

Bu İzahname halihazırda Sermaye Piyasası Kurulu tarafından incelenmektedir ve henüz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını müteakip kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir. Halka arz kapsamında herhangi bir yatırım kararı Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını müteakip verilmeli ve yatırımcılar bu kararlarını nihai İzahname 'de yaptıkları incelemelere dayandırmalıdır.

Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi

İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nca/...../..... tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış/ödenmiş sermayesinin 5.000.000.000 TL'den 5.600.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 600.000.000 TL nominal değerli 60.000.000.000 adet B Grubu pay olmak üzere toplam 600.000.000 TL nominal değerli paylarının halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, ortaklığımızın www.emlakkatilim.com.tr adresli internet sitesinde ve halka arzda satışa aracılık edecek Halk Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi, Garanti Yatırım Menkul Kıymetler Anonim Şirketi ile İş Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi'nin www.halkyatirim.com.tr, www.garantibbvayatirim.com.tr ve www.isyatirim.com.tr adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özetin yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

“Bu izahname, “düşünölmektedir”, “planlanmaktadır”, “hedeflenmektedir”, “tahmin edilmektedir”, “beklenmektedir” gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki öngöröleri ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörölerinden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.”

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	3
KISALTMA VE TANIMLAR	5
I. BORSA GÖRÜŞÜ	11
II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR	12
1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER	13
2. ÖZET	17
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER	57
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	57
5. RİSK FAKTÖRLERİ	61
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER	86
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	110
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER	186
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER	191
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	204
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI	230
12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR	238
13. EĞİLİM BİLGİLERİ	238
14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	241
15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	242
16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	256
17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	257
18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	263
19. ANA PAY SAHİPLERİ	264
20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	268

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

21.	DİĞER BİLGİLER.....	270
22.	ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER.....	279
23.	İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	292
24.	İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	296
25.	HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR.....	304
26.	BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER.....	326
27.	MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER.....	328
28.	HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ.....	329
29.	SULANMA ETKİSİ.....	332
30.	UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER.....	333
31.	İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER.....	338
32.	PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI.....	338
33.	İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN PAY SAHİPLERİ TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ.....	347
34.	İNCELEMeye AÇIK BELGELER.....	348
35.	EKLER.....	348

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

KISALTMA VE TANIMLAR

KISALTMALAR	TANIMLAR
A.Ş.	Anonim Şirketi
AC/DC	Alternatif Akım ve Doğru Akım
AB	Avrupa Birliği
ABD	Amerika Birleşik Devletleri
ABD Doları, USD	Amerika Birleşik Devletleri para birimi
AOSM	Ağırlıklı Ortalama Sermaye Maliyeti
API	Uygulama Programlama Arayüzü
ATM	Otomatik Para Çekme Makinesi (<i>Automated Teller Machine</i>)
Avro, Euro	Avrupa Birliği para birimi
Banka / İhraççı / Şirket	Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi
Bankacılık Kanunu	5411 sayılı Bankacılık Kanunu
Bankaların Bilgi Sistemleri ve Elektronik Bankacılık Hizmetleri Hakkında Yönetmelik	15.03.2020 tarih ve 31069 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Bankaların Bilgi Sistemleri ve Elektronik Bankacılık Hizmetleri Hakkında Yönetmelik
Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik	23.10.2015 tarih ve 29511 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik
BDDK	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
BDDK Kurulu	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu
BDS	Bağımsız Denetim Standartları
BİAŞ, Borsa, Borsa İstanbul	Borsa İstanbul A.Ş.
BKM	Bankalararası Kart Merkezi
BKZ	Beklenen Kredi Zararı
BM	Birleşmiş Milletler

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

KISALTMALAR	TANIMLAR
CI/CD	Sürekli Entegrasyon / Sürekli Teslimat
CIB	Credit Investment Bank
Cumhurbaşkanlığı Genelgesi	15.07.2018 tarih ve 30479 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 2018/1 sayılı Bakanlıklara Bağlı İlgili ve İlişkili Kurum ve Kuruluşlar ile İlgili Cumhurbaşkanlığı Genelgesi
Danışma Komitesi	Katılım Esasları Tebliği uyarınca Banka faaliyetlerinin katılım esaslarına uygunluğunu sağlamak amacıyla, Banka bünyesinde tesis edilen komite
Darphane	T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı Darphane ve Damga Matbaası Genel Müdürlüğü
DBS	Doğrudan Borçlanma Sistemi
DBYS	Depozito Bilgi Yönetim Sistemi
DC	Doğru Akım
Destek Hizmeti Yönetmeliği	05.11.2011 tarih ve 28106 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Bankaların Destek Hizmeti Almalarına İlişkin Yönetmelik
DIB	Dubai Islamic Bank PJSC
DOA	Depozitosu Olan Ambalajlar
EBYS	Elektronik Belge Yönetim Sistemi
EFT	Elektronik Fon Transferi
EIB	Emirates Islamic Bank P.J.S.C
Emlak Bankası Kanunu	4603 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası, Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi ve Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketi Hakkında Kanun
Emlak Katılım Portföy	Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş.
Emlak Katılım Tasarruf Finansman	Emlak Katılım Tasarruf Finansman A.Ş.
Emlak Katılım VKŞ	Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.
Emlak Konut	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

KISALTMALAR	TANIMLAR
Emlak VKŞ	Emlak Varlık Kiralama A.Ş.
ESG	Çevresel, Sosyal ve Yönetişim (<i>Environmental, Social and Governance</i>)
ETDB	ECO Trade and Development Bank
FAST	Fonların Anlık ve Sürekli Transferi
FAVÖK	Faiz, Amortisman ve Vergi Öncesi Kazanç
Garanti Yatırım / Konsorsiyum Lideri	Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
GES	Güneş Enerji Santrali
GSI	Goldman Sachs International
GSMH	Gayri Safi Milli Hasıla
GSYİH	Gayri Safi Yurtiçi Hasıla
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
Halka Arz Edilecek Paylar	Yeni Paylardan oluşmak üzere toplam 600.000.000 TL nominal değerli 60.000.000.000 adet pay
Halkbank	Türkiye Halk Bankası A.Ş.
Halk Yatırım / Konsorsiyum Lideri	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
ICIEC	(İslam Yatırım ve İhracat Kredi Sigortası Kuruluşu) The Islamic Corporation for the Insurance of Investment and Export Credit
ISIN	Uluslararası Menkul Kıymet Tanımlama Numarası (<i>International Securities Identification Number</i>)
IT	Bilgi Teknolojisi
İç Sistemler Yönetmeliği	11.07.2014 tarihli ve 29057 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Bankaların İç Sistemleri ve İçsel Sermaye Yeterliliği Değerlendirme Süreci Hakkında Yönetmelik
İFM	İstanbul Finans Merkezi
İSEDES	İçsel Sermaye Yeterliliği Değerlendirme Süreci

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

KISALTMALAR	TANIMLAR
İş Yatırım / Konsorsiyum Lideri	İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği	22.06.2013 tarih ve 28685 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği (II-5.1)
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
Kâr Payı Tebliği	23.01.2014 tarih ve 28891 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Kâr Payı Tebliği (II-19.1)
Katılım Esasları Tebliği	19.12.2025 tarih ve 33112 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Katılım Esaslarına Uyum Tebliği
Katılım Fonu Yönetmeliği	01.11.2006 tarihli ve 26333 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Mevduat ve Katılım Fonunun Kabulüne, Çekilmesine ve Zamanaşımına Uğrayan Mevduat, Katılım Fonu, Emanet ve Alacaklara ilişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik
KDV	Katma Değer Vergisi
KGK	Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu
Konsorsiyum Liderleri	Halk Yatırım, İş Yatırım, Garanti Yatırım
Kredi Yönetmeliği	21.12.2023 tarihli ve 32406 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Bankaların Kredi İşlemlerine İlişkin Yönetmelik
Konsorsiyum Liderleri	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş., Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ve İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Kurul, SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kuruluş Birlikleri	Türkiye Bankalar Birliği ve Türkiye Katılım Bankaları Birliği
Kurumsal Yönetim İlkeleri Yönetmeliği	01.11.2006 tarih ve 26333 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Bankaların Kurumsal Yönetim İlkelerine İlişkin Yönetmelik
Kurumsal Yönetim Tebliği	03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)
KVK	5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
KVKK	6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu
kW	Kilowatt

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

KISALTMALAR	TANIMLAR
lot	1 TL nominal değerdeki 100 adet pay
MASAK	Mali Suçları Araştırma Kurulu
Mashreqbank PSC	Mashreq Al Islami
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.ř.
NPL	Takipteki Kredi (<i>Non-Performing Loan</i>)
RMA	Müşteri İlişkileri Yönetimi Uygulaması (Relationship Management Application)
ÖFH	Özel Fon Havuzu
Pay Tebliği	22.06.2013 tarih ve 28685 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Pay Tebliği (VII-128.1)
POS	Satış Noktası (<i>Point Of Sale</i>)
PYş	Portföy Yönetim şirketi
Sermaye Piyasası Kanunu, SPK _n	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği	28.06.2013 tarih ve 28691 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği (II-5.2)
SKA	Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları
TAM	Türkiye'nin ATM Merkezi
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
TCMB	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TEDAş	Türkiye Elektrik Dağıtım A.ř.
TFRS	Türkiye Finansal Raporlama Standartları
THK	Temerrüt Halinde Kayıp
TKBB	Türkiye Katılım Bankaları Birliği
TKHK	6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
TL	Türk Lirası

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.ř.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.ř.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.ř.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.ř.

KISALTMALAR	TANIMLAR
TLREFK	Türk Lirası Gecelik Katılım Referans Getiri Oranı
TMS	Türkiye Muhasebe Standartları
TMS 16	Maddi Duran Varlıklara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı
TMSF	Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu
TO	Temettü Olasılığı
TPMK	Türk Patent ve Marka Kurumu
TSPB	Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği
TT	Temerrüt Tutarı
TÜÇA	Türkiye Çevre Ajansı
TÜFE	Tüketici Fiyat Endeksi
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
Türk Ticaret Kanunu, TTK	6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TVF	Türkiye Varlık Fonu
ÜFE	Üretici Fiyat Endeksi
VUK	213 sayılı Vergi Usul Kanunu
Yeşil Kira Sertifikası Rehberi	SPK'nın Yeşil Borçlanma Aracı, Sürdürülebilir Borçlanma Aracı, Yeşil Kira Sertifikası, Sürdürülebilir Kira Sertifikası Rehberi
Yİ-ÜFE	Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

I. BORSA GÖRÜŞÜ

[*Borsa İstanbul'un kotasyon kararının açıklanması neticesinde eklenecektir.*]

**Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.**



**Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.**



**Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.**



**İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.**



II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR

[BDDK'dan alınan görüş ilerleyen aşamalarda eklenecektir.]

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.



Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.



Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.




İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.



1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

Bu izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İhraççı		Sorumlu Olduğu Kısım:
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.		
Ad:	Yalçın	İZAHNAMENİN TAMAMI
Soyad:	GÜDÜL	
Görev:	Hukuk Genel Müdür Yardımcısı	
Tarih:	07.04.2026	
İmza:	 TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş. Barbaros Mah. Begonya Sok. No: 9A/1 ATAŞEHİR / İSTANBUL	
Ad:	Tuğba	
Soyad:	GEDİKLİ	
Görev:	Finans Genel Müdür Yardımcısı	
Tarih:	07.04.2026	
İmza:	 Tel: 0216 266 26 26 Faks: 0216 275 25 25 Mersis No: 0879 0015 2770 0010 Büyük Mükellefler V.D. 879 0015277	

Halk Arza Aracılık Eden Yetkili Kurulus		Sorumlu Olduğu Kısım:
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.		
Ad:	Menevşe	İZAHNAMENİN TAMAMI
Soyad:	ÖZDEMİR DİLİDÜZGÜN	
Görev:	Bölüm Müdürü	
Tarih:	07.04.2026	
İmza:	 HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	
Ad:	Güner	
Soyad:	GEZEN	
Görev:	Genel Müdür Yardımcısı V.	
Tarih:	07.04.2026	
İmza:		


Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kurulus Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.		Sorumlu Olduğu Kısım:
Ad: Ali Mert Soyad: HASANREİSOĞLU Görev: Birim Müdürü Tarih: 07.04.2026 İmza:	 GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı Marmara Çiftçiler Kuleleri Kat: 8 34340 Beşiktaş/İSTANBUL Tel:0212 284 1010	İZAHNAMENİN TAMAMI
Ad: Buse Soyad: YEBEN Görev: Yönetmen Tarih: 07.04.2026 İmza:		

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kurulus İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.		Sorumlu Olduğu Kısım:
Ad: Ayşe Soyad: YAŞAR Görev: Direktör Tarih: 07.04.2026 İmza:	 İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	İZAHNAMENİN TAMAMI
Ad: İdil Soyad: ER KURUCU Görev: Direktör Tarih: 07.04.2026 İmza:		

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

İzahnamenin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Bağımsız Denetim Raporunu Hazırlayan Kuruluş PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Ad: Talar Soyad: Gül Görev: Sorumlu Denetçi	31.12.2025, 31.12.2024 ve 31.12.2023 Tarihlerinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu

İlgili Değerleme Raporunu Hazırlayan Kuruluş Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Yetkilisinin	Sorumlu Olduğu Kısım:
Ad: Ömer Soyad: Demirtaş Görev: Denetmen	08.09.2023 tarih ve EKB13564 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu

İlgili Değerleme Raporunu Hazırlayan Kuruluş Arves Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Yetkilisinin	Sorumlu Olduğu Kısım:
Ad: Mustafa Soyad: Yıldızhan Görev: Denetmen	07.09.2023 tarih ve EKB13546 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

İlgili Değerleme Raporunu Hazırlayan Kuruluş Mülk Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Yetkilisinin	Sorumlu Olduğu Kısım:
Ad: Nihat Soyad: Akar Görev: Denetmen	04.02.2025 tarih ve EKB18884 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu

İlgili Değerleme Raporunu Hazırlayan Kuruluş Çınar Taşınmaz Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. Yetkilisinin	Sorumlu Olduğu Kısım:
Ad: İsmail Soyad: Duyar Görev: Denetmen	04.02.2025 tarih ve EKB18885 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu

İlgili Değerleme Raporunu Hazırlayan Kuruluş Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Yetkilisinin	Sorumlu Olduğu Kısım:
Ad: Erdeniz Soyad: Balıkçıoğlu Görev: Denetmen	06.02.2025 tarih ve EKB18886 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporu

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
No.	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	<ul style="list-style-type: none">Bu özet İzahname 'ye giriş olarak okunmalıdır.Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları İzahname'nin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.İzahname'de yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, İzahname'nin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere), ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti İzahname'nin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	İzahname sonradan tekrar kullanılmayacaktır.

