

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

Şirket, Türkiye Emlak Kredi Bankası ile Anadolu Bankası'nın birleşmesiyle kurulan Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'nin devamı olup 8.01.1988 tarihinde süresiz olarak kurulmuş ve İstanbul Ticaret Sicili'ne 27.01.1988 tarihinde tescil edilmiştir. Şirket'in unvanı 10.09.2018 tarihinde Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. olarak tescil edilmiş olup, katılım bankası olarak faaliyet iznini Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 26.02.2019 tarihli kararıyla almış ve 21.03.2019 tarihi itibarıyla faaliyete başlamıştır.

6.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve faks numaraları:

Hukuki statüsü:	Anonim Şirket
Tabi olduğu mevzuat:	T.C. Kanunları
İhraççının kurulduğu ülke:	Türkiye
Kayıtlı merkezinin adresi:	Barbaros Mah. Begonya Sok. No:9/A Ataşehir – İstanbul
Fiili yönetim yeri adresi:	Barbaros Mah. Begonya Sok. No:9/A Ataşehir – İstanbul
İnternet adresi:	www.emlakkatilim.com.tr
Telefon:	+90 (216) 266 26 26
Faks:	+90 (216) 275 25 25

İhraççının tabi olduğu mevzuat hakkında genel bilgi:

Mevzuata Genel Bakış

Banka, katılım bankacılığı alanında faaliyet göstermektedir ve tabi olduğu birincil düzenleyici kurum BDDK'dır. Şirket, bankacılığa özgü faaliyetleri bakımından Bankacılık Kanunu'na ve bu kanuna ilişkin BDDK'nın ilgili ikincil mevzuat düzenlemelerine tabidir. Banka, faaliyetlerini sürdürebilmesi için faaliyet gösterdiği alana ilişkin gerekli olan ruhsat, lisans, izinler ve yetkilendirmelerin alınması ve muhafaza edilmesi konusunda gerekli çalışmaları yapmaktadır. Banka, faaliyetlerini mevzuata uygun olarak sürdürebilmek için gerekli iç gözetim ve denetim mekanizmalarını kurmuştur.

Banka'nın faaliyet gösterdiği sektör ve Banka'nın faaliyetlerine ilişkin temel görev ve sorumlulukları bulunan başlıca resmî kurumlar aşağıdaki gibidir:

- **Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu:** Bankaların ve diğer finansal kuruluşların kuruluşları, faaliyet izinleri, yönetim düzeni, iç sistemleri, sermaye yeterliliği, bilgi sistemleri, risk yönetimi ve faaliyet esaslarına ilişkin düzenlemeleri gerçekleştiren; bu kuruluşların faaliyet izinlerini vermeye, esas sözleşme değişikliklerine ve pay devirlerine onay vermeye yetkili, idari ve mali özerkliğe sahip bağımsız idari otoritedir.
- **Sermaye Piyasası Kurulu:** Sermaye piyasalarının düzenlenmesi, yatırımcıların korunması, ihraççıların şeffaflığı ve kurumsal yönetim ilkelerine uyumun sağlanması amacıyla faaliyet gösteren; idari ve mali özerkliğe sahip bağımsız idari otoritedir. Banka'nın sermaye piyasası araçlarına ilişkin ihraç

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

işlemlerinde, ihraç belgelerinin onayı, kamuyu aydınlatma yükümlülükleri, finansal raporlama esasları ve kurumsal yönetim düzenlemeleri SPK tarafından belirlenmektedir.

