

# FAALİYET RAPORU 2025







# EMLAK KATILIM TASARRUF FİNANSMAN A.Ş.

## 2025 YILI FAALİYET RAPORU





## İçindekiler

|                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.ŞİRKET'İN KURULUŞU FAALİYET KONUSU VE TARİHÇESİ .....                        | 3  |
| 2.GENEL BİLGİLER.....                                                          | 4  |
| 3.ŞİRKETİN ORGANİZASYON, SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI.....                       | 4  |
| 3.1. SERMAYE ve ORTAKLIK YAPISI .....                                          | 4  |
| 3.2. YÖNETİM KURULU .....                                                      | 5  |
| 3.3. İMTİYAZLI PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER .....                                  | 6  |
| 3.4. ŞİRKETİN YÖNETİM ORGANI, ÜST DÜZEY YÖNETİCİ VE PERSONEL BİLGİLERİ .....   | 6  |
| 4.YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR ..... | 6  |
| 5. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ.....                          | 6  |
| 6. ŞİRKETİN FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER .....       | 6  |
| 7. FİNANSAL DURUM .....                                                        | 10 |
| 8. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....                         | 11 |
| 9. DİĞER HUSUSLAR.....                                                         | 12 |
| 10. FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN GÖRÜŞ .....                                      | 13 |
| 11. BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU.....                                               | 15 |

## 1.ŞİRKET'İN KURULUŞU FAALİYET KONUSU VE TARİHÇESİ

Emlak Katılım Tasarruf Finansman A.Ş. ("Şirket"), 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu ile bu Kanun'a dayanılarak çıkarılan Tasarruf Finansman Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Yönetmelik hükümleri çerçevesinde; tasarruf finansman faaliyetleri yürütmek üzere 3 Mart 2025 tarihinde kurulmuştur.

Şirket'in faaliyet konusu; tasarruf finansman sözleşmeleri kapsamında, müşteriler tarafından yapılan tasarrufların tasarruf fon havuzu içerisinde toplanması ve mevzuatta öngörülen şartların sağlanması halinde, müşterilere konut, çatılı işyeri veya taşıt edinimi amacıyla tahsisat yapılmasını sağlamaktır. Şirket faaliyetleri, kredi kullandırımı, bireysel finansman veya bankacılık faaliyeti niteliği taşımamakta olup, münhasıran tasarruf finansman faaliyeti kapsamında yürütülmektedir.

Tasarruf finansman faaliyetleri, Türkiye'de uzun yıllar boyunca farklı uygulamalar ve sivil inisiyatifler çerçevesinde yürütülmüş; bu faaliyetler 7 Mart 2021 tarihinde kabul edilen 7292 sayılı Kanun ile 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu kapsamında yasal bir çerçeveye kavuşturulmuştur. Anılan düzenleme ile tasarruf finansman faaliyetleri ilk kez müstakil bir faaliyet alanı olarak tanımlanmış; tasarruf finansman şirketleri Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu'nun (BDDK) gözetim ve denetimi altına alınmıştır. Şirket, bu yasal çerçeve kapsamında kurulmuş olup faaliyetlerini ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda yürütmektedir.

Şirket, kuruluşunu takiben tasarruf finansman faaliyetine ilişkin mevzuat hükümleri doğrultusunda; yönetim yapısının oluşturulması, bilgi sistemleri altyapısının kurulması, iç kontrol, risk yönetimi ve iç denetim sistemlerinin tesis edilmesi ile faaliyet programının hazırlanmasına yönelik çalışmaları tamamlamıştır. Bu süreçte, Şirket'in faaliyetlerinin Kanun ve ilgili ikincil düzenlemelere uygun şekilde yürütülmesini teminen gerekli kurumsal ve operasyonel altyapı oluşturulmuştur.

Yürütülen hazırlık ve uyum çalışmaları sonucunda Şirket, 30 Temmuz 2025 tarihinde Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu'ndan (BDDK) tasarruf finansman faaliyeti yürütmek üzere faaliyet izni almış; 18 Ağustos 2025 tarihi itibarıyla fiilen faaliyetlerine başlamıştır.

## 2.GENEL BİLGİLER

|                  |                                                                                                |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dönem            | 01.01.2025 - 31.12.2025                                                                        |
| Ticaret Ünvanı   | EMLAK KATILIM TASARRUF FİNANSMAN ANONİM ŞİRKETİ                                                |
| Ticaret Sicil No | 1072172                                                                                        |
| Merkez Adres     | Barbaros Mahallesi Begonya Sokak Nidakule Kuzey Ataşehir No:3 İç Kapı No:175 Ataşehir-İstanbul |
| Şube Adedi       | 50                                                                                             |
| Telefon          | 0216 706 13 16                                                                                 |
| E- posta adresi  | iletisim@emlakkatilimtfs.com.tr                                                                |

## 3.ŞİRKETİN ORGANİZASYON, SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

### 3.1. SERMAYE ve ORTAKLIK YAPISI

Şirket'in 1.500.000.000 TL tutarındaki ödenmiş sermayesi aşağıdaki gibidir:

| Ad soyad/Ticaret unvanı            | Pay<br>tutarları | Pay<br>oranları | Ödenmiş<br>paylar | Ödenmemiş<br>paylar |
|------------------------------------|------------------|-----------------|-------------------|---------------------|
| Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. | 1.500.000.000    | %100.00         | 1.500.000.000     | -                   |



### 3.3. İMTİYAZLI PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

- a) İmtiyazlı Pay Miktarı (varsa); Yoktur.  
b) İmtiyazlı Payların Oy haklarına ilişkin Açıklama; Yoktur.

### 3.4. ŞİRKETİN YÖNETİM ORGANI, ÜST DÜZEY YÖNETİCİ VE PERSONEL BİLGİLERİ

- a) Şirketin Üst Düzey Yöneticileri;

| Unvanı                        | Adı Soyadı          |
|-------------------------------|---------------------|
| Genel Müdür                   | Yusuf OKUR          |
| Direktör - Mali işler         | Mucahid KARABALIK   |
| Direktör - Satış ve Pazarlama | Türkislam HOPA      |
| Direktör - Operasyon          | Mustafa Zahit SAMSA |

- b) Toplam Personel Sayısı ; 197

c) Varsa; Şirket genel kurulunca verilen izin çerçevesinde yönetim organı üyelerinin şirketle kendisi veya başkası adına yaptığı işlemler ile rekabet yasağı kapsamındaki faaliyetleri hakkındaki bilgiler; Yoktur.

### 4.YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

Cari dönemde üst yönetime sağlanan fayda ve menfaatlar; 7.657.000,- ₺'dir.

### 5. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME FAALİYETLERİ

Yapılan araştırma geliştirme çalışmaları; Yoktur.

### 6. ŞİRKETİN FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

- a) Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler; Yazılım geliştirmelerine 41.670.776,19 ₺ yatırım yapılmıştır.  
b) Şirketi iç sistemleri, faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konuda görüşü;

#### İç Kontrol ve Uyum

Şirketimizde iç kontrol ve uyum faaliyetleri; şirket faaliyetlerinin yürürlükteki mevzuata, iç düzenlemelere, şirket politika ve prosedürlerine uygun şekilde yürütülmesini sağlamak, operasyonel süreçlerde ortaya çıkabilecek riskleri erken aşamada tespit etmek ve etkin bir kontrol ortamı oluşturmak amacıyla yapılandırılmaktadır.

Bu kapsamda şirket bünyesinde Uyum Görevlisi görevlendirilmiş olup, iç kontrol faaliyetlerinin etkin ve sürdürülebilir bir şekilde yürütülmesini destekleyecek İç Kontrol ve Uyum yapısının geliştirilmesine yönelik çalışmalar yürütülmektedir. İç kontrol ve uyum fonksiyonu, şirket faaliyetlerinin güvenilir, şeffaf ve mevzuata uyumlu şekilde sürdürülmesine katkı sağlayan önemli bir kurumsal yönetim unsuru olarak değerlendirilmektedir.

İç Kontrol ve Uyum birimi tarafından; şirket faaliyetlerinden kaynaklanabilecek operasyonel riskler, mevzuata uyum riskleri ve süreç risklerinin tanımlanması, değerlendirilmesi ve izlenmesine yönelik kontrol mekanizmalarının geliştirilmesi amaçlanmaktadır. Bu doğrultuda süreç ve faaliyet bazlı risklerin belirlenmesi, kontrol noktalarının oluşturulması ve sistemsel kontrol yapılarının güçlendirilmesine yönelik çalışmalar planlanmaktadır.

Şirket faaliyetlerinin sağlıklı ve güvenilir bir kontrol yapısı içerisinde yürütülmesini sağlamak amacıyla, ilgili birimler ile koordinasyon içerisinde süreç bazlı kontrol noktalarının oluşturulmasına ve kontrol mekanizmalarının geliştirilmesine yönelik çalışmalar sürdürülmektedir. Bu yaklaşım ile süreçlerde oluşabilecek hata ve risklerin erken aşamada tespit edilmesi ve etkin bir iç kontrol kültürünün oluşturulması hedeflenmektedir.

İç Kontrol ve Uyum faaliyetleri kapsamında ayrıca;

- Süreç ve işlem bazlı kontrol mekanizmalarının tasarlanması ve geliştirilmesine yönelik çalışmalar yürütülmesi,
- Sistemsel kontrol ve doğrulama mekanizmalarının güçlendirilmesine yönelik çalışmaların planlanması,
- Süreç sahipleri ile koordineli şekilde kontrol faaliyetlerinin oluşturulması,
- Mevzuat değişikliklerinin düzenli olarak takip edilmesi ve ilgili birimlerin bilgilendirilmesi,
- Şirket içi düzenlemelerin yürürlükteki mevzuat ile uyumunun gözetilmesi,
- Operasyonel süreçlerde ortaya çıkabilecek risklere yönelik iyileştirici aksiyonların değerlendirilmesi,
- Çalışanların mevzuata uyum ve iç kontrol konularında farkındalığının artırılmasına yönelik bilgilendirme faaliyetlerinin yürütülmesi amaçlanmaktadır.

İç kontrol ve uyum faaliyetleri kapsamında yürütülen çalışmalar ile şirket genelinde etkin bir kontrol ortamının oluşturulması, risk farkındalığının artırılması ve faaliyetlerin yürürlükteki mevzuata uyum içerisinde sürdürülmesi hedeflenmektedir. Bu çerçevede iç kontrol ve uyum sistemi; değişen iş süreçleri, mevzuat düzenlemeleri ve gelişen finansal teknoloji altyapısı dikkate alınarak sürekli gözden geçirilmekte ve geliştirilmesi amaçlanmaktadır.

## Teftiş Kurulu

Teftiş Kurulu Müdürlüğü tarafından yürütülen iç denetim faaliyetleri kapsamında; Şirket faaliyetlerinin mevzuata, ana sözleşmeye, iç düzenlemelere ve tasarruf finansman faaliyetinin mahiyetine uygunluğu doğrudan yönetim kuruluna bağlı olarak çalışan denetim ekibi tarafından bağımsız ve objektif olarak değerlendirilmektedir.

Şirketin operasyonel, finansal ve bilgi sistemleri de dahil olmak üzere tüm süreçlerini kapsayan iç denetim faaliyetleri;

- Birim ve süreç denetimleri
- Merkezi denetimler
- Şube denetimleri
- Takip ve izleme faaliyetleri
- İnceleme ve soruşturma faaliyetleri
- Danışmanlık hizmetleri

başlıkları altında yürütülmekte olup, yapılan tespitler ve öneriler ilgili birimlere iletilmekte ve aksiyon planlarının takibi Teftiş Kurulunca gerçekleştirilmektedir.

Teftiş Kurulu, yapmış olduğu tüm faaliyetlerde mümkün olan en yüksek seviyede bilgisayar destekli denetim tekniklerinden yararlanarak mevcut insan kaynağını optimum düzeyde kullanmayı amaçlamakta; bu doğrultuda, denetim tekniklerini ve senaryolarını değişen risk koşullarına uygun olarak sürekli yenileyerek erken tespit mekanizmalarını güncel tutmaktadır.

Teftiş Kurulu, risk odaklı çalışma anlayışı çerçevesinde yıllık denetim planlarını hazırlamakta; planlamalarda mevcut kaynakların etkin kullanılması ve faaliyetlerin Şirkete optimum katkıyı sağlaması hedeflenmektedir. Denetlenecek birimler, süreçler, denetim sıklığı ve kapsamı gibi hususlar, risk düzeyi, önceki denetim sonuçları ve Şirket öncelikleri dikkate alınarak belirlenmektedir.

Genel Müdürlük birimleri ve şubeler dahil Şirketin tüm iş alanlarını kapsayan denetim faaliyetlerinde iç kontrol mekanizmalarının yeterliliği ve etkinliği incelenmekte; Şirketin belirlenmiş hedeflere ulaşabilmesi noktasında faaliyetlerinin etkinliği ve verimliliği değerlendirilerek Şirkete değer katmak amaçlanmaktadır.

## Risk Müdürlüğü

Risk yönetimi, şirketin bugününü etkin şekilde yönetip yarınını şekillendirme ve güvence altına alma vizyonu ile hareket eder.

Etkin risk yönetimi, herkes için daha iyi bir gelecek inşa etme amacımızı gerçekleştirmemizdeki en güçlü dayanaklarımızdandır. Tehdit ve fırsatların değişen ortamına uyum sağlayabilen, müşteri sonuçlarını, dayanıklılığı, güvenliği ve emniyeti güçlü bir şekilde analiz edip değerlendirebilen bir risk yönetim sistemini hayata geçirmeyi hedeflemekteyiz.

Risk yönetimi, faaliyetlerinde şirketin maruz kaldığı tüm risklerle ilgili bağımsız gözetim, sorgulama ve rehberlik sağlayarak Şirket'in risk profilinin yönetilmesinde merkezi bir rol oynamaktadır. Risk Yönetimi Birimi doğrudan Yönetim Kuruluna bağlı olarak çalışır. Bu bağlılık iş birimleri ile risk yönetim birimi arasındaki bağımsızlığın temelini teşkil eder ve risk yönetim biriminin risk değerlendirmelerini objektif bir bakış açısı ile yapabilmesinin dayanağıdır. Yönetim Kurulumuz Şirket'in risk yönetim profilini yakından izlemekte ve yönetmektedir.

Bu Bağlamda iki yönetim kurulu üyesi ve Risk Yönetim birimi yöneticisinin üyesi olduğu Risk Komitesi oluşturulmuştur. Risk Komitesi 2025 yılı içerisinde beş defa toplanmıştır.

2025 yılı içerisinde Şirketimizin kuruluşu ile birlikte Risk Yönetim sistemimiz oluşturulmaya başlanmıştır. Risk yönetimi sistemi Şirket'in tüm çalışanlarını içeren kapsayıcı ve etkin bir bakış açısıyla tasarlanmaktadır. Bu bağlamda Kurulması hedeflenen Risk Yönetim sistemi hakkında tüm iş birimi üst yöneticilerine sunumlar gerçekleştirilmiş ve sistem hakkında Şirket içerisinde farkındalığın oluşması sağlanmıştır.

Kuruluş faaliyetleri kapsamında şirket yoğun bir şekilde mevzuat – uyum riskine maruz kalmaktadır. Bu kapsamda Risk Yönetimi Birimi ilgili risk alanında özel olarak çalışmakta ve Şirket'in mevzuata tam uyumlu bir yapıya sahip olması yönünde çalışmalarını sürdürmektedir.

Şirket Risk Yönetimi Politika dokümanında maruz kaldığı veya kalabileceği tüm riskleri tanımlamıştır. İlgili riskler için ölçme, izleme, kontrol ve raporlama şeması da yine Risk Yönetimi politika dokümanı altında düzenlenmiştir.

Şirket kuruluş aşamasında olan risk yönetimi sisteminin önceliklerini belirlemek adına maruz kaldığı veya kalabileceği tüm risklere ait etki, olasılık ve maruziyeti gösteren ısı haritalarını oluşturmuştur.

Şirketimiz için Likidite Riski özel olarak değerlendirilmektedir. Bu bağlamda mevcut müşteri portföyünün nakit giriş-çıkış simülasyonu sürekli takip edilip izleme ve kontrol faaliyetleri gerçekleştirilmektedir.

Şirket 2026 Yılı içerisinde Risk Yönetim sistemini geliştirme faaliyetlerini sürdürmeyi hedeflemektedir. Bu bağlamda Şirketin risk iştah yapısının oluşturulması planlanmaktadır.

Oluşturulacak Risk İştah limitleri üzerinden stres testleri, duyarlılık analizleri vb. yöntemler ile Şirket'in yalnızca bugününü değil geleceği de sürdürülebilirlik vizyonu ile şekillendirilmeye devam edilecektir.

c) Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler;

Şirket paylarının tamamı Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'ye aittir.

d) Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler; Yoktur.

e) Hesap Dönemi içerisinde özel ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar;

Şirketimizin hesap dönemi içerisinde bağımsız denetim hizmetleri PWC Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. tarafından gerçekleştirilmiştir. Ayrıca Şirketimiz ile Adres YMM Denetim Danışmanlık A.Ş. ile imzalanan tam tasdik sözleşmesi kapsamında vergi yükümlülüklerimiz rutin olarak kontrol edilmiştir.

f) Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler; Yoktur.

g) Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim kutulu organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar; Yoktur.

h) Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılmadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılmamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgi ve değerlendirmeler; Yoktur.

i) Yıl içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmışsa, toplantının tarihi, toplantıda alınan kararlar ve buna ilişkin yapılan işlemlerde dahil olmak üzere olağanüstü genel kurula ilişkin bilgiler;

06.11.2025 tarihinde sermaye artırımı ve yönetim kurulu seçimi/görev süreleri gündemleri ile olağanüstü yönetim kararları alınmıştır.

j) Şirketin rapor döneminde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler; Yoktur.

k) Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse, hakim şirketle, hakim şirkete bağlı bir şirketle, hakim şirketin yönlendirmesi ile onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve geçmiş faaliyet yılında hakim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm diğer önlemler; Yoktur.