B—İHRAÇÇI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi Şirket'in işletme adı bulunmamaktadır.
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki Statüsü: Anonim Şirket Tabi Olunan Mevzuat: T.C. Kanunları Kurulduğu Ülke: Türkiye Adresi: Barbaros Mah. Begonya Sok. No:9/A Ataşehir – İstanbul
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş., Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'nin devamı olup 08.01.1988 tarihinde süresiz olarak kurulmuş ve 27.01.1988 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili'ne tescil edilmiştir. Şirketin unvanı 10.09.2018 tarihinde "Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş." olarak değiştirilmiş; katılım bankası olarak faaliyet iznini

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

	<p>tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi</p>	<p>Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu'nun 26.02.2019 tarihli kararıyla almış ve 21.03.2019 tarihi itibarıyla faaliyete başlamıştır.</p> <p>Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş., Bankacılık Kanunu ve ilgili katılım bankacılığı mevzuatı çerçevesinde faaliyet gösteren bir katılım bankasıdır. Banka; faizsiz bankacılık ilkeleri doğrultusunda bireysel ve kurumsal müşterilere katılım fonu toplama, fon kullandırma ve diğer bankacılık hizmetlerini sunmaktadır.</p> <p>31.12.2025 tarihi itibarıyla Banka, Türkiye'nin 44 ilinde toplam 122 şube aracılığıyla hizmet sunmakta ve 213.420 adet bireysel, 179.757 adet tüzel olmak üzere toplam 393.177 müşteriye sahip bulunmaktadır.</p> <p>İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü olumsuz yönde etkileyen, İzahname tarihi itibarıyla mevcut olan kayda değer eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar, yoktur.</p>
<p>B.4a</p>	<p>İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi</p>	<p>Banka'nın faaliyet konusu ve iş modeli itibarıyla, üretim, stok ve satış fiyatı gibi kalemler Banka açısından doğrudan uygulanabilir nitelikte olmayıp, Banka'nın performansı esas olarak finansal aracılık faaliyetleri, fonlama yapısı, kullanılan fonların getirisi, komisyon gelirleri, operasyonel giderler ve aktif kalitesi gibi bankacılık göstergeleri üzerinden değerlendirilmektedir. Bu çerçevede, "üretim" ve "stok" gibi kavramların Banka'nın operasyonlarında karşılığı bulunmadığından, Banka'nın faaliyetlerini değerlendirmede esas alınan temel büyüklükler; fonlama kaynaklarının kompozisyonu ve maliyeti, kullanılan fonların türü ve dağılımı, kâr payı gelir/gider dengesi, ücret ve komisyon gelirlerinin seyri ile kredi/finansman portföyünün risk göstergeleridir.</p> <p>İzahnamenin kapsadığı son finansal raporlama dönemi itibarıyla ve Banka tarafından kamuya açıklanan finansal bilgilerle uyumlu olacak şekilde, Banka yönetimince olağan faaliyet akışı dışında, Banka'nın finansal durumunu veya faaliyet sonuçlarını anlamlı ölçüde değiştirdiği değerlendirilen, münferit ve tekil nitelikte bir eğilim tespit edilmemiştir. Bununla birlikte, bankacılık sektörünün doğası gereği piyasa faiz ve kâr payı oranlarındaki değişimler, fonlama maliyetleri ve kredi/finansman talebindeki dalgalanmalar dönemsel etkiler yaratabilmekte olup, bu etkiler Banka'nın faaliyetlerinin olağan seyrinin bir parçası olarak değerlendirilmekte ve Banka'nın finansal</p>

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

		<p>raporlarında yer alan risk yönetimi ve duyarlılık değerlendirmeleri kapsamında ele alınmaktadır.</p> <p>Banka'nın finansal tablolarında ve kamuya açıklanan raporlamasında yer alan göstergeler çerçevesinde, raporlama dönemleri arasında görülebilecek değişimlerin, genel piyasa koşulları ve sektör dinamikleri ile uyumlu şekilde ortaya çıkması beklenmekte olup, Banka'nın iş modelini veya stratejik yönelimini tek başına dönüştürecek mahiyette, belirgin ve istisnai bir trendin oluştuğu yönünde ayrıca bir tespit bulunmamaktadır. Bu bölüm kapsamında yer verilen değerlendirmeler, Banka'nın faaliyetlerinin niteliği dikkate alınarak, yatırımcıların Banka'ya özgü finansal ve operasyonel metrikler üzerinden bilgilendirilmesi amacıyla yapılmakta olup, Banka'nın faaliyetlerine ilişkin temel performans göstergeleri izahnamenin ilgili diğer bölümlerinde ayrıntılı şekilde ele alınmaktadır.</p>																								
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	<p>Katılım bankacılığı sektöründe faaliyet gösteren Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. çatısı altında faizsiz finans ilkelerine uygun her türlü bankacılık hizmetinin sunulması olup; Banka bağlı ortaklıkları ile birlikte bir grup oluşturmaktadır ve katılım fonu kabulü, finansman sağlanması, sermaye piyasası işlemleri, tasarruf finansmanı, portföy yönetimi ve kira sertifikası ihraçları dahil olmak üzere çeşitli alanlarda faaliyetlerini yürütmektedir.</p> <p>İhraççı'nın doğrudan veya dolaylı olarak paylarının çoğunluğuna ya da tamamına sahip olduğu bağlı ortaklıklarına ve iştiraklerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Bağlı Ortaklık/İştirak</th> <th>Ülke</th> <th>Faaliyet Alanı</th> <th>Sahiplik Oranı</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Emlak Varlık Kiralama A.Ş.</td> <td>Türkiye</td> <td>Kira Sertifikası İhracı</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.</td> <td>Türkiye</td> <td>Kira Sertifikası İhracı</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Emlak Katılım Tasarruf Finansman A.Ş.</td> <td>Türkiye</td> <td>Tasarruf Finansmanı</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş.</td> <td>Türkiye</td> <td>Portföy Yönetimi</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Katılım Finans Kefalet A.Ş.</td> <td>Türkiye</td> <td>Kefalet ve Teminat Mekanizmaları</td> <td>15%</td> </tr> </tbody> </table>	Bağlı Ortaklık/İştirak	Ülke	Faaliyet Alanı	Sahiplik Oranı	Emlak Varlık Kiralama A.Ş.	Türkiye	Kira Sertifikası İhracı	100%	Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.	Türkiye	Kira Sertifikası İhracı	100%	Emlak Katılım Tasarruf Finansman A.Ş.	Türkiye	Tasarruf Finansmanı	100%	Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş.	Türkiye	Portföy Yönetimi	100%	Katılım Finans Kefalet A.Ş.	Türkiye	Kefalet ve Teminat Mekanizmaları	15%
Bağlı Ortaklık/İştirak	Ülke	Faaliyet Alanı	Sahiplik Oranı																							
Emlak Varlık Kiralama A.Ş.	Türkiye	Kira Sertifikası İhracı	100%																							
Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.	Türkiye	Kira Sertifikası İhracı	100%																							
Emlak Katılım Tasarruf Finansman A.Ş.	Türkiye	Tasarruf Finansmanı	100%																							
Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş.	Türkiye	Portföy Yönetimi	100%																							
Katılım Finans Kefalet A.Ş.	Türkiye	Kefalet ve Teminat Mekanizmaları	15%																							

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İs Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

İhraççı, %100 oranında pay sahipliği ile dört adet Bağlı Ortaklık üzerinde tam kontrol sahibidir; ayrıca bir adet şirkette %15 oranında pay sahipliği bulunmaktadır.

Pay Sahipliği Yapısı

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Banka'nın tek hâkim pay sahibi bulunmaktadır. T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı, Banka'nın çıkarılmış sermayesinin %99,99'unu temsil eden paylara sahiptir; kalan çok düşük oranlı paylar ise çeşitli gerçek ve tüzel kişilere aittir.

Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.

Pay Sahibi	Tutar (TL)	Pay Oranı (%)
T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı (*)	4.999.999.591,25	99,99
Diğer	408,75	0,01
TOPLAM	5.000.000.000	100

*Emlak Bankası Kanunu'nun 2. maddesinin 3. fıkrasında "Bankalardaki kamu paylarının satış işlemi tamamlanuncaya kadar, bu hisseler Türk Ticaret Kanunu hükümleri uyarınca bankaların bağlı bulunduğu Bakan tarafından idare ve temsil edilir." düzenlemesine yer verilmiştir. Banka, Cumhurbaşkanlığı Genelgesi uyarınca T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile ilgilendirildiğinden, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı payları T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı tarafından idare ve temsil edilmektedir.

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı

Banka'nın çıkarılmış sermayesinin %99,99'unu temsil eden T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı, Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'nin ana ortağı olup, Emlak Bankası Kanunu'nun 2. maddesinin 3. fıkrasında "Bankalardaki kamu paylarının satış işlemi tamamlanuncaya kadar, bu hisseler Türk Ticaret Kanunu hükümleri uyarınca bankaların bağlı bulunduğu Bakan tarafından idare ve temsil edilir." düzenlemesine yer verilmiştir. Banka, Cumhurbaşkanlığı Genelgesi uyarınca T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile ilgilendirildiğinden, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı

**Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.**



**Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.**



**Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.**



**İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.**



		<p>payları T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı tarafından idare ve temsil edilmektedir.</p> <p>Banka'nın kuruluş amacı doğrultusunda Türkiye'de faizsiz finans sisteminin güçlendirilmesi, konut ve üretim odaklı ekonomi politikalarının desteklenmesi ve katılım finans sektörünün geliştirilmesine yönelik stratejik bir rol üstlenmektedir. T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı ve T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Banka'nın büyüme stratejileri, ulusal ekonomi politikalarına uyum ve sektörel gelişim hedefleri doğrultusunda yönetim süreçlerinde belirleyici konumundadır.</p>																
B.6	<p>Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi</p> <p>İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi</p> <p>Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi</p>	<p>İşbu İzahname tarihi itibarıyla, Banka'nın sermayesindeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan olarak %5 ve fazlası olan pay sahibi T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'dır.</p> <p>Banka'nın sermayesinin 4.999.999.591,25 TL'lik (dört milyar dokuz yüz doksan dokuz milyon dokuz yüz doksan dokuz bin beş yüz doksan bir Türk Lirası yirmi beş kuruş) kısmı 499.999.959.125 (dört yüz doksan dokuz milyar dokuz yüz doksan dokuz milyon dokuz yüz elli dokuz bin yüz yirmi beş) adet (A) Grubuna; 408,75 TL'lik (dört yüz sekiz Türk Lirası yetmiş beş kuruş) kısmı 40.875 (kırk bin sekiz yüz yetmiş beş) adet (B) Grubuna ait ve tamamı nama yazılı olan paylardan oluşmaktadır. (A) grubu payların tamamı Hazine ve Maliye Bakanlığı mülkiyetinde bulunmakta olup, Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın sahip olduğu tüm paylar da (A) grubu paylardan oluşmaktadır. (A) Grubu payların yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. B Grubu payların hiçbir imtiyazı yoktur.</p> <p>Banka Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Süresi" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca, 7 (yedi) üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 3 (üç) üyesi, 8 (sekiz) üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 4 (dört) üyesi, 9 (dokuz) üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 4 (dört) üyesi, A Grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterecekleri adaylar arasından seçilir.</p> <p>İşbu izahname tarihi itibarıyla, Banka'nın pay sahipliği yapısı pay gruplarını da gösterecek şekilde aşağıda yer almaktadır:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Pay Sahibi Adı Soyadı / Unvanı</th> <th>Pay Grubu</th> <th>Nama / Hamiline</th> <th>Beher Payın Nominal Değeri</th> <th>İmtiyaz</th> <th>Toplam Pay Adedi</th> <th>Sermaye Oranı (%)</th> <th>Pay Senedinin Nominal Değeri</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı (*)</td> <td>A</td> <td>Nama Yazılı</td> <td>0,01 TL</td> <td>Yönetim kurulu üyelerinin seçimine ilişkin aday</td> <td>499.999.959.125</td> <td>99,99</td> <td>4.999.999.591,25</td> </tr> </tbody> </table>	Pay Sahibi Adı Soyadı / Unvanı	Pay Grubu	Nama / Hamiline	Beher Payın Nominal Değeri	İmtiyaz	Toplam Pay Adedi	Sermaye Oranı (%)	Pay Senedinin Nominal Değeri	T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı (*)	A	Nama Yazılı	0,01 TL	Yönetim kurulu üyelerinin seçimine ilişkin aday	499.999.959.125	99,99	4.999.999.591,25
Pay Sahibi Adı Soyadı / Unvanı	Pay Grubu	Nama / Hamiline	Beher Payın Nominal Değeri	İmtiyaz	Toplam Pay Adedi	Sermaye Oranı (%)	Pay Senedinin Nominal Değeri											
T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı (*)	A	Nama Yazılı	0,01 TL	Yönetim kurulu üyelerinin seçimine ilişkin aday	499.999.959.125	99,99	4.999.999.591,25											

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

					gösterme imtiyazı			
Diğer	B	Nama Yazılı	0,01 TL	-	40,875	0,01	408,75	
Halka Arz Öncesi Toplam Çıkarılmış Sermaye					500.000.000,00	100,00	5.000.000,000	

* Emlak Bankası Kanunu'nun 2. maddesinin 3. fıkrasında "Bankalardaki kamu paylarının satış işlemi tamamlanıncaya kadar, bu hisseler Türk Ticaret Kanunu hükümleri uyarınca bankaların bağlı bulunduğu Bakan tarafından idare ve temsil edilir." düzenlemesine yer verilmiştir. Banka, Cumhurbaşkanlığı Genelgesi uyarınca T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile ilgilendirildiğinden T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı payları T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı tarafından idare ve temsil edilmektedir.

