumsal alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kolektif yatırım kuruluşu niteliğindeki yatırımlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hisse senedi yatırımları	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam	-	-	699	62	5	271	6	-	1.043

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

Önceki Dönem									
Risk Sınıfları	Risk Ağırlıkları								Toplam Kredi Riski (*)
	%0	%10	%20	%50	%75	%100	%150	Diğer	
Merkezi yönetimlerden ve merkez bankalarından alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bölgesel veya yerel yönetimlerden alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
İdari birimlerden ve ticari olmayan girişimlerden alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Çok taraflı kalkınma bankalarından alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Uluslararası teşkilatlardan alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bankalar ve aracı kurumlardan alacaklar	-	-	48	93	-	-	-	-	141
Kurumsal alacaklar	-	-	-	-	-	60	-	-	60
Perakende alacaklar	-	-	-	-	1	-	-	-	1
Gayrimenkul ipotegiyle teminatlandırılmış alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tahsili gecikmiş alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kurulca riski yüksek olarak belirlenen alacaklar	-	-	-	-	-	-	23	-	23
İpotek teminatlı menkul kıymetler	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Menkul kıymetleştirme pozisyonları	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kısa vadeli kredi derecelendirmesi bulunan bankalar ve aracı kurumlardan alacaklar ile kurumsal alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kolektif yatırım kuruluşu niteliğindeki yatırımlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hisse senedi yatırımları	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam	-	-	48	93	1	60	23	-	225

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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

VIII. Konsolide risk yönetimine ilişkin açıklamalar(Devamı)

d.5. KKR için kullanılan teminatlar

Bankanın KKR için kullanılan teminatları bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

d.6. Bankanın alınan veya satılan kredi türevlerinden kaynaklanan risklere ilişkin bilgiler

Bankanın alınan veya satılan kredi türevlerinden kaynaklanan riskleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

d.7. Bankanın merkezi karşı tarafa olan risklerine ilişkin kapsamlı bilgiler

Bankanın merkezi karşı tarafa olan riskleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

e. Menkul kıymetleştirmeye ilişkin olarak Kamu'ya açıklanacak hususlar

Menkul kıymetleştirmeye ilişkin olarak kamuya açıklanacak husus bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

f. Piyasa riskine ilişkin olarak Kamu'ya açıklanacak hususlar

f.1. Piyasa riskiyle ilgili Kamu'ya açıklanacak niteliksel bilgiler

Bankalarca Risk Yönetimine İlişkin Kamuya Yapılacak Açıklamalar Hakkında Tebliğ uyarınca hazırlanmamıştır.

f.2. Standart yaklaşım

	Cari Dönem	Önceki Dönem
	RAT	RAT
Dolaysız (peşin) ürünler		
1 Kar oranı riski (genel ve spesifik)	16.406	7.180
2 Hisse senedi riski (genel ve spesifik)	-	-
3 Kur riski	4.034	4.423
4 Emtia riski	2.537	1.752
Opsiyonlar		
5 Basitleştirilmiş yaklaşım	-	-
6 Delta-plus metodu	-	-
7 Senaryo yaklaşımı	-	-
8 Menkul kıymetleştirme	-	-
9 Toplam	22.977	13.355

g. Operasyonel riske ilişkin olarak Kamu'ya açıklanacak hususlar

Bankalarca Risk Yönetimine İlişkin Kamuya Yapılacak Açıklamalar Hakkında Tebliğ uyarınca hazırlanmamıştır.

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

Bankalarca Risk Yönetimine İlişkin Kamuya Yapılacak Açıklamalar Hakkında Tebliğ uyarınca hazırlanmamıştır.

ı. Finansal tablolar ve risk tutarları arasındaki bağlantılar

Bankalarca Risk Yönetimine İlişkin Kamuya Yapılacak Açıklamalar Hakkında Tebliğ uyarınca hazırlanmamıştır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Milyon Türk Lirası (TL) Olarak İfade Edilmiştir.)

Grubun Mali Bünyeye Ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler (Devamı)

IX. Konsolide Faaliyet Bölümlerine İlişkin Açıklamalar

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

Cari Dönem	Bireysel	Ticari ve Kurumsal	Hazine	Tasarruf Finansamna Sektörü	Dağıtılamayan	Toplam
Toplam varlıklar	6.392	176.662	191.515	7.548	88.702	470.819
Toplam yükümlülükler	76.459	275.989	52.418	18.453	47.500	470.819
Net kar payı geliri/(gideri) (*)	1.517	15.504	(2.068)	27	1.816	16.796
Net ücret ve komisyon gelirleri / (giderleri)	331	1.451	(65)	3.279	174	5.170
Diğer faaliyet gelirleri/(giderleri)	881	2.479	(2.780)	522	(4.636)	(3.534)
Beklenen zarar karşılıkları	(150)	(1.617)	(24)	-	(30)	(1.821)
Vergi öncesi kar/(zarar)	2.579	17.817	(4.937)	3.828	(2.676)	16.611
Vergi karşılığı	-	-	-	(1.148)	(3.913)	(5.061)
Net dönem karı/(zararı)	2.579	17.817	(4.937)	2.680	(6.589)	11.550

(*) 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	Tasarruf Finansamna Sektörü	Dağıtılamayan	Toplam
Toplam varlıklar	4.520	204.984	183.302	9.900	15.196	417.901
Toplam yükümlülükler	54.927	293.416	41.929	7.124	20.505	417.901
Net kar payı geliri/(gideri) (*)	1.202	9.589	(3.398)	49	504	7.946
Net ücret ve komisyon gelirleri / (giderleri)	315	1.176	(34)	-	(9)	1.448
Diğer faaliyet gelirleri/(giderleri)	630	4.349	(768)	-	(1.095)	3.116
Beklenen zarar karşılıkları	(176)	(1.436)	(24)	-	(32)	(1.668)
Vergi öncesi kar/(zarar)	1.971	13.678	(4.224)	49	(632)	10.842
Vergi karşılığı	-	-	-	-	(3.185)	(3.185)
Net dönem karı / (zararı)	1.971	13.678	(4.224)	49	(3.817)	7.657

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Milyon Türk Lirası (TL) Olarak İfade Edilmiştir.)

BEŞİNCİ BÖLÜM

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar

I. Konsolide Bilançonun Aktif Hesaplarına İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar

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

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Kasa/Efektif	198	1.287	182	710
TCMB(*)	9.850	50.385	9.846	76.677
Diğer(**)	129	7.579	155	4.656
Toplam	10.177	59.251	10.183	82.043

(*) 48.083 TL TCMB Zorunlu Karşılıkları da içermektedir. (31 Aralık 2025: 50.242 TL)

(**) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla 5.588 TL (31 Aralık 2025: 2.966 TL) tutarındaki kıymetli maden depo hesabını ve 2.120 TL (31 Aralık 2025: 1.847 TL) tutarında yoldaki paralar hesabını içermektedir. TCMB hesaplarına ilişkin 16 TL tutarında beklenen zarar karşılığı ayrılmıştır. (31 Aralık 2025: 24 TL)

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

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Vadesiz serbest hesap	4.480	7.672	4.426	31.854
Vadeli serbest hesap	-	-	-	-
Vadeli serbest olmayan hesap	-	-	-	-
Zorunlu Karşılıklar	5.370	42.713	5.420	44.823
Toplam	9.850	50.385	9.846	76.677

b.1) Zorunlu karşılık uygulamasına ilişkin açıklamalar:

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

Grup'un, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Türk parası zorunlu karşılık için geçerli oranları, katılım fonu ve diğer yükümlülükler için vade yapısına göre %3 ile %40 aralığında; yabancı para zorunlu karşılık için geçerli oranlar ise katılım fonu 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.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR (Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Milyon Türk Lirası (TL) Olarak İfade Edilmiştir.)

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

2. a) Bankalara ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Bankalar				
Yurt içi	34	518	6	448
Yurt dışı	-	19.538	-	19.227
Toplam^(*)	34	20.056	6	19.675

(*) Bankalara ilişkin 21 TL tutarında beklenen zarar karşılığı ayrılmıştır. (31 Aralık 2025: 23 TL)

b) Yurt dışı bankalar hesabı:

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

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

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kâr zarara yansıtılan finansal varlıklar içerisinde geri alım vaadiyle satım işlemlerine konu edilenlerin tutarı 2.175 TL'dir. (31 Aralık 2025: 454 TL). Teminata verilen bloke edilenlerin tutarı 9.351 TL'dir (31 Aralık 2025: 3.465 TL).

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

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Borçlanma Senetleri	15.194	18.573
Borsada İşlem Gören	19	1.917
Borsada İşlem Görmeyen (*)	15.175	16.656
Hisse Senetleri	-	-
Borsada İşlem Gören	-	-
Borsada İşlem Görmeyen	-	-
Değer Azalma Karşılığı (-)	534	275
Toplam	14.660	18.298

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

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

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

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar içerisinde geri alım vaadiyle satım işlemlerine konu edilen tutar bulunmamaktadır. (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır). Teminata verilen bloke edilenlerin tutarı 4.100 TL'dir (31 Aralık 2025: 6.914 TL).

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

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Borçlanma Senetleri	15.423	17.862
Borsada İşlem Gören(*)	13.795	15.123
Borsada İşlem Görmeyen	1.628	2.739
Hisse Senetleri	15	15
Borsada İşlem Gören(*)	-	-
Borsada İşlem Görmeyen(**)	15	15
Değer Azalma Karşılığı (-)	54	11
Toplam	15.384	17.866

(*) 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 15 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	-	13	-	2
Vadeli İşlemler	53	23	57	20
Futures İşlemleri	-	-	-	-
Opsiyonlar	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-
Toplam	53	36	57	22

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
Banka Ortaklarına Verilen Doğrudan Krediler	415	-	758	-
Tüzel Kişi Ortaklara Verilen Krediler	415	-	758	-
Gerçek Kişi Ortaklara Verilen Krediler	-	-	-	-
Banka Ortaklarına Verilen Dolaylı Krediler	7	-	5	-
Banka Mensuplarına Verilen Krediler	7	-	5	-
Toplam	422	-	763	-

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (Devamı):

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

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

Nakdi Krediler Cari dönem	Standart Nitelikli Krediler	Yakın İzlemedeki Krediler		
		Yeniden Yapılandırma Kapsamında Yer Almayanlar	Yeniden Yapılandırılanlar Sözleşme Koşullarında Değişiklik Yapılanlar	Yeniden Finansman Yapılanlar
Krediler	294.284	1.225	3.435	-
İhracat Kredileri	-	-	-	-
İthalat Kredileri	12.734	5	-	-
İşletme Kredileri	189.575	776	3.434	-
Tüketici Kredileri	2.292	10	1	-
Kredi Kartları	23	-	-	-
Mali Kesime Verilen Krediler (*)	71.229	-	-	-
Diğer (**)	18.431	434	-	-
Diğer Alacaklar	-	-	-	-
Toplam	294.284	1.225	3.435	-

(*) İlgili bakiyenin 15.934 TL'lik kısmı, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla kar zarar ortaklığı yatırımları yöntemiyle kullanılan fonlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2025: 9.930 TL). Kar zarar ortaklığı yatırımları gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlık olarak değerlendirilmektedir. Kar zarar ortaklığı yatırımlarına ilişkin olarak 30. Haziran 2026 tarihi itibarıyla 6.073 TL tutarındaki net değer artışı, kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır. Kar zarar ortaklığı yatırımları üzerindeki toplam birikmiş değer artışı 6.349 TL'dir.

(**) Diğer kredilerin detayı aşağıdaki gibidir:

Taksitli ticari krediler	14.558
Yurt dışı krediler	4.172
Diğer yatırım kredileri	69
Diğer(*)	66
Toplam	18.865

(*) Tazmin edilen gayrinakdi kredi bedellerinden oluşmaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (Devamı):

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

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

Nakdi Krediler Önceki dönem	Standart Nitelikli Krediler	Yakın İzlemedeki Krediler		
		Yeniden Yapılandırma Kapsamında Yer Almayanlar	Yeniden Yapılandırılanlar	Yeniden Finansman Yapılanlar
Krediler	227.193	880	2.674	-
İhracat Kredileri	-	-	-	-
İthalat Kredileri	13.239	22	-	-
İşletme Kredileri	154.282	465	2.674	-
Tüketici Kredileri	2.371	-	-	-
Kredi Kartları	12	-	-	-
Mali Kesime Verilen Krediler (*)	45.829	-	-	-
Diğer (**)	11.460	393	-	-
Diğer Alacaklar	-	-	-	-
Toplam	227.193	880	2.674	-

(*) İlgili bakiyenin 9.930. TL'lik kısmı, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kar zarar ortaklığı yatırımları yöntemiyle kullanılan fonlardan oluşmaktadır (31 Aralık 2024: 200.TL). Kar zarar ortaklıklarına ilişkin 1 Ocak 2025 – 31 Aralık 2025 hesap döneminde oluşan 277 TL'lik gerçeğe uygun değer farkı kar payı geliri olarak muhasebeleştirilmiştir.