## 7. FİNANSAL DURUM

a) Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu;

Şirketimiz 2025 dönemini 1.642.442.969 ₺ vergi sonrası kar ile kapatmıştır. Aktif toplamı 10.973.215.223 ₺ olup karşılığında 3.155.850.001 ₺ özkaynak bulunmaktadır. Şirketin rapor döneminde 42.671.936 ₺ sabit kıymeti mevcuttur.

b) Şirketin sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmesi;

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu 376'ncı Maddesinin Uygulanmasına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğin geçici birinci maddesi birinci fıkra kapsamında 31.12.2025 tarihi itibarıyla tahakkuk eden kiralamalardan kaynaklanan giderler, amortismanlar, personel giderleri, kur farkı giderlerinin toplamının yarısı dikkate alınması sonucunda borca batıklık mevcut değildir.

c) Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması gereken önlemler;

2026 yılında her şubede en az 2 satış personel istihdam edilmesi planlanmıştır. Bu planın sözleşme ve sürece doğrudan etkisi ile Şirket'in satışlarının artırılarak finansal yapısının güçleneceği planlanmaktadır.

d) Kar payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler ve kar dağıtımı yapılmayacaksa gerekçesi ile dağıtılmayan karın nasıl kullanılacağına dair öneri;

Genel Kurur kararı ile dağıtılır. Ana sözleşme hükümleri uygulanır.

## 8. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ

a) Varsa şirketin öngörülen risklere karşı uygulayacağı risk yönetimi politikasına ilişkin bilgiler;

Şirket'in tasarruf finansmanı ve diğer faaliyetleri sonucunda karşılaştığı/karşılaşabileceği riskler için, politika dokümanı oluşturulmuştur. Risk Yönetimi sistemi faaliyetleri iş-faaliyet kolu yönetimi, merkezi risk yönetimi fonksiyonu ve bağımsız gözden geçirme fonksiyonunun dahil olduğu üçlü savunma hattı yaklaşımı ile gerçekleştirilir.

- İş-Faaliyet kolu yönetiminde, Şirket'in iş birimleri tarafından sunulan ürün ve hizmetlerden, kullanılan süreç, insan kaynağı ve sistemlerden kaynaklanan riskler tespit edilerek, süreçler bazında riskler ve kontroller tanımlanır. Bu doğrultuda Risk Komitesi ve Üst Düzey Yönetim düzenli aralıklarla bilgilendirilerek, ihtiyaç halinde uygun aksiyonların alınması sağlanır.
- Merkezi risk yönetimi fonksiyonu, Şirket'in bağımsız olarak Risk Yönetimi Başkanlığı tarafından risk sistemlerinin tesis edilmesi, süreç ve fonksiyonların, onları icra eden operasyonel birimlerden bağımsız olarak Risk Yönetimi Birimi tarafından tanımlama, ölçme, izleme, kontrol etme ve raporlama faaliyetleri ile gerçekleştirilir. Merkezi Risk Yönetim fonksiyonu Finansman Riski, Likidite Riski, Operasyonel Risk, Piyasa Riski, Uyum Riski ve Bilgi Riski başta olmak üzere Şirket'in maruz kaldığı tüm risk türleri için çalışmalarını gerçekleştirip risklerin en etkin şekilde yönetimini sağlar.

- Bağımsız gözden geçirme fonksiyonu, risk yönetimi çerçevesinin, Denetim birimi tarafından incelenmesi suretiyle icra edilir.

b) Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, karlılık, borç-özkaynak oranı gibi ileriye dönük riskler;

$$\begin{aligned}\text{Dönem Net Karı Oranı} &= \text{Dönem Net Kar(Zararı)} / \text{Tasarruf Finansman Geliri} \\ &= 1.642.442.969 / 2.955.691.674 \\ &= 0,56\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Yükümlülük - Özkaynak Oranı} &= \text{Yükümlülük} / \text{Özkaynak} \\ &= 7.817.365.222 / 3.155.850.001 \\ &= 2,48\end{aligned}$$

## 9. DİĞER HUSUSLAR

a) Faaliyet döneminin sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve ortakların, alacaklıların ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların haklarını etkileyebilecek nitelikteki özel önem taşıyan olaylara ilişkin açıklamalar; Yoktur.

b) Faaliyet döneminden sonra şirkette meydana gelen olaylar;

Raporlama döneminden sonra toplam 69 adet yeni şube açılmıştır.

Yusuf OKUR

Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür

Nihat BULUT

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

## YÖNETİM KURULU'NUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Emlak Katılım Tasarruf Finansman A.Ş. Genel Kurulu'na

### 1. Görüş

Emlak Katılım Tasarruf Finansman A.Ş.'nin ("Şirket") 3 Mart - 31 Aralık 2025 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun Şirket'in durumu hakkında denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

### 2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dâhil) ("Etik Kurallar") ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

### 3. Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 3 Mart- 31 Aralık 2025 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 26 Şubat 2026 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

### 4. Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514. ve 516. Maddelerine yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve Genel Kurul'a sunar.

- b) Yıllık faaliyet raporunu; Şirket'in o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtacak şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Şirket'in gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin Yönetim Kurulu'nun değerlendirmesi de raporda yer alır.
- c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:
- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Şirket'te meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
  - Şirket'in araştırma ve geliştirme çalışmaları,
  - Yönetim Kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, aynı ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim Kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığı'nın ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

##### **5. Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu**

Amacımız, TTK hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin, Şirket'in denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtır yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

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

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



Talar Gül, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 23 Mart 2026

**EMLAK KATILIM  
TASARRUF FİNANSMAN  
ANONİM ŞİRKETİ**

**EMLAK KATILIM  
TASARRUF FİNANSMAN  
ANONİM ŞİRKETİ**

**3 MART 2025 - 31 ARALIK 2025**

**HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR  
VE  
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Emlak Katılım Tasarruf Finansman A.Ş Genel Kurulu'na

### A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### 1. Görüş

Emlak Katılım Tasarruf Finansman A.Ş'nin ("Şirket") 31 Aralık 2025 tarihli finansal durum tablosu ile 3 Mart- 31 Aralık 2025 hesap dönemine ait; kar veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve 3 Mart- 31 Aralık 2025 hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, 24 Aralık 2013 tarih ve 28861 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri'nin Muhasebe Uygulamaları ile Finansal Tabloları Hakkında Yönetmelik ve Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketlerince Uygulanacak Tekdüzen Hesap Planı ve İzahnamesi Hakkında Tebliğ ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu ("BDDK") tarafından yayımlanan yönetmelik, tebliğ, genelge ve yapılan açıklamalar; ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") hükümlerini içeren "BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### 2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan ve kamu yararını ilgilendiren kuruluşların finansal tablolarının bağımsız denetimleri için geçerli olan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ile kamu yararını ilgilendiren kuruluşların finansal tablolarının bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

www.pwc.com.tr

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

### 3. Dikkat Çekilen Husus

Dipnot 2.2.4'te belirtildiği üzere, Şirket'in 3 Mart 2025 tarihinde kurulmuş olması nedeniyle 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarda sunulan finansal durum tablosu, kar veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu, önceki dönem verileriyle karşılaştırılabilir nitelikte değildir. Bu husus, tarafımızca verilen bağımsız denetim sonucumuzu etkilememektedir.

### 4. Kilit Denetim Konuları

Tarafımızca raporumuzda bildirilecek bir kilit denetim konusu olmadığına karar verilmiştir.

### 5. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

### 6. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

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

**B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler**

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 3 Mart - 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

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



Talar Gül, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 26 Şubat 2026

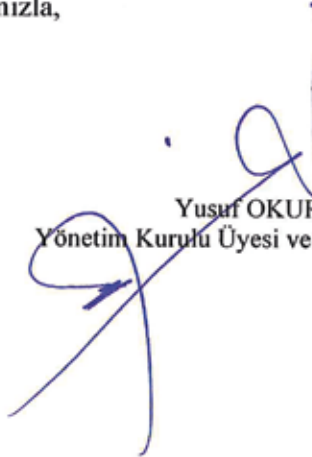
26.02.2026

**SORUMLULUK BEYANI**

Emlak Katılım Tasarruf Finansman A.Ş. 01.01.2025 – 31.12.2025 dönemine ait Konsolide Olmayan Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu tarafımızca incelenmiş olup;

- Şirketteki görev ve sorumluluk alanımız ve sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde, Konsolide Olmayan Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporunun önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama veya açıklamanın yapıldığı tarih itibarıyla yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediğini,
- Şirketteki görev ve sorumluluk alanımız ve sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde, Konsolide Olmayan Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporunun önemli konular itibarıyla Şirket'in aktifleri, pasifleri, finansal durumu ve kâr ve zararı ile ilgili gerçeği dürüst bir biçimde yansıttığını beyan ederiz.

Saygılarımızla,



Yusuf OKUR  
Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür



Şenol ALTUNDAŞ  
Yönetim Kurulu Üyesi

## BİRİNCİ BÖLÜM

### Genel Bilgiler

#### I. Şirket'in Kuruluşu Faaliyet Konusu ve Tarihçesi

Emlak Katılım Tasarruf Finansman A.Ş. ("Şirket"), 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu ile bu Kanun'a dayanılarak çıkarılan Tasarruf Finansman Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Yönetmelik hükümleri çerçevesinde; tasarruf finansman faaliyetleri yürütmek üzere 3 Mart 2025 tarihinde kurulmuştur.

Şirket'in faaliyet konusu; tasarruf finansman sözleşmeleri kapsamında, müşteriler tarafından yapılan tasarrufların tasarruf fon havuzu içerisinde toplanması ve mevzuatta öngörülen şartların sağlanması halinde, müşterilere konut, çatılı işyeri veya taşıt edinimi amacıyla tahsisat yapılmasını sağlamaktır. Şirket faaliyetleri, kredi kullandırımı, bireysel finansman veya bankacılık faaliyeti niteliği taşımamakta olup, münhasıran tasarruf finansman faaliyeti kapsamında yürütülmektedir.

Tasarruf finansman faaliyetleri, Türkiye'de uzun yıllar boyunca farklı uygulamalar ve sivil inisiyatifler çerçevesinde yürütülmüş; bu faaliyetler 7 Mart 2021 tarihinde kabul edilen 7292 sayılı Kanun ile 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu kapsamında yasal bir çerçeveye kavuşturulmuştur. Anılan düzenleme ile tasarruf finansman faaliyetleri ilk kez müstakil bir faaliyet alanı olarak tanımlanmış; tasarruf finansman şirketleri Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu'nun (BDDK) gözetim ve denetimi altına alınmıştır. Şirket, bu yasal çerçeve kapsamında kurulmuş olup faaliyetlerini ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda yürütmektedir.

Şirket, kuruluşunu takiben tasarruf finansman faaliyetine ilişkin mevzuat hükümleri doğrultusunda; yönetim yapısının oluşturulması, bilgi sistemleri altyapısının kurulması, iç kontrol, risk yönetimi ve iç denetim sistemlerinin tesis edilmesi ile faaliyet programının hazırlanmasına yönelik çalışmaları tamamlamıştır. Bu süreçte, Şirket'in faaliyetlerinin Kanun ve ilgili ikincil düzenlemelere uygun şekilde yürütülmesini teminen gerekli kurumsal ve operasyonel altyapı oluşturulmuştur.

Yürütülen hazırlık ve uyum çalışmaları sonucunda Şirket, 30 Temmuz 2025 tarihinde Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu'ndan (BDDK) tasarruf finansman faaliyeti yürütmek üzere faaliyet izni almış; 18 Ağustos 2025 tarihi itibarıyla fiilen faaliyetlerine başlamıştır.

Faaliyete başlamasını takiben Şirket, mevzuatta öngörülen sınırlar ve oranlar çerçevesinde satış ve operasyonel organizasyonunu oluşturmuş ve geliştirmiş olup, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 50 şube, 136 satış personeli ve toplam 197 çalışan ile tasarruf finansman faaliyetlerini sürdürmektedir.

Şirket, faaliyete başladığı ilk faaliyet dönemi içerisinde tasarruf finansman sözleşmelerine yönelik müşteri talebinde artış sağlamıştır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket, kuruluş ve başlangıç faaliyet dönemini tamamlamış; organizasyon yapısı, insan kaynağı, bilgi sistemleri ve iç sistemler bakımından mevzuata uyumlu, ölçeklenebilir ve sürdürülebilir bir faaliyet yapısına sahiptir.

# EMLAK KATILIM TASARRUF FİNANSMAN ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİLANÇO

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

| AKTİF KALEMLER |                                                                                     |   | BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ<br>CARİ DÖNEM<br>31 ARALIK 2025 |    |                |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---|------------------------------------------------------------|----|----------------|
|                |                                                                                     |   | TP                                                         | YP | TOPLAM         |
| I.             | NAKİT NAKİT BENZERLERİ ve MERKEZ BANKASI GERÇEĞE UYGUN DEĞER FARKI KAR/ZARARA       | 4 | 1.011.577.250                                              | -  | 1.011.577.250  |
| II.            | YANSITILAM FİNANSAL VARLIKLAR (Net)                                                 | 5 | 9.625.479.333                                              | -  | 9.625.479.333  |
| III.           | TÜREV FİNANSAL VARLIKLAR                                                            |   | -                                                          | -  | -              |
| IV.            | GERÇEĞE UYGUN DEĞER FARKI DİĞER KAPSAMLI GELİRE YANSITILAN FİNANSAL VARLIKLAR (Net) |   | -                                                          | -  | -              |
| V.             | İTFA EDİLMİŞ MALİYETİ İLE ÖLÇÜLEN FİNANSAL VARLIKLAR (Net)                          |   | -                                                          | -  | -              |
| 5.1            | Faktoring Alacakları                                                                |   | -                                                          | -  | -              |
| 5.1.1          | İskontoLU Faktoring Alacakları (Net)                                                |   | -                                                          | -  | -              |
| 5.1.2          | Diğer Faktoring Alacakları                                                          |   | -                                                          | -  | -              |
| 5.2            | Tasaruf Finansman Alacakları                                                        |   | -                                                          | -  | -              |
| 5.2.1          | Tasarruf Fon Havuzundan                                                             |   | -                                                          | -  | -              |
| 5.2.2          | Özkaynaklardan                                                                      |   | -                                                          | -  | -              |
| 5.3            | Finansman Kredileri                                                                 |   | -                                                          | -  | -              |
| 5.3.1          | Tüketici Kredileri                                                                  |   | -                                                          | -  | -              |
| 5.3.2          | Kredi Kartları                                                                      |   | -                                                          | -  | -              |
| 5.3.3          | Taksitli Ticari Krediler                                                            |   | -                                                          | -  | -              |
| 5.4            | Kiralama İşlemleri (Net)                                                            |   | -                                                          | -  | -              |
| 5.4.1          | Finansal Kiralama Alacakları                                                        |   | -                                                          | -  | -              |
| 5.4.2.         | Faaliyet Kiralaması Alacakları                                                      |   | -                                                          | -  | -              |
| 5.4.3          | Kazanılmış Giderler                                                                 |   | -                                                          | -  | -              |
| 5.5            | İtfa Edilmiş Maliyeti İle Ölçülen Diğer Finansal Varlıklar                          |   | -                                                          | -  | -              |
| 5.6            | Takipteki Alacaklar                                                                 |   | -                                                          | -  | -              |
| 5.7            | Beklenen Zarar Karşılıkları/Özel Karşılıklar (-)                                    |   | -                                                          | -  | -              |
| VI.            | ORTAKLIK YATIRIMLARI                                                                |   | -                                                          | -  | -              |
| 6.1            | İştirakler (Net)                                                                    |   | -                                                          | -  | -              |
| 6.2            | Bağlı Ortaklıklar (Net)                                                             |   | -                                                          | -  | -              |
| 6.3            | Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları (Net)                          |   | -                                                          | -  | -              |
| VII.           | MADDİ DURAN VARLIKLAR (Net)                                                         | 6 | 35.331.266                                                 | -  | 35.331.266     |
| VIII.          | MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Net)                                                 | 7 | 7.340.670                                                  | -  | 7.340.670      |
| IX.            | YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKUL (Net)                                                    |   | -                                                          | -  | -              |
| X.             | CARİ DÖNEM VERGİ VARLIĞI                                                            |   | -                                                          | -  | -              |
| XI.            | ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI                                                            |   | -                                                          | -  | -              |
| XII.           | DİĞER AKTİFLER                                                                      | 8 | 293.486.704                                                | -  | 293.486.704    |
|                | ARA TOPLAM                                                                          |   | 10.973.215.223                                             | -  | 10.973.215.223 |
| XIII.          | SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN E DURDURULAN FAALİYETLERE İLİŞKİN VARLIKLAR (Net)         |   | -                                                          | -  | -              |
| 13.1           | Satış Amaçlı                                                                        |   | -                                                          | -  | -              |
| 13.2           | Durdurulan Faaliyetlere İlişkin                                                     |   | -                                                          | -  | -              |
|                | VARLIK TOPLAMI                                                                      |   | 10.973.215.223                                             | -  | 10.973.215.223 |

Finansal durum ve performans eğilimlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket'in 3 Mart 2025 tarihinde kurulmuş olması sebebiyle finansal tablolar karşılaştırmalı verilmemiştir.