B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihracının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	Finansal Durum Tablosu	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
			31 Aralık'ta sona eren hesap dönemine ait		
		(Bin Türk Lirası)	2023	2024	2025
		FİNANSAL VARLIKLAR (Net)	98.226.460	87.989.203	148.102.753
		Nakit ve Nakit Benzerleri	84.045.567	71.799.065	111.859.806
		Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	2.050.312	2.434.954	18.298.206
		Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	12.126.577	13.674.064	17.865.882
		Türev Finansal Varlıklar	4.004	81.120	78.859
		İTFA EDİLMİŞ MALİYETİ İLE ÖLÇÜLEN FİNANSAL VARLIKLAR (Net)	84.050.095	129.935.541	254.107.951
		Krediler	67.542.336	115.574.772	234.686.739
		Kiralama İşlemlerinden Alacaklar	382.826	434.517	6.880.464
		İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar	16.692.053	15.089.119	17.738.674
		Beklenen Zarar Karşılıkları (-)	567.120	1.162.867	5.197.926
		SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN VE DURDURULAN FAALİYETLERE İLİŞKİN DURAN VARLIKLAR (Net)	8.283	166.063	1.621.299
		ORTAKLIK YATIRIMLARI	22.500	67.500	90.000
		İştirakler (Net)	22.500	67.500	90.000
		MADDİ DURAN VARLIKLAR (Net)	922.856	1.146.340	5.641.525
		MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Net)	250.364	548.057	375.370
		CARİ VERGİ VARLIĞI	-	-	26.253
		ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI	1.718.345	4.487.028	5.435.410
		DİĞER AKTİFLER	2.487.890	3.105.716	2.500.795

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

VARLIKLAR TOPLAMI	187.686.793	227.445.448	417.901.356
TOPLANAN FONLAR	151.478.974	166.636.498	309.634.711
ALINAN KREDİLER	1.247.871	2.411.830	15.413.011
PARA PİYASALARINA BORÇLAR	-	-	395.438
İHRAÇ EDİLEN MENKUL DEĞERLER (Net)	8.730.931	15.432.580	18.426.291
TÜREV FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER	27.199	30.572	114.619
KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN YÜKÜMLÜLÜKLER (Net)	507.319	739.965	1.220.599
KARŞILIKLAR	3.829.617	10.122.182	13.712.238
CARİ VERGİ BORCU	1.336.476	2.185.238	3.339.158
ERTELENMİŞ VERGİ BORCU	-	-	118.522
SERMAYE BENZERİ BORÇLANMA ARAÇLARI	7.078.467	7.664.460	10.675.109
DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER	3.017.694	3.992.047	11.142.009
ÖZKAYNAKLAR	10.432.245	18.230.076	33.709.651
Ödenmiş Sermaye	1.026.915	1.026.915	1.026.915
Sermaye Yedekleri	39.272	10.016	23.423
Diğer Sermaye Yedekleri	39.272	10.016	23.423
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	2.987	(12.722)	(7.222)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	780.499	(127.141)	(212.039)
Kâr Yedekleri	3.434.584	8.563.985	17.287.805
Yasal Yedekler	428.286	684.762	1.119.799
Olağanüstü Yedekler	3.006.298	7.879.223	16.168.006
Kâr veya Zarar	5.147.988	8.769.023	15.590.769
Geçmiş Yıllar Kâr veya Zararı	4.133	41.542	45.204
Dönem Net Kâr veya Zararı	5.143.855	8.727.481	15.545.565
YÜKÜMLÜLÜKLER TOPLAMI	187.686.793	227.445.448	417.901.356

Nakit ve Nakit Benzerleri

Banka'nın nakit ve nakit benzerleri; nakit değerler, TCMB ve bankalar para piyasalarından alacaklar ve beklenen zarar karşılıkları kalemlerinden oluşmaktadır. Nakit ve nakit benzerlerinin toplam varlıklar içerisindeki payı, 2023, 2024

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

ve 2025 yıllarında sona eren finansal dönemleri itibarıyla sırasıyla %44,8, %31,6 ve %26,8 olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılında 2023 yılına kıyasla nakit ve nakit benzerleri 12.246.502 bin TL tutarında ve %14,6 oranında düşüş göstermiştir. Banka, 2024 yılında nakit ve nakit benzerlerini kredi yatırımlarında kullanmış olup, nakit ve nakit benzerleri önemli oranda kredi yatırımlarına dönüşmüştür. 2025 yılına gelindiğinde Banka'nın nakit ve nakit benzerleri bakiyesi 2024 yılına kıyasla 40.060.741 bin TL tutarında ve %55,8 oranında artmış olup; Banka'nın kaynakları 2025 yılında toplanan fonlara bağlı olarak artış göstermiştir. Ayrıca 2025 yılında Türk parası zorunlu karşılık için geçerli oranları katılım fonları ve diğer yükümlülükler için vade yapısına göre %3 ile %40 aralığında; yabancı para zorunlu karşılık için geçerli oranlar ise katılım fonları ve diğer yükümlülüklerde vade yapısına göre %5 ile %32 aralığında; kıymetli maden depo hesapları için vade yapısına göre %24 ilâ %28 aralığında zorunlu karşılık tesis edilmiştir. Söz konusu oranlar 2024 yılında sırasıyla %3 ilâ %33, %5 ilâ 30 ve 22 ilâ 26 olarak uygulanmıştır. Gerek fonların artmasına gerek zorunlu karşılık oranlarının artmasına bağlı olarak Banka'nın TCMB'de bulundurduğu zorunlu karşılık tutarları artış göstermiştir.

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar

Banka'nın Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılan Finansal Varlıkları, borsada işlem gören ve görmeyen borçlanma senetlerinden oluşmaktadır. Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılan Finansal Varlıkların toplam varlıklar içerisindeki payı, 2023, 2024 ve 2025 yıllarında sona eren finansal dönemleri itibarıyla sırasıyla %1,1, %1,1 ve %4,4 olarak gerçekleşmiştir. 2025 yılında 2024 yılına kıyasla ilgili bakiyesi 15.863.252 bin TL tutarında ve %651,5 oranında artış göstermiş olup; artışın en önemli bileşeni Banka'nın 2025 yılında faaliyete başlayan bağlı ortaklığı Emlak Katılım Tasarruf Finansman'ın 2025 yılında portföyüne yatırım amaçlı olarak almış olduğu yaklaşık 10 milyar TL değerindeki 3 adet fondur. Bununla birlikte Banka 2025 yılında T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın yurt dışı ihraçlarından 5,5 milyar TL'lik alım gerçekleştirmiştir.

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar

Banka'nın Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıkları, borsada işlem gören ve görmeyen borçlanma senetleri ile hisse senetlerinden oluşmaktadır. Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Gelire Yansıtılan Finansal Varlıkların toplam varlıklar içerisindeki payı, 2023, 2024 ve 2025 yıllarında sona eren finansal dönemleri itibarıyla sırasıyla %6,5, %6,0 ve %4,3 olarak gerçekleşmiştir. İlgili bakiye 2024 yılında 2023 yılına kıyasla %12,8 oranında artış göstermiştir. 2024 yılında bu portföyde yer alan 1,3 milyar TL tutarında menkul değer itfa edilerek portföyden çıkarılmıştır. Portföyde yer alan menkul değerlerin 2,2 milyar TL tutarında kur farkı ve gelir reeskontu oluşmuştur. Söz konusu portföye 0,7 milyar TL'lik yeni alım gerçekleştirilmiştir. 2024 yılında gerçekleşen artış belirtilen durumların toplamından oluşmaktadır. 2025 yılında 2024 yılına kıyasla ilgili bakiye 4.191.818 bin TL tutarında ve %30,7 oranında artış göstermiştir. 2025 yılında söz konusu portföye 2,5 milyar TL'lik yeni alım gerçekleştirilmiştir. Ayrıca bu portföyde 2025 yılı içinde kur farkı ve gelir reeskontu kaynaklı 1,7 milyar TL tutarında artış oluşmuştur.

Krediler

Banka'nın krediler bakiyesinin toplam varlıklar içerisindeki payı, 2023, 2024 ve 2025 yıllarında sona eren finansal dönemleri itibarıyla sırasıyla %36, %50,8 ve %56,2 olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılında 2023 yılına kıyasla krediler 48.032.436 bin TL tutarında ve %71,1 oranında artış göstermiştir. 2025 yılına gelindiğinde Banka'nın krediler bakiyesi 2024 yılına kıyasla 119.111.967 bin TL tutarında ve %103,1 oranında artmış olup; her iki dönemde de şube ve alternatif dağıtım kanallarının genişlemesi ile birlikte müşterilere sunulan ürün çeşitliliğinin artması sonucunda Banka kaynakları yıllara göre doğrusal bir seyirle artış göstermiştir. Toplanan kaynaklar reel sektörün finansmanında kullanılmakta ve bu durum Banka kredilerindeki artışı desteklemektedir. Özellikle resmi kuruluşlar ve mali kuruluşlara kullandırılan kredilerde 2025 yılında 111,8 milyar TL'lik artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemlerde TCMB'nin uygulamış olduğu makro ihtiyati tedbirler nedeniyle kredi kullanımı sınırlandırılmıştır. Banka, TCMB tarafından yayımlanan Zorunlu Karşılıklar Uygulama Talimatı'nın Geçici 16'ncı maddesinde belirtilen kredi sınırlamalarından istisna tutulan sektör ve müşteri gruplarında satış ve pazarlama faaliyetlerini yoğunlaştırarak kredi alacaklarını arttırmaktadır. Banka söz konusu sektör ve müşteri gruplarına ağırlıklı olarak işletme finansmanı sağlamaktadır.

2023 yılda Banka nakdi kredileri dağılımı ağırlıklı olarak işletme kredileri %67,5, mali kesime verilen krediler %20,7, taksitli ticari krediler %8,7 ve ithalat kredileri %7,0 şeklinde gerçekleşmiştir. Söz konusu krediler toplam nakdi kredilerin %92,4'ünü oluşturmaktadır. 2024 yılında nakdi krediler

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

ağırlıklı olarak işletme kredilerinden %58,1, mali kesime verilen kredilerden %9,3, taksitli ticari kredilerden %8,6 ve ithalat kredilerinden %7,0 oluşmuştur. Söz konusu krediler 2024 yılında toplam nakdi kredilerin %94,5'ini oluşturmaktadır. 2025 yıldan ise toplam nakdi kredilerin %92,9'u işletme kredilerinden, mali kesime verilen kredilerden, taksitli ticari kredilerden ve ithalat kredilerinden oluşmaktadır. Söz konusu kredilerin 2025 yılındaki dağılımı işletme kredileri %65,2, mali kesime verilen krediler %19,0, taksitli ticari krediler %3,2 ve ithalat kredileri %5,5 şeklinde gerçekleşmiştir.

TCMB'nin makro ihtiyati politikalar kapsamında uyguladığı kredi büyüme sınırlamaları nakdi kredilerin yıllar içindeki değişimini etkileyen en önemli bileşendir. Söz konusu sınırlamalar kapsamında bankalar stok kredi büyüklüklerine bağlı olarak TCMB'nin belirlediği oran dahilinde büyüme yapabilmektedirler. Bu durum özellikle görece daha küçük tutarlı stok bakiyeye sahip tüketici kredileri gibi kredi türlerinde büyümenin yatay bir seyir izlemesine sebep olmuştur.

Banka'nın donuk alacakları ve yakın izlemedeki kredileri BDDK yasal form açıklamaları baz alınarak hesaplanmıştır. Banka'nın 2023, 2024 ve 2025 yılları itibarıyla donuk alacakları sırasıyla 229.697 bin TL, 939.376 bin TL ve 3.356.448 bin TL olarak gerçekleşmiştir. Banka'nın 2023, 2024 ve 2025 yılları itibarıyla yakın izlemedeki kredileri sırasıyla 497.712 bin TL, 887.169 bin TL ve 3.070.167 bin TL olarak gerçekleşmiştir. Kredi tutarları kredi kâr payı gelir tahakkuk/reeskontları ile bankalara kullanılan kredileri içermemektedir.

Banka'nın donuk alacak tutarı bankacılık sektörünün 2023 yılında %0,1'ini 2024 yılında %0,3'ünü ve 2025 yılında ise %0,6'sını, katılım bankacılığının ise 2023 yılında %2,3'ünü 2024 yılında %5,7'sini ve 2025 yılında ise %7,9'unu oluşturmaktadır. Aşağıda sunulan tablolarda da sunulduğu üzere Banka'nın donuk alacak tutarı ve takibe dönüşüm oranı yıllar itibarıyla hem katılım bankacılığı hem de sektör tutar ve oranlarının altında seyretmiştir.