(**) Diğer kredilerin detayı aşağıdaki gibidir:

Taksitli ticari krediler	7.792
Yurt dışı krediler	3.914
Diğer yatırım kredileri	94
Diğer(*)	54

Toplam	11.854
---------------	---------------

(*) 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	1.596	-
Kredi Riskinde Önemli artış	-	1.681
Önceki Dönem	Standart Nitelikli Krediler(*)	Yakın İzlemedeki Krediler
12 Aylık Beklenen Zarar Karşılığı	1.342	-
Kredi Riskinde Önemli artış	-	1.466

(*) Standart nitelikli kredilere ilişkin tutar itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklara ilişkin 25 TL tutarındaki beklenen zarar karşılıklarını içermektedir. (31 Aralık 2025: 25 TL)

c) Vade yapısına göre nakdi kredilerin dağılımı:

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (Devamı):

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

Cari Dönem	Kısa Vadeli	Orta ve Uzun Vadeli	Toplam
Tüketici Kredileri-TP	3	2.298	2.301
Konut Kredisi	1	2.287	2.288
Taşıt Kredisi	1	2	3
İhtiyaç Kredisi	1	9	10
Diğer	-	-	-
Tüketici Kredileri-Döviz Endeksli	-	-	-
Konut Kredisi	-	-	-
Taşıt Kredisi	-	-	-
İhtiyaç Kredisi	-	-	-
Diğer	-	-	-
Tüketici Kredileri-YP	-	-	-
Konut Kredisi	-	-	-
Taşıt Kredisi	-	-	-
İhtiyaç Kredisi	-	-	-
Diğer	-	-	-
Bireysel Kredi Kartları-TP	17	-	17
Taksitli	1	-	1
Taksitsiz	16	-	16
Bireysel Kredi Kartları-YP	-	-	-
Taksitli	-	-	-
Taksitsiz	-	-	-
Personel Kredileri-TP	-	2	2
Konut Kredisi	-	2	2
Taşıt Kredisi	-	-	-
İhtiyaç Kredisi	-	-	-
Diğer	-	-	-
Personel Kredileri-Döviz Endeksli	-	-	-
Konut Kredisi	-	-	-
Taşıt Kredisi	-	-	-
İhtiyaç Kredisi	-	-	-
Diğer	-	-	-
Personel Kredileri-YP	-	-	-
Konut Kredisi	-	-	-
Taşıt Kredisi	-	-	-
İhtiyaç Kredisi	-	-	-
Diğer	-	-	-
Personel Kredi Kartları-TP	6	-	6
Taksitli	1	-	1
Taksitsiz	5	-	5
Personel Kredi Kartları-YP	-	-	-
Taksitli	-	-	-
Taksitsiz	-	-	-
Kredili Özel Cari Hesap-TP (Gerçek Kişi)	-	-	-
Kredili Özel Cari Hesap-YP (Gerçek Kişi)	-	-	-
Toplam	26	2.300	2.326

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (Devamı):

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

Önceki Dönem	Kısa Vadeli	Orta ve Uzun Vadeli	Toplam
Tüketici Kredileri-TP	3	2.367	2.370
Konut Kredisi	-	2.351	2.351
Taşıt Kredisi	3	3	6
İhtiyaç Kredisi	-	13	13
Diğer	-	-	-
Tüketici Kredileri-Döviz Endeksli	-	-	-
Konut Kredisi	-	-	-
Taşıt Kredisi	-	-	-
İhtiyaç Kredisi	-	-	-
Diğer	-	-	-
Tüketici Kredileri-YP	-	-	-
Konut Kredisi	-	-	-
Taşıt Kredisi	-	-	-
İhtiyaç Kredisi	-	-	-
Diğer	-	-	-
Bireysel Kredi Kartları-TP	11	-	11
Taksitli	1	-	1
Taksitsiz	10	-	10
Bireysel Kredi Kartları-YP	-	-	-
Taksitli	-	-	-
Taksitsiz	-	-	-
Personel Kredileri-TP	-	3	3
Konut Kredisi	-	3	3
Taşıt Kredisi	-	-	-
İhtiyaç Kredisi	-	-	-
Diğer	-	-	-
Personel Kredileri-Döviz Endeksli	-	-	-
Konut Kredisi	-	-	-
Taşıt Kredisi	-	-	-
İhtiyaç Kredisi	-	-	-
Diğer	-	-	-
Personel Kredileri-YP	-	-	-
Konut Kredisi	-	-	-
Taşıt Kredisi	-	-	-
İhtiyaç Kredisi	-	-	-
Diğer	-	-	-
Personel Kredi Kartları-TP	2	-	2
Taksitli	-	-	-
Taksitsiz	2	-	2
Personel Kredi Kartları-YP	-	-	-
Taksitli	-	-	-
Taksitsiz	-	-	-
Kredili Özel Cari Hesap-TP (Gerçek Kişi)	-	-	-
Kredili Özel Cari Hesap-YP (Gerçek Kişi)	-	-	-
Toplam	16	2.370	2.386

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

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

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)**I. Konsolide Bilançonun Aktif Hesaplarına İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)****6. Kredilere ilişkin açıklamalar (Devamı):****e. Taksitli ticari krediler ve kurumsal kredi kartlarına ilişkin bilgiler:**

Cari Dönem	Kısa vadeli	Orta ve uzun vadeli	Toplam
Taksitli Ticari Krediler-TP	1.651	5.729	7.380
İşyeri Kredileri	103	340	443
Taşıt Kredileri	1.277	4.449	5.726
İhtiyaç Kredileri	271	940	1.211
Diğer	-	-	-
Taksitli Ticari Krediler-Döviz Endeksli	-	-	-
İşyeri Kredileri	-	-	-
Taşıt Kredileri	-	-	-
İhtiyaç Kredileri	-	-	-
Diğer	-	-	-
Taksitli Ticari Krediler-YP	84	1.785	1.869
İşyeri Kredileri	42	48	90
Taşıt Kredileri	42	617	659
İhtiyaç Kredileri	-	1.120	1.120
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)	5.309	-	5.309
Toplam	7.044	7.514	14.558

Önceki Dönem	Kısa vadeli	Orta ve uzun vadeli	Toplam
Taksitli Ticari Krediler-TP	1.567	5.705	7.272
İşyeri Kredileri	26	232	258
Taşıt Kredileri	1.294	4.213	5.507
İhtiyaç Kredileri	247	1.260	1.507
Diğer	-	-	-
Taksitli Ticari Krediler-Döviz Endeksli	-	-	-
İşyeri Kredileri	-	-	-
Taşıt Kredileri	-	-	-
İhtiyaç Kredileri	-	-	-
Diğer	-	-	-
Taksitli Ticari Krediler-YP	74	446	520
İşyeri Kredileri	-	5	5
Taşıt Kredileri	72	276	348
İhtiyaç Kredileri	2	165	167
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	1.641	6.151	7.792

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

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

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (Devamı):

f) Kredilerin kullanıcılara göre dağılımı:

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

g) Yurt içi ve yurt dışı kredilerin dağılımı:

Takipteki krediler hariç kredilerin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	Cari dönem	Önceki dönem
Yurt içi Krediler	294.771	226.834
Yurt dışı Krediler	4.172	3.914
Toplam	298.943	230.748

h) Bağlı ortaklık ve iştiraklere verilen krediler:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Bağlı ortaklık ve iştiraklere verilen doğrudan krediler	415	-
Bağlı ortaklık ve iştiraklere verilen dolaylı krediler	-	-
Toplam	415	-

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

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Tahsil İmkânı Sınırlı Krediler İçin Ayrılanlar	435	431
Tahsili Şüpheli Krediler İçin Ayrılanlar	795	929
Zarar Niteliğindeki Krediler İçin Ayrılanlar	2.000	1.030
Toplam	3.230	2.390

j) Donuk alacaklara ilişkin bilgiler (Net):

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

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

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

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)**I. Konsolide Bilançonun Aktif Hesaplarına İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)****6. Kredilere ilişkin açıklamalar (Devamı):****j) Donuk alacaklara ilişkin bilgiler (Net) (Devamı):****j.2) Toplam donuk alacak hareketlerine ilişkin bilgiler:**

	III. Grup	IV. Grup	V. Grup
Cari Dönem	Tahsil İmkânı Sınırlı Krediler	Tahsili Şüpheli Krediler	Zarar Niteliğindeki Kredi
Önceki Dönem Sonu Bakiyesi	916	1.738	1.284
Dönem İçinde İntikal (+)	1.168	2	46
Diğer Donuk Alacak Hesaplarından Giriş (+)	-	1.046	1.267
Diğer Donuk Alacak Hesaplarına Çıkış(-)	1.045	1.267	-
Dönem İçinde Tahsilat (-)	104	205	41
Kayıttan Düşülen (-)	-	-	-
Satılan (-)	-	-	-
Kurumsal ve Ticari Krediler	-	-	-
Bireysel Krediler	-	-	-
Kredi Kartları	-	-	-
Diğer	-	-	-
Dönem Sonu Bakiyesi	935	1.314	2.556
Karşılık (-)	435	796	2.000

Bilançodaki net bakiyesi**500****518****556**

(*) Donuk alacaklardan yapılan tahsilatların 42 TL'lik kısmı, alacaklar karşılığı edinilen gayrimenkullerden oluşmaktadır. Söz konusu tutarlar nakit tahsilat olmayıp, varlık edinimi suretiyle tahsil edilmiştir (31 Aralık 2025: 119).

	III. Grup	IV. Grup	V. Grup
Önceki Dönem	Tahsil İmkânı Sınırlı Krediler	Tahsili Şüpheli Krediler	Zarar Niteliğindeki Kredi
Önceki Dönem Sonu Bakiyesi	284	481	302
Dönem İçinde İntikal (+)	2.967	258	145
Diğer Donuk Alacak Hesaplarından Giriş (+)	-	2.108	975
Diğer Donuk Alacak Hesaplarına Çıkış(-)	2.108	975	-
Dönem İçinde Tahsilat (-) (*)	227	134	138
Kayıttan Düşülen (-)	-	-	-
Satılan (-)	-	-	-
Kurumsal ve Ticari Krediler	-	-	-
Bireysel Krediler	-	-	-
Kredi Kartları	-	-	-
Diğer	-	-	-
Dönem Sonu Bakiyesi	916	1.738	1.284
Karşılık (-)	431	929	1030

Bilançodaki net bakiyesi**485****809****254**

(*) Donuk alacaklardan yapılan tahsilatların 119 TL'lik kısmı, alacaklar karşılığı edinilen gayrimenkullerden oluşmaktadır. Söz konusu tutarlar nakit tahsilat olmayıp, varlık edinimi suretiyle tahsil edilmiştir (31 Aralık 2024: 176).

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

	III. Grup	IV. Grup	V. Grup
	Tahsil İmkânı Sınırlı Krediler	Tahsili Şüpheli Krediler	Zarar Niteliğindeki Krediler
Cari Dönem			
Dönem sonu bakiyesi	52	151	142
Karşılık Tutarı (-)	24	88	115
Toplam	28	63	27
Önceki Dönem			
Dönem sonu bakiyesi	74	127	84
Karşılık Tutarı (-)	34	77	62
Toplam	40	50	22

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (Devamı):

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

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

	III. Grup	IV. Grup	V. Grup
	Tahsil İmkânı Sınırlı Krediler	Tahsili Şüpheli Krediler	Zarar Niteliğindeki Krediler
Cari Dönem (Net)	500	518	558
Gerçek ve Tüzel Kişilere Kullanılan Krediler (Brüt)	935	1.314	2.556
Karşılık Tutarı (-)	435	796	2.000
Gerçek ve Tüzel Kişilere Kullanılan Krediler (Net)	500	518	556
Bankalar (Brüt)	-	-	-
Karşılık Tutarı (-)	-	-	-
Bankalar (Net)	-	-	-
Diğer Krediler (Brüt)	-	-	-
Karşılık Tutarı (-)	-	-	-
Diğer Kredi ve Alacaklar (Net)	-	-	-
Önceki Dönem (Net)	485	809	254
Gerçek ve Tüzel Kişilere Kullanılan Krediler (Brüt)	916	1.738	1.284
Karşılık Tutarı (-)	431	929	1.030
Gerçek ve Tüzel Kişilere Kullanılan Krediler (Net)	485	809	254
Bankalar (Brüt)	-	-	-
Karşılık Tutarı (-)	-	-	-
Bankalar (Net)	-	-	-
Diğer Kredi ve Alacaklar (Brüt)	-	-	-
Karşılık Tutarı (-)	-	-	-
Diğer Kredi ve Alacaklar (Net)	-	-	-

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

	III. Grup	IV. Grup	V. Grup
	Tahsil İmkânı Sınırlı Krediler	Tahsili Şüpheli Krediler	Zarar Niteliğindeki Krediler
Cari Dönem (Net)	150	89	87
Kar payı tahakkuk ve Reeskontları ile Değerleme Farkları	281	226	400
Karşılık Tutarı (-)	131	137	313
Önceki Dönem (Net)	66	133	34
Kar payı tahakkuk ve Reeskontları ile Değerleme Farkları	124	285	173
Karşılık Tutarı (-)	58	152	139

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (Devamı):

k) TFRS 9'a göre karşılık değişimleri:

Cari Dönem	1. Aşama	2. Aşama	3. Aşama	Toplam
Önceki Dönem Sonu Bakiyesi (*)	1.342	1.466	2.390	5.198
Dönem İçi İlave	314	220	953	1.487
Dönem İçi Çıkanlar	(51)	(2)	(124)	(177)
Satılan	-	-	-	-
Aktiften Silinen	-	-	-	-
1. Aşamaya Transfer	-	-	-	-
2. Aşamaya Transfer	(5)	5	-	-
3. Aşamaya Transfer	(4)	(8)	12	-
Dönem Sonu Bakiyesi (**)	1.596	1.681	3.231	6.508

(*) İtfâ edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklara ilişkin 25 TL tutarındaki beklenen zarar karşılıklarını içermektedir.