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# EMLAK KATILIM TASARRUF FİNANSMAN ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİLANÇO

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

| PASİF KALEMLER |                                                     | BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ CARİ DÖNEM |               |                |
|----------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------|----------------|
|                |                                                     | 31 ARALIK 2025                        |               |                |
|                |                                                     | TP                                    | YP            | TOPLAM         |
| I.             | ALINAN KREDİLER                                     | -                                     | -             | -              |
| II.            | FAKTÖRİNG BORÇLARI                                  | -                                     | -             | -              |
| III.           | TASARRUF FON HAVUZUNDAN BORÇLAR                     | 9                                     | 7.124.461.691 | 7.124.461.691  |
| IV.            | KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN BORÇLAR                      | -                                     | -             | -              |
| V.             | İHRAÇ EDİLEN MENKUL KIYMETLER (Net)                 | -                                     | -             | -              |
|                | GERÇEĞE UYGUN DEĞER FARKI KAR                       | -                                     | -             | -              |
|                | ZARARA YANSITILAN FİNANSAL                          | -                                     | -             | -              |
| VI.            | YÜKÜMLÜLÜKLER                                       | -                                     | -             | -              |
| VII.           | TÜREV FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER                        | -                                     | -             | -              |
| VIII.          | KARŞILIKLAR                                         | 10                                    | 89.667.071    | 89.667.071     |
| 8.1            | Yeniden Yapılanma Karşılığı                         | -                                     | -             | -              |
| 8.2            | Çalışan Hakları Yükümlülüğü Karşılığı               | 89.667.071                            | -             | 89.667.071     |
| 8.3            | Genel Karşılıklar                                   | -                                     | -             | -              |
| 8.4            | Diğer Karşılıklar                                   | -                                     | -             | -              |
| IX.            | CARİ VERGİ BORCU                                    | 11                                    | 456.224.925   | 456.224.925    |
| X.             | ERTELENMİŞ VERGİ BORCU                              | 11                                    | 84.280.488    | 84.280.488     |
| XI.            | SERMAYE BENZERİ BORÇLANMA ARAÇLARI                  | -                                     | -             | -              |
| XII.           | DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER                                 | 12                                    | 62.731.047    | 62.731.047     |
|                | ARA TOPLAM                                          | 7.817.365.222                         | -             | 7.817.365.222  |
|                | SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN VE                        | -                                     | -             | -              |
|                | DURDURULAN FAALİYETLERE İLİŞKİN                     | -                                     | -             | -              |
| XIII.          | DURAN VARLIK BORÇLARI (Net)                         | -                                     | -             | -              |
| 13.1           | Satış Amaçlı                                        | -                                     | -             | -              |
| 13.2           | Durdurulan Faaliyetlere İlişkin                     | -                                     | -             | -              |
| XIV.           | ÖZKAYNAKLAR                                         | 13                                    | 3.155.850.001 | 3.155.850.001  |
| 14.1           | Ödenmiş Sermaye                                     | 13                                    | 1.500.000.000 | 1.500.000.000  |
| 14.2           | Sermaye Yedekleri                                   | 13                                    | 13.407.032    | 13.407.032     |
| 14.2.1         | Hisse Senedi İhraç Primleri                         | -                                     | -             | -              |
| 14.2.2         | Hisse Senedi İptal Karları                          | -                                     | -             | -              |
| 14.2.3         | Diğer Sermaye Yedekleri                             | 13.407.032                            | -             | 13.407.032     |
|                | Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak       | -                                     | -             | -              |
| 14.3           | Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler      | -                                     | -             | -              |
|                | Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş | -                                     | -             | -              |
| 14.4           | Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler               | -                                     | -             | -              |
| 14.5           | Kar Yedekleri                                       | -                                     | -             | -              |
| 14.5.1         | Yasal Yedekler                                      | -                                     | -             | -              |
| 14.5.2         | Statü Yedekler                                      | -                                     | -             | -              |
| 14.5.3         | Olağanüstü Yedekler                                 | -                                     | -             | -              |
| 14.5.4         | Diğer Kar Yedekleri                                 | -                                     | -             | -              |
| 14.6           | Kar veya Zarar                                      | 1.642.442.969                         | -             | 1.642.442.969  |
| 14.6.1         | Geçmiş Yıllar Kar veya Zararı                       | -                                     | -             | -              |
| 14.6.2         | Dönem Net Kar veya Zararı                           | 1.642.442.969                         | -             | 1.642.442.969  |
|                | YÜKÜMLÜLÜK TOPLAM                                   | 10.973.215.223                        | -             | 10.973.215.223 |

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# EMLAK KATILIM TASARRUF FİNANSMAN ANONİM ŞİRKETİ

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

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

| GELİR VE GİDER KALEMLERİ                                                                      | Dipnot | 3 Mart -31 Aralık 2025 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------|
| <b>I-ESAS FAALİYET GELİRLERİ</b>                                                              |        | <b>2.955.691.674</b>   |
| • <b>FAKTÖRİNG GELİRLERİ</b>                                                                  |        | -                      |
| 1.1-Faktoring Alacaklarından Alınan Faizler                                                   |        | -                      |
| 1.1.1-İskontolu                                                                               |        | -                      |
| 1.1.2-Diğer                                                                                   |        | -                      |
| 1.2-Faktoring Alacaklarından Alınan Ücret ve Komisyonlar                                      |        | -                      |
| 1.2.1-İskontolu                                                                               |        | -                      |
| 1.2.2-Diğer                                                                                   |        | -                      |
| • <b>FİNANSMAN KREDİLERDEN GELİRLER</b>                                                       |        | -                      |
| 1.3-Finansman Kredilerinden Alınan Faizler                                                    |        | -                      |
| 1.4-Finansman Kredilerinden Alınan Ücret ve Komisyonlar                                       |        | -                      |
| • <b>KİRALAMA GELİRLERİ</b>                                                                   |        | -                      |
| 1.5-Finansman Kiralama Gelirleri                                                              |        | -                      |
| 1.6-Faaliyet Kiralama Gelirleri                                                               |        | -                      |
| 1.7-Kiralama İşlemlerinden Alınan Ücret ve Komisyonlar                                        |        | -                      |
| • <b>TASARRUF FİNANSMAN GELİRLERİ</b>                                                         | 14     | <b>2.955.691.674</b>   |
| 1.8-Tasarruf Finansman Alacaklarından Alınan Kar Payları                                      |        | -                      |
| 1.9-Tasarruf Finansman Faaliyetlerinden Alınan Ücret ve Komisyonlar                           |        | 2.955.691.674          |
| <b>II-FİNANSMAN GİDERLERİ (-)</b>                                                             | 15     | <b>348.468.267</b>     |
| 2.1-Tasarruf Fon Havuzuna Verilen Kar Payları                                                 |        | -                      |
| 2.2-Kullanılan Kredilere Verilen Faizler                                                      |        | -                      |
| 2.3-Faktoring İşlemlerinden Borçlara Verilen Faizler                                          |        | -                      |
| 2.4-Kiralama İşlerine İlişkin Faiz Giderleri                                                  |        | -                      |
| 2.5-İhraç Edilen Menkul Kıymetlere Verilen Faizler                                            |        | -                      |
| 2.6-Diğer Faiz Giderleri                                                                      |        | -                      |
| 2.7-Verilen Ücret ve Komisyonlar                                                              |        | 348.468.267            |
| <b>III-BRÜT K/Z (I+II)</b>                                                                    |        | <b>2.607.223.407</b>   |
| <b>IV-ESAS FAALİYET GİDERLERİ (-)</b>                                                         |        | <b>624.512.361</b>     |
| 4.1-Personel Giderleri                                                                        | 16     | 287.907.087            |
| 4.2-Kıdem Tazminatı Karşılığı Gideri                                                          |        | -                      |
| 4.3-Araştırma Geliştirme Giderleri                                                            |        | -                      |
| 4.4-Genel İşletme Giderleri                                                                   | 17     | 336.605.274            |
| 4.5-Diğer                                                                                     |        | -                      |
| <b>V-BRÜT FAALİYET K/Z (III+IV)</b>                                                           |        | <b>1.982.711.046</b>   |
| <b>VI-DİĞER FAALİYET GELİRLERİ</b>                                                            |        | <b>383.851.576</b>     |
| 6.1-Bankalardan Alınan Kar Payları                                                            | 18     | 77.479.305             |
| 6.2-Menkul Değerlerden Alınan Kar Payları                                                     | 19     | 203.486.010            |
| 6.3-Temettü Gelirleri                                                                         |        | -                      |
| 6.4-Sermaye Piyasası İşlemleri Karı                                                           | 20     | 102.230.033            |
| 6.5-Türev Finansal İşlemler Karı                                                              |        | -                      |
| 6.6-Kambiyo İşlemleri Karı                                                                    | 21     | 14.640                 |
| 6.7-Diğer                                                                                     | 22     | 641.588                |
| <b>VII-KARŞILIK GİDERLERİ (-)</b>                                                             |        | <b>13.407.032</b>      |
| 7.1-Özel Karşılıklar                                                                          |        | -                      |
| 7.2-Beklenen Zarar Karşılıkları                                                               |        | -                      |
| 7.3-Genel Karşılıklar                                                                         |        | -                      |
| 7.4-Diğer                                                                                     | 13     | 13.407.032             |
| <b>VIII-DİĞER FAALİYET GİDERLERİ (-)</b>                                                      |        | <b>966.704</b>         |
| 8.1-Menkul Değerler Değer Düşüş Gideri                                                        |        | -                      |
| 8.2-Duran Varlıklar Değer Düşüş Giderleri                                                     |        | -                      |
| 8.3-Sermaye Piyasası İşlemleri Zararı                                                         |        | -                      |
| 8.4-Türev Finansal İşlemlerden Zararlar                                                       |        | -                      |
| 8.5-Kambiyo İşlemleri Zararı                                                                  | 23     | 353.506                |
| 8.6-Diğer                                                                                     | 24     | 613.198                |
| <b>IX-NET FAALİYET K/Z (V+VI)-(VII-VIII)</b>                                                  |        | <b>2.352.188.886</b>   |
| <b>X-BİRLEŞME İŞLEMİ SONRASINDA GELİR OLARAK KAYDEDİLEN FAZLALIK TUTARI</b>                   |        | -                      |
| <b>XI-ÖZKAYNAK YÖNETİMİ UYGULANAN ORTAKLIKLARDAN KAR/ZARAR</b>                                |        | -                      |
| 11.1-Özkaynak Yönetimi Uygulanan Ortaklıklardan Kar (+)                                       |        | -                      |
| 11.2-Özkaynak Yönetimi Uygulanan Ortaklıklardan Zarar (-)                                     |        | -                      |
| <b>XII-NET PARASAL POZİSYON KARI/ZARARI</b>                                                   |        | -                      |
| 12.1-Net Parasal Pozisyon Karı (+)                                                            |        | -                      |
| 12.2-Net Parasal Pozisyon Zararı (-)                                                          |        | -                      |
| <b>XIII-SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ K/Z (IX+X+XI+XII)</b>                             |        | <b>2.352.188.886</b>   |
| <b>XIV-SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ KARŞILIĞI (+ -)</b>                                       |        | <b>709.745.917</b>     |
| 14.1-Cari Vergi Karşılığı (-)                                                                 | 27     | 625.465.429            |
| 14.2-Ertelenmiş Vergi Gider Etkisi (+)                                                        | 27     | 84.280.488             |
| 14.3-Ertelenmiş Vergi Gelir Etkisi (-)                                                        |        | -                      |
| <b>XV-SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM NET K/Z (XIII+-XIV)VERGİ ÖNCESİ K/Z (IX+X+XI+XII)</b>      | 13     | <b>1.642.442.969</b>   |
| <b>XVI-DURDURULAN FAALİYETLERDEN GELİRLER</b>                                                 |        | -                      |
| 16.1-Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlık Gelirleri                                         |        | -                      |
| 16.2-İştirak, Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ort.) Satış Karları   |        | -                      |
| 16.3-Diğer Durdurulan Faaliyet Gelirleri                                                      |        | -                      |
| <b>XVII-DURDURULAN FAALİYETLERDEN GİDERLER (-)</b>                                            |        | -                      |
| 17.1-Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlık Giderleri                                         |        | -                      |
| 17.2-İştirak, Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ort.) Satış Zararları |        | -                      |
| 17.3-Diğer Durdurulan Faaliyet Giderleri                                                      |        | -                      |
| <b>XVIII-DURDURULAN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ K/Z (XVI-XVII)</b>                               |        | -                      |
| <b>XIX-DURDURULAN FAALİYETLER VERGİ KARŞILIĞI (+ -)</b>                                       |        | -                      |
| 19.1-Cari Vergi Karşılığı (-)                                                                 |        | -                      |
| 19.2-Ertelenmiş Vergi Gider Etkisi (+)                                                        |        | -                      |
| 19.3-Ertelenmiş Vergi Gelir Etkisi (-)                                                        |        | -                      |
| <b>XX-DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM NET K/Z (XVIII+-XIX)</b>                                   |        | -                      |
| <b>XXI-DÖNEM NET KARI/ZARARI (XV+XX)</b>                                                      | 13     | <b>1.642.442.969</b>   |

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## EMLAK KATILIM TASARRUF FİNANSMAN ANONİM ŞİRKETİ

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

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

|                                                                                                                                           | CARİ DÖNEM<br>31 Aralık 2025 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>I. DÖNEM KARI/ZARARI</b>                                                                                                               | <b>1.642.442.969</b>         |
| <b>II. DİĞER KAPSAMLI GELİRLER</b>                                                                                                        | -                            |
| 2.1 <b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>                                                                               | -                            |
| 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                                                | -                            |
| 2.2 <b>Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar</b>                                                                                  | -                            |
| 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 | -                            |
| 2.2.3 Nakit Akış Riskinden Korunma Gelirleri/Giderleri                                                                                    | -                            |
| 2.2.4 Yurtdışındaki İşletmeye İlişkin Yatırım Riskinden Korunma Gelirleri/Giderleri                                                       | -                            |
| 2.2.5 Diğer Kâr veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları                                                | -                            |
| 2.2.6 Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler                                                   | -                            |
| <b>III. TOPLAM KAPSAMLI GELİR (I+II)</b>                                                                                                  | <b>1.642.442.969</b>         |

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## EMLAK KATILIM TASARRUF FİNANSMAN ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

| ÖZKAYNAK KALEMLERİNDEKİ DEĞİŞİKLİKLER                                     | Ödenmiş Sermaye | Hisse Senedi İhraç Primleri | Hisse Senedi İptal Kârları | Diğer Sermaye Yedekleri | Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler |   |   | Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler |   |   | Geçmiş Dönem Kârı / (Zararı) | Dönem Net Kar veya Zararı | Toplam Özkaynak |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|-----------------------------------------------------------------------------------------|---|---|------------------------------|---------------------------|-----------------|
|                                                                           |                 |                             |                            |                         | 1                                                                                          | 2 | 3 | 4                                                                                       | 5 | 6 |                              |                           |                 |
| <b>CARİ DÖNEM (31/12/2025)</b>                                            |                 |                             |                            |                         |                                                                                            |   |   |                                                                                         |   |   |                              |                           |                 |
| <b>I. Dönem Başı Bakiyesi</b>                                             | -               | -                           | -                          | -                       | -                                                                                          | - | - | -                                                                                       | - | - | -                            | -                         | -               |
| <b>II. TMS 8 Uyarınca Yapılan Düzeltmeler</b>                             | -               | -                           | -                          | -                       | -                                                                                          | - | - | -                                                                                       | - | - | -                            | -                         | -               |
| 2.1 Hataların Düzeltilmesinin Etkisi                                      | -               | -                           | -                          | -                       | -                                                                                          | - | - | -                                                                                       | - | - | -                            | -                         | -               |
| 2.2 Muhasebe Politikasında Yapılan Değişikliklerin Etkisi                 | -               | -                           | -                          | -                       | -                                                                                          | - | - | -                                                                                       | - | - | -                            | -                         | -               |
| <b>III. Yeni Bakiye (I+II)</b>                                            | -               | -                           | -                          | -                       | -                                                                                          | - | - | -                                                                                       | - | - | -                            | -                         | -               |
| <b>IV. Toplam Kapsamlı Gelir Nakden Gerçekleştirilen Sermaye Artırımı</b> | 13              | 1.500.000.000               | -                          | -                       | -                                                                                          | - | - | -                                                                                       | - | - | -                            | -                         | 1.500.000.000   |
| <b>V. İç Kaynaklardan Gerçekleştirilen Sermaye Artırımı</b>               | -               | -                           | -                          | -                       | -                                                                                          | - | - | -                                                                                       | - | - | -                            | -                         | -               |
| <b>VI. Ödenmiş Sermaye Enflasyon Düzeltme Farkı</b>                       | -               | -                           | -                          | -                       | -                                                                                          | - | - | -                                                                                       | - | - | -                            | -                         | -               |
| <b>VII. Hisse Senedine Dönüştürülebilir Tahviller</b>                     | -               | -                           | -                          | -                       | -                                                                                          | - | - | -                                                                                       | - | - | -                            | -                         | -               |
| <b>VIII. Sermaye Benzeri Borçlanma Araçları</b>                           | -               | -                           | -                          | -                       | -                                                                                          | - | - | -                                                                                       | - | - | -                            | -                         | -               |
| <b>IX. Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış /Azalış</b>                    | -               | -                           | -                          | -                       | -                                                                                          | - | - | -                                                                                       | - | - | -                            | -                         | -               |
| <b>X. Dönem Net Kârı veya Zararı</b>                                      | -               | -                           | -                          | -                       | 13.407.032                                                                                 | - | - | -                                                                                       | - | - | -                            | -                         | 13.407.032      |
| <b>XI. Kâr Dağıtımı</b>                                                   | -               | -                           | -                          | -                       | -                                                                                          | - | - | -                                                                                       | - | - | -                            | -                         | -               |
| 12.1 Dağıtılan Temettü                                                    | -               | -                           | -                          | -                       | -                                                                                          | - | - | -                                                                                       | - | - | -                            | -                         | -               |
| 12.2 Yedeklere Aktarılan Tutarlar                                         | -               | -                           | -                          | -                       | -                                                                                          | - | - | -                                                                                       | - | - | -                            | -                         | -               |
| 12.3 Diğer                                                                | -               | -                           | -                          | -                       | -                                                                                          | - | - | -                                                                                       | - | - | -                            | -                         | -               |
| <b>Dönem Sonu Bakiyesi (III+IV+...+X+XI)</b>                              | 13              | 1.500.000.000               | -                          | -                       | 13.407.032                                                                                 | - | - | -                                                                                       | - | - | -                            | 1.642.442.969             | 3.155.850.001   |

(1) Düran varlıklar birikmiş yeniden değerkleme artışları/azalışları,

(2) Tanımlanmış fayda planlarının birikmiş yeniden ölçüm kazançları/kayıpları,

(3) Diğer (Özkaynak yönetimiyle değerklenen yatırımın diğer kapsamlı gelirden kâr/zararda sınıflandırılmayacak payları ile diğer kâr veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelir unsurlarının birikmiş tutarları),

(4) Yabancı para çevirim farkları,

(5) Gereğkçe uygun değerk farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların birikmiş yeniden değerkleme ve/veya sınıflandırma kazançları/kayıpları, (6) Diğer (Nakit akış riskinden korunma kazançları/kayıpları, Özkaynak yönetimiyle değerklenen yatırımların diğer kapsamlı gelirden kâr/zararda sınıflandırılacak payları ve diğer kâr veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacak diğer kapsamlı gelir unsurlarının birikmiş tutarları) ifade eder.