2023 yılı itibarıyla bankacılık sektörü, katılım bankacılığı ve Banka'nın takibe dönüşüm oranı sırasıyla %3,60, %1,96 ve %0,36 şeklinde gerçekleşmiştir. 2024 yılı itibarıyla bankacılık sektörü, katılım bankacılığı ve Banka'nın takibe dönüşüm oranı sırasıyla %3,78, %2,24 ve %1,02 şeklinde gerçekleşmiştir. 2025 yılında ise söz konusu oran bankacılık sektörü, katılım bankacılığı ve Banka için sırasıyla %4,47, %2,98 ve %1,64 şeklinde gerçekleşmiştir. Banka'nın takibe

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

dönüşüm oranı yıllar itibarıyla hem katılım bankacılığı hem de sektör tutar ve oranlarının altında seyretmiştir.

Banka'nın 2023, 2024 ve 2025 yılları itibarıyla tür bazında nakdi kredileri aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

(Bin TL)	2023	2024	2025
İthalat Kredileri	4.751.815	8.131.971	13.261.032
İşletme Kredileri	45.855.203	67.367.611	157.419.720
Tüketici Kredileri	2.771.480	2.515.793	2.372.628
<i>Konut Kredisi</i>	<i>2.610.220</i>	<i>2.460.066</i>	<i>2.352.798</i>
<i>Taşıt Kredisi</i>	<i>127.782</i>	<i>44.277</i>	<i>7.043</i>
<i>İhtiyaç Kredisi</i>	<i>33.478</i>	<i>11.450</i>	<i>12.787</i>
Kredi Kartları	-	9.000	12.137
Mali Kesime Verilen Krediler	6.345.775	24.059.897	45.828.865
Taksitli Ticari Krediler	5.808.797	10.049.638	7.791.678
<i>İşyeri Kredileri</i>	<i>344.768</i>	<i>145.497</i>	<i>262.954</i>
<i>Taşıt Kredileri</i>	<i>3.814.636</i>	<i>3.167.108</i>	<i>5.853.650</i>
<i>İhtiyaç Kredileri</i>	<i>1.649.393</i>	<i>6.737.033</i>	<i>1.675.074</i>
Diğer Yatırım Kredileri	127.382	17.315	93.592
Yurtdışı Krediler	1.606.919	2.307.906	3.914.201
Diğer Krediler	32.089	48.791	54.131
Finansal Kiralama Alacakları	382.826	434.517	6.880.464
Donuk Alacaklar	242.876	1.066.850	3.938.755
Toplam Nakdi Krediler	67.925.162	116.009.289	241.567.203

TCMB makro ihtiyati politikalar kapsamında kredi büyümesini dengelemek ve aşırı borçlanmayı engellemek adına kredi büyüme sınırlamaları uygulamaktadır. Banka finansman faaliyetlerini söz konusu sınırlamalar açısından istisna uygulanan sektör ve müşterilere yoğunlaştırmış. Bu kapsamda da istisna uygulanan sektörler ağırlıklı olarak işletme finansmanı tahsis edilmiştir. Söz konusu duruma bağlı olarak Banka'nın işletme kredileri özellikle 2025 yılında önceki yıla oranla %133,7 oranında artmıştır.

Banka likit pozisyonuna bağlı olarak, banka ve finansal kuruluşlara likiditelerini yönetmek adına finansman sağlamaktadır. Bu finansman oldukça kısa vadeli olup, günlük likidite ihtiyaçları için kullanılmaktadır. Bununla birlikte Banka, gayrimenkul yatırım ortaklıkları gibi banka dışı mali kuruluşlara kâr zarar ortaklığı yöntemi ile önemli tutarlarda finansman sağlanmıştır. Söz konusu nedenlere bağlı olarak Banka'nın mali kesime verilen kredileri 2024 yıldan önceki yıla göre %279,1 oranında 2025 yılda ise önceki yıla göre %90,5 oranında artış göstermiştir.

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Banka ticari müşterilerine kısa vadeli ihtiyaçlarını karşılamak ve nakit akış yönetimlerinde esneklik sağlamak adına özel cari hesap müşterilerine kullanılan krediler ürününü sunmaktadır. 2024 yılında söz konusu ürüne bağlı olarak ticari ihtiyaç kredileri 2023 yılına göre %308,5 artmıştır. Söz konusu kredilerin kısa vadeli oluşu ve 2025 yılda yoğun olarak kullanılmamasına bağlı olarak %75,1 oranında azalmıştır. 2025 yılda ihtiyaç kredilerinde oluşan bu azalış toplam taksitli ticari kredilerin %22,5 oranında azalmasına da neden olmuştur.

Kiralama İşlemlerinden Alacaklar

Banka'nın kiralama işlemlerinden alacaklarının toplam varlıklar içerisindeki payı, 2023, 2024 ve 2025 yıllarında sona eren finansal dönemleri itibarıyla sırasıyla %0,2, %0,2 ve %1,6 olarak gerçekleşmiştir. Kalan vadelerine göre bakiyelere bakıldığında 2023 ve 2024 yılında %66,6 ve %84,9'luk payla 1-4 yıl arası kalan vadede alacak bakiyesi bulunmaktayken 2025 yılına gelindiğinde 4 yıldan fazla vadeli alacak bakiyesinin toplam kiralama işlemlerinden alacaklar içindeki payı %73,0 olarak gerçekleşmiştir. Kiralama işlemlerinden alacaklar bakiyesi 2025 yılında 2024 yılına kıyasla yaklaşık 15 katlık artış göstermiş olup; artışın temel sebebi Banka'nın sat-geri kirala yöntemiyle kullanmış olduğu kredilerdir. Sat geri kirala işlemi; bir işletmenin üzerine kayıtlı amortismanına tabi mallarını Banka'ya satıp, aynı malın bir finansal kiralama sözleşmesi ile geri kiraladığı finansal işlemidir. Artışın yaklaşık 4 milyar TL'lik kısmı 2025 yılında sat-geri kirala yöntemi ile kullanılan kredilerden kaynaklanmaktadır.

İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar

Banka'nın itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlık bakiyesi devlet borçlanma senetlerinden oluşmakta olup toplam varlıklar içerisindeki payı, 2023, 2024 ve 2025 yıllarında sona eren finansal dönemleri itibarıyla sırasıyla %8,9, %6,6 ve %4,2 olarak gerçekleşmiştir.

Banka'nın itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlık bakiyesinde 2024 yılında bir önceki yıla kıyasla %9,6 oranındaki düşüş devlet borçlanma senetlerinin satışından kaynaklanmaktadır. İlgili bakiyenin 2025 yılında 2024 yılına kıyasla %17,6 oranında artması ise 2025 yılında portföye yapılan 1.141.970 bin TL tutarındaki alımlar ile kur farkı ve gelir reeskontlarından oluşan 1.507.585 bin TL'lik ilaveden kaynaklanmaktadır.

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Beklenen Zarar Karşılıkları

Banka'nın beklenen zarar karşılıkları 2024 yılında 2023 yılına kıyasla %105,0 oranında artış göstermiş olup; artış, krediler ve menkul değerlerde yaşanan artıştan kaynaklanmıştır. 2025 yılına gelindiğinde Banka'nın beklenen zarar karşılıkları 2024 yılına kıyasla 4.035.059 bin TL tutarında ve %347,0 oranında artmıştır. 2023 yılından 2024 yılına kredilerde 48 milyar TL, 2024 yılından 2025 yılına ise 119 milyar TL artış yaşanmıştır. Menkul değerlere bakıldığında ise 2023 yılından 2024 yılına 329 milyon TL, 2024 yılından 2025 yılına ise 22,7 milyar TL artış yaşanmıştır. 2024 yılında 2023 yılına göre donuk alacak karşılıkları (3. Aşama) 465.944 bin TL artmış olup, bu dönemde donuk alacaklar 823.974 bin TL artış göstermiştir. 2025 yılında ise donuk alacaklar 2.871.905 bin TL artmış olup, buna bağlı olarak donuk alacak karşılıkları 1.740.889 bin TL artmıştır. Ayrıca 2025 yılda yakın izlemeye olan krediler 2.580.798 bin TL artmış olup, bu artışa bağlı olarak yakın izlemedeki krediler karşılığı (2. Aşama) 1.442.743 bin TL artmıştır. Standart nitelikteki krediler (1. Aşama) 2024 yılında 2023 yılına göre 46.813.837 bin TL, 2025 yılında 2024 yılına göre 120.105.211 TL artmıştır. Buna bağlı olarak standart nitelikteki kredi karşılıkları 2024 yılda önceki yıla göre 136.346 bin TL artarak 490.436 bin TL seviyesine ulaşmıştır. 2025 yılda ise standart nitelikteki kredi karşılıkları 851.427 TL artarak 1.341.863 bin TL seviyesine ulaşmıştır.

Maddi Duran Varlıklar

Banka'nın maddi duran varlıklarının toplam varlıkları içerisindeki payı, 2023, 2024 ve 2025 yıllarında sona eren finansal dönemleri itibarıyla sırasıyla %0,5, %0,5 ve %1,3 olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in maddi duran varlıkları 2025 yılında 2024 yılına kıyasla 4.495.185 bin TL tutarında ve %392,1 oranında artış göstermiş olup, artış temelde Banka'nın genel müdürlük binasını satın alması nedeniyle binalar bakiyesinin artmasından kaynaklanmıştır.

Ertelenmiş Vergi Varlığı (Net)

Şirket'in ertelenmiş vergi varlığının toplam varlıklar içerisindeki payı, 2023, 2024 ve 2025 yıllarında sona eren finansal dönemleri itibarıyla sırasıyla %0,9, %2,0 ve %1,3 olarak gerçekleşmiştir. Net ertelenmiş vergi varlığı 2024 yılında 2023 yılına kıyasla 2.768.683 bin TL tutarında ve %161,1 oranında artış göstermiş olup, artış muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılıklardan ve kira sertifikası gelir reeskontlarından kaynaklanmıştır. 2025 yılında ise bir

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

önceki yıla kıyasla 948.382 bin TL tutarında ve %21,1 oranındaki artış göstermiş olup, artış benzer şekilde muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılıklardan ve kira sertifikası gelir reeskontlarından kaynaklanmıştır.

Toplanan Fonlar

2025 yılı itibarıyla Banka yükümlülükleri içerisinde en yüksek pay toplanan fonlara ait olup 309.604.711 bin TL tutar ile yükümlülüklerin %74,1'i toplanan fonlardan oluşmaktadır. Toplanan fonlar 2024 yılında önceki yıla göre 15.157.524 bin TL tutarında ve %10 oranında, 2025 yılında önceki yıla göre 142.998.213 bin TL tutarında ve %85,8 oranında artış göstermiştir. Bu değişime, Banka'nın şube ve alternatif dağıtım kanallarının genişlemesi ile birlikte müşterilerine sunduğu ürün çeşitliliğinin arttırması ve banka tanınırlığının artması sebep olmaktadır. Banka, TCMB'nin istisna uyguladığı müşteri gruplarında satış ve pazarlama faaliyetlerini yoğunlaştırarak toplanan fonlarını TCMB oransal sınırlamalarına uygun olarak arttırmaktadır. TCMB'nin Bankalara iletmış olduğu Zorunlu Karşılık ve İhbarlı Döviz Mevduat Hesaplarına Yönelik Komisyon Uygulaması düzenlemesinin 7'nci maddesinin 7 numaralı fıkrasının a, b, c, ç, d ve e bentlerinde belirtilen kapsamlara dahil olan müşteriler TCMB oransal düzenlemelerine dahil edilmemektedir.

Toplanan fonlar temel olarak özel cari hesaplar ve katılma hesaplarından oluşmaktadır. Özel cari hesaplar vadesiz hesaplar olup, özel cari hesaplarda hesap sahibine herhangi bir kâr payı ödemesi yapılmamaktadır. Katılma hesapları vadeli olarak açılmakla beraber hesap sahibine vade sonunda kâr payı ödemesi yapılmaktadır. 31.12.2023 tarihinde sona eren dönemde, Banka toplanan fonlarının %60,0'ı özel cari hesaplar, %40'ı ise katılma hesaplarından oluşmaktadır. Bu dağılım, 2024 yılında %42,6 özel cari hesaplar, %57,4 katılma hesapları şeklinde, 2025 yılı itibarıyla ise %39,7 özel cari hesaplar ve %60,3 katılma hesapları şeklinde gerçekleşmiştir. Politika faiz oranlarındaki artışın piyasa genelindeki getiri beklentilerini yükseltmesiyle, fonların ağırlıklı olarak kâr payı getirili katılma hesaplarında değerlendirilme eğilimi güçlenmiştir.

Alınan Krediler

Banka'nın alınan krediler bakiyesinin yükümlülükler içindeki payı 2023 ve 2024 yıllarında sırasıyla %0,7 ve %1,1'dir. Alınan krediler 2025 yılı itibarıyla yükümlülüklerin %3,7'sini oluşturmaktadır. Alınan krediler Banka'nın yurt içi ve yurt dışı finansal kuruluşlardan temin

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

ettiği kredilerden oluşmaktadır. Banka 2025 yılı itibarıyla 424 Relationship Management Application (RMA) ilişkisine ulaşmıştır. RMA, finans kuruluşlarının SWIFT ağı üzerinden hangi karşı taraflardan mesaj alabileceklerini ve kimlere gönderebileceklerini yönetmelerini sağlayan güvenli bir iletişim filtreleme sistemidir. Bu faaliyetler ile Banka tanınırlığı artmaktadır. İlgili faaliyetler kapsamında alternatif ödeme rotaları oluşturabilmek için muhabir bankalar nezdinde tutulan Nostro hesap sayısı artırılmış ve farklı para birimlerinde yeni Nostro hesap açılışları gerçekleştirilmiştir.