(**) İtfâ edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklara ilişkin 25 TL tutarındaki beklenen zarar karşılıklarını içermektedir.

Önceki Dönem	1. Aşama	2. Aşama	3. Aşama	Toplam
Önceki Dönem Sonu Bakiyesi (*)	491	23	649	1.163
Dönem İçi İlave	469	367	467	1.303
Dönem İçi Çıkanlar	(36)	(1)	(49)	(86)
Satılan	-	-	-	-
Aktiften Silinen	-	-	-	-
1. Aşamaya Transfer	-	-	-	-
2. Aşamaya Transfer	(9)	9	-	-
3. Aşamaya Transfer	(1)	(8)	9	-
Dönem Sonu Bakiyesi (**)	914	390	1.076	2.380

(*) İtfâ edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklara ilişkin 22 TL tutarındaki beklenen zarar karşılıklarını içermektedir.

(**) İtfâ edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklara ilişkin 24 TL tutarındaki beklenen zarar karşılıklarını içermektedir.

l) TFRS 9'a göre nakdi kredi değişimleri:

Cari Dönem	1. Aşama	2. Aşama	3. Aşama	Toplam
Önceki Dönem Sonu Bakiyesi	234.074	3.555	3.939	241.568
Dönem İçi İlave	89.702	546	83	90.331
Dönem İçi Çıkanlar	(19.611)	(251)	(441)	(20.303)
Satılan	-	-	-	-
Aktiften Silinen	-	-	-	-
1. Aşamaya Transfer	-	-	-	-
2. Aşamaya Transfer	(1.331)	1.331	-	-
3. Aşamaya Transfer	(702)	(522)	1.224	-
Dönem Sonu Bakiyesi	302.132	4.659	4.805	311.596

Önceki Dönem	1. Aşama	2. Aşama	3. Aşama	Toplam
Önceki Dönem Sonu Bakiyesi	113.959	984	1.067	116.010
Dönem İçi İlave	146.133	801	953	147.887
Dönem İçi Çıkanlar	(21.982)	(111)	(236)	(22.329)
Satılan	-	-	-	-
Aktiften Silinen	-	-	-	-
1. Aşamaya Transfer	-	-	-	-
2. Aşamaya Transfer	(2.410)	1.881	529	-
3. Aşamaya Transfer	(1.626)	-	1.626	-
Dönem Sonu Bakiyesi	234.073	3.555	3.939	241.568

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

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

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (Devamı):

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

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

n) Kayıttan düşme politikasına ilişkin açıklamalar:

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

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

Takipteki alacakların aktiften silinmesinde Ana Ortaklık Banka'nın genel politikası, hukuki takip sürecinde tahsilinin mümkün olmadığına kanaat getirilen alacakların Ana Ortaklık Banka üst yönetimi tarafından alınan karar doğrultusunda aktiften silinmesi yönündedir. 2026 yılı içerisinde tahsilinin mümkün olmadığına kanaat getirilen kredilere ilişkin terkin bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

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

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

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Devlet Tahvili	-	-
Hazine Bonosu	-	-
Diğer Kamu Borçlanma Senetleri (*)	18.878	17.739
Toplam	18.878	17.739

(*) İtfâ edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklara ilişkin 25 TL tutarında beklenen zarar karşılığı ayrılmıştır. (31 Aralık 2025: 24 TL)

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

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Borçlanma Senetleri	18.878	17.739
Borsada İşlem Gören (*)	11.786	11.188
Borsada İşlem Görmeyen (**)	7.092	6.551
Hisse Senetleri	-	-
Borsada İşlem Gören	-	-
Borsada İşlem Görmeyen	-	-
Değer Azalma Karşılığı (-)	-	-
Toplam	18.878	17.739

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

(**) İtfâ edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklara ilişkin 25 TL tutarında beklenen zarar karşılığı ayrılmıştır. (31 Aralık 2025: 24 TL)

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

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

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

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Dönem Başındaki Değer	17.739	15.089
Parasal Varlıklarda Meydana Gelen Kur Farkları(*)	320	1.508
Yıl İçindeki Alımlar	819	1.142
Satış ve İtfa Yolu ile Elden Çıkarılanlar	-	-
Değer Azalışı Karşılığı (-)	-	-
Dönem Sonu Toplamı	18.878	17.739

(*) Bu tutarın içinde 5 TL (31 Aralık 2025: 42 TL) gelir reeskontu yer almaktadır.

8. Kiralama işlemlerinden alacaklara ilişkin bilgiler (net):

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

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	Brüt	Net	Brüt	Net
1 yıldan az	176	170	198	191
1-4 yıl arası	2.889	2.267	2.027	1.670
4 yıldan fazla	8.389	5.411	7.887	5.020
Toplam	11.454	7.848	10.112	6.881

b) Finansal kiralamaya yapılan net yatırımlara ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Finansal kiralama alacakları (brüt)	11.454	10.112
Kazanılmamış finansal kiralama gelirleri (-)	3.606	3.231
Finansal Kiralama Alacakları (net)	7.848	6.881

c) Yapılan finansal kiralama sözleşmeleri ile ilgili genel açıklamalar:

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

Finansal kiralama alacaklarına ilişkin bilgiler:

Finansal kiralama	Standart Nitelikli Krediler	Yeniden Yapılandırma Kapsamında Yer Almayanlar	Yakın İzlemedeki Krediler	
			Yeniden Yapılandırılanlar	Yeniden finansman
			Sözleşme koşullarında değişiklik	
Cari Dönem				
Finansal Kiralama Alacakları (Net)	7.837	-	11	-
Önceki Dönem				
Finansal Kiralama Alacakları (Net)	6.881	-	-	-

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

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

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

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Açılış Bakiyesi	1.621	166
Girişler (*)	1.193	1.492
Çıkışlar (-)	73	37
Transferler	-	-
Değer Düşüklüğü (-)	-	-
Kapanış Bakiyesi (**)	2.741	1.621

(*) Cari dönemde yapılan vefa işlemlerinin 956 TL'lik kısmı canlı kredilerden yapılmıştır (31 Aralık 2025: 981).

(**) Banka'nın satış amaçlı elde tutulan varlıklarının 2.582 TL'si (31 Aralık 2025: 1.558) üzerinde vefa hakkı bulunmaktadır. Banka'nın satış amaçlı elde tutulan varlıklarının üzerinde şufa hakkı bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

10. Ortaklık yatırımlarına ilişkin bilgiler:

a) İştirak ilişkin bilgiler:

a.1) Konsolide edilmeyen iştiraklere ilişkin bilgiler:

Ana Ortaklık Banka Katılım Bankacılığı ilke ve esaslarına uygun kefalet sisteminin oluşturulması amacıyla kurulan Katılım Finans Kefalet A.Ş.'ye 90. TL iştirak bedeliyle hissedar olmuştur. (31 Aralık 2025: 90 TL). Şirketin toplam sermayesi 600 TL olup Banka'nın toplam iştirak tutarı %15'lik kısma denk gelen 90 TL'dir. Banka'nın paylarını temsilen şirkette yönetim kurulu üyesi bulunmaktadır.

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

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

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

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Dönem Başındaki Değer	90	68
Dönem İçi Hareketler	-	22
Sermaye Artışı	-	22
Alışlar / Yeni Şirket Kurulumu	-	-
Bedelsiz Edinilen Hisse Senetleri	-	-
Cari Yıl Payından Alınan Kar	-	-
Satışlar	-	-
Yeniden Değerleme Artışı	-	-
Değer Azalma Karşılıkları	-	-
Dönem Sonu Değeri	90	90
Sermaye Taahhütleri	-	-
Dönem Sonu Sermaye Katılma Payı (%)	15	15

a.2) Konsolide edilen iştiraklere ilişkin bilgiler:

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

b) Bağlı ortaklıklara ilişkin bilgiler (Net):

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

Bulunmamaktadır.

**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

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

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

10. Ortaklık yatırımlarına ilişkin bilgiler (Devamı):

b.2) Konsolide edilen bağlı ortaklıklara ilişkin bilgiler:

Ana Ortaklık Banka'nın %100 bağlı ortaklığı olan Emlak Varlık Kiralama A.Ş., Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu ve Sermaye Piyasası Kurulu izni doğrultusunda 5 Ağustos 2019 tarihinde kurulmuş ve ticaret siciline tescil edilmiştir. SPK'nın 7 Haziran 2013 tarihli ve 28760 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Kira Sertifikaları Tebliği (III-61.1) çerçevesinde münhasıran kira sertifikası ihraç etmek amacıyla, 5 Ağustos 2019 tarihinde tamamı Ana Ortaklık Banka tarafından ödenmiş 50.000 TL(Tam) sermaye ile kurulmuş ve faaliyetine başlamıştır. 8 Mayıs 2026 tarihinde yapılan 2025 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda şirket sermayesi 50.000 TL (Tam)'den 250.000 TL (Tam)'ye çıkarılmıştır. 200.000 TL (Tam)'lik artış tutarı 13 Mayıs 2026 tarihinde Emlak Katılım Bankası A.Ş. tarafından nakden ödenmiştir.

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 28670 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 50.000 (Tam) TL sermaye ile kurulmuş ve faaliyetine başlamıştır. 8 Mayıs 2026 tarihinde yapılan 2025 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda şirket sermayesi 50.000 TL (Tam)'den 250.000 TL (Tam)'ye çıkarılmıştır. 200.000 TL (Tam)'lik artış tutarı 13 Mayıs 2026 tarihinde Emlak Katılım Bankası A.Ş. tarafından nakden ödenmiştir.

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. 6102 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 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 TL'ye arttırılması için Yönetim Kurulu kararı almış olup, 1.000 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. 30 Nisan 2026 tarihinde yapılan 2025 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda şirket sermayesi 75 TL'den 200 TL'ye çıkarılmıştır. 125 TL'lik artış tutarı 11 Mayıs 2026 tarihinde Emlak Katılım Bankası A.Ş. tarafından nakden ödenmiştir.

Ana Ortaklık Banka, 22 Mayıs 2026 tarihinde imzalanan pay devir sözleşmesi kapsamında Dijital Muhafız Teknoloji A.Ş.'nin sermayesini temsil eden payların tamamını 1 TL bedelle satın almıştır. Pay devri 12 Haziran 2026 tarihinde ticaret siciline tescil edilmiş ve bu tarih itibarıyla şirketin kontrolü Banka'ya geçmiştir. Satın alma bedeli, 26 Haziran 2026 tarihinde Banka tarafından nakden ödenmiştir. Banka'nın %100 oranında bağlı ortaklığı hâline gelen şirketin ana faaliyet konusu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde kripto varlık saklama hizmeti sunmaktır. Şirketin 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla ödenmiş sermayesi 1 TL'dir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

10. Ortaklık yatırımları

11. na ilişkin bilgiler (Devamı):

b.2) Konsolide edilen bağlı ortaklıklara ilişkin bilgiler(Devamı):

	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
4	Dijital Muhafız Teknoloji A.Ş.	İstanbul/Türkiye	Kripto Saklama	100	100

Aşağıdaki tabloda belirtilen değerler sırasıyla, Emlak Varlık Kiralama A.Ş., Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş., Emlak Katılım Tasarruf Finansman A.Ş., Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş. ve Dijital Muhafız Teknoloji A.Ş.'nin 30 Haziran 2026 tarihli bağımsız denetimden geçmemiş ve enflasyon muhasebesi uygulanmamış finansal tablolarından alınmıştır.