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# EMLAK KATILIM TASARRUF FİNANSMAN ANONİM ŞİRKETİ

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

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

|                                                                | CARİ DÖNEM<br>31 Aralık 2025 |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>I. DÖNEM KÂRININ DAĞITIMI</b>                               | -                            |
| 1.1 DÖNEM KÂRI                                                 | 2.352.188.886                |
| 1.2 ÖDENECEK VERGİ VE YASAL YÜKÜMLÜLÜKLER (-)                  | 709.745.917                  |
| 1.2.1 Kurumlar Vergisi (Gelir Vergisi)                         | 625.465.429                  |
| 1.2.2 Gelir Vergisi Kesintisi                                  | -                            |
| 1.2.3 Diğer Vergi ve Yasal Yükümlülükler                       | 84.280.488                   |
| <b>A. NET DÖNEM KÂRI (1.1-1.2)</b>                             | <b>1.642.442.969</b>         |
| 1.3 GEÇMİŞ DÖNEMLER ZARARI (-)                                 | -                            |
| 1.4 YASAL YEDEK AKÇELER (-)                                    | -                            |
| 1.5 ŞİRKETTE BIRAKILMASI VE TASARRUFU ZORUNLU YASAL FONLAR (-) | -                            |
| <b>B. DAĞITILABİLİR NET DÖNEM KÂRI [(A)-(1.3+1.4+1.5)]</b>     | <b>1.642.442.969</b>         |
| 1.6 ORTAKLARA BİRİNCİ TEMETTÜ (-)                              | -                            |
| 1.6.1 Hisse Senedi Sahiplerine                                 | -                            |
| 1.6.2 İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine                       | -                            |
| 1.6.3 Katılma İntifa Senetlerine                               | -                            |
| 1.6.4 Kâra İştirakli Tahvillere                                | -                            |
| 1.6.5 Kâr ve Zarar Ortaklığı Belgesi Sahiplerine               | -                            |
| 1.7 PERSONELE TEMETTÜ (-)                                      | -                            |
| 1.8 YÖNETİM KURULUNA TEMETTÜ (-)                               | -                            |
| 1.9 ORTAKLARA İKİNCİ TEMETTÜ (-)                               | -                            |
| 1.9.1 Hisse Senedi Sahiplerine                                 | -                            |
| 1.9.2 İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine                       | -                            |
| 1.9.3 Katılma İntifa Senetlerine                               | -                            |
| 1.9.4 Kâra İştirakli Tahvillere                                | -                            |
| 1.9.5 Kâr ve Zarar Ortaklığı Belgesi Sahiplerine               | -                            |
| 1.10 STATÜ YEDEKLERİ (-)                                       | -                            |
| 1.11 OLAĞANÜSTÜ YEDEKLER                                       | -                            |
| 1.12 DİĞER YEDEKLER                                            | -                            |
| 1.13 ÖZEL FONLAR                                               | -                            |
| <b>II. YEDEKLERDEN DAĞITIM</b>                                 | -                            |
| 2.1 DAĞITILAN YEDEKLER                                         | -                            |
| 2.2 ORTAKLARA PAY (-)                                          | -                            |
| 2.2.1 Hisse Senedi Sahiplerine                                 | -                            |
| 2.2.2 İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine                       | -                            |
| 2.2.3 Katılma İntifa Senetlerine                               | -                            |
| 2.2.4 Kâra İştirakli Tahvillere                                | -                            |
| 2.2.5 Kâr ve Zarar Ortaklığı Belgesi Sahiplerine               | -                            |
| 2.3 PERSONELE PAY (-)                                          | -                            |
| 2.4 YÖNETİM KURULUNA PAY (-)                                   | -                            |
| <b>III. HİSSE BAŞINA KÂR</b>                                   | -                            |
| 3.1 HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE                                   | -                            |
| 3.2 HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE ( % )                             | -                            |
| 3.3 İMTİYAZLI HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE                         | -                            |
| 3.4 İMTİYAZLI HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE ( % )                   | -                            |
| <b>IV. HİSSE BAŞINA TEMETTÜ</b>                                | -                            |
| 4.1 HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE                                   | -                            |
| 4.2 HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE ( % )                             | -                            |
| 4.3 İMTİYAZLI HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE                         | -                            |
| 4.4 İMTİYAZLI HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE ( % )                   | -                            |

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# EMLAK KATILIM TASARRUF FİNANSMAN ANONİM ŞİRKETİ

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

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

|                                                                                                     |          | CARİ DÖNEM<br>31 Aralık 2025 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------------------------|
| <b>ESAS FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>                                               |          |                              |
| <b>Esas Faaliyet Konusu Varlık ve Yükümlülüklerdeki Değişim Öncesi Faaliyet Kârı</b>                |          | <b>2.033.732.136</b>         |
| Alınan Kâr Payları/Kiralama Gelirleri                                                               |          | 280.965.315                  |
| Ödenen Kâr Payları/Kiralama Giderleri                                                               |          | -                            |
| Alınan Temettüleri                                                                                  |          | -                            |
| Alınan Ücret ve Komisyonlar                                                                         |          | 2.681.406.932                |
| Elde Edilen Diğer Kazançlar                                                                         |          | -                            |
| Zarar Olarak Muhasebeleştirilen Takipteki Alacaklardan Tahsilatlar                                  |          | -                            |
| Personele ve Hizmet Tedarik Edenlere Yapılan Nakit Ödemeler                                         |          | (198.240.016)                |
| Ödenen Vergiler                                                                                     |          | (191.013.423)                |
| Diğer                                                                                               |          | (539.386.673)                |
| <b>Esas Faaliyet Konusu Varlık ve Yükümlülüklerdeki Değişim</b>                                     |          | <b>7.189.763.695</b>         |
| Factoring Alacaklarındaki Net (Artış) Azalış                                                        |          | -                            |
| Finansman Kredilerindeki Net (Artış) Azalış                                                         |          | -                            |
| Kiralama İşlemlerinden Alacaklarda Net (Artış) Azalış                                               |          | -                            |
| Tasarruf Finansman Alacaklarındaki Net (Artış) Azalış                                               |          | -                            |
| Diğer Varlıklarda Net (Artış) Azalış                                                                |          | (19.201.962)                 |
| Factoring Borçlarındaki Net Artış (Azalış)                                                          |          | -                            |
| Tasarruf Fon Havuzundaki Net Artış (Azalış)                                                         |          | 7.124.461.691                |
| Kiralama İşlemlerinden Borçlarda Net Artış (Azalış)                                                 |          | -                            |
| Alınan Kredilerdeki Net Artış (Azalış)                                                              |          | -                            |
| Vadesi Gelmiş Borçlarda Net Artış (Azalış)                                                          |          | -                            |
| Diğer Borçlarda Net Artış (Azalış)                                                                  |          | 84.503.966                   |
| <b>Esas Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı</b>                                            |          | <b>9.223.495.830</b>         |
| <b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>                                          |          |                              |
| İktisap Edilen İştirakler, Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları)  |          | -                            |
| Elden Çıkarılan İştirakler, Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları) |          | -                            |
| Satın Alınan Menkuller ve Gayrimenkuller                                                            |          | (46.303.799)                 |
| Elden Çıkarılan Menkul ve Gayrimenkuller                                                            |          | -                            |
| Elde Edilen Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar           |          | -                            |
| Elden Çıkarılan Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar       |          | -                            |
| Satın Alınan İtfa Edilmiş Maliyetiyle Ölçülen Finansal Varlıklar                                    |          | -                            |
| Satılan İtfa Edilmiş Maliyetiyle Ölçülen Finansal Varlıklar                                         |          | -                            |
| Diğer                                                                                               |          | (9.625.479.333)              |
| <b>Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı</b>                                         |          | <b>(9.671.783.132)</b>       |
| <b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>                                        |          |                              |
| Krediler ve İhraç Edilen Menkul Değerlerden Sağlanan Nakit                                          |          | -                            |
| Krediler ve İhraç Edilen Menkul Değerlerden Kaynaklanan Nakit Çıkışı                                |          | -                            |
| İhraç Edilen Sermaye Araçları                                                                       |          | -                            |
| Temettü Ödemeleri                                                                                   |          | -                            |
| Kiralamaya İlişkin Ödemeler                                                                         |          | (40.135.448)                 |
| Diğer                                                                                               |          | 1.500.000.000                |
| <b>Finansman Faaliyetlerinden Sağlanan Net Nakit</b>                                                |          | <b>1.459.864.552</b>         |
| <b>Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar Üzerindeki Etkisi</b>           |          | <b>-</b>                     |
| <b>Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklardaki Net Artış</b>                                               |          | <b>1.011.577.250</b>         |
| <b>Dönem Başındaki Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar</b>                                             |          | <b>-</b>                     |
| <b>Dönem Sonundaki Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar</b>                                             | <b>4</b> | <b>1.011.577.250</b>         |

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# EMLAK KATILIM TASARRUF FİNANSMAN ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 1. Şirketin Organizasyonu ve Faaliyet Konusu

Emlak Katılım Tasarruf Finansman Anonim Şirketi 3 Mart 2025 tarihinde kurulmuştur. Şirketin ana faaliyet konusu faizsiz ve vade farksız finansman kapsamında organizasyon hizmetleri sunmaktadır.

Anonim Şirket statüsünde olan Şirket'in 1.500.000.000 TL tutarındaki ödenmiş sermayesi aşağıdaki gibidir:

| Ad soyad/Ticaret unvanı            | Pay tutarları | Pay oranları | Ödenmiş paylar | Ödenmemiş paylar |
|------------------------------------|---------------|--------------|----------------|------------------|
| Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. | 1.500.000.000 | %100.00      | 1.500.000.000  | -                |

Şirket'in yönetim kurulu yapısı aşağıdaki gibidir:

| Adı-Soyadı       | Görevi                      | Göreve Atanma Tarihi |
|------------------|-----------------------------|----------------------|
| Onur Gök         | Yönetim Kurulu Başkanı      | 03/03/2025           |
| Nihat Bulut      | Yönetim Kurulu Başkan Vekil | 03/03/2025           |
| Yusuf Okur       | Yönetim Kurulu Üyesi        | 03/03/2025           |
| Şenol Altundaş   | Yönetim Kurulu Üyesi        | 03/03/2025           |
| Bülent Karacalar | Yönetim Kurulu Üyesi        | 03/03/2025           |
| Serkan Uman      | Yönetim Kurulu Üyesi        | 12/11/2025           |
| Uğur Kara        | Yönetim Kurulu Üyesi        | 12/11/2025           |

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 197 kişidir.

Şirket'in kayıtlı adresi Barbaros Mahallesi Begonya Sokak Nidakule Kuzey Ataşehir No:3 İç Kapı No:172-173 Ataşehir/İstanbul'dur.

### 2 Finansal Tabloların Sunumuna ilişkin Esaslar

#### 2.1. Uygulanan Muhasebe Standartları

Şirket, ilişikteki konsolide olmayan finansal tablolarını, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu ("BDDK") tarafından 29 Haziran 2021 tarih ve 31526 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketlerinin Muhasebe Uygulamaları ile Finansal Tabloları Hakkında Yönetmelik" ve aynı tarihli ve sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketlerince Uygulanacak Tekdüzen Hesap Planı ve İzahnamesi Hakkında Tebliğ", Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") ile Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ve bunlara ilişkin ek ve yorumlara ve BDDK tarafından muhasebe ve raporlama esaslarına ilişkin yayımlanan yönetmelik, tebliğ, açıklama ve genelgelere (tümü "BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı") uygun olarak hazırlamıştır. Konsolide olmayan finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülükler ve türev araçlar hariç tarihi maliyet esasına göre harılanmış, kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir. Bilanço tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan koşullu varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde olduğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 2 Finansal Tabloların Sunumuna ilişkin Esaslar (devamı)

#### 2.2 Sunuma ilişkin temel esaslar

##### 2.2.1 Geçerli ve Raporlama Para Birimi

Şirket'in geçerli para birimi ve raporlama para birimi Türk Lirası ("TL")'dir.

##### 2.2.2 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

##### 2.2.3 Netleştirme / Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hakkın bulunması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin birbirini takip ettiği durumlarda net olarak gösterilirler.

##### 2.2.4 Karşılaştırmalı Bilgiler

İlişikteki konsolide olmayan Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemlerle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Cari dönem konsolide olmayan finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve ilgili farklar ilgili dipnotlarda açıklanır. Şirket 3 Mart 2025 tarihinde kurulduğu için, finansal durum tablosu, kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, nakit akış tablosu ve özkaynak değişim tablosunu 31 Aralık 2024 dönemine ait kâr veya zarar tablosu, kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ve bu tablolara bağlı açıklayıcı dipnotlar karşılaştırmalı verilmemiştir.

### 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 2 Finansal Tabloların Sunumuna ilişkin Esaslar (devamı)

##### 2.2.5 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Şirket'in cari dönem içerisinde önemli bir muhasebe politikası değişikliği bulunmamaktadır.

##### 2.2.6 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirket'in cari dönem içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişiklik olmamıştır.

#### 2.3 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar

##### a) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

###### TMS 21 – Değiştirilebilirliğin eksikliği

1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

##### b) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

###### TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri';

1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 2 Finansal Tabloların Sunumuna ilişkin Esaslar (devamı)

#### 2.3 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar

SEDDK tarafından 15.12.2025 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan tebliğ ile değiştirilen Sigorta ve Reasürans ile Emeklilik Şirketlerinin Finansal Tablolarının Sunumu Hakkında Tebliğ uyarınca TFRS 17'nin uygulamasına ilişkin yürürlük tarihinin 01.01.2027 tarihine ertelenmesi nedeniyle KGK'nın Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği Başkanlığı'na gönderdiği 07.01.2026 tarihli E-64088382-045.01-39032 sayılı yazısında sigorta, reasürans veya emeklilik şirketi bağlı ortaklığı/iştiraki bulunan bankalar ve holding şirketlerinin bireysel ve konsolide finansal tablolarında TFRS 17'nin uygulama tarihinin 1 Ocak 2027 tarihine ertelendiği belirtilmiştir.

#### TFRS 9 ve TFRS 7'deki Finansal Araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. (Erken uygulamaya izin verilir.) Bu değişiklikler:

- Elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
- Bir finansal varlığın yalnızca anapara ve kâr payı ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
- Nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni dipnot açıklamaları eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin dipnot açıklamalarında güncellemeler yapılmasıdır.

#### UFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelten değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:

- UFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
- UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın iliştiğindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik rehber;
- UFRS 9 Finansal Araçlar;
- UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
- UMS 7 Nakit Akış Tablosu.

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 2 Finansal Tabloların Sunumuna ilişkin Esaslar (devamı)

#### 2.3 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar (devamı)

##### TFRS 9 ve TFRS 7'deki doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmelere ilişkin değişiklikler

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (lokal onaylara tabi olarak erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler, UFRS 9'un 'işletmenin kendi kullanımı' ve korunma muhasebesi hükümlerini değiştirir ve UFRS 7'de hedeflenen açıklama hükümlerini getirir. Bu değişiklikler yalnızca, elektrik üretiminin kaynağının kontrol edilemeyen doğal koşullarına (hava durumu gibi) bağlı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, "doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.

##### TMS 21'e İlişkin Değişiklikler – Yüksek enflasyonlu bir sunum para birimine kur çevrimi;

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu dar kapsamlı değişiklikler, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler için uygulanacak çevrim prosedürlerini düzenlemektedir. İşletme bu değişiklikleri aşağıdaki durumlarda uygular:

- Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimine çevirmesi durumunda; veya
- Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yabancı işletmenin, finansal durumunun ve faaliyet sonuçlarının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimine çevrilmesi durumunda.

Söz konusu değişiklikler, ortaya çıkan bilginin faydalılığını maliyet etkin bir şekilde iyileştirmeyi amaçlamaktadır. Paydaşlardan alınan geri bildirimler doğrultusunda geliştirilen bu değişikliklerin, uygulamadaki çeşitliliği azaltması ve yüksek enflasyonlu bir para biriminde raporlama için daha açık bir temel sağlaması beklenmektedir.

##### TFRS 7, TFRS 18, TMS 1, TMS 8, TMS 36 ve TMS 37'ye ilişkin örnek uygulamalarda yapılan değişiklikler – Finansal Tablolardaki Belirsizliklere İlişkin Açıklamalar;

Bu değişiklikler, bir işletmenin finansal tablolarındaki belirsizliklerin etkilerini açıklarken TFRS Muhasebe Standartları uyarınca belirsizliklerin açıklanmasına ilişkin örnekler içerir. Söz konusu örnekler, iklimle ilgili senaryolar kapsamında ortaya çıkan belirsizliklerin etkilerinin nasıl açıklanacağını göstermektedir; ancak bu örneklerde yer alan ilke ve hükümler, diğer belirsizliklerin açıklanmasına da uygulanabilir niteliktedir. Örnek uygulamalar, TFRS Muhasebe Standartlarında yer alan yükümlülüklerle ilave getirmemekte veya bu yükümlülükleri değiştirmemektedir. Bu nedenle, söz konusu değişiklikler için herhangi bir geçiş hükmü bulunmamaktadır. Bunun yerine, bu örnek uygulamalar ilişkili oldukları TFRS Muhasebe Standartlarına eşlik edecek şekilde yayımlanacaktır. Örnek uygulamalar için belirlenmiş bir yürürlük tarihi bulunmamakla birlikte, işletmeler 31 Aralık 2025 raporlama dönemi sonu itibarıyla bu örneklerin uygulanmasını değerlendirebilir.