Muhabir bankalar ve banka dışı finansal kuruluşlarla kurulan kredi ilişkileri kapsamı her yıl genişletilmektedir. Böylece dış ticaret ve hazine işlemlerinde çalışılan muhabir bankalar çeşitlendirilerek ve muhabir banka sayısı artırılmaktadır. 2025 yılı itibarıyla Banka'nın yurt içi muhabir sayısı 46'ya, yurt dışı muhabir sayısı 378'e ulaşmıştır. Söz konusu faaliyetler kapsamında Banka'ya limit tahsis eden kurumların sayısı artmış ve yıllar itibarıyla alınan kredileri artmıştır.

2023 yılında alınan kredilerin %57,3'ü yurt içi banka ve kuruluşlardan alınan krediler ve %42,7'si yurt dışı banka ve kuruluşlardan alınan kredilerden oluşmaktadır. 2024 yılında ilgili bakiyenin %21,2'si yurt içi banka ve kuruluşlardan alınan kredilerden ve %78,8'i yurt dışı banka ve kuruluşlardan alınan kredilerden oluşmaktadır. Banka'nın muhabir ağının genişlemesi ve tanınırlığının artması ile birlikte, Banka yurt dışından kredi temin etme yetkinliğini de geliştirmiştir. Bu kapsamda 2024 yılından itibaren yurt dışı kredilerde önemli oranda artış yaşanmıştır. 2025 yılına gelindiğinde alınan kredilerin %67,1'i yurt içi banka ve kuruluşlardan alınan kredilerden, %32,9'u yurt dışı banka ve kuruluşlardan alınan kredilerden oluştuğu gözlemlenmektedir.

2023 yılında kısa vadeli kullanılan krediler ve orta ve uzun vadeli kredilerin alınan krediler içindeki payı sırasıyla %49,4 ve %50,6 oranında gerçekleşerek birbirlerine yakın bir dağılım göstermiştir. 2024 yılında kısa vadeli kullanılan krediler %26,7, orta ve uzun vadeli krediler %73,3 oranında gerçekleşmiştir. 2025 yılında ise kısa vadeli kullanılan kredilerin ve orta ve uzun vadeli kredilerin toplam kullanılan kredilere oranı sırasıyla %65,5 ve %34,5 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

İhraç Edilen Menkul Değerler

İhraç edilen menkul değerler, 31.12.2023 tarihinde sona eren dönemde 8.730.931 bin TL iken, 31.12.2024 tarihinde sona eren dönemde %76,8'lik artışla 15.432.580 bin TL olmuştur. İhraç edilen menkul değerler, 31.12.2025 tarihinde sona eren dönemde ise %19,4 artarak 18.426.291 bin TL olmuştur. Banka ihraçlarını bağlı ortaklıkları olan Emlak Katılım VKŞ ve Emlak VKŞ aracılığıyla gerçekleştirmektedir.

İhraç edilen menkul değerlerin tümü yurt içi ihraçlardan oluşmaktadır. İhraç edilen menkul değerlerin toplam yükümlülükler içerisindeki payı ise 2023 yılında %4,6, 2024 yılında %6,8 ve 2025 yılında ise %4,4 olarak gerçekleşmiştir.

2023 yılında ihraç edilen menkul değerlerin %98,3'lük kısmı kısa vadeli olarak temin edilirken %1,7'si uzun vadeli olarak temin edilmiştir. 2024 yılında ihraç edilen menkul değerlerin %89,5'i kısa vadeli, %10,5'i ise uzun vadeli olarak temin edilmiştir. 2025 yılında ise kısa vadeli menkul değer ihraçlarının oranı %95,9 seviyesine ulaşırken uzun vadeli menkul değer ihraçlarının oranı %4,1 olarak gerçekleşmiştir. Banka menkul değer ihraçlarını ağırlıklı olarak kısa vadelerde gerçekleştirmektedir.

2023 yılında 8.730.931 bin TL tutarında kira sertifikası ihraç edilmiş olup, ihraç edilen kira sertifikalarının tutarı 2024 yılında %76,8'lik artışla 15.432.580 bin TL seviyesine ulaşmıştır. 2025 yılında ise kira sertifikası ihraçlarının tutarı 2024 yılına göre %19,4 artarak 18.426.291 bin TL olarak gerçekleşmiştir.

İhraç Edilen Menkul Değerler (Bin TL)	31.12.2023	Payı (%)	31.12.2024	Payı (%)	31.12.2025	Payı (%)
Kısa Vadeli	8.581.651	98,3	13.816.393	89,5	17.662.697	95,9
Uzun Vadeli	149.280	1,7	1.616.187	10,5	763.594	4,1
Toplam	8.730.931	100	15.432.580	100	18.426.291	100

Karşılıklar

Banka'nın karşılıklar kalemi, çalışan hakları karşılığı ve diğer karşılıklar kalemlerinden oluşmaktadır. Karşılıklar kaleminin toplam yükümlülükler içerisindeki payı, 2023, 2024 ve 2025 yıllarında sona eren finansal dönemleri itibarıyla sırasıyla %2,0, %4,5 ve %3,3 olarak

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

gerçekleşmiştir. 2024 yılında 2023 yılına kıyasla karşılıklar 6.292.565 bin TL tutarında ve %164,3 oranında artış göstermiş, 2025 yılında ise karşılıklar %35,5 oranında artışla 13.712.238 bin TL tutarına ulaşmıştır. 13.712.238 bin TL tutarındaki bakiyenin 1.783.585 bin TL'si çalışan hakları karşılığından; 11.928.653 bin TL tutarındaki bölümü ise diğer karşılıklardan (muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılıklar, gayrinakdi krediler beklenen zarar karşılıkları, dava karşılıkları ve katılma hesaplarına dağıtılacak kârlardan ayrılan tutarlar) oluşmaktadır. 11.928.653 bin TL'nin 9.850.000 bin TL'si muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılıklardan, 1.803.861 bin TL'si ise katılma hesaplarına dağıtılacak kârlardan ayrılan tutarlardan, 253.309 bin TL'si gayrinakdi krediler beklenen zarar karşılıklarından, 21.483 bin TL'si dava karşılıklarından oluşmaktadır.

Cari Vergi Borcu

Banka'nın Cari Vergi Borcu, 31.12.2023 tarihinde sona eren dönemde 1.336.476 bin TL iken, 31.12.2024 tarihinde sona eren dönemde %63,5 oranında artarak 2.185.238 bin TL olmuştur. 31.12.2025 tarihinde sona eren dönemde ise %52,8'lik artışla 3.339.158 bin TL tutarına yükselmiştir ve toplam yükümlülükler içerisindeki payı %0,8 seviyesindedir. Cari vergi borcundaki artış Banka kârlılığındaki artışa bağlı olarak artan kurumlar vergisi karşılıklarından kaynaklanmaktadır.

Ertelenmiş Vergi Borcu

Banka'nın Ertelenmiş Vergi Borcu, 2025 yılında 118.522 bin TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Banka'nın 2023 ve 2024 yıllarında ertelenmiş vergi borcu bulunmamaktadır.

Diğer Yükümlülükler

Banka'nın Diğer Yükümlülükler kalemi, 2025 yılında 11.142.009 bin TL olarak gerçekleşmiştir. Bu bakiye alacaklı geçici hesaplar, muhtelif borçlar, diğer kâr payı ödemeleri ve reeskontlar, ödeme emirleri ve transfer emirleri kalemlerinden oluşmaktadır. Diğer yükümlülüklerin toplam yükümlülükler içerisindeki payı 2023, 2024 ve 2025 yıllarında sona eren finansal dönemleri itibarıyla sırasıyla %1,6, %1,8 ve %2,7 olarak gerçekleşmiştir. 2025 yılında 2024 yılına kıyasla diğer yükümlülükler 7.149.962 bin TL tutarında ve %179,1 oranında artış göstermiş olup; bu artış 2025 yılında faaliyete geçen Emlak Katılım Tasarruf Finansman'ın konsolide edilen yükümlülüklerinden kaynaklanmaktadır. 2024 yılında ise 2023 yılına kıyasla

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

974.353 bin TL artış olmuştur. Bu artışın sebebi ise ödeme emirleri ve alacaklı geçici hesaplardaki artıştır.

Sermaye Benzeri Borçlanma Araçları

Sermaye benzeri kredilerin tamamı Türkiye Varlık Fonuna bağlı TVF Piyasa İstikrar ve Denge Alt Fonu'ndan temin edilmiştir. Banka'nın 31.12.2025 tarihi itibarıyla alacaklı kuruluşu TVF Piyasa İstikrar ve Denge Alt Fonu olan TRT240424F22 ISIN kodlu, 24.04.2019 başlangıç tarihli en erken beş yıl geri ödeme opsiyonu olan ve vadesiz 100.000.000 Euro değerinde, alacaklı kuruluşu TVF Piyasa İstikrar ve Denge Alt Fonu olan TRT250232F15 ISIN kodlu, 09.03.2022 başlangıç tarihli, en erken on yıl geri ödeme opsiyonu olan ve vadesiz 31.688.489 Euro değerinde ve alacaklı kuruluşu TVF Piyasa İstikrar ve Denge Alt Fonu olan TRT211229F12 ISIN kodlu, 30.12.2024 başlangıç tarihli, en erken beş yıl geri ödeme opsiyonu olan ve vadesiz 100.000.000 Euro cinsinden toplam üç adet sermaye benzeri borçlanma aracı bulunmaktadır. 2023, 2024 ve 2025 yılları itibarıyla Banka'nın sermaye benzeri borçlanma araçlarında kur artışına bağlı olarak artış gerçekleşmiştir. Sermaye benzeri borçlanma araçları, 31.12.2023 tarihinde sona eren dönemde 7.078.467 bin TL tutarında iken, 31.12.2024 tarihinde sona eren dönemde %8,3 oranında artarak 7.664.460 bin TL olmuştur. 31.12.2025 tarihinde sona eren dönemde ise %39,3'lük artışla 10.675.109 bin TL olmuştur. Sermaye benzeri borçlanma araçlarının toplam yükümlülükler içerisindeki payı 2023, 2024 ve 2025 yıllarında sona eren finansal dönemleri itibarıyla sırasıyla %3,8, %3,4 ve %2,6 olarak gerçekleşmiştir.

Özkaynaklar

Özkaynaklar 2025 yılı itibarıyla yükümlülüklerin %8,1'ini oluşturmaktadır. Özkaynaklar 31.12.2023 tarihinde sona eren dönemde 10.432.245 bin TL iken, 31.12.2024 tarihinde sona eren dönemde %74,7 artarak 18.230.076 bin TL olmuştur. 31.12.2025 tarihinde sona eren dönemde ise %84,9 artarak 33.709.651 bin TL olmuştur. Yıllar itibarıyla özkaynaklarda gerçekleşen artış Banka kârındaki artıştan kaynaklanmaktadır. Banka elde ettiği kârları, yıllık olağan genel kurullarında alınan kararlar uyarınca yedeklerine taşımaktadır.

2023 yılında Banka özkaynaklarının %32,9'u kâr yedeklerinden, %49,3'ü dönem net kârından, %9,8'i ödenmiş sermayeden ve %7,9'u diğer kalemlerden oluşmaktadır. 2024 yılı için özkaynaklar %47,0 kâr yedekleri, %47,9 dönem net kârı ve %5,6 ödenmiş sermaye

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

şeklinde dağılım göstermiştir. Özkaynaklar, 2025 yılı itibarıyla %46,1 dönem net kârı, %51,3 kâr yedekleri ve %3 ödenmiş sermaye kalemlerinden oluşmaktadır.

Kâr Payı Gelirleri

Banka'nın kâr payı gelirleri, kredilerden alınan kâr payları, menkul değerlerden alınan gelirler, zorunlu karşılıklardan alınan gelirler ve diğer kâr payı gelirlerinden oluşmaktadır. Banka'nın, 2023 yılında kâr payı gelirlerinin, %65,4'ü kredilerden alınan kâr payları, %29,3'ü menkul değerlerden alınan gelirler ve %4,6'sı zorunlu karşılıklardan alınan gelirlerden oluşmaktadır. 2024 yılında kâr payı gelirlerinin, %76'sı kredilerden alınan kâr payları, %17,1'i menkul değerlerden alınan gelirler ve %6,3'ü zorunlu karşılıklardan alınan gelirlerden oluşmaktayken, 2025 yılı itibarıyla kâr payı gelirlerinin %84,2'si kredilerden alınan kâr paylarından, %11,1'i menkul değerlerden alınan gelirlerden, %3,3'ü zorunlu karşılıklardan alınan gelirlerden ve %1'i finansal kiralama gelirlerinden oluşmaktadır.

Banka'nın kâr payı gelirleri 31.12.2023 tarihinde sona eren dönemde 16.659.286 bin TL iken 31.12.2024 tarihinde sona eren dönemde %101,6'lık artışla 33.590.444 bin TL olarak gerçekleşmiştir. Kâr payı gelirleri, 31.12.2025 tarihinde sona eren finansal dönemde ise bir önceki yıla göre %64,2 artışla 55.141.902 bin TL olmuştur. Kâr payı gelirlerindeki artış kullanılan kredilerin artmasından, menkul değer portföyündeki artıştan ve TCMB'nin yapmış olduğu zorunlu karşılık telafi ödemelerinden kaynaklanmaktadır.

Kâr Payı Giderleri

Banka'nın kâr payı giderleri, katılma hesaplarına verilen kar payları, kullanılan kredilere verilen kâr payları, ihraç edilen menkul değerlere verilen kar payları ve diğer kâr payı giderlerinden oluşmaktadır. Banka'nın kâr payı giderleri 31.12.2023 tarihinde sona eren dönemde 10.372.716 bin TL iken 31.12.2024 tarihinde sona eren dönemde %138'lik artışla 24.687.443 bin TL olarak gerçekleşmiştir. Kâr payı giderleri, 31.12.2025 tarihinde sona eren finansal dönemde ise bir önceki yıla göre %50,4 artarak 37.128.503 bin TL olmuştur. Kâr payı giderlerindeki yükseliş; toplanan fon hacminin genişlemesi, muhabir ilişkilerinin derinleşmesiyle temin edilen kredilerin artması ve kira sertifikası ihraçlarındaki büyümeden kaynaklanmaktadır.