	Aktif Toplamı	Özkaynak	Sabit Varlık Toplamı	Kar Payı Gelirleri	Menkul Değer Gelirleri	Cari Dönem Kar/Zararı	Önceki Dönem Kar/Zararı	Gerçeğe Uygun Değeri
1	17.019	164	-	2	23	44	120	-
2	18.814	1	-	3	-	-	-	-
3	25.155	5.850	48	3	1	2.680	1.539	-
4	155	130	33	-	8	(45)	(25)	-
5	-	-	-	-	-	-	(1)	-

b.2.1) Bağlı ortaklıklara ilişkin hareket tablosu:

(Ana Ortaklık Banka'ya ait değerleri yansıtmaktadır)

Dönem Başındaki Değer	1.575	-
Dönem İçi Hareketler	127	1.575
Alışlar / Yeni Şirket Kurulumu	127	1.575
Bedelsiz Edinilen Hisse Senetleri	-	-
Cari Yıl Payından Alınan Kâr	-	-
Satışlar	-	-
Yeniden Değerleme Artışı	-	-
Değer Azalma Karşılıkları	-	-
Dönem Sonu Değeri	1.702	1.575
Sermaye Taahhütleri	175	300
Dönem Sonu Sermaye Katılma Payı (%)	100	100

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

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

11. Maddi duran varlıklara ilişkin açıklamalar:

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

12. Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin açıklamalar:

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

13. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin açıklamalar:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

14. Ertelenmiş vergi varlığına ilişkin açıklamalar:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Kira sertifikaları reeskont gelir farkı	4.794	3.976
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılıklar(*)	3.900	2.955
Beklenen zarar karşılıkları	893	908
Kıdem tazminatı, prim ve izin ücreti karşılıkları	514	507
Peşin tahsil edilen ücret ve komisyonlar ile kazanılmamış gelirler	388	305
Diğer borç ve gider karşılıkları	309	361
Türev finansal araçlar	100	65
Menkul değerler değerlendirme farkları	84	-
TFRS 16 farkları	36	29
Ertelenmiş Vergi Varlığı	11.018	9.106
Menkul değerler değerlendirme farkları	-	11
Türev finansal araçlar	78	71
Kar payı reeskontları	6.704	3.433
Maddi duran varlıkların kayıtlı değeri ile vergi değeri arasındaki fark	186	158
Gelir tahakkukları	210	82
Diğer	-	35
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	7.178	3.790
Ertelenmiş Vergi Varlığı (Net)	3.840	5.316

(*) Serbest karşılıklar için 2.955 TL tutarındaki kısmı geçmiş yıllar içerisinde ve 945 TL tutarındaki kısmı ise cari dönemde muhasebeleştirilen toplam 3.900 TL tutarında ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilmiştir.

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

Bilanço tarihi itibarıyla, Grup'un diğer varlıklar toplamı 10.328 TL (31 Aralık 2025: 2.501 TL) olup varlıklar toplamının %10'unu aşmamaktadır.

Bilanço tarihi itibarıyla, Grup'un diğer varlıklar toplamının 6.843 TL'si Tasarruf Finansman Alacaklarından oluşmaktadır. (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır.)

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

II. Konsolide Bilançonun Pasif Hesaplarına İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar

1. Katılım fonuna ilişkin bilgiler:

a. Katılım fonu 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	1.697	-	-	-	-	-	-	-	1.697
II. Katılma Hesapları Gerçek Kişi									
Ticari Olmayan-TP	-	4.484	504	100	134	37	-	-	5.259
III. Özel Cari Hesap Diğer-TP	15.400	-	-	-	-	-	-	-	15.400
Resmi Kuruluşlar	784	-	-	-	-	-	-	-	784
Ticari Kuruluşlar	14.021	-	-	-	-	-	-	-	14.021
Diğer Kuruluşlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ticari ve Diğer Kur.	179	-	-	-	-	-	-	-	179
Bankalar ve Katılım Bankaları	416	-	-	-	-	-	-	-	416
TCMB	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt içi Bankalar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt dışı Bankalar	416	-	-	-	-	-	-	-	416
Katılım Bankası	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IV. Katılma Hesapları-TP	-	6.260	85	2	1	1	-	-	6.349
Resmi Kuruluşlar	-	269	13	-	-	-	-	-	282
Ticari Kuruluşlar	-	5.727	43	2	1	1	-	-	5.774
Diğer Kuruluşlar	-	218	20	-	-	-	-	-	238
Ticari ve Diğer Kur.	-	46	9	-	-	-	-	-	55
Bankalar ve Katılım Bankası	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V. Özel Cari Hesabı Gerçek Kişi									
Ticari Olmayan-YP	19.702	-	-	-	-	-	-	-	19.702
VI. Katılma Hesabı Gerçek Kişi									
Ticari Olmayan-YP	-	7.541	8.315	68	16	12	-	-	15.952
VII. Özel Cari Hesap Diğer-YP	62.312	-	-	-	-	-	-	-	62.312
Yurt içinde Yer. Tüz K.	31.206	-	-	-	-	-	-	-	31.206
Yurt dışında Yer. Tüz K.	28.160	-	-	-	-	-	-	-	28.160
Bankalar ve Katılım Bankaları	2.946	-	-	-	-	-	-	-	2.946
TCMB	261	-	-	-	-	-	-	-	261
Yurt içi Bankalar	2.462	-	-	-	-	-	-	-	2.462
Yurt dışı Bankalar	223	-	-	-	-	-	-	-	223
Katılım Bankası	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VIII. Katılma Hesapları Diğer- YP	-	728	51	-	-	8	-	-	787
Resmi Kuruluşlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ticari Kuruluşlar	-	534	22	-	-	8	-	-	564
Diğer Kuruluşlar	-	21	-	-	-	-	-	-	21
Ticari ve Diğer Kur.	-	173	29	-	-	-	-	-	202
Bankalar ve Katılım Bankaları	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IX. Kıymetli Maden DH	9.835	5.102	1.374	98	11	33	-	-	16.453
X. Katılma Hesapları Özel Fon									
Havuzları TP	-	350	477	-	-	-	-	-	827
Yurt içinde Yer. K.	-	350	477	-	-	-	-	-	827
Yurt dışında Yer. K.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
XI. Katılma Hesapları Özel Fon									
Havuzları-YP	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt içinde Yer. K.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt dışında Yer. K.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
XII. Katılma Hesapları Özel Fon									
Havuzları-Kıymetli Maden-YP	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt içinde Yer. K.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt dışında Yer. K.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
XIII. Katılma Hesapları Yatırım									
Vekaleti Havuzları-TP	-	52.921	30.338	6.573	10.332	5.052	-	-	105.216
XIV. Katılma Hesapları Yatırım									
Vekaleti Havuzları-YP	-	62.175	15.549	63	-	140	-	-	77.927
XV. Katılma Hesapları Yatırım									
Vekaleti Havuzları-Kıymetli Maden-YP	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam (I+II+.....+XIII+XIV+XV)	108.946	139.561	56.693	6.904	10.494	5.283	-	-	327.881

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

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

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

1. Katılım fonlara ilişkin bilgiler (Devamı):

a. Katılım fonu vade yapısına ilişkin bilgiler:

Önceki Dönem	Vadesiz	1 Aya Kadar	3 Aya Kadar	6 Aya Kadar	9 Aya Kadar	1 Yıla Kadar	1 Yıl ve Üstü	Birikimli Katılma Hesabı	Toplam
I. Özel Cari Hesabı Gerçek Kişi Ticari Olmayan-TP	1.352	-	-	-	-	-	-	-	1.352
II. Katılma Hesapları Gerçek Kişi Ticari Olmayan-TP(*)	-	5.080	567	49	71	74	-	-	5.841
III. Özel Cari Hesap Diğer-TP	13.838	-	-	-	-	-	-	-	13.838
Resmi Kuruluşlar	861	-	-	-	-	-	-	-	861
Ticari Kuruluşlar	12.419	-	-	-	-	-	-	-	12.419
Diğer Kuruluşlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ticari ve Diğer Kur.	89	-	-	-	-	-	-	-	89
Bankalar ve Katılım Bankaları	469	-	-	-	-	-	-	-	469
TCMB	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt içi Bankalar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt dışı Bankalar	469	-	-	-	-	-	-	-	469
Katılım Bankası	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IV. Katılma Hesapları-TP	-	1.038	159	4	3	2	-	-	1.206
Resmi Kuruluşlar	-	213	5	-	-	-	-	-	218
Ticari Kuruluşlar	-	653	117	4	1	2	-	-	777
Diğer Kuruluşlar	-	166	29	-	-	-	-	-	195
Ticari ve Diğer Kur.	-	6	8	-	2	-	-	-	16
Bankalar ve Katılım Bankası	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V. Özel Cari Hesabı Gerçek Kişi Ticari Olmayan-YP	17.604	-	-	-	-	-	-	-	17.604
VI. Katılma Hesabı Gerçek Kişi Ticari Olmayan- YP	-	4.489	9.050	370	33	13	-	-	13.955
VII. Özel Cari Hesap Diğer-YP	82.161	-	-	-	-	-	-	-	82.161
Yurt içinde Yer. Tüz K.	54.863	-	-	-	-	-	-	-	54.863
Yurt dışında Yer. Tüz K.	21.826	-	-	-	-	-	-	-	21.826
Bankalar ve Katılım Bankaları	5.472	-	-	-	-	-	-	-	5.472
TCMB	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt içi Bankalar	5.253	-	-	-	-	-	-	-	5.253
Yurt dışı Bankalar	219	-	-	-	-	-	-	-	219
Katılım Bankası	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VIII. Katılma Hesapları Diğer- YP	-	714	26	-	-	-	-	-	740
Resmi Kuruluşlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ticari Kuruluşlar	-	475	20	-	-	-	-	-	495
Diğer Kuruluşlar	-	12	4	-	-	-	-	-	16
Ticari ve Diğer Kur.	-	227	2	-	-	-	-	-	229
Bankalar ve Katılım Bankaları	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IX. Kıymetli Maden DH	8.005	5.053	1.390	98	5	13	-	-	14.564
X. Katılma Hesapları Özel Fon Havuzları TP	-	367	565	-	-	-	-	-	932
Yurt içinde Yer. K.	-	367	565	-	-	-	-	-	932
Yurt dışında Yer. K.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
XI. Katılma Hesapları Özel Fon Havuzları-YP	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt içinde Yer. K.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt dışında Yer. K.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
XII. Katılma Hesapları Özel Fon Havuzları-Kıymetli Maden-YP	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt içinde Yer. K.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt dışında Yer. K.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
XIII. Katılma Hesapları Yatırım Vekaleti Havuzları-TP	-	54.088	23.902	14.875	3.340	4.836	-	-	101.041
XIV. Katılma Hesapları Yatırım Vekaleti Havuzları-YP	-	37.803	13.636	4.962	-	-	-	-	56.401
XV. Katılma Hesapları Yatırım Vekaleti Havuzları-Kıymetli Maden-YP	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam (I+II+....+IX+X+XI)	122.960	108.632	49.295	20.358	3.452	4.938	-	-	309.635

(*) Katılma hesabı bakiyesi, 1 Şubat 2022 tarih ve 31737 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan ürün “YUVAM Hesapları” kapsamında açılan 79 TL bakiyelerini de içerir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

1. Katılım 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	9.750	7.956	46.656	43.475
Türk Parası Cinsinden Hesaplar	3.626	2.950	4.152	5.172
Yabancı Para Cinsinden Hesaplar	6.124	5.006	42.504	38.303
Yurt dışı Şubelerde Bulunan Yabancı Mercilerin Sigortasına Tabi Hesaplar	-	-	-	-
Kıyı Bnk. Blg. Şubelerde Bulunan Yabancı Merc. Sigorta Tabi Hesap	-	-	-	-

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

	Sigorta Kapsamında Bulunan		Sigorta Limitini Aşan	
	Cari Dönem	Önceki Dönem	Cari Dönem	Önceki Dönem
Tüzel Kişilerin Cari ve Katılma Hesapları	6.169	4.999	224.984	199.652
Türk Parası Cinsinden Hesaplar	2.816	2.278	100.462	73.935
Yabancı Para Cinsinden Hesaplar	3.353	2.720	124.522	125.717
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 katılım fonu, bir gerçek kişiye ait hesapların anapara ve kar payları toplamının 1.200 TL'yi geçmemesi şartıyla, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu kapsamında Tasarruf Mevduat Sigorta Fonu güvencesi altındadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

1. Katılım fonuna ilişkin bilgiler (Devamı):

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

b.2) Sigorta kapsamında bulunmayan tutarlar:

Sigorta kapsamında bulunmayan gerçek kişilerin katılım fonu:

	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	6	8
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 Fonu	-	-

Sigorta kapsamında bulunmayan tüzel kişilerin katılım fonu:

	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	16.854	313
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 Fonu	-	-

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

2. Alınan kredilere ilişkin bilgiler:

a.1 Alınan kredi türüne ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Sendikasyon Kredileri	-	-	-	-
Vekale Kredileri	7.440	4.345	8.689	3.874
İhraç Edilen Kira Sertifikalarından Sağlanan Fonlar (Sukuk)	-	-	-	-
Diğer	-	6.822	-	2.850
Toplam	7.440	11.167	8.689	6.724

a.2 Bankalar ve diğer mali kuruluşlara ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
T.C. Merkez Bankası Kredileri	3.500	-	-	-
Yurt içi Banka ve Kuruluşlardan	3.926	1.882	8.610	1.730
Yurt dışı Banka, Kuruluş ve Fonlardan	14	9.285	79	4.994
Toplam	7.440	11.167	8.689	6.724

a.3 Alınan kredilerin vade ayrımına göre gösterilmesi:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Kısa Vadeli	7.315	1.671	8.604	1.487
Orta ve Uzun Vadeli	125	9.496	85	5.237
Toplam	7.440	11.167	8.689	6.724

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

Ana Ortaklık Banka'nın yükümlülüklerinin yoğunlaştığı fon sağlayan müşteri ve sektör grubu bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide finansal tablolara ilişkin açıklama ve dipnotlar (Devamı)

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

3. İhraç edilen menkul kıymetlere ilişkin bilgiler:

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

İhraç tarihi	İhraç tutarı	Para cinsi	Vadesi	Kar payı türü
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
11 Mart 2025 Salı	250.000	TL	16 Mart 2027 Salı	Sabit Oranlı
27 Haziran 2025 Cuma	51.000	TL	17 Temmuz 2026 Cuma	Değişken Oranlı
17 Eylül 2025 Çarşamba	500.000	TL	15 Eylül 2027 Çarşamba	Değişken Oranlı
14 Ocak 2026 Çarşamba	150.000	TL	13 Ocak 2027 Çarşamba	Sabit Oranlı
26 Şubat 2026 Perşembe	500.000	TL	27 Ağustos 2026 Perşembe	Sabit Oranlı
24 Mart 2026 Salı	250.000	TL	27 Temmuz 2026 Pazartesi	Sabit Oranlı
07 Nisan 2026 Salı	350.000	TL	03 Ağustos 2026 Pazartesi	Sabit Oranlı
08 Nisan 2026 Çarşamba	1.100.000	TL	10 Temmuz 2026 Cuma	Sabit Oranlı
09 Nisan 2026 Perşembe	335.000	TL	10 Temmuz 2026 Cuma	Sabit Oranlı
10 Nisan 2026 Cuma	1.250.000	TL	09 Temmuz 2026 Perşembe	Sabit Oranlı
10 Nisan 2026 Cuma	1.000.000	TL	09 Temmuz 2026 Perşembe	Sabit Oranlı
17 Nisan 2026 Cuma	2.000.000	TL	17 Temmuz 2026 Cuma	Sabit Oranlı
20 Nisan 2026 Pazartesi	300.000	TL	20 Ağustos 2026 Perşembe	Sabit Oranlı
20 Nisan 2026 Pazartesi	300.000	TL	20 Ağustos 2026 Perşembe	Sabit Oranlı
08 Mayıs 2026 Cuma	300.000	TL	14 Ağustos 2026 Cuma	Sabit Oranlı
14 Mayıs 2026 Perşembe	1.500.000	TL	20 Ağustos 2026 Perşembe	Sabit Oranlı
15 Mayıs 2026 Cuma	500.000	TL	14 Ağustos 2026 Cuma	Sabit Oranlı
01 Haziran 2026 Pazartesi	300.000	TL	05 Ekim 2026 Pazartesi	Sabit Oranlı
04 Haziran 2026 Perşembe	1.950.000	TL	04 Eylül 2026 Cuma	Sabit Oranlı
05 Haziran 2026 Cuma	66.000	TL	04 Eylül 2026 Cuma	Sabit Oranlı
08 Haziran 2026 Pazartesi	260.000	TL	07 Ağustos 2026 Cuma	Sabit Oranlı
11 Haziran 2026 Perşembe	300.000	TL	12 Ekim 2026 Pazartesi	Sabit Oranlı
17 Haziran 2026 Çarşamba	1.120.000	TL	17 Eylül 2026 Perşembe	Sabit Oranlı
18 Haziran 2026 Perşembe	480.000	TL	10 Şubat 2027 Çarşamba	Sabit Oranlı
24 Haziran 2026 Çarşamba	820.000	TL	24 Eylül 2026 Perşembe	Sabit Oranlı
24 Haziran 2026 Çarşamba	1.220.000	TL	24 Eylül 2026 Perşembe	Sabit Oranlı
25 Haziran 2026 Perşembe	100.000	TL	24 Eylül 2026 Perşembe	Sabit Oranlı

a. İhraç edilen menkul kıymetlere ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Kira Sertifikası	18.516	-	18.426	-
Toplam	18.516	-	18.426	-

4. Türev finansal borçlara ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Vadeli İşlemler	214	6	108	7
Swap İşlemleri	2	-	-	-
Futures İşlemleri	-	-	-	-
Opsiyonlar	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-
Toplam	216	6	108	7

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

5. Kiralama işlemlerinden yükümlülüklerle ilişkin bilgiler (Net):

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
1 yıldan az	275	-	240	-
1-5 yıl arası	978	-	854	-
5 yıldan fazla	133	-	127	-
Toplam	1.386	-	1.221	-

6. Riskten korunma amaçlı türev finansal borçlara ilişkin bilgiler:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

7. Karşılıklara ilişkin açıklamalar:

a) Çalışan hakları karşılığına ilişkin bilgiler:

Grup'un bilanço tarihi itibarıyla 110 TL (31 Aralık 2025: 183 TL) tutarında kıdem tazminatı karşılığı, 141 TL (31 Aralık 2025: 101 TL) tutarında izin ücretleri karşılığı, 1.464 TL (31 Aralık 2025: 1.500 TL) performans prim karşılığı olmak üzere toplam 1.716 TL (31 Aralık 2025: 1.784 TL) çalışan hakları karşılığı bulunmaktadır.

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

	Cari Dönem	Önceki Dönem
İskonto oranı (%)	26,60	26,60
Tahmin edilen maaş tavanı artış oranı (%)	22,50	22,50
Reel iskonto oranı (%)	3,35	3,35

Kıdem tazminatı yükümlülüğü karşılığının bilançodaki hareketi:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Önceki dönem sonu bakiyesi	88	61
Dönem içinde ayrılan karşılık	22	16
Dönem içinde ödenen	-	-
Aktüeryal (kazanç)/kayıp	-	-
Dönem sonu bakiyesi (30 Haziran)	110	77

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.

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

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

7. Karşılıklara İlişkin Açıklamalar (Devamı):

c) Diğer karşılıklar:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılıklar(*)	13.000	9.850
Katılma hesabına dağıtılacak kârlardan ayrılan tutarlar	1.032	1.804
Gayrinakdi krediler beklenen zarar karşılığı	264	253
Devam eden dava karşılıkları	16	21
Toplam	14.312	11.928

(*) BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'nda serbest karşılıkların ayrılması ve muhasebeleştirilmesine ilişkin özel bir düzenleme bulunmamaktadır. Banka yönetimi tarafından BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı gereklilikleri dışında 9.850 TL (30 Haziran 2025: 7.500 TL) tutarındaki kısmı geçmiş yıllar içerisinde ve 3.150 TL (30 Haziran 2025: 2.350 TL) tutarındaki kısmı ise cari dönemde ayrılmış olan toplam 13.000 TL (30 Haziran 2025: 9.850 TL) tutarında serbest karşılık ile söz konusu karşılıklar için 2.955 TL (30 Haziran 2025: 2.250 TL) tutarındaki kısmı geçmiş yıllar içerisinde ve 945 TL (30 Haziran 2025: 705 TL) tutarındaki kısmı ise cari dönemde muhasebeleştirilen toplam 3.900 TL (30 Haziran 2025: 2.955 TL) tutarında ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilmiştir.

Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılıklar hareket tablosu;

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Dönem Başındaki Değer	9.850	7.500
Dönem içi ilaveler	3.150	2.350
Dönem içi iptaller (-)	-	-
Dönem Sonu Değeri (30 Haziran)	13.000	9.850

Katılma hesabına dağıtılacak kârlardan ayrılan tutarlar hareket tablosu;

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Dönem Başındaki Değer	1.804	914
Dönem içi ilaveler	217	1.422
Kur farkları	98	80
Dönem içi iptaller (-)	1.087	612
Dönem Sonu Değeri (30 Haziran)	1.032	1.804f

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

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

8. Vergi borcuna ilişkin açıklamalar:

a) Cari vergi borcuna ilişkin açıklamalar:

a.1) Vergi karşılığına ilişkin açıklamalar:

Banka'nın 30 Haziran 2026 itibarıyla kurumlar vergisinden ödenen geçici vergiler düşüldükten sonra kalan vergi borcu 2.216 TL'dir. (31 Aralık 2025: 2.264 TL).

a.2) Ödenecek vergilere ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Ödenecek Kurumlar Vergisi	2.216	2.264
BSMV	328	285
Ücretlerden kesilen gelir vergisi	129	140
Menkul Sermaye İradı Vergisi	381	433
Kambiyo Muameleleri Vergisi	45	47
Ödenecek Katma Değer Vergisi	23	36
Gayrimenkul Sermaye İradı Vergisi	5	4
Diğer	5	5
Toplam	3.132	3.214

a.3) Primlere ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Sosyal Sigorta Primleri-İşveren	-	-
Sosyal Sigorta Primleri-Personel	-	-
Banka Sosyal Yardım Sandığı Primleri-Personel	61	46
Banka Sosyal Yardım Sandığı Primleri-İşveren	96	69
Emekli Sandığı Aidatı ve Karşılıkları-Personel	-	-
Emekli Sandığı Aidatı ve Karşılıkları-İşveren	-	-
İşsizlik Sigortası-İşveren	4	7
İşsizlik Sigortası-Personel	9	3
Diğer	-	-
Toplam	170	125

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

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

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

Sermaye benzeri kredilere ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
İlave Ana Sermaye Hesaplamasına Dâhil Edilecek				
Borçlanma Araçları	-	11.370	-	10.675
Sermaye Benzeri Krediler (*)	-	11.370	-	10.675
Sermaye Benzeri Borçlanma Araçları	-	-	-	-
Katkı Sermaye Hesaplamasına Dâhil Edilecek				
Borçlanma Araçları	-	-	-	-
Sermaye Benzeri Krediler	-	-	-	-
Sermaye Benzeri Borçlanma Araçları	-	-	-	-
Toplam	-	11.370	-	10.675

(*) Grup'un 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla alacaklı kuruluşu TVF Piyasa İstikrar ve Denge Alt Fonu olan TRT240424F22 ISIN kodlu, 24 Nisan 2019 başlangıç tarihli, en erken beş yıl geri ödeme opsiyonu olan ve vadesiz 100.000.000 Euro (Tam Euro) değerinde, alacaklı kuruluşu TVF Piyasa İstikrar ve Denge Alt Fonu olan TRT250232F15 ISIN kodlu, 9 Mart 2022 başlangıç tarihli, en erken on yıl geri ödeme opsiyonu olan ve vadesiz 31.688.489 Euro (Tam Euro) değerinde ve alacaklı kuruluşu TVF Piyasa İstikrar ve Denge Alt Fonu olan TRT211229F12 ISIN kodlu, 30 Aralık 2024 başlangıç tarihli, en erken beş yıl geri ödeme opsiyonu olan ve vadesiz 100.000.000 Euro (Tam Euro) cinsinden toplam üç adet sermaye benzeri borçlanma aracı bulunmaktadır. İlgili borçlanma araçları sıfır kar paylı olup hisse senedine dönüştürme opsiyonu bulunmamaktadır.

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

Bilanço tarihi itibarıyla, Grup'un diğer yükümlülükler toplamı 23.069 TL (31 Aralık 2025: 11.143 TL) olup yükümlülükler toplamının %10'unu aşmamaktadır. Grup'un diğer yükümlülükler toplamının 18.453 TL'lik kısmı 24 Temmuz 2025 tarihinde Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'ndan faaliyet izni alan Emlak Katılım Tasarruf Finansman A.Ş.'nin "Tasarruf Fon Havuzundan Borçlar" kaleminden oluşmaktadır. (31 Aralık 2025: 7.124)

12. Özkaynaklara ilişkin bilgiler:

a) Ödenmiş sermayenin gösterimi:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Hisse senedi karşılığı	5.000	1.027
İmtiyazlı hisse senedi karşılığı	-	-

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

Ana Ortaklık Banka, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 05.02.2026 tarih ve 6/269 sayılı izni ile kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir. Ana Ortaklık Banka'nın kayıtlı sermaye tavanı 25.000 TL olup, beheri 0,01 TL (tam) itibari değerinde nama yazılı 2.500.000.000.000 adet paydan oluşmaktadır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Ana Ortaklık Banka'da kayıtlı sermaye sistemi uygulanmamaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

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

12. Özkaynaklara ilişkin bilgiler (Devamı):

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

Sermayenin 5.000 TL'ye artırılması kararı Ana Ortaklık Banka'nın 12 Mart 2026 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında onaylanmış olup, sermaye artışı ve buna bağlı olarak Esas Sözleşme'nin ilgili maddesinde yapılan değişiklik 17 Mart 2026 tarihinde tescil edilmiş, 17 Mart 2026 tarih ve 11544 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir. Ana Ortaklık Banka'nın iç kaynaklar ile gerçekleştirdiği 3.973 TL tutarındaki sermaye artışının 10 TL'si Sermaye Yedeklerinden, 3.963 TL'si Kar Yedekleri hesabından karşılanmıştır. Söz konusu sermaye artışının muhasebeleştirilmesi BDDK'dan alınan izne istinaden 17 Mart 2026 tarihinde tescil edilmiştir.

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

Cari dönem içinde sermaye yedeklerinden sermayeye ilave edilen kısım bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

Sermayeyi temsil eden hisse senetlerine tanınan imtiyazlar bulunmamaktadır.

h) Menkul değerler değer artış fonuna ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
İştirakler, bağlı ortaklıklar ve birlikte kontrol edilen ortaklıklardan (İş ortaklıklarından)	-	-	-	-
Değerleme farkı(*)	(207)	28	(326)	68
Kur farkı	-	-	-	-
Toplam	(207)	28	(326)	68

(*) 2022 ve 2024 yıllarında da temin edilen sermaye benzeri kredilerin maliyet değeri ve gerçeğe uygun değeri arasındaki fark kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak bir kalem olarak izlenmekte olup, 41 TL'dir (31 Aralık 2025: 46 TL'dir).