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 2 Finansal Tabloların Sunumuna ilişkin Esaslar (devamı)

#### 2.3 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar(devamı)

##### TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu standart, kâr veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir.

- kâr veya zarar tablosunun yapısı
- işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için finansal tablolarda yapılması gereken açıklamalar; ve genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplulaştırma ve ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

Aralık 2025 tarihinde sona eren raporlama dönemi için yapılacak açıklamalar aşağıdakileri içermelidir:

- değişikliklerin niteliği,
- TFRS 18'in, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için uygulanmasının zorunlu olduğu hususu,
- planlanan ilk uygulama tarihi ve
- aşağıdakilerden biri:
  - TFRS 18'in ilk uygulandığı dönemde, söz konusu standardın uygulanmasının işletmenin finansal tabloları üzerindeki olası etkilerinin değerlendirilmesine yardımcı olacak bilinen veya makul ölçüde tahmin edilebilir bilgiler; veya
  - bu etkilerin bilinmediği veya makul ölçüde tahmin edilebilir olmadığı durumlarda, bu durumu ifade eden bir açıklama.

TMS 8'in 30–31'inci paragraflarına uyum sağlamak amacıyla, işletmeler TFRS 18'in benimsenmesine ilişkin açıklamaları hazırlarken aşağıdaki ilkeleri dikkate almalıdır:

#### a. Açıklamaların, işletmelerin uygulama sürecinin 2027 yılına doğru ilerlemesine paralel olarak giderek daha ayrıntılı hâle gelmesi beklenmektedir.

Bir işletmenin açıklamalarında yer vereceği ayrıntı düzeyi, iç kontrol süreçlerine ilişkin çalışmalar dâhil olmak üzere, ilk kez uygulamaya yönelik faaliyetlerindeki ilerleme seviyesine bağlı olacaktır. 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla, uygulama sürecinde henüz önemli bir ilerleme kaydetmemiş olan işletmeler, TFRS 18'in olası etkilerini aktif olarak değerlendirdiklerini ve daha kapsamlı açıklamaların makul olarak sağlanmadığını belirtmekle yetinebilir.

#### b. Uygun ve güvenilir olması hâlinde nicel bilgilerin sunulmasının değerlendirilmesi.

İşletmenin bu tür açıklamaları yapabilmesi için uygun ve güvenilir bir dayanağa sahip olması ve söz konusu bilgilerin geçici nitelikte olduğuna ilişkin açık açıklamalar sunması kaydıyla, ön taslak tutarların açıklanması uygun olabilir. Örneğin, bir işletme kâr veya zarar tablosundaki ara toplamlar üzerindeki etkileri nicel olarak ifade edebilir. Nicel etkilerin makul ölçüde tahmin edilebilir olmaması durumunda, bu hususa ilişkin bir açıklama yapılmalıdır. İşletmeler, bilinen ve makul ölçüde nicel olarak ifade edilebilen etkileri açıklayabilir; ancak uygulama tarihinden önce, Yönetim Performans Ölçütleri (MPM) mutabakatı gibi TFRS 18 kapsamındaki açıklamaların erken sunulması beklenmemektedir.

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 2 Finansal Tabloların Sunumuna ilişkin Esaslar (devamı)

#### 2.3 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar (devamı)

##### c. Diğer kamuya açık iletişimlerle uyumun değerlendirilmesi.

Yönetimin, örneğin bir yatırımcı sunumunda, öngörülen etkilere ilişkin kamuya açık açıklamalarda bulunmuş olması hâlinde, TMS 8 kapsamında finansal tablolarda yer verilen açıklamaların bu iletişimlerle tutarlı olması gerekmektedir.

##### d. Açıklamalar, yalnızca raporlama dönemi sonu itibarıyla mevcut olan bilgilere değil, finansal tabloların yayımlanma tarihine kadar mevcut olan bilgilere dayanmalıdır.

### TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar ve Değişiklikler;

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Yeni standart diğer TFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine TFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. TFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların finansal tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile finansal tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarrufları arasında denge kurar. TFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve
- TFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

### TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar

Bu değişikliklerle birlikte TFRS 19, TFRS 19'un uygulanacağı tarih olan 1 Ocak 2027'ye kadar yürürlüğe girecek olan TFRS Muhasebe Standartlarındaki değişiklikleri yansıtmaktadır. Söz konusu değişiklikler, Şubat 2021 ile Mayıs 2024 tarihleri arasında yayımlanan standartlar ve değişiklikler kapsamında, uygun bağlı ortaklıklar için açıklama yükümlülüklerini azaltarak kolaylık sağlamaktadır; özellikle:

- TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar;
- Tedarikçi Finansman Anlaşmalarına İlişkin Düzenlemeler (TMS 7 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler);
- Uluslararası Vergi Reformu — İkinci Sütun Model Kuralları (TMS 12'de yapılan değişiklikler);
- Değiştirilebilirliğin Eksikliği (TMS 21'de yapılan değişiklikler); ve
- Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin Değişiklikler (TFRS 9 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler).

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 2 Finansal Tabloların Sunumuna ilişkin Esaslar (devamı)

#### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Konsolide Olmayan finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir.

#### Finansal Araçlar

##### Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit değerler ve bankalar, eldeki nakit, banka mevduatları ile tutarı belirli, nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

##### Tasarruf Finansman Alacakları

Tasarruf finansman alacakları, Şirket'in müşterilerine sağlamış olduğu toplam finansman tutarını ifade eder. Bu alacaklar, itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden muhasebeleştirilir.

Tasarruf finansman alacaklarının değerlendirilmesi sonucunda belirlenen toplam tasarruf finansman alacağı karşılığı Şirket'in tasarruf finansman alacakları portföyündeki tahsili şüpheli alacakları kapsayacak şekilde belirlenmektedir. Şirket, ilgili karşılığı BDDK tarafından 24 Aralık 2013 tarihli ve 28861 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketlerinin Muhasebe Uygulamaları ile Finansal Tabloları Hakkında Yönetmelik" ve ilgili yönetmeliğe değişiklik yapılmasına dair diğer yönetmelik hükümlerine uygun olarak ayırmaktadır. İlgili yönetmeliğe göre tahsili vadesinden itibaren 90-180 gün arası geciken tasarruf finansman alacaklarının en az %20'si oranında, tahsili vadesinden itibaren 180-360 gün arası geciken tasarruf finansman alacaklarının en az %50'si oranında ve tahsili vadesinden itibaren 1 yıldan fazla gecikmiş olan tasarruf finansman alacaklarının %100 oranında özel karşılık ayrılmaktadır. Bahsedilen Yönetmelik çerçevesinde şirketlerin, anapara, kâr payı veya her ikisinin tahsilinde gecikme olmayan veya doksan günden daha az gecikme olan alacaklardan doğması beklenen ancak miktarı kesin olarak belli olmayan zararların karşılanması amacıyla, genel olarak ve herhangi bir işlemle doğrudan ilgili olmaksızın karşılık ayırabilecekleri belirtilmiş ancak zorunluluk olarak değerlendirilmemiştir. Şirket şüpheli hale gelmeyen tasarruf finansman alacakları için bu kapsamda genel karşılık ayrılabilir.

Alacağın silinmesi, alacağın tamamının veya bir kısmının tahsil edilemeyeceğinin öngörülmesi sonucu gerçekleşmektedir. Alacağın silinmesiyle daha önce ayrılmış olan karşılık terse döner ve alacağın tamamı aktiften düşülür. Önceki dönemlerde silinen bir alacağın tahsili durumunda ilgili tutar gelir olarak kaydedilir.

#### İlişkili Taraflar

İlişkili taraflar finansal tablolarını hazırlayan Şirket ile ilgili olan kişi veya işletmelerdir.

- (a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Şirket ile ilişkili sayılır. Söz konusu kişinin:
- Şirket üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
  - Şirket üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
  - Şirket'in veya Şirket'in bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 2 Finansal Tabloların Sunumuna ilişkin Esaslar (devamı)

#### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### Finansal Araçlar (devamı)

(b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Şirket ile ilişkili sayılır:

- i) İşletme ve Şirket'in aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir),
- ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde,
- iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde,
- iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde,
- v) İşletmenin, Şirket'in ya da Şirket ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarının olması halinde. Şirket'in kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de Şirket ile ilişkilidir,
- vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde,
- vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde,
- viii) İşletmenin veya onun bir parçası olduğu grubun başka bir üyesinin, raporlayan işletmeye veya raporlayan işletmenin ana ortaklığına kilit yönetici personel hizmetleri sunması halinde

Finansal varlık ve borçlar, Şirket'in bu finansal araçlara hukuki olarak taraf olması durumunda Şirket'in finansal durum tablosunda yer alır.

##### a) Türev olmayan finansal varlıklar

Türev olmayan finansal varlıklar, "Nakit ve Nakit Benzerleri ", "İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar", "Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar" ve "Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar" olarak sınıflandırmakta ve muhasebeleştirmektedir. Söz konusu finansal varlıklar, KGK tarafından 15 Ocak 2019 tarihli ve 30656 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan finansal araçların sınıflandırılması ve ölçümüne ilişkin "TFRS 9 Finansal Araçlar" standardının üçüncü bölümünde yer alan "Finansal Tablolara Alma ve Finansal Tablo Dışı Bırakma" hükümlerine göre kayıtlara alınmakta veya çıkarılmaktadır. Finansal varlıklar ilk kez finansal tablolara alınması esnasında gerçeğe uygun değerinden ölçülmektedir. "Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr /Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar" dışındaki finansal varlıkların ilk ölçümünde işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilmekte veya gerçeğe uygun değerden düşülmektedir. Yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı koşulunu taşıyan bir kontrata bağlı olan finansal varlıkların alımı veya satışı sonucunda ilgili varlıklar, işlem tarihinde kayıtlara alınır veya kayıtlardan çıkarılır.

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 2 Finansal Tabloların Sunumuna ilişkin Esaslar (devamı)

#### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### Finansal Araçlar (devamı)

##### b) Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kâr /zarara yansıtılan finansal varlıklar, sözleşmeye bağlı nakit akışlarını tahsil etmek için elde tutmayı amaçlayan iş modeli ile sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve satılmasını amaçlayan iş modeli dışında kalan diğer model ile yönetilen, piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlardaki dalgalanmalardan kâr sağlamak amacıyla elde edilen veya elde edilme nedeninden bağımsız olarak, kısa dönemde kâr sağlamaya yönelik bir portföyün parçası olan finansal varlıklar ile finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan kâr payı ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açmayan finansal varlıklardır. Gerçeğe uygun değer farkı kâr /zarara yansıtılan finansal varlıklar, gerçeğe uygun değerleri ile kayda alınmakta ve kayda alınmalarını takiben de gerçeğe uygun değerleri ile değerlemeye tabi tutulmaktadır. Yapılan değerleme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kâr /zarar hesaplarına dahil edilmektedir. Gerçeğe uygun değer farkı kâr /zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflanan sermayede payı temsil eden menkul değerler gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir.

##### c) İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar

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 kâr 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 ilk olarak gerçeğe uygun değerlerini yansıtan elde etme maliyet bedellerine işlem maliyetlerinin eklenmesi ile kayda alınmakta ve kayda alınmalarını takiben "Etkin iç verim oranı yöntemi" kullanılarak "İtfa edilmiş maliyeti" ile ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar ile ilgili kâr payı gelirleri gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Şirket, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarında nakit ve nakit benzerleri ile tasarruf finansman alacaklarını İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar olarak sınıflandırmıştır.

##### d) Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulmasına ek olarak finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan kâr payı ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumlarında finansal varlık, gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan olarak sınıflandırılmaktadır. İlk defa finansal tablolara almada işletme, ticari amaçla elde tutulmayan bir özkaynak aracına yapılan yatırımın gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir. Bu tercihin yapılması durumunda, değerleme farkları kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak olarak sınıflanır. Söz konusu yatırımdan elde edilen temettüleri ise kâr veya zarar olarak finansal tablolara alınır.

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 2 Finansal Tabloların Sunumuna ilişkin Esaslar (devamı)

#### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### Finansal Araçlar (devamı)

##### e) Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Değer düşüş karşılığı yöntemi ilgili finansal varlıkların kredi risklerinde ilk muhasebeleştirilmesinden sonra önemli bir değişiklik olup olmamasına dayanmaktadır. Beklenen kredi zararını ölçmeye ilişkin muhasebe koşullarını uygulamak için bir Şirket karar alması gereklidir. Bunlar:

- Kredi riskindeki önemli artışa ilişkin kriterlerin belirlenmesi,
- Beklenen kredi zararının ölçülmesi için uygun model ve varsayımların seçilmesi,
- İlişkili beklenen kredi zararı ve her tip ürün/piyasaya yönelik ileriye dönük senaryoların sayısı ve olasılığı belirleme,
- Beklenen kredi zararını ölçme amaçlarına ilişkin benzer finansal varlık Şirketlerinin belirlenmesi. Bu kapsamda,

Beklenen kredi zararı ve değer düşüklüğü politikası, tasarruf finansman alacakları dışında, Şirket'in itfa edilmiş maliyetle ölçülen diğer finansal varlıkları içinde uygulanmaktadır. 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla finansal tablolarında taşımakta olduğu tasarruf finansman alacakları dışındaki finansal varlıkların kredi risklerinde önemli bir değişim olmamış ve finansal varlıklara ilişkin değer düşüşü bulunmamaktadır. Buna göre, Şirket yönetimi 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarında ilgili finansal varlıklarına ilişkin herhangi bir değer düşüş karşılığı muhasebeleştirmemiştir.

##### f) Finansal yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır. Diğer finansal yükümlülükler ilk defa maliyet değerleri üzerinden işlem maliyetleri ile netleştirilmiş tutarları ile kayda alınmakta olup sonraki dönemlerde itfa edilmiş maliyet bedelinden ölçülür.

##### g) Türev finansal araçlar

Şirket'in faaliyetleri, temel olarak işletmeyi kurlar ve kâr payı oranlarındaki değişimlere bağlı olan finansal risklere maruz bırakır. Şirket'in gelecekte gerçekleşecek döviz ve kredi işlemlerine bağlı kur dalgalanmaları ile ilişkilendirilen finansal risklerini yönetmek amacıyla türev finansal araçları kullanabilmektedir. Türev finansal araçlar, sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değer ile hesaplanır ve sonraki raporlama dönemlerinde gerçeğe uygun değerleri ile yeniden hesaplanırlar. Türev finansal araçları riskten korunma olarak belirlenir ve buna bağlı olarak bu türev işlemlerinin rayiç değerlerindeki değişim cari dönemin gelir gideri ile ilişkilendirilir. Vadeli döviz sözleşmelerinin gerçeğe uygun değeri iskonto edilmiş nakit akım yöntemi ile belirlenmektedir.

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 2 Finansal Tabloların Sunumuna ilişkin Esaslar (devamı)

#### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### Yabancı Para İşlemleri

Dövizle ifade edilen işlemler, işlemin gerçekleştiği zaman geçerli olan kur üzerinden Türk lirasına çevrilmiştir. Bu işlemler sonucu ve dövizde endeksli parasal aktif ve pasiflerin çevrimi ile oluşan kâr ve zararlar, kâr veya zarar tablosuna yansıtılır. Bu bakiyeler dönem sonu kurları ile değerlendirilir.

##### Maddi Duran Varlıklar

Satın alınan maddi duran varlıklar maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Maddi duran varlığın maliyet değeri, alış fiyatı ithalat vergileri ve geri iadesi mümkün olmayan satın alma vergileri maddi duran varlığı kullanıma hazır hale getirmek için yapılan masraflar ve söz konusu maddi duran varlığın edinimi amacıyla kullanılmış kredilerin söz konusu maddi duran varlığın yatırım aşamasındayken katlanılmış kâr pâyı ve kur farkı giderlerinden oluşmaktadır. Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten doğan giderler bakım onarım maliyetleri ile birlikte varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer kalemleri tahakkuk esasına göre kâr veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıklara ilişkin amortismanlar varlıkların faydalı ömürlerine göre kullanıma hazır oldukları tarihleri esas alınarak doğrusal amortisman metodu kullanılarak ayrılmıştır. Özel maliyetler doğrusal amortisman yönetimi kullanılarak ilgili kira süresinin veya faydalı ömrün kısa olanında amortisman tabi tutulmaktadır. Bu şekilde hesaplanmış amortisman giderleri konsolide olmayan kâr veya zarar tablosunda İşletme giderleri kalemi içerisinde gösterilmiştir. Arsa ve araziler faydalı ömürlerinin sınırsız kabul edilmesinden dolayı amortisman tabi tutulmamaktadır.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılmasının sonucu oluşan kâr ve zararlar, kayıtlı değerleri ile tahsil edilen tutarların karşılaştırılması ile belirlenir, ilgili dönemde gelir ve gider hesaplarına dahil edilir ve maliyetleri ve birikmiş amortismanları ilgili hesaplardan silinir.