2023 yılında katılma hesaplarına verilen kâr payları ve ihraç edilen menkul değerlere verilen kâr payları, kâr payı giderlerinin en önemli bileşenleri olarak öne çıkmaktadır.

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İs Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Kâr payı giderlerinin %94,9'u söz konusu iki kalemden oluşmaktadır. 2024 yılında ise kâr payı giderlerinin %76,6'sı katılma hesaplarına verilen kâr paylarından, %21,2'si ihraç edilen menkul değerlere verilen kâr paylarından oluşmaktadır. 2024 yılında kâr payı giderlerinin %97,8'i söz konusu iki kalemden oluşmaktadır. 2025 yılında ise katılma hesaplarına verilen kâr payları, ihraç edilen menkul değerlere verilen kâr payları ve kullanılan kredilere verilen kâr payları, kâr payı giderlerinin en önemli bileşenleri olarak öne çıkmaktadır. Kâr payı giderlerinin %98,6'sı söz konusu üç kalemden oluşmaktadır.

Ücret ve Komisyon Gelirleri/Giderleri

Banka'nın net ücret ve komisyon gelirleri 31.12.2023 tarihinde sona eren dönemde 2.296.116 bin TL iken 31.12.2024 tarihinde sona eren dönemde %8,4'lük artışla 2.488.578 bin TL olarak gerçekleşmiştir. Ücret ve komisyon gelirleri, 31.12.2025 tarihinde sona eren finansal dönemde ise bir önceki yıla göre %119,5 artarak 5.462.134 bin TL olmuştur. Ücret ve komisyon gelirlerindeki artışta ise Banka'nın ürün çeşitliliğini artırarak müşterilerine sunduğu hizmetlerin artması ve kullanılan kredi tutarındaki büyümeye bağlı olarak alınan ücret ve komisyonların artması etkili olmuştur.

Banka'nın müşterilerini sunduğu ürün ve hizmetlerin sayısı ve kalitesine artırılması ile birlikte bu kalemler için katlanılan maliyetler de artmıştır. Verilen ücret ve komisyonlar, 2023 yılında 163.861 bin TL iken 2024 yılında %4,8'lik artışla 171.656 bin TL olarak gerçekleşmiştir. Verilen ücret ve komisyonlar, 2025 yılında ise %213,7'lik artışla 538.530 bin TL olmuştur.

Ticari Kar/Zarar

Ticari kar/zarar, temelde kambiyo işlemleri kar/zararı, türev finansal işlemler kar/zararı ve sermaye piyasası işlemleri kar/zararından oluşmaktadır. Banka'nın ticari kar/zarar kalemi 31.12.2023 tarihinde sona eren dönemde 4.727.742 bin TL iken 31.12.2024 tarihinde sona eren dönemde %172,9'luk artışla 12.901.710 bin TL olarak gerçekleşmiştir. 2025 yılında ise bir önceki yıla oranla %10,5 artışla 14.254.395 bin TL olmuştur. Ticari kar/zarardaki artışın temel sebebi, döviz kurlarının yıllar içerisindeki seyri ve kurlardaki dalgalanmaların kambiyo işlem gelirlerine olan pozitif etkisinden kaynaklanmaktadır.

Banka'nın kambiyo işlemleri kârı 31.12.2023 tarihinde sona eren dönemde 5.492.445 iken 31.12.2024 tarihinde sona

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

eren dönemde %101,7'lik artışla 11.078.286 bin TL olarak gerçekleşmiştir. Kambiyo işlemleri karı, 31.12.2025 tarihinde sona eren finansal dönemde ise bir önceki yıla göre %34,7 artarak 14.919.615 bin TL olmuştur. Kambiyo karındaki artışta Banka'nın müşterilerine sunduğu hizmetlerin artması etkili olmuştur.

Diğer Faaliyet Gelirleri

Diğer faaliyet gelirleri, temelde önceki yıl giderlerine ilişkin yapılan iptallerden oluşmaktadır. Önceki yıllarda ayrılan karşılık tutarlarına ilişkin cari yılda yapılan tahsilatlar ile önceki yıl giderlerinden iptal edilmekte ve gelir etkisi oluşmaktadır. Söz konusu etkiler diğer faaliyet gelirleri kaleminde izlenmektedir. Şirket'in diğer faaliyet gelirleri 31.12.2023 tarihinde sona eren dönemde 651.682 bin TL iken 31.12.2024 tarihinde sona eren dönemde %56,6'lık artışla 1.020.684 bin TL olarak gerçekleşmiştir. 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren dönemde ise %195,4'lük artışla 3.014.710 bin TL olmuştur.

Beklenen Zarar Karşılıkları

Şirket'in beklenen zarar karşılıkları 31.12.2023 tarihinde sona eren dönemde 429.826 bin TL iken 31.12.2024 tarihinde sona eren dönemde %140,0'lık artışla 1.031.760 bin TL olmuştur. Beklenen zarar karşılıkları, 31.12.2025 tarihinde sona eren finansal dönemde ise bir önceki yıla göre %346,7 artarak 4.609.091 bin TL olmuştur. Beklenen zarar karşılıklarındaki artışta kredilerde yaşanan büyüme etkili olmuştur.

Diğer Karşılık Giderleri

Diğer karşılık giderleri muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılıklar, dava karşılıkları, gerçeğe uygun değer farkı kâr zarara yansıtılan menkul değerlerin değer düşüş karşılıkları, duran varlık değer düşüş karşılıkları ve katılma hesaplarına dağıtılacak kârlardan ayrılan rezerv karşılıklarından oluşmaktadır. Banka'nın diğer karşılık giderleri 31.12.2023 tarihinde sona eren dönemde 2.333.578 bin TL iken 31.12.2024 tarihinde sona eren dönemde %146,7'lik artışla 5.756.729 bin TL olmuştur. Diğer karşılık giderleri, 31.12.2025 tarihinde sona eren finansal dönemde ise bir önceki yıla göre %40,1 azalarak 3.447.466 bin TL olmuştur. 2024 yılında diğer karşılık giderlerinde yaşanan artışın nedeni muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılıkların ve katılma hesaplarına dağıtılacak kârlardan ayrılan rezerv karşılıklarının artmasıdır. 2025 yılında muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılıkların 2024 yılında ayrılan tutara

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

		<p>oranla %50,59 azalması ise diğer karşılık giderlerinin azalmasındaki temel bileşen olmuştur.</p> <p><u>Personel Giderleri</u></p> <p>Banka'nın personel giderleri 31.12.2023 tarihinde sona eren dönemde 1.582.049 bin TL iken 31.12.2024 tarihinde sona eren dönemde %152,6 artarak 3.997.017 bin TL'ye ulaşmıştır. 31.12.2025 tarihinde sona eren finansal dönemde ise bir önceki yıla göre %50,7 artarak 6.024.378 bin TL olmuştur. Personel giderlerinde yaşanan artışta Banka'nın şubeleşme faaliyetleri sonucunda artış gösteren personel sayısı ve ücret zamları etkili olmuştur.</p> <p><u>Diğer Faaliyet Giderleri</u></p> <p>Diğer faaliyet giderleri 2023 yıl sonu itibarıyla 2.016.269 bin TL iken 372.354 TL artarak 2024 yıl sonunda 2.388.623 bin TL olmuştur. 2025 yıl sonunda ise önceki yıl sonuna göre %81,8 artarak 4.342.879 TL düzeyine ulaşmıştır. Söz konusu artışta Banka'nın haberleşme giderleri, reklam ve ilan giderleri, temizlik giderleri, yardım ve bağışlar, bakım onarım giderleri gibi işletme giderleri etkili olmuştur.</p> <p><u>Dönem Net Karı/Zararı</u></p> <p>Banka'nın dönem net karı, 31.12.2023 tarihinde sona eren dönemde 5.143.855 bin TL iken 31.12.2024 tarihinde sona eren dönemde %69,7'lik artışla 8.727.481 bin TL olmuştur. Dönem net karı, 31.12.2025 tarihinde sona eren finansal dönemde ise bir önceki yıla göre %78,1 artarak 15.545.565 bin TL olmuştur. Dönem net karındaki artışın temel sebebi kâr payı gelirleri ve ticari kardaki artıştır.</p>
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur.
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	İzahname'de yer alan 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 hesap dönemlerine ait bağımsız denetçi raporlarında sınırlı olumlu görüş bulunmaktadır.
B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması	BDDK'nın bankaların likiditelerini izlemek ve takip etmek üzere düzenlemiş olduğu Bankaların Likidite Karşılama Oranı Hesaplamasına İlişkin Yönetmelik çerçevesinde 2025 yılı Ekim, Kasım ve Aralık dönemlerine ilişkin 92 günlük ortalama verileri ile hesaplanan likidite karşılama oranı tablosu sonuçlarına göre İzahname tarihi itibarıyla

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

	<p>Banka'nın likidite karşılama oranı yasal sınırın üzerinde gerçekleşmektedir.</p> <p>Bununla birlikte Banka'nın 2023, 2024 ve 2025 yıllarının ekim, kasım ve aralık dönemlerine ait 3 aylık ortalama verileri ile hesaplanan likidite karşılama oranları aşağıdaki tabloda sunulmakta olup, BDDK'nın bankalar için belirlemiş olduğu %100 oranının oldukça üzerinde gerçekleşmiştir.</p>																						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="3">Likidite Karşılama Tablosu</th> <th colspan="3">Tutar (Bin TL)</th> </tr> <tr> <th colspan="3">31 Aralık</th> </tr> <tr> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Toplam yüksek kaliteli likit varlık stoğu</td> <td>75.297.535</td> <td>75.415.497</td> <td>116.679.819</td> </tr> <tr> <td>Toplam net nakit çıkışları</td> <td>12.346.907</td> <td>23.259.710</td> <td>26.003.133</td> </tr> <tr> <td>Likidite karşılama oranı</td> <td>609,85%</td> <td>324,23%</td> <td>448,71%</td> </tr> </tbody> </table>	Likidite Karşılama Tablosu	Tutar (Bin TL)			31 Aralık			2023	2024	2025	Toplam yüksek kaliteli likit varlık stoğu	75.297.535	75.415.497	116.679.819	Toplam net nakit çıkışları	12.346.907	23.259.710	26.003.133	Likidite karşılama oranı	609,85%	324,23%	448,71%
Likidite Karşılama Tablosu	Tutar (Bin TL)																						
	31 Aralık																						
	2023	2024	2025																				
Toplam yüksek kaliteli likit varlık stoğu	75.297.535	75.415.497	116.679.819																				
Toplam net nakit çıkışları	12.346.907	23.259.710	26.003.133																				
Likidite karşılama oranı	609,85%	324,23%	448,71%																				

C—SERMAYE PİYASASI ARACI		
C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	Şirket'in sermayesini temsil eden iki adet pay grubu bulunmaktadır. A Grubu paylar imtiyazlı paylardır. İhraç edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecektir paylar herhangi bir imtiyaza sahip olmayan B Grubu paylardır. Söz konusu paylara ilişkin ISIN işbu İzahname tarihi itibarıyla belirlenmemiştir.
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	TL olarak ihraç edilecektir.
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri	Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 25.000.000.000 (yirmi beş milyar) Türk Lirası olup, çıkarılmış sermayesi 5.000.000.000 (beş milyar) Türk Lirası'dır. Bu sermaye her biri beheri 0,01 TL itibarıyla değerinde nama yazılı 500.000.000.000 (beş yüz milyar) adet paydan oluşmuştur. Payların tamamı nama yazılı olup, A ve B gruplarına ayrılmıştır. Banka'nın sermayesinin 4.999.999.591, 25 TL'lik (dört milyar dokuz yüz doksan dokuz milyon dokuz yüz doksan dokuz bin beş yüz doksan bir Türk Lirası yirmi beş kuruş) kısmı 499.999.959.125 (dört yüz doksan dokuz milyar dokuz yüz doksan dokuz milyon dokuz yüz elli dokuz bin yüz yirmi beş) adet (A) Grubuna; 408,75 TL'lik (dört yüz sekiz Türk Lirası yetmiş beş kuruş) kısmı 40.875 (kırk bin sekiz yüz yetmiş beş) adet (B) Grubuna ait ve tamamı nama yazılı olan paylardan oluşmaktadır. İşbu İzahname tarihi itibarıyla, Banka'nın

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

		sermayesi 5.000.000.000 (beş milyar) Türk Lirası olup, muvazaadan arı olarak tamamen ödenmiştir.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	<p>Satışı yapılacak paylar ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır:</p> <ul style="list-style-type: none">• Kardan Pay Alma Hakkı• Oy Hakkı• Yeni Pay Alma Hakkı• Tasfiyeden Pay Alma Hakkı• Ortaklıktan Ayrılma Hakkı• Satma Hakkı• Bedelsiz Pay Edinme Hakkı• Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı• Genel Kurulda Müzakerelere Katılma Hakkı• Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı• İptal Davası Açma Hakkı• Azınlık Hakları• Özel Denetim İsteme Hakkı <p>Halka Arz Edilecek Paylar, SPKn, TTK ve diğer ilgili mevzuatın verdikleri haricinde, herhangi ek bir hak tanımamaktadır.</p>
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	<p>Halka Arz Edilecek Paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.</p>
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	<p>Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görmesi için [●] 2026 tarihinde başvuru yapılmıştır. Borsa'nın görüşüne işbu İzahname'nin I numaralı bölümünde yer verilmiştir.</p>