- **Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası:** Türkiye’de para, kur ve rezerv politikalarının yürütülmesinden sorumlu kurumdur. Katılım bankalarının likidite yönetimi, zorunlu karşılık oranları, ödeme sistemlerine erişim, reeskont işlemleri ve bankalar arası piyasadaki faaliyetleri TCMB düzenlemeleri çerçevesinde yürütülmektedir. Ayrıca, faizsiz finans ilkelerine uygun likidite araçları geliştirilmesine ilişkin çalışmalar yapmaktadır.
- **Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu:** Türkiye’de bağımsız denetim süreçleri, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ve bağımsız denetim standartlarının belirlenmesinden sorumlu düzenleyici ve denetleyici bir kurumdur. Bankaların kamuya açıklanan finansal tablolarının güvenilir, karşılaştırılabilir ve uluslararası standartlara uyumlu olmasını temin eder.
- **Türkiye Katılım Bankaları Birliği:** Serbest piyasa ekonomisi ve tam rekabet ilkeleri çerçevesinde bankacılık düzenlemeleri ile ilke ve kuralları doğrultusunda katılım bankalarının hak ve menfaatlerini savunmak, bankacılık sisteminin büyümesi, sağlıklı olarak çalışması ve bankacılık mesleğinin gelişmesi, rekabet gücünün artırılması amacıyla çalışmalar yapmak, rekabetçi bir ortamın yaratılması ve haksız rekabetin önlenmesi için gerekli kararları almak/alınmasını sağlamak, uygulamak ve uygulanmasını talep etmek amacıyla kurulmuş kamu kurumu niteliğinde meslek birliğidir. Katılım bankaları bu birliğe faaliyet izni aldıkları tarihten itibaren bir ay içinde üye olmakla yükümlüdür.
- **Hazine ve Maliye Bakanlığı:** Maliye politikalarının hazırlanması, vergi mevzuatının yürütülmesi, finansal istikrarın sağlanması konularındaki politikaları belirleyen resmi kurumdur.
- **Ticaret Bakanlığı:** Türk Ticaret Kanunu ve ilgili ikincil düzenlemeler kapsamında şirket yapısının oluşturulması, pay devirlerine ilişkin esaslar, şirketler hukuku süreçleri ve tescil işlemlerine ilişkin mevzuatı belirleyen idari otoritedir ve 15.11.2012 tarih ve 28468 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Anonim ve Limited Şirketlerin Sermayelerini Yeni Asgari Tutarlara Yükseltmelerine ve Kuruluşu ve Esas Sözleşme Değişikliği İzne Tabi Anonim Şirketlerin Belirlenmesine İlişkin Tebliğ ile belirlenmiş, bankaların da arasında yer aldığı şirketlerin kuruluşunu ve esas sözleşme değişikliklerini onaylayan resmi kurumdur.
- **Kişisel Verileri Koruma Kurumu:** Özel hayatın gizliliği ve kişisel verilerin korunmasına ilişkin düzenlemeleri hazırlayan ve uygulayan, idari ve mali özerkliğe sahip resmi kurumdur. Banka’nın, veri işleme süreçlerini KVKK hükümlerine uygun şekilde yürütmektedir.
- **Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı:** İstihdam, çalışma koşulları, çalışan hakları ve iş sağlığı ve güvenliği uygulamalarının yürütülmesinden sorumlu resmi kurumdur.
- **Mali Suçları Araştırma Kurulu:** Hazine ve Maliye Bakanlığı’na bağlı olarak suç gelirlerinin aklanması ve terörizmin finansmanının önlenmesine ilişkin politika oluşturmak, düzenleme yapmak, şüpheli işlemlerin analizini yürütmek ve gerekli bildirimleri ilgili makamlara iletmekle görevli resmi kurumdur.
- **Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu:** Bankacılık Kanunu çerçevesinde bankacılık sisteminde mevduat ve katılım fonlarının sigortalanmasına ve sigorta kapsamındaki fonlara ilişkin usul ve esasların uygulanmasına ilişkin görev ve yetkilere sahip kamu tüzel kişiliğini haiz kurumdur. Ayrıca, zamanaşımına uğrayan mevduat ve katılım fonlarının devri ve bu kapsamda yapılacak bildirim/ilan süreçleri bakımından da ilgili mevzuat kapsamında rol ve yetkileri bulunmaktadır.
- **Rekabet Kurumu:** 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanun çerçevesinde mal ve hizmet piyasalarında rekabeti engelleyici, bozucu veya kısıtlayıcı anlaşma, karar ve uygulamalar ile hâkim durumun kötüye kullanılmasına ilişkin ihlalleri incelemek ve yaptırıma bağlamak; ayrıca birleşme ve devralma işlemlerinin izne tabi olduğu hallerde bu işlemleri değerlendirmekle görevli idari otoritedir.