# EMLAK KATILIM TASARRUF FİNANSMAN ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 2 Finansal Tabloların Sunumuna ilişkin Esaslar (devamı)

#### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### Maddi Duran Varlıklar (devamı)

Söz konusu varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

| Açıklama        | Ömür (Yıl) |
|-----------------|------------|
| Diğer Menkuller | 3-10       |
| Özel Maliyetler | 5          |
| Taşıtlar        | 5          |

##### Maddi Olmayan Duran Varlık

Maddi olmayan duran varlıklar yazılım giderlerinden oluşmakta olup maliyet bedelleri üzerinden 3 yılda itfa edilmektedir. Bilgisayar yazılımları için yapılan bakım ve benzeri harcamalar gider olarak finansal tablolara yansıtılmaktadır. Bununla birlikte mevcut bilgisayar programlarının süre ve faydasını artıracak olan harcamalar yazılımların maliyetine eklenmek suretiyle aktifleştirilmektedir.

Söz konusu varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

| Açıklama | Ömür (Yıl) |
|----------|------------|
| Haklar   | 3          |

##### Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

###### (i) Kıdem Tazminatı Karşılığı

Türkiye'deki mevcut Türk İş Kanunu gereğince; Şirket, çalışanların emeklilik nedeniyle işten ayrılan çalışanlarına belirli miktarlarda ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı Şirket'in çalışanlarının emekli olması durumunda gelecekte tahmini muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değerini ifade etmektedir. Kıdem tazminatı karşılığı tüm çalışanlar bu tür bir ödemeye hak kazanmış gibi hesaplanmış olup finansal tablolarda tahakkuk esaslı ile yansıtılmıştır. 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı tavanı, 53.919,68 TL tutarındadır.

Aktüeryal farklar hariç kıdem tazminatı karşılığında meydana gelen bütün değişiklikler kâr ve zarara kaydedilir. Aktüeryal farklar ise kâr zarar yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelirler içerisinde "Aktüeryal kazanç (kayıp)" hesabında kayıtlara alınmakta ve doğrudan özkaynak altında gösterilmektedir.

###### (ii) Çalışanlara Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar

Çalışanlara sağlanan kısa vadeli fayda yükümlülükler iskonto edilmeksizin ölçülür ve ilgili hizmet verildikçe giderleştirilir. Çalışanlarının geçmiş hizmetleri sonucunda Şirket'in yasal veya zımni kabulden doğan, ödemekle yükümlü olduğu ve bu yükümlülüğün güvenilir olarak tahmin edilebildiği durumlarda kısa vadeli nakit ikramiye veya kâr paylaşım planları kapsamında ödenmesi beklenen tutarlar için bir yükümlülük kaydedilir. Çalışanlara sağlanan kısa vadeli karşılıklar, ikramiye karşılıkları ve kullanılmamış izin hakları karşılıklarından oluşmaktadır.

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 2 Finansal Tabloların Sunumuna ilişkin Esaslar (devamı)

#### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### Kiralama İşlemleri

##### Şirket-Kiracı Olarak

Eğer bir sözleşme, sözleşmede tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını, belirli bir süre için ve belirli bir bedel karşılığında devretmesi halini düzenliyorsa, bu sözleşmenin kiralama niteliği taşıdığı ya da bir kiralama işlemi içerdiği kabul edilir. Şirket, bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama niteliği taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Şirket, bir sözleşmenin tanımlanan bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devredip devretmediğini değerlendirirken aşağıdaki koşulları göz önünde bulundurur:

- Kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan, açık veya zımni şekilde tanımlanabilir bir varlık bulunması,
- Kiracının, kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakınına elde etme hakkının olması,
- Kiracının, kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığın kullanımını yönetme hakkının olması. Aşağıda sayılan hallerde, kiracının kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığı yönetme hakkına sahip olduğu kabul edilmektedir;
  - Kiracının, kullanım süresi boyunca varlığı işletme hakkına sahip olması (veya varlığı kendi belirlediği şekilde işletmeleri için başkalarını yönlendirmesi) ve kiralayanın bu işletme talimatlarını değiştirme hakkının bulunmaması veya,
  - Kiracının, kullanım süresi boyunca varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağını önceden belirleyecek şekilde varlığı (ya da varlığın belirli özelliklerini) tasarlamış

Sözleşmenin bu şartları sağlaması halinde Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına bir kullanım hakkı varlığı ve bir kira yükümlülüğü yansıtır.

##### Kullanım hakkı varlığı

Kullanım hakkı varlığı ilk olarak maliyet yöntemiyle muhasebeleştirilir ve aşağıdakileri içerir:

- Kullanım hakkı varlığı olarak kayıtlara alınacak kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- Kullanım hakkı varlığı olarak kayıtlara alınan kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarından, kiralama ile ilgili tüm kiralama teşvikleri indirim konusu yapılır,
- Kiralama ile ilgili Şirket tarafından katlanılan tüm doğrudan maliyetler kullanım hakkı varlığı olarak kayıtlara alınacak kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarına ilave edilir ve
- Kiracının, kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığın sökülmesi ve taşınmasıyla, yerleştirildiği alanın restorasyonu ya da tanımlı varlığın kiralama hüküm ve koşullarının gerektirdiği duruma getirilmesine ilişkin restorasyonu ilgili olarak Şirket tarafından katlanılacak tahmini maliyetler de ilk ölçüm tutarına ilave edilir.

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 2 Finansal Tabloların Sunumuna ilişkin Esaslar (devamı)

#### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### Kiralama İşlemleri (devamı)

##### Şirket-Kiracı Olarak (devamı)

Şirket maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

- Birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve,
- Kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer. Şirket, kullanım hakkı varlığını amortisman tabi tutarken "TMS 16 Maddi Duran Varlıklar" standardında yer alan amortisman hükümlerini uygular. Kullanım hakkı varlığının değer düşüklüğüne uğramış olup olmadığını belirlemek ve belirlenen herhangi bir değer düşüklüğü zararını muhasebeleştirmek için "TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü" standardını uygular

##### Kira yükümlülüğü

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, Şirket kira yükümlülüğünü o tarihte gerçekleşmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî kâr payı oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak; zımnî kâr payı oranının kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise kiracının alternatif borçlanma kâr payı oranı kullanılarak iskonto edilir. Şirket'in kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil olan ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte gerçekleşmemiş olan kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşur:

- Sabit ödemelerden her türlü kiralama teşvik alacaklarının düşülmesiyle elde edilen tutar,
- Bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan kira ödemeleri,
- Kiralama süresinin kiracının kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

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

- Kayıtlı değerini, kira yükümlülüğündeki kâr payı yansıtacak şekilde artırır,
- Kayıtlı değerini, yapılmış olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır ve,
- Kayıtlı değerini, varsa yeniden değerlendirmeleri ve yeniden yapılandırmaları yansıtacak şekilde yeniden ölçer. Şirket, kira yükümlülüğünün yeniden ölçüm tutarını, kullanım hakkı varlığında düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtır.

##### Uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları

Kiralama yükümlülüğü, sözleşmelerdeki uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları dikkate alınarak belirlenmektedir. Sözleşmelerde yer alan uzatma ve erken sonlandırma opsiyonlarının büyük kısmı Şirket ve kiralayan tarafından müştereken uygulanabilir opsiyonlardan oluşmaktadır. Ancak eğer söz konusu uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları, sözleşmeye göre Şirket'in inisiyatifindeyse ve opsiyonların kullanımı makul derecede kesinse, kiralama süresi bu husus göz önünde bulundurularak belirlenir. Eğer şartlarda önemli bir değişiklik olursa yapılan değerlendirme Şirket tarafından gözden geçirilmektedir.

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 2 Finansal Tabloların Sunumuna ilişkin Esaslar (devamı)

#### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### Kiralama İşlemleri (devamı)

##### Şirket-Kiracı Olarak (devamı)

##### Kolaylaştırıcı uygulamalar

Kiralama süresi 12 ay ve daha kısa olan kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ile Şirket tarafından düşük değerli olarak belirlenen bilgi teknolojileri ekipman kiralamalarına (ağırlıklı olarak yazıcı) ilişkin sözleşmeler, TFRS 16 Kiralamalar Standardının tanıdığı istisna kapsamında değerlendirilmiş olup, bu sözleşmelere ilişkin ödemeler oluştukları dönemde gider olarak muhasebeleştirilmeye devam edilmektedir.

##### Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

TMS 37 "Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı"nda belirtildiği üzere herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya taahhüde bağlı yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa Şirket söz konusu hususları ilgili finansal tablolara ilişkin açıklayıcı notlarında açıklamaktadır. Paranın zaman değerinin etkisinin önemli olduğu durumlarda, karşılık tutarı; yükümlülüğün yerine getirilmesi için gerekli olması beklenen nakit çıkışlarının bugünkü değeri olarak belirlenir. Karşılıkların bugünkü değerlerine indirgenmesinde kullanılacak iskonto oranının belirlenmesinde, ilgili piyasalarda oluşan kâr payı oranı ile söz konusu yükümlülükle ilgili risk dikkate alınır. Koşullu varlıklar gerçekleşmedikçe muhasebeleştirilmemekte ve sadece dipnotlarda açıklanmaktadır.

##### Gelir ve Giderin Tanınması

##### (i) Tasarruf Finansman Gelirleri

Tasarruf finansman gelirleri müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hizmet bedeli gelirlerinden meydana gelmektedir. Hizmet bedeli genel olarak peşin tahsil edilmekte olup talebe göre taksitlere de bölünebilmektedir..Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu'nun 13.02.2026 tarihli ve E-12509071-115.02.02-181584 sayılı yazısında yer alan görüş doğrultusunda, tasarruf finansman sözleşmesinin imzalanmasını takiben 14 gün içerisinde müşteri tarafından cayma hakkının kullanılmaması durumunda, sözleşmelerde organizasyon ücretlerinin peşin olarak tahsil edilmesi halinde tahsil edilen tutar gelir hesaplarına yansıtılarak muhasebeleştirilmektedir.

Taksitli olarak tahsil edilen organizasyon ücretlerinde ise, tahsil edilen kısım ilgili dönemde gelir hesaplarına aktarılmakta; gelecek dönemlerde tahsil edilecek organizasyon ücretleri, bilançoda diğer varlıklar hesabında izlenmekte ve ilgili dönemlerde reeskont işlemine tabi tutularak muhasebeleştirilmektedir.

Söz konusu gelirler, tahakkuk ve dönemsellik ilkeleri çerçevesinde finansal tablolara yansıtılmaktadır.

**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN  
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**2 Finansal Tabloların Sunumuna ilişkin Esaslar (devamı)**

**2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

**Gelir ve Giderin Tanınması (devamı)**

**(ii) Kâr Payı Gelirleri**

Bankalardan alınan kâr payları tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir

**(iii) Temettü Gelirleri**

Temettü gelirleri, Şirket temettü ödemesi almaya hak kazandığında tahakkuk esasına göre gelir yazılır.

**(iv) Kambiyo İşlemlerinden Kâr/Zararlar**

Kambiyo işlemlerinden kâr /zararlar yabancı para işlemler sonucu dövizde endeksli parasal aktif ve pasiflerin çevrimi ile oluşan kur farkı/zararlarından oluşmakta ve tahakkuk esasına göre kâr veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

**(v) Finansman Giderleri**

Finansman giderleri, pos komisyon giderleri ve kiralama işlemlerinden kâr payı giderlerini içermekte olup tahakkuk esasına göre kâr veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

**(vi) Diğer Gelir ve Giderler**

Diğer gelir ve giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

**(vii) Gelir ve Giderin Tanımlanması**

Gelecek aylara ait giderler, Şirket'in tasarruf finansman faaliyetleri kapsamında hizmet aldığı tedarikçilerle yapılan sözleşmelere istinaden peşin ödenen tutarlardan oluşmakta olup "Diğer Aktifler" içerisinde muhasebeleştirilmekte ve ilgili sözleşme süresi boyunca ilgili dönem gideri ile ilişkilendirilerek giderleştirilmektedir.

**(viii) Menkul Değerlerde Alınan Kâr Payı Gelirleri**

Menkul değerlerden alınan kâr payı gelirleri, borçlanma araçları niteliğindeki menkul kıymetlerden etkin kâr payı yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre hesaplanan kâr payı gelirlerinden oluşmakta olup, ilgili dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

**Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler**

*Gelir Vergisi*

Gelir vergileri, cari dönem vergisi ile ertelenmiş vergileri içermektedir. Cari dönem vergi yükümlülüğü, dönem kârının vergiye tabi olan kısmı üzerinden ve bilanço tarihinde geçerli olan vergi oranları ile hesaplanan vergi yükümlülüğünü ve geçmiş yıllardaki vergi yükümlülüğü ile ilgili düzeltme kayıtlarını içermektedir.

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 2 Finansal Tabloların Sunumuna ilişkin Esaslar (devamı)

#### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### Gelir ve Giderin Tanınması (devamı)

##### Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (devamı)

###### *Ertelenmiş vergi*

Ertelenmiş vergi, varlıkların ve borçların finansal tablolarda gösterilen değerleri ile varlıkların ve borçların yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farkların vergi etkilerinin belirlenmesiyle hesaplanmaktadır. Ertelenmiş vergi, raporlama dönemi sonunda geçerli olan kanunlara dayanarak, geçici farkların geri çevrildiklerinde uygulanması beklenen vergi oranları ile hesaplanır. TMS 12 "Gelir Vergilerine İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı" uyarınca ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, söz konusu geçici farkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranlarında finansal tablolara yansıtılmaktadır. Ertelenmiş vergi varlığı, gelecek dönemlerde vergi avantajının sağlanması olası durumlarda kaydedilir. Finansal tablolara önceki dönemlerde yansıtılmış olan ertelenmiş vergi varlığının tamamından veya bir kısmından artık fayda sağlanılamayacağı anlaşıldığı takdirde söz konusu tutar aktiften silinir. Ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü, kanunen vergi varlıkları ve vergi yükümlülüklerinin mahsuplaştırılmasına ilişkin bir yasal hak olması ve vergilerin aynı mali otoriteye bağlı olması durumunda mahsuplaştırılabilmektedir.

###### *Dönem cari ve ertelenmiş vergisi*

Doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilen kalemler (ki bu durumda ilgili kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilenler haricindeki cari vergi ile döneme ait ertelenmiş vergi, dönem kâr veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

##### Sermaye ve Temettüler

Adi hisseler, sermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler beyan edildiği dönemde kaydedilir. Sermaye artırımına ilişkin katlanılan vazgeçilmez ve kaçınılmaz doğrudan masraflar toplam ödenmiş sermaye içerisinde sınıflandırılmaktadır.

##### Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama tarihi ile finansal tabloların yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, Şirket lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. TMS 10, "Raporlama Döneminden (Bilanço Tarihinden) Sonraki Olaylara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı" hükümleri uyarınca bilanço tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektiriyorsa, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyorsa Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

##### Nakit Akış Tablosu

Şirket, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akımlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere nakit akış tablolarını düzenlemektedir. Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in faaliyet alanına giren konulardan kaynaklanan nakit akımlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği yatırım faaliyetlerinden nakit akımlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 2 Finansal Tabloların Sunumuna ilişkin Esaslar (devamı)

#### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### Gelir ve Giderin Tanınması (devamı)

##### Temettü Borçları

Temettü borçları kâr dağıtımının bir unsuru olarak beyan edildiği dönemde yükümlülük olarak konsolide olmayan finansal tablolara yansıtılır.

#### 2.5 Önemli Muhasebe Tahmin ve Varsayımları

Şirket Konsolide Olmayan finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır. Finansal tabloların hazırlanması, finansal durum tablosu tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan koşullu varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde olduğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahminler yönteminin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir. Finansal tablolar üzerinde önemli etkisi olabilecek ve gelecek yıl içinde varlık ve yükümlülüklerin taşınan değerlerinde önemli değişikliğe sebep olabilecek önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıdaki dipnotlarda açıklanmıştır.

- a) Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri
- b) Tasarruf finansman alacakları üzerindeki değer düşüklükleri
- c) Karşılıklar, koşullu varlık ve borçlar
- d) Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

##### a) Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri

Şirket maddi ve maddi olmayan duran varlıkları için aktifleştirilen varlığın niteliğini TMS 16 ve TMS 38 standartları kapsamında değerlendirmekte ve buna istinaden ilgili varlıklar kullanıma hazır hale geldiğinde aktifleştirilmektedir. Şirket'in varlıklarının kalıntı değerleri ve faydalı ekonomik ömürleri, varlığın iktisap tarihinde Şirket Yönetimi tarafından belirlenir ve düzenli olarak uygunluğu açısından gözden geçirilir. Şirket, bir varlığın faydalı ömrünü o varlığın tahmini faydasını göz önünde bulundurarak belirler. Bu değerlendirme, Şirket'in benzer varlıklarla ilgili deneyimlerine dayanır. Bir varlığın faydalı ömrü belirlenirken, Şirket ayrıca piyasadaki değişimler veya gelişmeler sonucu varlıkların teknik ve/veya ticari olarak kullanılamaz hale gelmesi durumunu da göz önünde bulundurur.

##### b) Tasarruf finansman alacakları üzerindeki değer düşüklükleri

Şirket, "Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketlerinin Muhasebe Uygulamaları ile Finansal Tabloları Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun olarak söz konusu yönetmelikte belirtilen şartlara göre tasarruf finansman alacaklarına ilişkin özel karşılıklarını finansal tablolarına yansıtmaktadır.

##### c) Karşılıklar, koşullu varlık ve borçlar

TMS 37 – Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardı uyarınca, geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynak çıkışının muhtemel olması ve yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilmesi halinde karşılık muhasebeleştirilmektedir. Paranın zaman değerinin etkisinin önemli olduğu durumlarda, karşılık tutarı; yükümlülüğün yerine getirilmesi için gerekli olması beklenen nakit çıkışlarının bugünkü değeri olarak belirlenir. Karşılıkların bugünkü değerlerine indirgenmesinde kullanılacak iskonto oranının belirlenmesinde, ilgili piyasalarda oluşan kâr payı oranı ile söz konusu yükümlülükle ilgili risk dikkate alınır.

# EMLAK KATILIM TASARRUF FİNANSMAN ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 2 Finansal Tabloların Sunumuna ilişkin Esaslar (devamı)

#### 2.5 Önemli Muhasebe Tahmin ve Varsayımları (devamı)

##### d) Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

Gerçeğe uygun değer piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır. Şirket finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini halihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemektedir.