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	<p>Şirket'in kar dağıtım esasları, Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Karın Tespiti ve Dağıtımı" başlıklı 32. maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre;</p> <p><i>“32.1. Banka'nın kârın tespiti ve dağıtımı hususunda; Bankacılık Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Türk Ticaret Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.</i></p> <p><i>32.2. Banka'nın bir hesap dönemi içinde elde ettiği gelirlerden her türlü gider, karşılıklar ve vergiler çıktıktan sonra kalan miktar net kârdır.</i></p> <p><i>32.3. Kanunen ayrılması gereken yedek akçeler ile pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve Yönetim Kurulu Üyeleri ile Banka personeline kârdan pay dağıtılmasına karar verilemez.</i></p> <p><i>32.4. Bu bağlamda net kârın;</i></p> <p><i>32.4.1. Yüzde beşi (%5) birinci tertip genel kanuni yedek akçeye,</i></p> <p><i>32.4.2. Kalandan pay sahiplerine ödenmiş sermaye üzerinden yüzde beş (%5) oranında birinci temettü ayrılır.</i></p> <p><i>32.4.3. Bakiyeden;</i></p> <p><i>32.4.3.1. Genel Kurul tarafından kabul edilmesi halinde ve keza Genel Kurul tarafından oran ve miktarı belirtilmek kaydıyla, Yönetim Kurulu Üyeleri ile Banka personeline brüt aylıklarının üç katını aşmamak üzere dağıtılabilir.</i></p> <p><i>32.4.3.2. Genel Kurulca kararlaştırılacak bir miktarı da "ikinci temettü payı" olarak pay sahiplerine dağıtılmak üzere ayrılır.</i></p> <p><i>32.4.4. (32.4.3.1) ve (32.4.3.2) numaralı alt bentlerine göre dağıtılacak miktarlar toplamının yüzde onu (%10), Türk Ticaret Kanunu'nun 519'uncu maddesinin 2'nci fıkrasının "c" bendi gereğince ikinci tertip genel kanuni yedek akçeye ayrılır.</i></p> <p><i>32.4.5. Geriye kalacak net kar tutarı, yedek akçeye ayrılır.</i></p> <p><i>32.5. Birinci tertip genel kanuni yedek akçe, ödenmiş sermayenin yüzde yirmisine (%20) ulaşması halinde de yüzde beş (%5) oranında birinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmaya devam edilir.</i></p>
------------	--	--

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

	<p>32.6. Yıllık temettü paylarının hangi tarihte ve ne miktarda ödeneceği Yönetim Kurulu'nun önerisi üzerine Genel Kurulca kararlaştırılır.</p> <p>32.7. İşbu Esas Sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan temettüler geriye alınamaz. Türk Ticaret Kanunu'nun 512'nci maddesi hükmü saklıdır.</p> <p>32.8. Banka'nın zarar etmesinden dolayı sermayenin ikmaline ihtiyat akçesi yetmediği takdirde zararın tamamen karşılanmasına kadar pay sahiplerine kâr payı dağıtılamaz.”</p>
--	---

D— RİSKLER

<p>D.1</p>	<p>İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi</p>	<p>Halka Arz Edilecek Paylar'a yönelik yatırım yapmak riskler barındırmaktadır. Yatırım kararı alınmadan önce aşağıda belirtilen risk faktörlerinin işbu İzahname'nin bütünü kapsamında dikkatlice değerlendirilmesi gerekmektedir. Aşağıda belirtilen riskler, Banka yönetiminin işbu İzahname'nin tarihi itibarıyla Banka'yı ve bu nedenle de Halka Arz Edilecek Paylar'a yapılacak herhangi bir yatırımı esaslı biçimde etkileyebileceğini öngördüğü risklerdir. Söz konusu risklerden herhangi birinin gerçekleşmesi halinde, Halka Arz Edilecek Paylar'ın değeri düşebilir ve yatırımın tamamının veya bir kısmının kaybedilmesi söz konusu olabilir.</p> <p>Aşağıda belirtilen riskler karşılaşılabilecek tüm riskleri kapsamamaktadır. Halihazırda bilinmeyen ya da Banka yönetiminin esaslı olarak addetmediği, ancak gerçekleşmeleri halinde Banka'nın faaliyetlerine, faaliyet sonuçlarına, likiditesine, mali durumuna ve geleceğe yönelik beklentilerine zarar verebilecek başka risk faktörleri mevcut olabilir. Risk faktörlerinin aşağıdaki sunum sıralaması, Banka yönetiminin söz konusu risklerin gerçekleşme olasılığı veya önemi bakımından yaptığı bir değerlendirmeye göre belirlenmiş bir sıralama olarak düşünülmemelidir.</p> <p>İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:</p> <p>Kredi riskinin gerçekleşmesi ve tahsili gecikmiş alacakların artması Banka'nın mali durumunu ve karlılığını olumsuz yönde etkileyebilir.</p> <p>Banka'nın finansman portföyünde belirli sektörler ve/veya karşı taraf gruplarına yönelik yoğunlaşma ile teminat yapısında belirli teminat türlerinde yoğunlaşma, ilgili sektörlerde/karşı taraflarda veya teminat piyasalarında yaşanabilecek olumsuz gelişmelere karşı Banka'nın finansal yapısını kırılgan hale getirebilir.</p>
-------------------	---	---

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Banka'nın finansman işlemlerinde kullanılan teminatların türüne, değerine, likiditesine ve hukukî geçerliliğine ilişkin riskler ile teminatsız (açık) veya kefalet/garanti gibi şahsi teminatlara dayalı kullandırmalara ilişkin riskler, Banka'nın kredi riskini önemli ölçüde artırabilir.

Likidite koşullarında bozulma, fonlama yapısındaki değişimler ve katılım fonlarındaki olası çıkışlar Banka'nın yükümlülüklerini zamanında ve tam olarak yerine getirme kabiliyetini olumsuz etkileyebilir.

Kur riski ile kar/finansman oranlarındaki dalgalanmalar Banka'nın faaliyet sonuçlarını, özkaynaklarını ve sermaye yeterliliğini olumsuz etkileyebilir.

Operasyonel riskler, iç süreç ve sistemlerdeki zafiyetler ile insan kaynağına ilişkin riskler maddi kayıplara, hukuki yükümlülüklerle ve itibar kaybına yol açarak Banka'nın faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

İtibarın, marka imajının ve kamu otoriteleriyle ilişkilerin zedelenmesi Banka'nın mevduat ve diğer kaynakları temin etme kabiliyetini, müşteri tabanını ve büyüme potansiyelini olumsuz etkileyebilir.

Katılım esaslarına uyumsuzluk ortaya çıkması Banka açısından mali, hukuki ve itibarî sonuçlar doğurabilir.

Bilgi teknolojileri altyapısında, dijital kanallarda ve siber güvenlik alanında yaşanabilecek aksaklıklar Banka'nın faaliyetlerinde kesintiler yaratabilir ve maddi kayıplara yol açabilir.

İklim değişikliği, deprem başta olmak üzere fiziksel riskler ile karbon düzenlemeleri, sınırda karbon düzenleme mekanizması (SKDM) ve emisyon ticaret sistemi (ETS) gibi sürdürülebilirlik düzenlemeleri Banka'nın faaliyetleri, kredi portföyü ve teminat yapısı üzerinde olumsuz etki yaratabilir.

Yasal ve düzenleyici çerçevede meydana gelebilecek değişiklikler ile BDDK, TCMB, MASAK ve diğer otoritelerin uygulamaları Banka'nın faaliyetlerini ve mali durumunu olumsuz etkileyebilir.

Suç gelirlerinin aklanmasının ve terörizmin finansmanının önlenmesine, yaptırımlara ve benzeri uyum yükümlülüklerine ilişkin riskler Banka'yı idari, cezai ve itibarî sonuçlara maruz bırakabilir.

**Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.**

**Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.**

**Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.**

**İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.**

Risk yönetimi, iç kontrol ve iç denetim sistemlerindeki yetersizlikler Banka'nın gerçek risk pozisyonunun geç veya eksik tespit edilmesine ve beklenmeyen zararların ortaya çıkmasına neden olabilir.

Banka aleyhine açılacak davalar, icra takipleri ve idari soruşturmalar Banka'nın mali durumunu, operasyonel sonuçlarını ve itibarını olumsuz etkileyebilir.

İnsan kaynağının sürdürülebilirliği, kilit yöneticilerin devamlılığı ve nitelikli personelin elde tutulmasına ilişkin riskler Banka'nın stratejik hedeflerine ulaşmasını ve faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir.

Dış hizmet sağlayıcılarına, grup içi ve grup dışı dış kaynak kullanımını düzenlemelerine bağımlılık Banka'yı üçüncü taraf kaynaklı operasyonel ve hukuki risklere maruz bırakabilir.

Sigorta kapsamındaki sınırlamalar ve sigortalanamayan riskler, gerçekleşmeleri halinde Banka'nın mali durumu üzerinde önemli olumsuz etkilere neden olabilir.

Şube ağı, dijital kanallar ve müşteri tabanının belirli bölge, segment veya ürünlerde yoğunlaşması Banka'yı bu alanlarda yaşanabilecek olumsuz gelişmelere karşı hassas hale getirebilir.

Menkul değer portföyü, türev işlemler ve bilanço dışı yükümlülüklerden kaynaklanan piyasa ve kredi riski Banka'nın mali performansı üzerinde olumsuz dalgalanmalara neden olabilir.

Banka'nın fikri mülkiyet haklarını yeterli ölçüde koruyamaması durumunda Banka'nın faaliyetleri, beklentileri, finansal durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz etkilenebilir.

Banka'nın kamu sermayeli yapısı, pay sahipliği yapısı ve kurumsal yönetim dinamikleri Banka'nın stratejik önceliklerini ve risk profilini etkileyebilir.

Banka'nın tabi olduğu kapsamlı bankacılık, finansal ve diğer mevzuata uyumsuzluk veya bu mevzuattaki değişiklikler Banka'yı idari yaptırımlara ve ciddi itibar kaybına maruz bırakabilir.

Banka'nın faaliyetlerinin yürütülmesi için gerekli lisans, izin, ruhsat ve yetkilerin alınamaması, yenilenememesi veya kaybedilmesi, Banka'nın belirli faaliyetlerini durdurmasına veya kısıtlamasına neden olabilir.

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Düzenleyici ve denetleyici kurumlar tarafından gerçekleştirilen sık ve çok boyutlu denetimler sonucunda tespit edilebilecek aykırılıklar Banka'nın faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Rekabet mevzuatına uyulmaması veya uyulmadığı algısı Banka'nın idari cezalara maruz kalmasına ve itibar kaybına uğramasına neden olabilir.

Banka'nın coğrafi ve ürün bazında büyüme stratejisi yeni düzenleyici rejimlere, farklı otoritelere ve maliyeti yüksek uyum yükümlülüklerine maruz kalmasına neden olabilir.

Banka'nın müşterilerine veya üçüncü kişilere ait kişisel verilerin ve/veya ticari sır niteliğindeki gizli bilgilerin yetkisiz erişim, siber saldırı, içeriden kaynaklanan suiistimal veya hizmet sağlayıcı kaynaklı güvenlik açıkları nedeniyle ifşa edilmesi, kaybolması veya bütünlüğünün bozulması, Banka'nın faaliyetleri, mali durumu, itibarı ve karlılığı üzerinde önemli olumsuz etkilere yol açabilir.

İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

Türk bankacılık sektörünün makroekonomik dalgalanmalara, yüksek enflasyona ve para politikasındaki değişikliklere duyarlılığı Banka'nın faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Katılım bankacılığı sektörünün bankacılık sistemi içindeki görece sınırlı payı ve iş modeline özgü kırılganlıklar Banka'nın büyüme ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.

Türk bankacılık sektörüne yönelik makro ihtiyati düzenlemeler ve selektif kredi politikaları Banka'nın bilanço kompozisyonunu, iş modelini ve karlılığını olumsuz etkileyebilir.

Türk bankacılık sektöründeki yoğun rekabet ve fiyat baskısı Banka'nın kar marjları, ücret ve komisyon gelirleri ile pazar payı üzerinde olumsuz etki yaratabilir.

Küresel ekonomik koşullar, jeopolitik gelişmeler ve uluslararası sermaye hareketlerindeki dalgalanmalar Türk bankacılık sektörünün fonlama koşullarını ve Banka'nın finansman maliyetini olumsuz etkileyebilir.

Türk bankacılık sektöründeki yüksek enflasyon, kur değişkenliği ve vade uyumsuzluğu varlık kalitesi ve sermaye yeterliliği üzerinde baskı oluşturarak Banka'yı olumsuz etkileyebilir.