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

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar (Devamı)

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

12. Özkaynaklara ilişkin bilgiler (Devamı):

i) Diğer sermaye yedeklerine ilişkin bilgiler:

Gayrimenkul satış kazancı istisnasından faydalanılması nedeniyle 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. Maddesinin 1/e bendi çerçevesinde özel yedek olarak ayrılan 410.000 (tam) TL diğer sermaye yedeği olarak izlenmektedir.

Ana Ortaklık Banka'nın 12 Mart 2026 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul kararı uyarınca Banka'nın iç kaynaklarla yapmış olduğu sermaye artırımının 10 TL'lik kısmı diğer sermaye yedeklerinde izlenen önceki dönemlerde ayrılan (10 TL) gayrimenkul satış kazançları ile karşılanmıştır.

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

Ana Ortaklık Banka'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla alacaklı kuruluşu TVF Piyasa İstikrar ve Denge Alt Fonu olan TRT240424F22 ISIN kodlu, 24 Nisan 2019 başlangıç tarihli, en erken beş yıl geri ödeme opsiyonu olan ve vadesiz 100.000.000 Euro (Tam Euro) değerinde, alacaklı kuruluşu TVF Piyasa İstikrar ve Denge Alt Fonu olan, 9 Mart 2022 başlangıç tarihli, en erken on yıl geri ödeme opsiyonu olan ve vadesiz 31.688.489 Euro (Tam Euro) değerinde ve alacaklı kuruluşu TVF Piyasa İstikrar ve Denge Alt Fonu olan TRT211229F12 ISIN kodlu, 30 Aralık 2024 başlangıç tarihli, en erken beş yıl geri ödeme opsiyonu olan ve vadesiz 100.000.000 Euro (Tam Euro) cinsinden toplam cinsinden toplam üç adet sermaye benzeri borçlanma aracı bulunmakta olup, söz konusu finansal yükümlülük kayıtlara gerçeğe uygun değerinden yansıtılmış olup, maliyet değeri ve gerçeğe uygun değeri arasındaki fark ilk edinim tarihinde özkaynaklarda 'Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler' hesabında muhasebeleştirilmiştir. 2022 ve 2024 yıllarında da temin edilen sermaye benzeri kredilerin maliyet değeri ve gerçeğe uygun değeri arasındaki farkı 66 TL'dir. Söz konusu tutar kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak bir kalem olarak izlenmekte olup, kredilerin ömrü boyunca amortisman yoluyla gelir gider hesaplarına muhasebeleştirilmektedir.

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

III. Konsolide Nazım Hesaplara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar

1. Nazım hesaplarda yer alan yükümlülüklerle ilişkin açıklama:

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

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Vadeli Aktif Değer Alım Satım Taahhütleri	29.961	5.851
Çekler İçin Ödeme Taahhütlerimiz	858	630
Diğer Cayılamaz Taahhütler	828	762
Kullandırma Garantili Kredi Tahsis Taahhütleri	168	226
Kredi Kartları Harcama Limiti Taahhütleri	77	129
Toplam	31.892	7.598

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	42.783	39.769
Akreditifler	7.142	8.328
Banka Kredileri	198	227
Diğer Garanti ve Kefaletler	5	4
Toplam	50.128	48.328

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

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Geçici Teminat Mektupları	3.150	3.432
Kesin Teminat Mektupları	26.531	24.953
Avans Teminat Mektupları	4.812	3.690
Gümrüklere Hitaben Verilen Teminat Mektupları	700	878
Diğer	56	180
Nakdi Kredilerin Teminatı için Verilen Teminat Mektupları	7.534	6.636
Toplam	42.783	39.769

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

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

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

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

c) Gayrinakdi krediler kapsamında:

c.1) Gayrinakdi kredilerin toplam tutarı:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Nakit kredi teminine yönelik olarak açılan gayrinakdi krediler	7.534	6.636
Bir yıl veya daha az süreli asıl vadeli	1.654	679
Bir yıldan daha uzun süreli asıl vadeli	5.880	5.957
Diğer gayrinakdi krediler	42.594	41.692
Toplam	50.128	48.328

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

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

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

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

2. Türev işlemlere ilişkin açıklamalar:

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

3. Koşullu borçlar ve varlıklara ilişkin açıklamalar:

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

4. Başkaları nam ve hesabına verilen hizmetlere ilişkin açıklamalar:

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

IV. Konsolide Kâr Veya Zarar Tablosuna İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar

1. Kâr payı gelirlerine ilişkin bilgiler:

a) Kredilerden alınan kâr payı gelirlerine ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Kredilerden alınan kâr payları				
Kısa Vadeli Kredilerden	11.563	1.166	9.894	1.069
Orta ve Uzun Vadeli Kredilerden	20.391	2.116	6.044	1.127
Takipteki Alacaklardan Alınan Kar Payları	152	3	59	1
Toplam	32.106	3.285	15.997	2.197

b) Bankalardan alınan kâr payı gelirlerine ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
T.C. Merkez Bankası'ndan	1.293	-	785	-
Yurt içi Bankalardan	30	-	3	-
Yurt dışı Bankalardan	-	-	-	-
Yurt dışı Merkez ve Şubelerden	-	-	-	-
Toplam	1.323	-	788	-

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	20	278	57	73
Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	1.832	155	1.445	199
İtfa edilmiş maliyeti üzerinden değerlendirilen finansal varlıklar	1.348	84	1.186	65
Toplam	3.200	517	2.688	337

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

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

2. Kar payı giderlerine ilişkin bilgiler:

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

Cari Dönem		Katılma hesapları						
	1 aya kadar	3 aya kadar	6 aya kadar	9 aya kadar	1 yıla kadar	1 yıldan uzun	Birikimli katılma hesabı	Toplam
Türk parası								
Özel cari hesap ve katılma hesapları aracılığı ile bankalardan katılım fonu	211	3.906	1.474	-	-	-	-	5.591
Gerçek kişilerin ticari olmayan katılma hs.	207	762	231	-	41	28	-	1.269
Resmi kuruluş katılma hs.	176	985	163	-	92	37	-	1.453
Ticari kuruluş katılma hs.	2.970	1.959	209	-	1.083	8	-	6.229
Diğer kuruluş katılma hs.	876	718	400	-	136	1.656	-	3.786
Toplam	4.440	8.330	2.477	-	1.352	1.729	-	18.328
Yabancı para								
Bankalar	-	12	72	-	-	-	-	84
Gerçek kişilerin ticari olmayan katılma hs.	6	30	51	-	68	-	-	155
Resmi kuruluş katılma hs.	11	112	41	-	-	-	-	164
Ticari kuruluş katılma hs.	125	758	70	-	63	-	-	1.016
Diğer kuruluş katılma hs.	4	4	-	-	-	-	-	8
Kıymetli maden depo hs.	4	-	-	-	-	-	-	4
Toplam	150	916	234	-	131	-	-	1.431
Genel toplam	4.590	9.246	2.711	-	1.483	1.729	-	19.759

Önceki Dönem		Katılma hesapları						
	1 aya kadar	3 aya kadar	6 aya kadar	9 aya kadar	1 yıla kadar	1 yıldan uzun	Birikimli katılma hesabı	Toplam
Türk parası								
Özel cari hesap ve katılma hesapları aracılığı ile bankalardan katılım fonu	108	786	101	-	-	-	-	995
Gerçek kişilerin ticari olmayan katılma hs.	163	598	120	-	22	165	-	1.068
Resmi kuruluş katılma hs.	482	1.818	280	-	22	-	-	2.602
Ticari kuruluş katılma hs.	727	947	294	-	134	89	-	2.191
Diğer kuruluş katılma hs.	203	1.952	861	-	139	1.038	-	4.193
Toplam	1.683	6.101	1.656	-	317	1.292	-	11.049
Yabancı para								
Bankalar	-	-	-	-	-	-	-	-
Gerçek kişilerin ticari olmayan katılma hs.	15	17	55	-	101	-	-	188
Resmi kuruluş katılma hs.	-	18	1	-	-	-	-	19
Ticari kuruluş katılma hs.	78	249	51	-	152	2	-	532
Diğer kuruluş katılma hs.	5	-	-	-	-	-	-	5
Kıymetli maden depo hs.	3	-	-	-	-	-	-	3
Toplam	101	284	107	-	253	2	-	747
Genel toplam	1.784	6.385	1.763	-	570	1.294	-	11.796

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

2. Kar payı giderlerine ilişkin bilgiler (Devamı):

b) Kullanılan kredilere verilen kar payı giderlerine ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Bankalara	412	238	31	116
T.C. Merkez Bankası'na	295	-	-	-
Yurt içi Bankalara	108	41	10	20
Yurt dışı Bankalara	9	197	21	96
Yurt dışı Merkez ve Şubelere	-	-	-	-
Diğer kuruluşlara	-	95	-	73
Toplam	412	333	31	189

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

Bulunmamaktadır (30 Haziran 2025: Bulunmamaktadır).

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

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
İhraç edilen menkul kıymetlere verilen kâr payları	3.137	-	2.205	-
Toplam	3.137	-	2.205	-

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	3.279	-
Alınan diğer komisyon ve hizmet gelirleri	216	64
Hizmet paketi gelirleri	884	741
Sigorta ve aracılık komisyonları	360	238
Havale komisyonları	153	144
Muhabirlerden alınan ücret ve komisyonlar	75	73
İthalat komisyonları	49	24
Ekspertiz ücretleri	39	30
Erken kapama komisyon gelirleri	15	7
Kiralık kasa gelirleri	15	6
Limit tahsis komisyonu	11	12
Üye işyeri poslarından alınan ücret ve komisyonlar	11	9
Toplam	5.107	1.348

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

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

Diğer Verilen Ücret ve Komisyonlar	Cari Dönem	Önceki Dönem
Kıymetli maden giderleri	77	3
Borsa tescil giderleri	11	1
Swift, EFT ve havale için verilen ücret ve komisyonlar	8	6
Muhabirlere verilen masraf ve komisyonlar	8	60
Kredi kartları için verilen komisyon ve ücretler	8	3
Takas odasına verilen komisyon ve ücretler	7	4
Kullanılan kredilere verilen ücret ve komisyonlar	1	5
Diğer komisyon ve ücretler	35	5
Toplam	155	87

4. Temettü gelirlerine ilişkin açıklamalar:

Bulunmamaktadır (30 Haziran 2025: Bulunmamaktadır).

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

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Kar	38.202	30.862
Sermaye Piyasası İşlemleri Karı	1.310	2
Türev Finansal İşlemlerden Kar	3.808	1.944
Kambiyo İşlemlerinden Kar	33.084	28.916
Zarar (-)	31.758	23.377
Sermaye Piyasası İşlemleri Zararı	1	-
Türev Finansal İşlemlerden Zarar	3.746	1.677
Kambiyo İşlemlerinden Zarar	28.011	21.700
Ticari Kar/Zarar (net)	6.444	7.485

6. Diğer faaliyet gelirlerine ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Katılma hesapları karşılıkları iptali	1.087	-
Geçmiş yıllara ilişkin beklenen zarar karşılıkları iptali	517	488
Aktiflerin satışından elde edilen gelirler (*)	34	1.961
Önceki yıllarda ayrılan karşılıklardan gelirler	9	-
Diğer gelirler (**)	462	146
Toplam	2.109	2.595

(*) 2024 yılında diğer aktifler içerisinde izlenen ve Banka mülkiyetinde bulunan inşaatı devam eden gayrimenkul, 2025 yılında iade edilmiş; Banka, halihazırda genel müdürlük yerleşkesi olarak kullandığı gayrimenkulün mülkiyetini almıştır. Söz konusu işlem sonucu Banka brüt 1.955 TL gelir elde etmiştir.

(**) Cari döneme ait diğer gelirler; 45 TL geçmiş yıl giderlerine ait düzeltmelerden (30 Haziran 2025: 64 TL), 9 TL damga vergisi karşılığında (30 Haziran 2025: 7), 408 TL diğer gelirlerden (30 Haziran 2025: 75 TL) oluşmaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

7. Beklenen zarar karşılık giderleri ve diğer karşılık giderleri:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Beklenen Kredi Zarar Karşılıkları	1.821	1.668
12 Aylık Beklenen Zarar Karşılığı (Birinci Aşama)	428	727
Kredi Riskinde Önemli Artış (İkinci Aşama)	266	389
Temerrüt (Üçüncü Aşama)	1.127	552
Menkul Değerler Değer Düşme Giderleri	282	5
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr veya Zarara Yansıtılan FV	282	5
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	3.383	2.838
Muhtemel Riskler İçin Ayrılan Serbest Karşılık	3.150	2.350
Katılma Hesabına Dağıtılacak Karlardan Ayrılan Tutarlar	216	486
Dava Karşılıkları	3	2
Tasarruf Havuzu Özel Karşılık Gideri	14	-
Toplam	5.486	4.511

8. Diğer faaliyet giderlerine ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Kıdem tazminatı karşılığı(*)	22	16
Birikmiş izin karşılığı tutarı(*)	59	28
Banka sosyal yardım sandığı varlık açıkları karşılığı	-	-
Maddi duran varlık değer düşüş giderleri	-	-
Maddi duran varlık amortisman giderleri	259	158
Maddi olmayan duran varlık değer düşüş giderleri	-	-
Şerefiye değer düşüş gideri	-	-
Maddi olmayan duran varlık amortisman giderleri	56	45
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	2.094	1.024
TFRS 16 istisnalarına ilişkin kiralama giderleri	30	26
Bakım ve onarım giderleri	69	53
Reklam ve ilan giderleri	893	463
Diğer giderler ⁽¹⁾	1.102	482
Aktiflerin satışından doğan zararlar	-	-
Diğer ⁽²⁾	968	617
Toplam	3.458	1.888

(*) 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.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

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

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Haberleşme giderleri	398	83
Yardım ve bağışlar	153	71
Ortak giderlere katılma giderleri	151	9
Dava ve mahkeme giderleri	145	9
Kırtasiye giderleri	109	4
Temizlik giderleri	43	98
Diğer	28	42
Isıtma aydınlatma ve su giderleri	27	23
Güvenlik hizmeti giderleri	26	86
Taşıt aracı giderleri	8	20
Temsil ve ağırlama giderleri	7	23
Menkuller sigorta giderleri	7	14
Toplam	1.102	482

(2) Diğer bakiyesinin detayları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Vergi, resim, harçlar ve fonlar	437	430
Diğer	280	68
Denetim ve müşavirlik ücretleri	189	71
Tasarruf mevduatı sigorta fonu	54	40
Katılım bankalar birliği masraf payı	7	9
Toplam	967	618

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

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

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

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Grup’un 3.611 TL (30 Haziran 2025: 5.461 TL) tutarında ertelenmiş vergi geliri ve 5.090 TL (30 Haziran 2025: 4.762 TL) tutarında ertelenmiş vergi gideri bulunmaktadır. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Grup’un cari vergi karşılığı 3.582 TL’dir (30 Haziran 2025: 3.884 TL’dir).