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

**Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.**

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

**İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.**

Katılım Bankalarına İlişkin Mevzuat

Türkiye’de faizsiz finans kuruluşlarına ihtiyaç duyulması sonucunda, Resmî Gazete’nin 19 Aralık 1983 tarih ve 18256 sayılı Mükerrer sayısında Özel Finans Kurumları Kurulması Hakkında 83/7506 sayılı Kararname yayımlanarak özel finans kurumlarının kurulmasına izin verilmiştir. Daha sonra 4389 sayılı Bankalar Kanunu’nda Değişiklik Yapılmasına İlişkin 4491 sayılı Kanun ile özel finans kurumları 4389 sayılı Bankalar Kanunu kapsamına alınmıştır. Bankacılık Kanunu’nun yürürlüğe girmesi ile birlikte özel finans kurumları yerine katılım bankası ibaresi kullanılmıştır. Böylece katılım bankalarının Türkiye’de gelişim süreci; öncelikle özel finans kurumu olarak, ardından yapılan değişiklikler ile banka statüsünde devam etmiş ve faaliyetlerine ilişkin kapsamlı bir yasal çerçeve oluşturulmuştur. Bankacılık Kanunu’nun 3. maddesi uyarınca, özel cari ve katılma hesapları yoluyla fon toplamak ve kredi kullandırmak esas olmak üzere faaliyet gösteren kuruluşlar ile yurt dışında kurulu bu nitelikteki kuruluşların Türkiye’deki şubeleri katılım bankası olarak tanımlanmaktadır.

Yapılan yasal düzenlemeler çerçevesinde Türkiye’de kurulu katılım bankaları, faizsiz finans ilke ve standartlarına uygun olarak faaliyet göstermekle yükümlü kılınmış; bankaların kuruluş, faaliyet izni, fon toplama, fon kullandırma, risk yönetimi, iç kontrol ve iç denetim süreçleri Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu’nun gözetim ve denetimi altına alınmıştır. Böylelikle katılım bankalarının faaliyetlerinin bankacılık mevzuatı ile uyumlu şekilde yürütülmesi ve şeffaf bir düzenleyici çerçeve içerisinde faaliyet göstermeleri sağlanmıştır.

Katılım bankaları hâlihazırda faaliyetlerini Bankacılık Kanunu ve BDDK tarafından yayımlanan ikincil düzenlemeler çerçevesinde sürdürmektedir. Katılım bankalarının faizsiz yöntemlerle gerçekleştirecekleri faaliyetlere ilişkin usul ve esasları belirleme hususunda ikincil düzenlemeler yapması için BDDK Kurulu’na yetki tanınmıştır.

Katılım bankalarının fon kullandırma yöntemleri ile ilgili genel esaslar Bankacılık Kanunu’nun dördüncü kısmının “Krediler ve Risk Grubu” başlıklı ikinci bölümünde düzenlenmiştir. Katılım bankalarının fon kullandırımına ilişkin ayrıntılı düzenlemelere ise Kredi Yönetmeliği’nde yer verilmiştir. Bankacılık Kanunu’nun ilgili maddeleri ve Kredi Yönetmeliği ile katılım bankalarının fon kullandırma yöntemleri, kredi açma yetkisinin devri, bankaların dâhil olduğu risk grubu ve mensupları ile ilişkileri, kredi komitesinin oluşumu ve çalışması, kredilerin izlenmesi, hesap durumu belgesi alınması, bankalarca alınması zorunlu olan ilave belgeler, kredi derecelendirme notu ile sektörel ve mali analiz raporları, konut, taşıt ve diğer tüketici kredilerine ilişkin sınırlamalar, sorunlu alacakların çözümlenmesine ilişkin usul ve esaslar düzenleme altına alınmıştır.