### 3. Bölümlere Göre Raporlama

Şirket, Türkiye'de ve sadece tasarruf finansman şirketi olarak faaliyet gösterdiğinden bölümlere göre raporlama açıklaması verilmemiştir.

### 4. Nakit ve Nakit Benzerleri

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in nakit ve nakit benzeri varlıkları aşağıda açıklanmıştır:

| Nakit ve Nakit Benzerleri | 31 Aralık 2025       |
|---------------------------|----------------------|
| Bankalar                  | 1.011.577.250        |
| - Vadesiz Hesaplar        | 1.011.577.250        |
| <b>Toplam</b>             | <b>1.011.577.250</b> |

### 5. Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in gerçeğe uygun değer farkı kâr zarara yansıtılan finansal varlıkları aşağıda açıklanmıştır:

|                 | 31 Aralık 2025       |
|-----------------|----------------------|
| Yatırım Fonları | 9.625.479.333        |
| <b>Toplam</b>   | <b>9.625.479.333</b> |

### 6. Maddi Duran Varlıklar

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in maddi duran varlıkları aşağıda açıklanmıştır:

| 31 Aralık 2025                          | Taşıtlar         | Menkuller         | Özel Maliyetler | Toplam            |
|-----------------------------------------|------------------|-------------------|-----------------|-------------------|
| Alımlar                                 | 8.557.800        | 29.095.969        | 165.801         | 37.819.570        |
| <b>31 Aralık 2025 Kapanış Bakiyesi</b>  | <b>8.557.800</b> | <b>29.095.969</b> | <b>165.801</b>  | <b>37.819.570</b> |
| Cari dönem Amortismanı                  | 4.686            | 2.479.953         | 3.665           | 2.488.304         |
| <b>31 Aralık 2025 Kapanış Bakiyesi</b>  | <b>4.686</b>     | <b>2.479.953</b>  | <b>3.665</b>    | <b>2.488.304</b>  |
| <b>31 Aralık 2025 Net Defter Değeri</b> | <b>8.553.114</b> | <b>26.616.016</b> | <b>162.136</b>  | <b>35.331.266</b> |

## EMLAK KATILIM TASARRUF FİNANSMAN ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 7. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in maddi olmayan duran varlıkları aşağıda açıklanmıştır:

| 31 Aralık 2025                          | Haklar           | Toplam           |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|
| Alımlar                                 | 8.484.229        | 8.484.229        |
| <b>31 Aralık 2025 Kapanış Bakiyesi</b>  | <b>8.484.229</b> | <b>8.484.229</b> |
| Cari dönem Amortismanı                  | 1.143.559        | 1.143.559        |
| <b>31 Aralık 2025 Kapanış Bakiyesi</b>  | <b>1.143.559</b> | <b>1.143.559</b> |
| <b>31 Aralık 2025 Net Defter Değeri</b> | <b>7.340.670</b> | <b>7.340.670</b> |

#### 8. Diğer Aktifler

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in diğer aktiflerine ait detay aşağıda açıklanmıştır:

| Diğer Aktifler               | 31 Aralık 2025     |
|------------------------------|--------------------|
| Gelir Tahakkuku              | 274.284.742        |
| Verilen Sipariş Avansları    | 18.984.442         |
| Vergi Dairesinden Alacaklar  | 217.520            |
| <b>Toplam Diğer Aktifler</b> | <b>293.486.704</b> |

#### 9. Tasarruf Fon Havuzundan Borçlar

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla tasarruf fon havuzundan borçların detayı aşağıdaki gibidir:

|                                 | 31 Aralık 2025       |
|---------------------------------|----------------------|
| Tasarruf Fon Havuzundan Borçlar | 7.124.461.691        |
| <b>Toplam</b>                   | <b>7.124.461.691</b> |

31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla tasarruf fon havuzundan borçların vade dağılımı aşağıdaki gibidir.

|               | 31 Aralık 2025       |
|---------------|----------------------|
| 1-12 Ay       | 6.352.981.310        |
| 1 yıl üzeri   | 771.480.381          |
| <b>Toplam</b> | <b>7.124.461.691</b> |

## EMLAK KATILIM TASARRUF FİNANSMAN ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 10. Kısa ve Uzun Vadeli Karşılıklar

##### 10.1. Kısa Vadeli Karşılıklar

2025 yılında hak edilen ve 2026 yılında ödenmesi öngörülen personele ilişkin performans primi yükümlülükleri, TMS 19 kapsamında kısa vadeli karşılıklar içerisinde gösterilmektedir. Şirketin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kısa vadeli karşılıkları aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

| Kısa Vadeli Karşılıklar       | 31 Aralık 2025    |
|-------------------------------|-------------------|
| Performans Primi Karşılıkları | 89.667.071        |
| <b>Toplam</b>                 | <b>89.667.071</b> |

##### 10.2. Uzun vadeli karşılıklar

Kıdem tazminatı karşılığı aşağıdaki açıklamalar çerçevesinde ayrılmaktadır.

Şirket, mevcut iş kanunu gereğince, en az bir yıl hizmet verdikten sonra emeklilik nedeni ile işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş kadardır ve bu tutar 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 53.919,68 TL'dir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir ve herhangi bir fonlama şartı bulunmamaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı çalışanların emekliliği halinde ödenmesi gerekecek muhtemel yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminiyle hesaplanır.

Şirketin Faaliyetine 3 Mart 2025 tarihinde başladığından, raporlama tarihi itibarıyla uzun vadeli karşılık bulunmamaktadır.

#### 11. Vergi varlık ve yükümlülükleri

Şirket, Türkiye'de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir. Kurumlar vergisi oranı, 21 Haziran 2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ile 1 Ocak 2006 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere %20 olarak belirlenmiştir.

Ancak, 15 Nisan 2022 tarih ve 31810 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7394 sayılı Kanun'un 25. Maddesi uyarınca; bankalar, 6361 sayılı Kanun kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri için Kurumlar vergisi oranı %25 olarak belirlenmiştir. Bu hüküm 2022 yılı vergilendirme dönemi kurum kazançlarına uygulanmak üzere 15 Nisan 2022 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu değişiklik, 1 Temmuz 2022 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren başlayan dönemlere ait kurum kazançlarının vergilendirilmesinde geçerli olacaktır.

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 11. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

15 Temmuz 2023 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan "6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telifi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" uyarınca; bankalar, finansal kiralama, faktoring, finansman ve tasarruf finansman şirketleri, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri için geçerli olan %25'lik kurumlar vergisi oranı %30'a, diğer şirketler için geçerli olan %20'lik kurumlar vergisi oranı ise %25'e çıkarılmıştır. Söz konusu vergi oranı değişikliği, şirketlerin 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançları için geçerli olacaktır. Buna göre; 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarda Kurumlar vergisi oranı %30 olarak uygulanmıştır.

Vergi Usul Kanunu'nun (VUK) mükerrer 298/A maddesi hükmü çerçevesinde, 2021 takvim yılı sonu itibarıyla kurumlar vergisi hesaplamasında enflasyon düzeltmesi için gerekli koşullar gerçekleşmiştir. Ancak 29.01.2022 tarih ve 31734 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7352 sayılı "Vergi Usul Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"la yapılan düzenleme ile kurumlar vergisi hesaplamasında enflasyon düzeltmesi uygulaması 2023 yılına ertelenmiştir. Buna göre, geçici vergi dönemleri de dahil olmak üzere, 2021 ve 2022 hesap dönemleri ile 2023 hesap dönemi geçici vergi dönemlerinde VUK mali tabloları enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamış, 31.12.2023 tarihli VUK mali tablolar ise enflasyon düzeltmesi koşullarının oluşup oluşmadığına bakılmaksızın enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. VUK Geçici 33. madde uyarınca, 31.12.2023 tarihinde yapılan enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan ve geçmiş yıllar kar/zarar hesaplarında gösterilmesi gereken kar/zarar farkları kurumlar vergisi matrahını etkilememektedir.

Bununla birlikte, 7491 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la yapılan düzenleme ile, Bankalar tarafından geçici vergi dönemleri de dahil olmak üzere 2024 ve 2025 hesap dönemlerinde yapılacak enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan kar/zarar farkının, kazancın tespitinde dikkate alınmayacağı düzenleme altına alınmıştır.

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

VUK mükerrer 298. maddesinin (Ç) fıkrası ve Geçici 32. maddelerindeki düzenlemeler ile 537 Sayılı VUK Genel Tebliği çerçevesinde tanımlanan kapsamda ihtiyari olarak mükelleflere yeniden değerlendirme imkanı getirilmiştir. Ancak VUK mükerrer 298. Maddesinin (A) fıkrası ve Geçici 33. madde uyarınca, enflasyon düzeltmesinin yapma zorunluluğu bulunduğu dönemlerde, aynı maddenin (Ç) fıkrası kapsamında yeniden değerlendirme yapılamaz. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla VUK 298 mükerrer 298. maddesinin Ç fıkrası kapsamında yeniden değerlendirme yapılmamıştır.

Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir. Beyanlar ve ilgili muhasebe kayıtları vergi dairesince beş yıl içerisinde incelenebilmekte ve vergi hesapları revize edilebilmektedir.

## EMLAK KATILIM TASARRUF FİNANSMAN ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 11. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in vergi yükümlülüğü detayları aşağıdaki gibidir.

| Cari Vergi Borcu                           | 31 Aralık 2025        |
|--------------------------------------------|-----------------------|
| Ödenecek Kurumlar Vergisi                  | 434.452.006           |
| Banka ve Sigorta Muamelleri Vergisi (BSMV) | 11.891.254            |
| Ödenecek Katma Değer Vergisi               | 5.173.573             |
| Diğer                                      | 678.746               |
| <b>Toplam</b>                              | <b>452.195.579</b>    |
| <b>Primlere İlişkin Bilgiler</b>           | <b>31 Aralık 2025</b> |
| Sosyal Sigorta Primleri                    | 3.709.133             |
| İşsizlik Sigortası                         | 320.213               |
| <b>Toplam</b>                              | <b>4.029.346</b>      |
| <b>Toplam Vergi Yükümlülüğü</b>            | <b>456.224.925</b>    |

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, kurumlar vergisi karşılığı ile ödenen kurumlar vergisi netleştirildikten sonra kalan tutar "dönem kâr vergi yükümlülüğü" hesabı içindeki "ödenecek kurumlar vergisi" veya "cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar" hesabına kaydedilmektedir.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in ertelenmiş vergi varlığı aşağıdaki gibidir.

| Ertelenmiş Vergi        | 31 Aralık 2025      |
|-------------------------|---------------------|
| Ertelenmiş Vergi Gideri | (84.280.488)        |
| <b>Toplam</b>           | <b>(84.280.488)</b> |

| Ertelenmiş Vergi Gideri                | Ertelenmiş vergi varlığı/(yükümlülüğü)<br>31 Aralık 2025 |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Gelir Tahakkukları                     | 82.285.422                                               |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 1.995.066                                                |
| <b>Toplam</b>                          | <b>84.280.488</b>                                        |

| Birikmiş Geçici Farklar                    | Matrah             | Vergi             |
|--------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Gelir Tahakkuku                            | 274.284.742        | 82.285.423        |
| Maddi Duran Varlıklara İlişkin Düzeltmeler | 6.650.219          | 1.995.065         |
| <b>Ertelenmiş Vergi</b>                    | <b>280.934.961</b> | <b>84.280.488</b> |

## EMLAK KATILIM TASARRUF FİNANSMAN ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 11. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

|                                   | 31 Aralık 2025       |
|-----------------------------------|----------------------|
| <b>Vergi Öncesi Kar</b>           | <b>2.352.188.886</b> |
| Dönem Kurumlar Vergisi Gideri (-) | (625.465.429)        |
| Ertelenmiş Vergi Gideri (-)       | (84.280.488)         |
| <b>Toplam</b>                     | <b>(709.745.917)</b> |

Dönem vergi gideri ile Şirket'in yasal vergi oranı kullanılarak hesaplanan teorik vergi giderinin mutabakatı aşağıdaki gibidir:

|                                                         | 31 Aralık 2025       |
|---------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Vergi Öncesi Kar</b>                                 | <b>2.352.188.886</b> |
| Yürürlükteki Vergi Oranı ile Oluşan Teorik Vergi Gideri | (705.656.666)        |
| Kanunen Kabul Edilmeyen Giderlerin Etkisi               | (4.089.251)          |
| <b>Toplam</b>                                           | <b>(709.745.917)</b> |

#### 12. Diğer Yükümlülükler

Şirketin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla diğer yükümlülükler detayı aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

| <b>Diğer Yükümlülükler</b> | <b>31 Aralık 2025</b> |
|----------------------------|-----------------------|
| Ticari Borçlar             | 55.950.811            |
| Ortaklara Borçlar          | 3.704.225             |
| Muhtelif Borçlar           | 3.076.011             |
| <b>Toplam</b>              | <b>62.731.047</b>     |

#### 13. Özkaynaklar

##### 13.1 Ödenmiş Sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ödenmiş sermaye tutarı 1.500.000.000 TL olup her biri 1 TL tutarında 1.500.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

##### 13.2 Sermaye Yedekleri

Şirket tarafından tahsil edilen organizasyon ücretleri üzerinden Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu düzenlemeleri kapsamında ilgili mevzuatın 15 inci maddesinin beşinci fıkrası uyarınca, tahsil edilen tutarın binde beşi (%0,5) oranında rezerv ayırmaktadır.İlgili rezerv finansal durum tablosunda diğer sermaye yedekleri hesabında izlenmekte ve cari dönem gideri diğer karşılık giderleri hesabında muhasebeleştirilmektedir.31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirketin Diğer sermaye yedekleri altında muhasebeleştirilen rezerv 13.407.032 TL tutarındadır.

## EMLAK KATILIM TASARRUF FİNANSMAN ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 13. Özkaynaklar (devamı)

##### 13.3 Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekleri bulunmamaktadır.

##### 13.4 Özkaynaklar

Şirket'in geçmiş yıllar kârı/zararı bulunmamaktadır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in özkaynak kalemleri aşağıda açıklanmıştır:

| Özkaynaklar       | 31 Aralık 2025       |
|-------------------|----------------------|
| Sermaye           | 1.500.000.000        |
| Sermaye Yedekleri | 13.407.032           |
| Net Dönem Kârı    | 1.642.442.969        |
| <b>Toplam</b>     | <b>3.155.850.001</b> |

#### 14. Esas Faaliyet Gelirleri

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in esas faaliyet kalemleri aşağıda açıklanmıştır:

| Esas Faaliyet Gelirleri                                         | 31 Aralık 2025       |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------|
| Tasarruf Finansman Faaliyetlerinden Alınan Ücret ve Komisyonlar | 2.955.691.674        |
| <b>Toplam</b>                                                   | <b>2.955.691.674</b> |

#### 15. Finansman Giderleri

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in finansman giderleri kalemleri aşağıda açıklanmıştır:

| Finansman Gideri | 31 Aralık 2025     |
|------------------|--------------------|
| Pos Banka Gideri | 337.614.453        |
| Banka Masrafları | 10.853.814         |
| <b>Toplam</b>    | <b>348.468.267</b> |

#### 16. Personel Giderleri

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in personel giderleri kalemleri aşağıda açıklanmıştır:

| Personel Giderleri | 31 Aralık 2025     |
|--------------------|--------------------|
| Personel Giderleri | 287.907.087        |
| <b>Toplam</b>      | <b>287.907.087</b> |

## EMLAK KATILIM TASARRUF FİNANSMAN ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 17. Genel İşletme Giderleri

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in genel işletme giderleri kalemleri aşağıda açıklanmıştır.

| Genel İşletme Giderleri          | 31 Aralık 2025     |
|----------------------------------|--------------------|
| Genel İşletme Giderleri          | 336.605.274        |
| <b>Toplam Faaliyet Giderleri</b> | <b>336.605.274</b> |

#### Genel işletme Giderlerinin Niteliklerine Göre Gider Detayları

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait genel işletme giderlerinin niteliklerine göre detayı aşağıda açıklanmıştır:

| Genel İşletme Giderleri               | 31 Aralık 2025     |
|---------------------------------------|--------------------|
| Reklam Tanıtım Giderleri              | 145.686.111        |
| Vergi, Resim, Harçlar ve Fonlar       | 101.362.572        |
| Kiralama Gideri                       | 40.135.448         |
| Dışarıdan Sağlanan Fayda ve Hizmetler | 37.279.632         |
| Amortisman Gideri                     | 3.631.863          |
| Isıtma Aydınlatma Su Gideri           | 2.443.075          |
| Basılı Kağıt ve Kırtasiye Gideri      | 2.377.987          |
| Haberleşme Gideri                     | 2.121.101          |
| Bina Bakım Onarım Gideri              | 1.508.086          |
| Taşıt Aracı Giderleri                 | 59.399             |
| <b>Toplam</b>                         | <b>336.605.274</b> |

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait bağımsız denetim ücretleri aşağıda açıklanmıştır:

| Bağımsız Denetim Ücreti                        | 31 Aralık 2025   |
|------------------------------------------------|------------------|
| Raporlama Dönemine Ait Bağımsız Denetim Ücreti | 1.280.000        |
| <b>Toplam</b>                                  | <b>1.280.000</b> |

#### 18. Bankalardan Alınan Kâr Payları

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait diğer faaliyet gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

|                                | 31 Aralık 2025    |
|--------------------------------|-------------------|
| Bankalardan Alınan Kâr Payları | 77.479.305        |
| <b>Toplam</b>                  | <b>77.479.305</b> |

## EMLAK KATILIM TASARRUF FİNANSMAN ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 19. Menkul Değerlerden Alınan Kâr Payları

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait menkul değerlerden alınan kâr payları aşağıda açıklanmıştır.

|                                    | 31 Aralık 2025     |
|------------------------------------|--------------------|
| Menkul Değerlerden Alınan Kâr Payı | 203.486.010        |
| <b>Toplam</b>                      | <b>203.486.010</b> |

#### 20. Sermaye Piyasası İşlem Kârı

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait sermaye piyasası işlem kârı aşağıda açıklanmıştır.

|                             | 31 Aralık 2025     |
|-----------------------------|--------------------|
| Sermaye Piyasası İşlem Kârı | 102.230.033        |
| <b>Toplam</b>               | <b>102.230.033</b> |

#### 21. Kambiyo İşlem Kârı

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine kambiyo işlem kârı aşağıda açıklanmıştır.

|                 | 31 Aralık 2025 |
|-----------------|----------------|
| Kambiyo Kârları | 14.640         |
| <b>Toplam</b>   | <b>14.640</b>  |

#### 22. Diğer Faaliyet Gelirleri

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait diğer faaliyet gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

|                                    | 31 Aralık 2025 |
|------------------------------------|----------------|
| Sipariş İptal ve İade Gelirleri(*) | 561.396        |
| SGK Teşvik Gelirleri               | 80.192         |
| <b>Toplam</b>                      | <b>641.588</b> |

(\*) Sipariş İptal ve İade Gelirleri; dönem içerisinde gerçekleştirilen 14.400 EUR tutarlı iade işleminden oluşmaktadır.