Grup’un durdurulan faaliyeti bulunmadığı için buna ilişkin vergi karşılığı bulunmamaktadır (30 Haziran 2025: Bulunmamaktadır).

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

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

12. Net dönem kar/zararına ilişkin açıklamalar:

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

Bulunmamaktadır (30 Haziran 2025: Bulunmamaktadır).

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

Bulunmamaktadır (30 Haziran 2025: Bulunmamaktadır).

- c. Azınlık haklarına ait kâr/zarar:

Bulunmamaktadır (30 Haziran 2025: Bulunmamaktadır).

V. Konsolide Özkaynak Değişim Tablosuna İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar

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

VI. Konsolide Nakit Akış Tablosuna İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

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

a) Cari Dönem

Ana Ortaklık Banka'nın Dahil Olduğu Risk Grubu (*)	İştirak, Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları)		Ana Ortaklık Banka'nın Doğrudan ve Dolaylı Ortakları		Risk Grubuna Dahil Olan Diğer Gerçek ve Tüzel Kişiler	
	Nakdi	G.Nakdi	Nakdi	G.Nakdi	Nakdi	G.Nakdi
Krediler ve Diğer Alacaklar						
Dönem Başı Bakiyesi	-	-	4	-	-	-
Dönem Sonu Bakiyesi	-	-	8	-	-	-
Alınan Kar Payı ve Komisyon Gelirleri	-	-	-	-	-	-

(*) 5411 Sayılı Bankacılık Kanunu 49. Maddesi ve 21 Aralık 2023 tarihinde yayımlanan "Bankaların Kredi İşlemlerine İlişkin Yönetmelik" in 4. Maddesinde tanımlanmıştır.

b) Önceki Dönem

Ana Ortaklık Banka'nın Dahil Olduğu Risk Grubu (*)	İştirak, Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları)		Ana Ortaklık Banka'nın Doğrudan ve Dolaylı Ortakları		Risk Grubuna Dahil Olan Diğer Gerçek ve Tüzel Kişiler	
	Nakdi	G.Nakdi	Nakdi	G.Nakdi	Nakdi	G.Nakdi
Krediler ve Diğer Alacaklar						
Dönem Başı Bakiyesi	-	-	4	-	-	-
Dönem Sonu Bakiyesi	-	-	4	-	-	-
Alınan Kar Payı ve Komisyon Gelirleri	-	-	-	-	-	-

(*) 5411 Sayılı Bankacılık Kanunu 49. Maddesi ve 21 Aralık 2023 tarihinde yayımlanan "Bankaların Kredi İşlemlerine İlişkin Yönetmelik" in 4. Maddesinde tanımlanmıştır.

c) Banka'nın dahil olduğu risk grubuna ait özel cari ve katılım 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:

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren hesap dönemine ait Ana Ortaklık Banka'nın üst düzey yöneticilerine sağlanan ücret ve menfaatlerinin toplam tutarı 133 TL'dir (30 Haziran 2025: 73 TL).

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar (Devamı)

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

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

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

IX. Bilanço Sonrası Hususlara İlişkin Açıklama Ve Dipnotlar

Ana Ortaklık Banka'nın kaynak kuruluş/fon kullanıcısı olarak yer alacağı ve Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş. tarafından, yurt içinde, 50.000 TL ile sınırlı olarak, tertipler halinde, Türk Lirası cinsinden, 1-60 ay aralığındaki vadelerde ve Kira Sertifikaları Tebliği'nde (III-61.1) öngörülen Yönetim Sözleşmesine Dayalı kira sertifikası yapısına dayalı olarak, tahsisli ve/veya nitelikli yatırımcıya satılmak üzere yapılacak kira sertifikası ihraçlarına ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'na (SPK) yapılan başvuru SPK'nın 18 Şubat 2026 tarih ve 9/339 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu ihraç tavanı kapsamında, Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş. tarafından, tahsisli ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak üzere SPK'dan 18 Şubat 2026 tarihinde alınan 50.000 TL tutarlı tertip ihraç onayı kapsamında;

- 10 Ağustos 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 60 gün vadeli, 220 TL,
- 07 Ağustos 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 70 gün vadeli, 50 TL,
- 06 Ağustos 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 60 gün vadeli, 1.000 TL,
- 04 Ağustos 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 129 gün vadeli, 200 TL,
- 03 Ağustos 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 130 gün vadeli, 350 TL,
- 03 Ağustos 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 364 gün vadeli, 300 TL,
- 29 Temmuz 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 90 gün vadeli, 85 TL,
- 27 Temmuz 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 121 gün vadeli, 300 TL,
- 27 Temmuz 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 371 gün vadeli, 1.000 TL,
- 22 Temmuz 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 62 gün vadeli, 125 TL,
- 22 Temmuz 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 90 gün vadeli, 125 TL,
- 17 Temmuz 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 91 gün vadeli, 1.000 TL,
- 17 Temmuz 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 91 gün vadeli, 1.000 TL,
- 13 Temmuz 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 91 gün vadeli, 415 TL,
- 10 Temmuz 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 90 gün vadeli, 110 TL,
- 10 Temmuz 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 90 gün vadeli, 1.065 TL,
- 9 Temmuz 2026 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 91 gün vadeli, 140 TL,

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

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 07 Temmuz 2026 tarihinde Papara Elektronik Para A.Ş.'nin %100 oranındaki paylarının Ana Ortaklık Banka'ya devredilmesine izin vermiştir. Papara Elektronik Para A.Ş.'nin pay devir işlemleri tamamlanmamış olup, pay devir süreci devam etmektedir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

ALTINCI BÖLÜM

Sınırlı Denetim Raporu

I. Sınırlı Denetim Raporuna İlişkin Olarak Açıklanması Gereken Hususlar

Grup'un kamuya açıklanan 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla ve aynı tarihte sona eren döneme ilişkin konsolide finansal tablo ve dipnotları PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından sınırlı denetime tabi tutulmuş olup, 11 Ağustos 2026 tarihli sınırlı denetim raporu finansal tabloların önünde sunulmuştur.

II. Bağımsız Denetçi Tarafından Hazırlanan Açıklama Ve Dipnotlar

Bulunmamaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

YEDİNCİ BÖLÜM

Ara Dönem Faaliyet Raporu

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

a) Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı:

2026 yılının ilk yarısı, küresel ekonomide belirsizliklerin etkisini sürdürdüğü; bununla birlikte ekonomik aktivitenin jeopolitik gelişmeler sebebiyle belirgin bir zayıflama kaydettiği bir dönem olmuştur. Jeopolitik gelişmeler, ticaret politikalarındaki değişimler ve küresel finans piyasalarındaki dalgalanmalar ekonomiler üzerinde etkisini sürdürürken, enerji maliyeti kaynaklı olarak yükselen enflasyonla mücadele kapsamında birçok ülkede para politikasına yönelik faiz indirimleri ötelenmiş ve temkinli bir duruş sergilenmiştir.

Başta gelişmiş ekonomiler olmak üzere merkez bankalarının fiyat istikrarını önceleyen politikalarını sürdürmesi, küresel piyasalarda öngörülebilirliği artırmayı amaçlarken; uluslararası ticaret ve yatırım kararlarında daha öngörülebilir ve dengeli bir zeminin oluşmasına katkı sağlamıştır. Küresel büyüme beklentileri 2025 yılına kıyasla savaş sebebiyle zayıflasa da finansal piyasalarda istikrarı güçlendiren gelişmeler dikkat çekmiştir. Bu çerçevede enerji ve emtia fiyatlarında gözlenen dalgalanma, küresel enflasyon görünümünde tahribata yol açan önemli unsurlardan biri olmuştur. Nitekim, finansal koşullardaki normalleşme eğilimine ara verilmiş ve yatırım ortamındaki kademeli iyileşme, sürdürülebilir büyüme beklentilerini ılımlı bir düzeyde yavaşlamıştır.

Türkiye ekonomisi ise 2026 yılının ilk yarısında uygulanan kararlı ekonomi politikalarının etkisiyle dayanıklılığını korumayı sürdürmüştür. Enflasyonla mücadelede, jeopolitik gelişmeler karşısında uygulanan sıkı para politikasını destekleyici kararlar, kaydedilen ilerlemeyi ve makroekonomik istikrarı desteklerken; üretim, ihracat ve istihdam odaklı büyüme anlayışı ekonomik faaliyetleri desteklemeyi sürdürmüştür.

Uluslararası yatırımcı güvenindeki artış ve ekonomi yönetiminin reform odaklı yaklaşımı, Türkiye ekonomisinin görünümünü destekleyen temel unsurlar arasında yer almıştır. Mali disiplin ve bankacılık sektörünün güçlü yapısı ekonomik dayanıklılığı desteklemeye devam etmiştir.

Önümüzdeki dönemde fiyat istikrarının kalıcı olarak güçlenmeye devam etmesi, yatırım ortamının geliştirilmesi ve sürdürülebilir büyümenin desteklenmesine yönelik politikaların, Türkiye ekonomisinin uzun vadeli potansiyeline önemli katkılar sağlayacağına inanıyoruz.

Katılım finans sektörünün öncü kuruluşlarından Emlak Katılım, güçlü finansal yapısını ve sürdürülebilir büyüme performansını 2026 yılının ilk yarısında da başarıyla devam ettirmiştir. Bankamız, net kârını geçen yılın aynı dönemine göre %17 artırarak 8.9 Milyar TL seviyesine ulaştırmış; elde edilen bu performans etkin bilanço yönetimimizin, verimlilik odaklı yaklaşımımızın ve reel ekonomiye sunduğumuz kesintisiz desteğin somut bir göstergesi olmuştur.

Emlak Katılım olarak finansal başarıyı toplumsal fayda anlayışıyla bütünleştiren yaklaşımımızı kararlılıkla sürdürmekteyiz. Sürdürülebilir kalkınmayı destekleyen finansman modellerimiz, çevreye duyarlı uygulamalarımız ve dijital dönüşüm yatırımlarımızla müşterilerimize daha yenilikçi, erişilebilir ve kaliteli hizmet sunuyoruz.

Üretimi, ticareti ve hizmet sektörünü destekleyen finansman anlayışımız doğrultusunda; müşteri odaklı hizmet yaklaşımımızı, dijitalleşme vizyonumuzu ve sürdürülebilirlik ilkelerimizi daha da ileri taşımayı hedefliyoruz. Önümüzdeki dönemde de sürdürülebilir kalkınmaya katkı sunan, reel sektörü destekleyen ve katılım finansın gelişimine öncülük eden anlayışımızla ülkemiz için değer üretmeye kararlılıkla devam edeceğiz.

Prof. Dr. Mehmet Emin BİRPINAR
Yönetim Kurulu Başkanı

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Ara Dönem Faaliyet Raporu (Devamı)

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

a) Genel Müdür'ün Mesajı

2026 yılının ilk altı aylık dönemi, dünya ekonomisinde belirsizliklerin devam ettiği ve jeopolitik olayların ekonomik faaliyetlerde belirgin bir yavaşlamaya yol açtığı bir süreç olmuştur. Ticaret stratejilerindeki değişimler, jeopolitik riskler, enerji ve uluslararası finans piyasalarındaki dalgalanmalar ülke ekonomileri üzerinde baskı oluşturmıştır. Bu doğrultuda, artan enerji maliyetlerinin tetiklediği enflasyonu kontrol altına alabilmek amacıyla birçok ülke, para politikalarında planlanan faiz indirimlerini erteleyerek daha ihtiyatlı bir yaklaşım benimsemiştir.