Katılım bankalarının fon toplama yöntemleri ile ilgili genel esaslar Bankacılık Kanunu’nun “Mevduata ve Katılım Fonu Toplamaya İlişkin Hükümler” başlıklı beşinci kısmında düzenlenmiştir. Katılım bankalarının fon toplamasına ilişkin ayrıntılı düzenlemelere ise Katılım Fonu Yönetmeliği’nde yer verilmiştir. Bankacılık Kanunu’nun ilgili maddeleri ve Katılım Fonu Yönetmeliği ile katılım bankalarının katılım fonu kabulü, hesap açılış işlemleri, özel cari hesaplar ve katılım hesaplarına ilişkin genel koşullar, özel fon havuzları, zamanlaşımına uğrayan katılım fonları ile katılım fonlarının TMSF tarafından sigortalanmasına ilişkin usul ve esaslar düzenleme altına alınmıştır. Katılım fonlarının vade ve türlerine ilişkin esaslar ise 03.02.2007 tarihli ve 26423 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 2007/1 sayılı Mevduat ve Katılım Fonlarının Vadeleri ve Türleri Hakkında Tebliğ’de düzenlenmiştir.

Katılım bankalarının muhasebe uygulamaları ve finansal raporlamaya ilişkin usul ve esasları Bankacılık Kanunu’nun üçüncü kısmının “Finansal Raporlama” başlıklı dördüncü bölümünde düzenlenmiştir. Buna göre katılım bankaları KGK’nin ve Kuruluş Birlikleri’nin görüşü alınmak suretiyle BDDK Kurulu tarafından

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

belirlenecek usul ve esaslara uygun olarak muhasebe sistemlerinde tek düzeni uygulamak; KGK tarafından yayımlanan muhasebe ve finansal raporlama standartlarına uygun olarak tüm işlemlerini gerçek mahiyetlerine uygun surette muhasebeleştirerek ve finansal raporlarını bilgi edinme ihtiyacını karşılayabilecek biçim ve içerikte, anlaşılır, güvenilir ve karşılaştırılabilir, denetime, analize ve yorumlamaya elverişli, zamanında ve doğru şekilde düzenlemek zorundadır. Bununla birlikte katılım bankalarına konsolide finansal rapor düzenleme ve yıllık faaliyet raporu hazırlama yükümlülüğü getirilmiştir. Katılım bankalarının finansal raporlama yükümlülüklerine ilişkin ayrıntılı düzenlemelere ise Tekdüzen Hesap Planı Hakkında Yönetmelik, Bankalarca Kamuya Açıklanacak Finansal Tablolar ile Bunlara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Hakkında Tebliğ, Bankaların Konsolide Finansal Tablolarının Düzenlenmesine İlişkin Tebliğ, Bankaların Muhasebe Uygulamalarına ve Belgelerin Saklanması İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik, Kredilerin Sınıflandırılması ve Bunlar İçin Ayrılacak Karşılıklara İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik ile Bankalarca Risk Yönetimine İlişkin Kamuya Yapılacak Açıklamalar Hakkında Tebliğ'de yer verilmiştir.

Katılım bankalarının faaliyetlerinin katılım esaslarına uygun şekilde yürütülmesine ilişkin oluşturulacak yapı ve süreçler, Katılım Esasları Tebliği hükümleri çerçevesinde düzenlenmiştir. Katılım Esasları Tebliği kapsamında katılım bankaları, faaliyetlerinin katılım esaslarına uygunluğunu sağlamak amacıyla, bünyelerinde yönetim kuruluna bağlı olarak faaliyet gösterecek bir danışma komitesi tesis etmekle yükümlüdür. Danışma komitesi, katılım esasları ile bunların uygulanması hakkında katılım bankalarına münhasır kararlar almak ve katılım bankalarının iç düzenlemelerini, ürün ve hizmetlerine ilişkin standart sözleşmelerini katılım esaslarına uyum çerçevesinde değerlendirmekle yetkilidir. Katılım Esasları Tebliği uyarınca katılım esaslarına uyumun sağlanmasına ilişkin nihai sorumluluk yönetim kuruluna verilmiş; yönetim kurulunun, bu alanda gerekli organizasyon yapısını kurması, danışma komitesinin görevini bağımsız ve etkin şekilde yerine getirebilmesi için gerekli bilgi ve belgelere erişiminin sağlanması, banka personelinin bilgilendirilerek uyumsuzlukların giderilmesine yönelik gerekli tedbirleri alması gerektiği öngörülmüştür.