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

	<p>Türk bankacılık sektöründe dijitalleşme, finansal teknolojiler ve yeni oyuncularla artan rekabet, bu dönüşüme uyum sağlanamaması halinde Banka'nın faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.</p> <p>Türk bankacılık ve katılım finans sektöründe iklim değişikliği ve sürdürülebilirlik gündeminin güçlenmesi, düzenlemeler ve piyasa beklentileri üzerinden Banka'nın kredi politikalarını ve risk profilini olumsuz etkileyebilir.</p> <p>Bankacılık sektöründe müşteri davranışları ve finansal hizmet tercihlerinde meydana gelen hızlı değişimler Banka'nın ürün ve fiyatlandırma stratejilerini olumsuz etkileyebilir.</p> <p>Türk bankacılık sektörünün konut, inşaat ve gayrimenkul teminatlı kredilere olan yüksek bağımlılığı Banka'yı bu sektörlerdeki olumsuz gelişmelere karşı sektörel düzeyde kırılgan hale getirebilir.</p> <p>Bankacılık sektörünün KOBİ'ler ve kamu ile iş yapan yüklenici firmalar gibi makroekonomik gelişmelere hassas müşteri segmentlerine olan kredi maruziyeti Banka'nın risk profilini olumsuz etkileyebilir.</p> <p>Finansal piyasa altyapılarında ve ödeme sistemlerinde yaşanabilecek aksaklıklar Banka'nın da içinde bulunduğu sektörde ödeme ve mutabakat süreçlerini kesintiye uğratarak likidite ve operasyonel riskleri artırabilir.</p> <p>Bankacılık sektöründe tasarruf sahiplerinin güvenindeki ani sarsılmalar ve sosyal medya kaynaklı bilgi akışı, mevduat ve katılım fonlarında hızlı çıkışlara yol açarak Banka üzerinde likidite baskısı yaratabilir.</p> <p>Türk bankacılık sektörünün ekonomik ve operasyonel olarak belirli büyükşehirlerde yoğunlaşması, bu bölgelerde meydana gelebilecek olayların sektöre sistemik düzeyde zarar vermesine yol açabilir.</p> <p>Finansal piyasa altyapılarında ve ödeme sistemlerinde yaşanabilecek aksaklıklar Banka'nın da içinde bulunduğu sektörde ödeme ve mutabakat süreçlerini kesintiye uğratarak likidite ve operasyonel riskleri artırabilir.</p> <p>Bankacılık sektöründe tasarruf sahiplerinin güvenindeki ani sarsılmalar ve sosyal medya kaynaklı bilgi akışı, mevduat ve katılım fonlarında hızlı çıkışlara yol açarak Banka üzerinde likidite baskısı yaratabilir.</p>
--	--

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

		<p>Türk bankacılık sektörünün ekonomik ve operasyonel olarak belirli büyükşehirlerde yoğunlaşması, bu bölgelerde meydana gelebilecek olayların sektöre sistemik düzeyde zarar vermesine yol açabilir.</p> <p>Bankacılık sektörünün sermaye piyasaları, sigorta şirketleri ve diğer finansal kurumlarla olan güçlü bağlantıları, bu alanlarda ortaya çıkabilecek olumsuz gelişmelerin Banka'nın finansallarına / operasyonlarına doğrudan yansımaya neden olabilir.</p> <p>Diğer riskler:</p> <p>Banka tarafından yönetim kararıyla ayrılan serbest karşılıkların tutarı ve zamanlamasındaki değişiklikler Banka'nın dönem kârlılığı, özkaynakları ve finansal sonuçlarının karşılaştırılabilirliği üzerinde önemli dalgalanmalara neden olabilir.</p> <p>Beklenen kredi zararı hesaplamalarında kullanılan model, varsayımlar ve makroekonomik senaryoların gerçekleşmelerden sapması Banka'nın karşılık giderlerini, aktif kalitesini ve kârlılığını olumsuz etkileyebilir.</p> <p>Vefa hakkı ile kısıtlanmış varlıkların beklenen süre ve değer üzerinden nakde çevrilememesi Banka'nın tahsilat kapasitesini, likidite yönetimini ve finansal sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.</p> <p>Banka'nın ihraç ettiği sermaye benzeri borçlanma araçlarında öngörülen değer azaltımı mekanizmalarının devreye girmesi Banka'nın sermaye yapısını, finansal sonuçlarını ve piyasa algısını olumsuz etkileyebilir.</p> <p>BDDK tarafından uygulanan geçici düzenleyici uygulamaların sona ermesi veya değiştirilmesi Banka'nın sermaye yeterliliği oranlarını ve finansal sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.</p> <p>Gerçeğe uygun değer hesaplamalarında gözlemlenemeyen girdilere dayalı değerlendirme yöntemlerinin kullanılması Banka'nın varlık değerlerinin ve finansal sonuçlarının önemli ölçüde değişmesine neden olabilir.</p> <p>Kiralama yükümlülüklerinin yeniden ölçümü Banka'nın finansal tablolarının dönemler arası karşılaştırılabilirliğini sınırlayabilir.</p>
D.2	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin önemli riskler aşağıdaki gibidir. Bu riskler önemlilik sırasına göre belirtilmemiştir.

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

	<p>İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:</p> <p>İhraç edilen paylar halka açık bir piyasada işlem göreceğinden fiyat ve hacim dalgalanmaları yaşanabilir.</p> <p>Banka'nın halka açıklık oranı sınırlıdır ve payların likiditesi ve pay fiyatı üzerinde bunun olumsuz etkisi olabilecektir.</p> <p>Payların sulanması söz konusu olabilir.</p> <p>Halka Arz Edilecek Paylar sadece Borsa İstanbul'da işlem görecektir. Daha küçük ve daha az likit olan Borsa İstanbul halka arz kapsamında satın alınan payların alım satımına olumsuz etki yaratabilir.</p> <p>Banka, pay sahiplerine kâr payı ödememeye karar verebilir ya da gelecekte kâr payı dağıtamayabilir.</p> <p>Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın Banka'daki çoğunluk payını elinde bulundurmaya devam etmesi ve bu paylar üzerindeki olası işlemler, Halka Arz Edilecek Payların piyasa fiyatını ve azımlık pay sahiplerinin haklarını olumsuz etkileyebilir.</p> <p>Halka Arz Edilecek Paylar için aktif, likit ve düzenli işlem yapılan bir piyasa gelişmeyebilir.</p> <p>Türk Lirası'nın değerindeki dalgalanmalar ve ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler Halka Arz Edilecek Paylar'ın değerini önemli ölçüde etkileyebilir.</p> <p>Fiyat Tespit Raporu'nda belirtilen varsayımların gerçekleştirilmemesi, Banka paylarının fiyatını olumsuz etkileyebilir.</p> <p>Halka Arz Edilecek Paylar tüm yatırımcılar için uygun bir yatırım olmayabilir.</p>
--	--

E—HALKA ARZ

E.1	Halka arza ilişkin ihraçının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan	<p>Şirket, halka arzdan [●] milyon TL ile [●] milyon TL aralığında gelir elde edecektir.</p> <p>Halka arza ilişkin toplam maliyetin [●] milyon TL ile [●] milyon TL aralığında, pay başına maliyetin ise [●] TL ile [●] TL aralığında olacağı tahmin edilmektedir. Halka arza ilişkin bağımsız denetim maliyetinin yaklaşık [●] milyon TL, reklam, pazarlama ve halkla ilişkiler maliyetinin yaklaşık [●] milyon TL, MKK üyelik ücretinin [●] TL, Kurul ücretinin (sermayenin nominal değeri üzerinden) [●] TL, hukuki danışmanlık ücretinin yaklaşık [●] milyon TL, Borsa İstanbul işlem görme başvuru ücretinin [●] TL ve aracılık</p>
------------	---	--

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

	<p>yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi</p>	<p>komisyonunun ise [●] milyon TL ile [●] milyon TL (ek satış dahil [●] milyon TL ile [●] milyon TL), Kurul ücretinin (ihraç değeri ve nominal değer farkı üzerinden) [●] TL ile [●] TL aralığında olacağı tahmin edilmektedir.</p> <p>Şirket tarafından karşılanacak toplam maliyet [●] milyon TL ile [●] milyon TL aralığında olacaktır.</p> <p>Şirket sermayesinin tamamının nominal değeri üzerinden alınan Kurul ücreti ile diğer giderler Şirket tarafından karşılanacaktır.</p>										
<p>E.2 a</p>	<p>Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi</p>	<p>Banka paylarının halka arzı ile bankacılık ve finans sektöründe yenilikçi çözümler sunmaya devam ederken Banka'nın sürdürülebilir büyüme stratejilerini destekleyecek finansman kaynaklarını çeşitlendirmeyi, uzun vadeli yatırımlar için güçlü bir sermaye yapısı oluşturmayı, kurumsal yapısını güçlendirmeyi ve şeffaflık düzeyini artırarak hem ulusal hem de uluslararası yatırımcı tabanını genişletmeyi hedeflemektedir.</p> <p>Banka tarafından sermaye artırımı yoluyla halka arzdan sağlanacak net gelirin aşağıda detayları verilen şekilde kullanılması planlanmaktadır.</p> <table border="1" data-bbox="497 824 1426 1249"> <thead> <tr> <th>Kullanım Alanı</th> <th>Kullanım Yüzdesi</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Yatırım Finansmanı</td> <td>%50 - %60</td> </tr> <tr> <td>İşletme Sermayesinin Güçlendirilmesi</td> <td>%20 - %25</td> </tr> <tr> <td>Özkaynağın Güçlendirilmesi</td> <td>%20 - %25</td> </tr> <tr> <td>TOPLAM</td> <td>%100</td> </tr> </tbody> </table> <p>Sermaye artırımı dolayısıyla ihraç edilecek yeni paylar neticesinde elde edilecek fon; ağırlıklı olarak Banka'nın faaliyetlerini büyütme amacıyla kullanılacaktır. Bu dağılım, Banka'nın mevcut durumunu, sektördeki gelişmeleri ve gelecek hedeflerini dikkate alarak belirlenmiştir.</p> <p>1- Yatırım Finansmanı (%50-60)</p> <p>Banka'nın devam etmekte olan çeşitli yatırımları (<i>Servis Modeli Bankacılığı Yatırımı, Ödeme Sistemleri Yatırımları, Dijital Bankacılık Yatırımları, GES Yatırımı, Kripto Saklama Yatırımı vb.</i>) bulunmakta ve bu yatırımlar için yatırım harcamasına ihtiyaç duymaktadır.</p> <p>Banka bu yatırımlarla daha fazla müşteriye hizmet vermeyi ve mevcut müşterilerine daha fazla ve daha iyi hizmet vermeyi amaçlamaktadır.</p>	Kullanım Alanı	Kullanım Yüzdesi	Yatırım Finansmanı	%50 - %60	İşletme Sermayesinin Güçlendirilmesi	%20 - %25	Özkaynağın Güçlendirilmesi	%20 - %25	TOPLAM	%100
Kullanım Alanı	Kullanım Yüzdesi											
Yatırım Finansmanı	%50 - %60											
İşletme Sermayesinin Güçlendirilmesi	%20 - %25											
Özkaynağın Güçlendirilmesi	%20 - %25											
TOPLAM	%100											

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Banka'nın sermaye artırımını dolayısıyla ihraç edilecek yeni payların halka arzı neticesinde elde edeceği net halka arz gelirin %50-60 tutarındaki kısmı, yukarıda belirtilen yatırım finansmanı amacıyla kullanılacaktır.

2- İşletme Sermayesinin Güçlendirilmesi (%20-25)

Banka sürdürülebilir büyüme hedefleri doğrultusunda yurt içinde ve yurt dışında yeni şubeler açmayı ve yeni işbirlikler kurmayı/edinmeyi planlamaktadır. Ayrıca Banka'nın planladığı yatırımlarıyla artması hedeflenen müşteri kapasitesi ve iş hacmine paralel olarak işletme sermayesi ihtiyacı da artacaktır.

Banka'nın sermaye artırımını dolayısıyla ihraç edilecek yeni payların halka arzı neticesinde elde edeceği net halka arz gelirin %20-25 tutarındaki kısmı, Banka'nın yürütmekte olduğu veya işbu Rapor tarihi sonrasında da yürütebileceği çeşitli faaliyetlerine ilişkin işletme sermayesinin güçlendirilmesi amacıyla kullanılacaktır.

3- Özkaynağın Güçlendirilmesi (%20-25)

Özkaynaklar bankalar açısından finansal sistemin temel taşlarından biri olup, sektörünün sağlıklı işleyişi açısından önem arz etmekte, zararlara karşı tampon vazifesi görmektedir ve güçlü özkaynak yapısı fon toplama maliyetlerini düşürmekte ve karşı taraf riskini azaltarak SWAP, geri alım vaadi ile satım, türev işlemlerde teminat ihtiyacını azaltmakta, ayrıca stres dönemlerinde Banka'nın piyasa itibarının korunmasına yardımcı olmaktadır. Bankacılık Kanunu m.54 uyarınca da bankaların kullanılabileceği krediler ile özkaynaklar arasında doğrusal ilişki bulunmaktadır.

Banka'nın sermaye artırımını dolayısıyla ihraç edilecek yeni payların halka arzı neticesinde elde edeceği net halka arz gelirin %20-25 tutarındaki kısmı, özkaynağın güçlendirilmesi amacıyla kullanılacaktır.

Tüm bu hususlara ek olarak, yukarıda belirtilen fon kullanım oranları Banka menfaatleri ve piyasa koşulları doğrultusunda değişkenlik gösterebilir. Banka, halka arzdan elde edilecek net geliri yukarıda izah edilen şekilde kullanmaya ihtiyacı olmadığı ve/veya kullanmadığı ölçüde, Banka menfaatleri gözeterek kategoriler arasında azami %10 oranında geçiş yapabilecektir. Banka söz konusu fonu mevcut ve ileride kuracağı bağlı ortaklıklarının mali yapılarını ve faaliyetlerini güçlendirmek amacıyla, yukarıda gösterilen kategoriler ve tahsisat oranı çerçevesinde ihtiyaç duyacakları yatırımlara finansman ve yapılacak sermaye artırımlarına katılım sağlanması için de kullanabilecektir.

Banka, halka arzdan elde edilen net gelirleri, yukarıda yer alan alanlarda kullanmaya başlayana kadar Türk Lirası ve/veya yabancı para cinsinden katılım hesabı ve/veya yatırım fonları gibi menkul kıymet alımları suretiyle ve/veya fonun değerini korumak adına benzer korumayı sağlayabilecek herhangi başka bir surette nemalandıracaktır. Anılan süre boyunca ilgili fonun bu yöntemlerden hangisi/hangileri ile nemalandırılacağına ve nemalandırmanın koşullarına

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.