Türkiye ekonomisi üretim odaklı büyüme anlayışı, mali disiplin ve fiyat istikrarını esas alan ekonomi politikaları sayesinde bu dönemde güçlü duruşunu sürdürmüştür. Yatırım ortamının güçlendirilmesine yönelik adımlar, ihracatın desteklenmesi ve finansal sistemin sağlam yapısı, ekonomik aktivitenin dengeli bir görünüm sergilemesine katkı sağlamıştır.

Katılım finans sektörü, reel ekonomiyi önceleyen yapısıyla ülkemizin kalkınma sürecinde stratejik bir rol üstlenmeye devam etmektedir. Katılım bankalarının reel ekonomiye kaynak sağlama konusundaki temel misyonu ve yatırım, üretim, ihracat ekseninde şekillenen ekonomi politikalarına sağladığı güçlü destek; toplumsal refahın artmasına ve ekonomik adaletin tesisine doğrudan katkı sunmaktadır.

Emlak Katılım olarak bizler de müşteri odaklı hizmet anlayışımız, teknoloji yatırımlarımız ve yenilikçi ürünlerimizle katılım finans sektörünün gelişimine katkı sunmayı sürdürüyoruz. Sürdürülebilir finans, dijitalleşme ve finansal kapsayıcılık alanlarında attığımız adımlar hem sektörümüzün dönüşümüne katkı sunuyor hem de ülke ekonomisine katkımızı pekiştiriyor.

Güçlü sermaye yapımız, etkin bilanço yönetimimiz ve disiplinli büyüme anlayışımız sayesinde 2026 yılının ilk yarısında başarılı finansal sonuçlara imza attık. Net kârımız geçen yılın aynı dönemine göre %17 artarak 8.9 Milyar TL seviyesine ulaşırken, özsermaye kârlılık oranımız %48,71 olarak gerçekleşti. Aktif büyüklüğümüz %56 artışla 464 Milyar TL'ye, toplam fonlarımız %53 artışla 344 Milyar TL'ye, kullanılan fonlarımız ise %89 artışla 312 Milyar TL'ye yükseldi.

Sermaye piyasalarında ise katılım finansın gelişimine katkı sağlayan öncü kuruluşlardan biri olarak bu dönemde güçlü bir performans sergiledik. 2026 yılının ikinci çeyreğinde yurt içinde ihraç etmiş olduğumuz kira sertifikası (sukuk) ihraç hacmi bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla yaklaşık %155'lik bir artışla 26.2 Milyar TL olarak gerçekleşti.

Bu dönemde aracılığını ve danışmanlığını üstlendiğimiz şirket sukuklarında ise 12,3 milyar TL tutarında ihraç gerçekleştirdik. 15,5 milyar TL'lik dolaşımdaki sukuk bakiyesiyle %17'lik pazar payı ile sektör liderleri arasında yer alıyoruz. Ayrıca TLREFK'ya (Türk Lirası Gecelik Katılım Referans Getiri Oranı) endeksli 5,9 milyar TL'lik sukuk ihracına aracılık ederek kurumsal firmalara uzun vadeli kaynak sunmaya devam ettik. Toplamda ise hem kendi adımıza hem de üçüncü taraf paydaşlarımız adına 38,5 milyar TL'nin üzerinde sukuk ihracı gerçekleştirdik.

'Varlığa Dayalı Menkul Kıymet İhracı' gerçekleştirmek için TMKŞ aracılığı ile Emlak Katılım Birinci Katılım Varlık Finansman Fonu üzerinden yaptığımız 10 Milyar TL'lik başvuru SPK tarafından onaylandı. TMKŞ aracılığı ile Emlak Katılım Birinci Katılım Varlık Finansman Fonu üzerinden toplamda 100 Milyon TL tutarlı kamu kurumu olarak tematik ilk katılım esaslı yönetim sözleşmesine dayalı 'Varlığa Dayalı Menkul Kıymet İhracı' (VDMK) gerçekleştirildi.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Ara Dönem Faaliyet Raporu (Devamı)

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

b) Genel Müdür'ün Mesajı (Devamı):

Yılın ikinci çeyreğinde yine sürdürülebilir ve yeşil kalkınmaya öncülük etmek ve destek sağlamak amacıyla GES teknolojileri sektörü ilk yeşil sukuk ihracına aracılık ettik. Leasing şirketinin, fon kullanıcısı olarak yer aldığı leasing sektörü ilk yeşil sukuk ihracı başarıyla tamamlandı. Bankamız aracılığıyla gerçekleştirilen ihraç kapsamında sağlanan toplamda 1 milyar TL tutarında ve 3 yıl vadeli kaynak, şirketin sürdürülebilir çerçevesi doğrultusunda çevresel ve sosyal fayda yaratan projelerin finansmanında değerlendirilecektir. Böylece sürdürülebilir dönüşümün hızlandırılmasına ve reel ekonominin uzun vadeli finansman ihtiyaçlarının karşılanmasına katkı sağlanacaktır.

Emlak Katılım olarak yeni ürünlerimizle ve finansman paketlerimizle müşterilerimizin yanında olmaya devam ediyoruz. Girişimcileri desteklemek amacıyla isim hakkı bedeli, franchise sözleşme giderleri, dekorasyon ve tadilat masrafları, demirbaş ve ekipman alımları gibi ihtiyaçlarını karşılamalarına finansal destek sağlayan 'Franchising Finansmanı' ürünümüzü müşterilerimize sunduk. 'Motosiklet ve Elektrikli Motosiklet Finansmanı' ürünümüz ile müşterilerimizin sıfır veya 2. el motosiklet alımlarının finansmanına erişebilmelerini sağlıyoruz.

'TFŞ Peşinat Katılma Hesabı' ürünümüz ile elinde peşinatı olan müşterilerimizin kâr elde ederek toplam maliyetlerini düşürebileceği bir katılma hesabı ürününü müşterilerimizin kullanımına sunduk. Yüksek tutarlı birikimlerini değerlendirmek isteyen müşterilerimiz için yüksek kâr payı getirisi imkânı sunan 'Zümrüt Katılma Hesabını' hayata geçirdik.

Katılım esaslı portföy saklama kuruluşu lisansına sahip ilk kurum olan bankamızın, 2026 yılının ilk yarı yılında saklayıcılığını yaptığı katılım esaslı fon sayısı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %44 artarak 49'a yükseldi. Halihazırda sermaye piyasalarında faaliyet gösteren 10 portföy yönetim şirketine bankamızca kolektif saklama hizmeti verilmekte olup saklaması yapılan yatırım fonu (menkul kıymet, girişim sermayesi ve gayrimenkul yatırım fonları) portföy büyüklüğü 75 milyar TL'ye ulaştı.

Bankamız, sermaye piyasalarında katılım esaslı bireysel saklama faaliyetinde de öncü olmuş ve bireysel saklama faaliyetine başlanılan 2025 yılından bu yana piyasalarda gelişme kaydederek 5 portföy yönetim şirketinin 102 yatırımcısına bireysel saklama hizmeti verir duruma gelmiştir. Özellikle gayrimenkul ve girişim sermayesi fonlarına ilgi gösteren bireysel yatırımcılar kapsamında, saklamasını yaptığımız bireysel portföy büyüklüğü 1,3 milyar TL'ye ulaştı.

Bankamızın dijital dönüşüm stratejisi ve yol haritası doğrultusunda, müşterilerimizin değişen ihtiyaç ve beklentilerini merkeze alan, kullanıcı deneyimini sürekli iyileştiren ve dijital kanallarda fark oluşturan çözümleri hayata geçirmeye devam ediyoruz. Sermaye piyasası işlemlerinde ihtiyaç duyulan nitelikli yatırımcı tanımlama süreçleri dijital ortama taşınırken yatırım ürünlerine erişim süreçleri hızlandırıldı. Müşteri etkileşimini ve dijital kanal kullanımını artırmaya yönelik hedef odaklı iletişim ve kampanya çalışmaları artırıldı. İnternet alışverişlerinde üst düzey güvenlik sunan ve dijital kanallar aracılığıyla anında üretilebilen 'Sanal Kredi Kartı' ürünümüze yönelik altyapı ve sistem geliştirme faaliyetleri tamamlandı.

Önümüzdeki dönemde de güçlü finansal yapımız, yenilikçi bakış açımız ve müşteri odaklı yaklaşımımızla katılım finansın gelişimine öncülük etmeye, reel ekonomiyi destekleyen çözümlerimiz ve sürdürülebilir büyüme vizyonumuzla ülkemiz için değer üretmeye kararlılıkla devam edeceğiz.

Onur GÖK
Genel Müdür

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

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

Ara Dönem Faaliyet Raporu (Devamı)

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

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

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

d) 1 Ocak 2026– 30 Haziran 2026 dönemindeki ana sözleşme değişiklikleri:

Bulunmamaktadır.

e) Şube ve Personel Bilgileri:

30 Haziran 2026 itibarıyla Ana Ortaklık Banka'nın toplam şube sayısı 128, toplam personel sayısı ise 2.003'dur.

f) Yönetim Kurulu ve Üst Yönetim:

Adı ve Soyadı ^(*)	Görevi ve Sorumluluk Alanları	Öğrenim Durumu
Prof. Dr. Mehmet Emin BİRPINAR	Yönetim Kurulu Başkanı	Doktora
Prof. Dr. Murat BALCI	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Doktora
Hasan SUVER	Yönetim Kurulu Üyesi	Yüksek Lisans
Mahmut GÜRCAN	Yönetim Kurulu Üyesi	Lisans
Mehmet Nuri YAZICI	Yönetim Kurulu Üyesi ve Denetim Komitesi Başkanı	Lisans
Volkan Mutlu COŞKUN	Yönetim Kurulu Üyesi ve Denetim Komitesi Üyesi	Lisans
Onur GÖK	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	Yüksek Lisans
Tuğba GEDİKLİ	Finanstan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Lisans
Ali Kemal KÜÇÜKCAN	Hazine ve Uluslararası Bankacılıktan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Yüksek Lisans
Şenol ALTUNDAŞ	Satış ve Pazarlamadan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Yüksek Lisans
Yusuf OKUR ^(*)	Operasyondan Sorumlu 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

(*) 16 Temmuz 2026 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Operasyondan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak atanmıştır.

(**) Kredi Tahsis Genel Müdür Yardımcısı 16 Temmuz 2026 tarihinde görevinde ayrılmıştır. Kredi Risk Yönetimi Genel Müdür Yardımcısı 31 Temmuz 2026 tarihinde görevinden ayrılmıştır.

g) İç Sistemler Kapsamındaki Birimlerin Yöneticileri:

Adı ve Soyadı	Mesleki Tecrübesi	Sorumlu Olduğu Alandaki Kıdemi	Öğrenim Durumu	Sorumlu Olduğu Alan
Abdulkadir CEBECİ	21 yıl	20 yıl 1 ay	Yüksek Lisans	Teftiş Kurulu Başkanı
Nuri Barış TOKYAY	26 yıl	-	Yüksek Lisans	İç Kontrol ve Uyum Başkanı
İbrahim Ethem ŞAHİN	18 yıl	9 yıl	Lisans	Risk Yönetim Başkanı

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Ara Dönem Faaliyet Raporu (Devamı)

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

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

DENETİM KOMİTESİ

Mehmet Nuri YAZICI (Başkan)
Volkan Mutlu COŞKUN

KREDİ KOMİTESİ

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

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ

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

ÜCRETLENDİRME KOMİTESİ

Hasan SUVER (Başkan)
Mehmet Nuri YAZICI
Volkan Mutlu COŞKUN

İCRA KOMİTESİ

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Ara Dönem Faaliyet Raporu (Devamı)

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

h) Grup'un 30 Haziran 2026 itibarıyla seçilmiş finansal göstergeleri:

Varlıklar	Cari Dönem	Önceki Dönem
Nakit ve Nakit Benzerleri	92.790	111.860
Krediler ve Finansal Kiralama Alacakları	311.596	241.568
Menkul Değerler	48.922	53.903
Diğer Aktifler	17.511	10.570
Varlıklar Toplamı	470.819	417.901

Yükümlülükler	Cari Dönem	Önceki Dönem
Katılım Fonu	327.881	309.635
Alınan Krediler	18.607	15.413
Diğer Yükümlülükler	78.984	59.143
Özkaynaklar	45.347	33.710
Yükümlülükler Toplamı	470.819	417.901

Gelir/Gider Hesapları	Cari Dönem	Önceki Dönem
Kâr Payı Gelirleri	41.089	22.287
Kâr Payı Giderleri	(24.293)	14.342
Net Kâr Payı Geliri	16.796	7.946
Net Ücret ve Komisyon Gelirleri/Giderleri	5.170	1.448
Personel Giderleri	(5.046)	2.276
Ticari Kâr/Zarar	6.445	7.485
Diğer Faaliyet Gelirleri	2.109	2.595
Kredi ve Diğer Alacaklar Değer Düşüş Karşılığı	(5.486)	4.511
Diğer Faaliyet Giderleri	(3.377)	1.844
Vergi Öncesi Kâr/Zarar	16.611	10.842
Vergi Karşılığı	(5.061)	(3.185)
Dönem Net Kâr/Zararı	11.550	7.657

Rasyolar (%)	Cari Dönem	Önceki Dönem
Toplam Krediler/Toplam Aktifler (*)	66,18	57,80
Toplam Krediler/Katılım Fonu (*)	95,03	78,02
Sermaye Yeterlilik Oranı	18,81	20,88

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

.....