#### 23. Kambiyo İşlem Zararı

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait diğer kambiyo işlem zararı aşağıda açıklanmıştır.

|                      | 31 Aralık 2025 |
|----------------------|----------------|
| Kambiyo İşlem Zararı | 353.506        |
| <b>Toplam</b>        | <b>353.506</b> |

## EMLAK KATILIM TASARRUF FİNANSMAN ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 24. Diğer Giderler

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine diğer giderleri aşağıda açıklanmıştır.

|                          | 31 Aralık 2025 |
|--------------------------|----------------|
| Olağandışı Giderler      | 561.592        |
| Gecikme Zammı ve Cezalar | 51.606         |
| <b>Toplam</b>            | <b>613.198</b> |

#### 25. İlişkili Taraf Açıklamaları

Şirket'in ilişkili tarafları arasında yer alan Emlak Varlık Kiralama A.Ş., Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş. ve Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş ile dönem içerisinde herhangi bir işlemi bulunmamaktadır. Dönem içerisinde yalnızca Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. ile işlem gerçekleştirilmiştir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, ilişkili taraf Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi'nden alacak ve borçların detayı aşağıdaki gibidir:

| Nakit ve Nakit Benzerleri               | 31 Aralık 2025       |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.      | 1.040.414.494        |
| - Vadesiz Hesaplar                      | 1.040.414.494        |
| <b>Toplam Nakit ve Nakit Benzerleri</b> | <b>1.040.414.494</b> |

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan alacaklar ve borçlar aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2025                     | Alacaklar |                | Borçlar   |                |
|------------------------------------|-----------|----------------|-----------|----------------|
|                                    | Kısa Vade |                | Kısa Vade |                |
|                                    | Ticari    | Ticari Olmayan | Ticari    | Ticari Olmayan |
| Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. | -         |                | 3.704.225 | -              |
| Toplam                             | -         |                | 3.704.225 | -              |

#### Alımlar ve Giderler

1 Ocak-31 Aralık 2025 dönemine ilişkili taraflardan yapılan alımlar ve giderler aşağıdaki gibidir:

|                                    | 1 Ocak –<br>31 Aralık 2025<br>Mal veya Hizmet Alımı(*) |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. | 174.639.905                                            |
| <b>Toplam</b>                      | <b>174.639.905</b>                                     |

(\*) İlişkili taraf işlemleri; personel ve hizmet alımları ile şube operasyonlarına ilişkin çeşitli giderler ve kira giderlerinden oluşmaktadır.

**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**26. Üst Düzey Yönetime Sağlanan Faydalar**

31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait Şirket'in Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yönetim personeline sağlanan ücret ve menfaatlerin toplam tutarı 7.657.000 TL'dir.

**27. Sürdürülen Faaliyetler ile Durdurulan Faaliyetler Vergi Karşılığı**

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in 84.280.488 TL tutarında ertelenmiş vergi gideri bulunmaktadır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in cari vergi karşılığı 625.465.429 TL'dir. Şirket'in durdurulan faaliyeti bulunmadığı için buna ilişkin vergi karşılığı bulunmamaktadır.

**28. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi**

Bu not aşağıda belirtilen her bir risk için Şirket'in maruz kaldığı riskler, Şirket'in bu risklerini yönetmek ve ölçmek için belirlediği politikaları hakkında bilgi vermektedir.

Şirket finansal araçların kullanımından kaynaklanan aşağıdaki risklere maruz kalmaktadır:

- Kredi riski
- Likidite riski
- Piyasa riski

**28.1 Kredi Riski**

Kredi riski, Şirket'in karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerinin kısmen veya tamamen yerine getirmemesi sonucunda finansal kayba uğrama olasılığı olarak tanımlanmaktadır. Raporlama dönemi itibarıyla Şirket'in tasarruf finansman faaliyetleri kapsamında müşterilere yönelik tahsis edilmiş finansmanı bulunmamaktadır. Bu nedenle, müşteri finansmanından kaynaklanan bir kredi riski söz konusu değildir. Bununla birlikte, Şirket'in kredi riskine maruz kaldığı varlıklar; bankalardaki mevduatlar, faizsiz esaslara uygun finansal yatırımlar ile diğer finansal alacaklardan oluşmaktadır. Söz konusu kredi riski, ağırlıklı olarak çalışılan bankaların ve finansalların karşı tarafların kredi değerliliği ile sınırlıdır.

Şirket, kredi riskini yönetmek amacıyla; yalnızca güvenilir, kredi değerliliği yüksek ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu düzenlemelerine tabi finansal kuruluşlarla çalışmakta, mevduat ve finansal yatırımlarını çeşitlendirme yoluyla kredi riskini sınırlandırmaktadır.

| Cari Dönem<br>31 Aralık 2025                                                                | Tasarruf Finansman Alacakları |                |             | Diğer Aktifler   |                 | Nakit Değerler ve Bankalar |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------|-------------|------------------|-----------------|----------------------------|-------|
|                                                                                             | Donuk alacaklar               | İlişkili taraf | Diğer taraf | Ticari alacaklar | Diğer alacaklar | Bankalar                   | Diğer |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)                       | -                             | -              | -           | 274.284.742      | -               | 1.011.577.250              | -     |
| - Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı                                     | -                             | -              | -           | -                | -               | -                          | -     |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | -                             | -              | -           | 274.284.742      | -               | 1.011.577.250              | -     |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri            | -                             | -              | -           | -                | -               | -                          | -     |
| C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri                               | -                             | -              | -           | -                | -               | -                          | -     |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)                                                        | -                             | -              | -           | -                | -               | -                          | -     |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                       | -                             | -              | -           | -                | -               | -                          | -     |
| - Net değerinin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                 | -                             | -              | -           | -                | -               | -                          | -     |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)                                                      | -                             | -              | -           | -                | -               | -                          | -     |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                       | -                             | -              | -           | -                | -               | -                          | -     |
| - Net değerinin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                 | -                             | -              | -           | -                | -               | -                          | -     |
| D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar                                  | -                             | -              | -           | -                | -               | -                          | -     |

## EMLAK KATILIM TASARRUF FİNANSMAN ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 28. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

##### 28.2 Likidite Riski

Likidite riski; Şirket'in finansal yükümlülüklerini, vadesinde ve makul maliyetle yerine getirememesi riskini ifade etmektedir. Bu risk, tasarruf sahiplerine yapılacak geri ödemeler, sözleşmelerden cayma ve fesih işlemleri ile diğer kısa vadeli nakit çıkışlarını, Şirket'in mevcut ve öngörülen nakit girişleri ile karşılanamaması durumunda ortaya çıkabilmektedir. Şirket'in finansal araçlardan kaynaklanan likidite riski, nakit ve nakit benzeri varlıklar, finansman alacakları, fon havuzları ile tasarruf sahiplerine karşı olan yükümlülüklerin vade yapısı dikkate alınarak izlenmektedir. Şirket finansal yükümlülüklerin yerine getirilmesini de içeren beklenen faaliyet giderlerini, doğal afetler gibi öngörülmeyen olağandışı hallerin olası etkisi istisnai olmak üzere karşılayacak derecede yeterli nakit bulundurmaya hedeflemektedir.

Banka Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından tasarruf finansman şirketlerine yönelik olarak yayımlanan ve 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren yürürlüğe girecek olan düzenleme ile likidite riskinin izlenmesine ilişkin Likidite Yeterlilik Oranı uygulaması getirilmiştir. Söz konusu düzenleme uyarınca likidite yeterlilik oranı 30 gün içinde gerçekleşmesi beklenen nakit girişlerin, 30 gün içinde gerçekleşmesi beklenen nakit çıkışlarına oranlanması suretiyle hesaplanmaktadır.

Likidite yeterlilik oranının günlük olarak hesaplanması ve haftalık basit aritmetik ortalama üzerinden izlenmesi esastır. İlgili düzenleme kapsamında, haftalık ortalama likidite yeterlilik oranının %100'ün altında olmaması gerekmektedir. Belirlenen eşiklerin altına düşürülmesi halinde, gerekli bildirimlerin yapılmasına ve düzeltici tedbirlerin alınması öngörülmektedir.

Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu düzenleme henüz yürürlüğe girmemiş olup, Şirket yönetimi ilgili mevzuata uyum sağlamasına yönelik çalışmalarını raporlama tarihi itibarı ile tamamlamıştır. 1 Ocak 2026 tarihi itibarı ile Likidite Yeterlilik Oranı raporlanmaya başlanmış olup Şirket'in 15 Şubat 2026 tarihi itibarı ile Likidite Yeterlilik Oranı %404,01 olarak gerçekleşmiştir. Mevcut durumda Şirket'in finansal araçlardan kaynaklanan likidite riskine ilişkin önemli bir duyarlılık bulunmamaktadır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev olmayan finansal yükümlülüklerinin sözleşmeler uyarınca kalan vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

| Cari dönem<br>Türev olmayan finansal<br>yükümlülükler | Defter değeri        | Sözleşme<br>uyarınca<br>nakit akışı | 3 aydan kısa       | 3-12 ay arası        | 1 yıl –<br>5 yıl arası | 5 yıl ve üzeri   |
|-------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------|--------------------|----------------------|------------------------|------------------|
| Tasarruf Fon Havuzundan Borçlar                       | 7.124.461.691        | 7.124.461.691                       | -                  | 6.352.981.310        | 768.839.860            | 2.640.511        |
| Cari Vergi Borcu                                      | 456.224.925          | 456.224.925                         | -                  | 456.224.925          | -                      | -                |
| Diğer Yükümlülükler (*)                               | 152.398.118          | 152.398.118                         | 152.398.118        | -                    | -                      | -                |
| <b>Toplam</b>                                         | <b>7.733.084.734</b> | <b>7.733.084.734</b>                | <b>152.398.118</b> | <b>6.809.206.235</b> | <b>768.839.860</b>     | <b>2.640.511</b> |

(\*) Diğer Yükümlülükler; karşılıklar ve diğer yükümlülüklerden oluşmaktadır.

## EMLAK KATILIM TASARRUF FİNANSMAN ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 28. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

##### 28.2 Likidite Riski (devamı)

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in türev olmayan finansal varlıkların ve yükümlülüklerinin beklenen vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2025                  | Vadesiz              | 1 aya kadar          | 1 ay - 1 yıl arası     | 1 yıl - 5 yıl arası  | 5 yıl- ve üzeri    | Dağıtılamayan (***)    | Toplam                |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|----------------------|--------------------|------------------------|-----------------------|
| Nakit ve Nakit Benzerleri       | 1.011.577.250        | -                    | -                      | -                    | -                  | -                      | 1.011.577.250         |
| Finansal Yatırımlar             | -                    | 9.625.479.333        | -                      | -                    | -                  | -                      | 9.625.479.333         |
| Diğer Varlıklar (*)             | -                    | 217.520              | 274.284.742            | -                    | -                  | 61.656.378             | 336.158.640           |
| <b>Toplam varlıklar</b>         | <b>1.011.577.250</b> | <b>9.625.696.853</b> | <b>274.284.742</b>     | <b>-</b>             | <b>-</b>           | <b>61.656.378</b>      | <b>10.973.215.223</b> |
| Tasarruf Fon Havuzundan Borçlar | -                    | -                    | 6.352.981.310          | 768.839.860          | 2.640.511          | -                      | 7.124.461.691         |
| Cari Vergi Borcu                | -                    | -                    | 456.224.925            | -                    | -                  | -                      | 456.224.925           |
| Diğer Yükümlülükler (**)        | 152.398.118          | -                    | -                      | -                    | -                  | 3.240.130.489          | 3.392.528.607         |
| <b>Toplam yükümlülükler</b>     | <b>152.398.118</b>   | <b>-</b>             | <b>6.809.206.235</b>   | <b>768.839.860</b>   | <b>2.640.511</b>   | <b>3.240.130.489</b>   | <b>10.973.215.223</b> |
| <b>Likidite Riski</b>           | <b>859.179.132</b>   | <b>9.625.696.853</b> | <b>(6.534.921.493)</b> | <b>(768.839.860)</b> | <b>(2.640.511)</b> | <b>(3.178.474.111)</b> | <b>-</b>              |

(\*) Maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar ve diğer aktiflerden oluşmaktadır.

(\*\*) Karşılıklar, ertelenmiş vergi borcu, diğer yükümlülükler ve özkaynaklardan oluşmaktadır.

(\*\*\*) Dağıtılamayan varlıklar maddi duran varlıklar ile maddi olmayan duran varlıklardan oluşmaktadır. Dağıtılamayan yükümlülükler ertelenmiş vergi borcu ve özkaynaklardan oluşmaktadır.

##### 28.3 Piyasa Riski

Piyasa riski; Döviz kurları, katkı payı oranları veya menkul kıymetler piyasasında işlem gören enstrümanların fiyatları gibi para piyasasındaki değişikliklerin Şirket'in gelirlerinin veya sahip olduğu finansal varlıkların değerinin değişme riskidir. Piyasa riski yönetimi, piyasa riskine maruz kalmayı kabul edebilir sınırlar dahilinde kontrol ederken, getiriye optimize etmeyi amaçlar.

### 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 28. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

##### 28.3 Piyasa Riski (devamı)

###### 28.3.1. Kur riski ve Kâr Payı Oranı Riski

Yabancı para riski herhangi bir finansal aracın değerinin döviz kurundaki değişikliğe bağlı olarak değişmesinden doğan risktir. Şirket, yabancı para cinsinden parasal varlıklarını TL'ye çevirirken kurlardaki değişiklikler nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır. Kâr payı oranı riski ise kâr payı oranlarında meydana gelebilecek değişimlerin, Şirket'in finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değeri ile gelecekteki nakit akışı üzerinde oluşturabileceği etkilerden kaynaklanmaktadır. Tasarruf finansman faaliyetlerinin niteliği gereği Şirket'in gelirleri ağırlıklı olarak sabit tutarlı organizasyon ücretlerinden oluşmakta olup, kâr payı oranlarına duyarlı değildir. Bununla birlikte, fon havuzlarında tutulan borçlar, döviz kuru kâr payı oranlarındaki değişimlerden dolayı olarak etkilenebilmektedir. Raporlama tarihi itibarıyla, söz konusu risklere ilişkin olarak Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları üzerinde önemli bir duyarlılık bulunmamaktadır.

#### 29. Finansal Araçlar

##### 29.1 Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Gerçeğe uygun değer piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır.

Şirket finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini halihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerleme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket'in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Şirket'in finansal tablolarında gerçeğe uygun değeri ile yansıtılan finansal varlık ve yükümlülükleri bulunmamaktadır.

Şirket, finansal araçların gerçeğe uygun değerlerini mevcut piyasa bilgilerini ve uygun değerleme metodlarını kullanarak hesaplamıştır. Şirket yönetimi tarafından, kasa ve bankalardan alacaklar, diğer finansal aktifler ve kısa vadeli finansal borçlar da dahil olmak üzere iç verim oranıyla iskonto edilmiş maliyet bedeli ile gösterilen finansal aktiflerin ve borçların gerçeğe uygun değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülerek kayıtlı değerlerine yakın olduğu kabul edilmiştir.

## EMLAK KATILIM TASARRUF FİNANSMAN ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi: Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 29. Finansal Araçlar (devamı)

##### 29.1 Finansal araçların gerçeğe uygun değeri (devamı)

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerleri ve kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

|                                 | 31 Aralık 2025        |                       |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                 | Kayıtlı değeri        | Gerçeğe uygun değeri  |
| <b>Finansal varlıklar</b>       |                       |                       |
| Nakit ve Nakit Benzerleri       | 1.011.577.250         | 1.011.577.250         |
| Finansal Varlıklar              | 9.625.479.333         | 9.625.479.333         |
| <b>Toplam</b>                   | <b>10.637.056.583</b> | <b>10.637.056.583</b> |
| <b>Finansal yükümlülükler</b>   |                       |                       |
| Tasarruf Fon Havuzundan Borçlar | 7.124.461.691         | 7.124.461.691         |
| Karşılıklar                     | 89.667.071            | 89.667.071            |
| Cari Vergi Borcu                | 456.224.925           | 456.224.925           |
| <b>Toplam</b>                   | <b>7.670.353.687</b>  | <b>7.670.353.687</b>  |

#### 30. Karşılıklar şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

Bulunmamaktadır.

#### 31. Finansal tabloların önemli ölçüde etkileyen ya da finansal tabloların açık yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gereken diğer hususlar

Bulunmamaktadır.

#### 32. Taahhütler

Bulunmamaktadır.

#### 33. Raporlama Döneminden sonraki olaylar

Raporlama döneminden sonra toplam 69 adet yeni şube açılmıştır.

.....





**EmlakKatılım**  
*Tasarruf Finansman*