Kuruluş ve Faaliyet İzni

Türkiye'de bankacılık faaliyeti gösterecek bir katılım bankasının kuruluşu ve faaliyete geçişi, Bankacılık Kanunu çerçevesinde BDDK Kurulu'nun iznine tâbidir. Kuruluş şartları Bankacılık Kanunu'nun 7. maddesinde düzenlenmekte olup, buna göre Türkiye'de kurulacak bir katılım bankasının;

- Anonim şirket şeklinde kurulması,
- Hisse senetlerinin nakit karşılığı çıkarılması ve tamamının nama yazılı olması,
- Kurucularının Bankacılık Kanunu'nda belirtilen şartları haiz olması,
- Yönetim kurulu üyelerinin Bankacılık Kanunu'nun kurumsal yönetim hükümlerinde belirtilen nitelikleri ve plânlanan faaliyetleri gerçekleştirebilecek meslekî tecrübeyi haiz olması,
- Öngörülen faaliyet konularının plânlanan malî, yönetim ve organizasyon yapısı ile uyumlu olması,
- Nakden ve her türlü muvazaadan âri olarak ödenmiş sermayesinin en az Otuz Milyon Türk Lirası olması,
- Ana sözleşmesinin Bankacılık Kanunu hükümlerine uygun olması,
- BDDK'nın etkin denetimini engellemeyecek şeffaf ve açık bir ortaklık yapısı ve organizasyon şemasına sahip olması,
- Konsolide denetimini engelleyici nitelikte herhangi bir hususun bulunmaması,
- Öngörülen faaliyet konularına ait iş plânlarını, kuruluşun malî yapısı ile ilgili projeksiyonlarını sermaye yeterliliğini de içerecek şekilde, ilk üç yıl için bütçe plânını ve yapısal örgütlenmesini gösteren 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.**

faaliyet programını iç kontrol, risk yönetimi ve iç denetim sistemi de dahil olmak üzere ibraz etmesi şarttır.

Bankacılık Kanunu'nun 8. maddesi uyarınca katılım bankalarının kurucu ortaklarının;

- 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu hükümlerine göre müflis olmaması, konkordato ilân etmiş olmaması, uzlaşma suretiyle yeniden yapılandırma başvurusunun tasdik edilmiş olmaması ya da hakkında iflasın ertelenmesi kararı verilmiş olmaması,
- Bankacılık Kanunu'nun 71'inci maddesi uygulanan bankalarda veya Bankacılık Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden önce TMSF'ye devredilmiş olan bankalarda nitelikli paya sahip olmaması veya kontrolü elinde bulundurmaması,
- Tasfiyeye tâbi tutulan bankerler ile iradî tasfiye haricinde tasfiyeye tâbi tutulan finansal kuruluşlarda, faaliyet izni kaldırılan kalkınma ve yatırım bankalarında, ortaklarının temettü hariç ortaklık hakları ile yönetim ve denetimi TMSF'ye intikal eden veya bankacılık yapma ve mevduat ve katılım fonu kabul etme izin ve yetkileri kaldırılan kredi kuruluşlarında, TMSF'ye intikalinden veya bankacılık yapma ve mevduat ve katılım fonu kabul etme izin ve yetkileri kaldırılmadan önce nitelikli paya sahip olmaması veya kontrolü elinde bulundurmaması,
- Taksirli suçlar hariç olmak üzere affa uğramış olsalar bile mülga 765 sayılı Türk Ceza Kanunu ve diğer kanunlar uyarınca ağır hapis veya beş yıldan fazla hapis, 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu ve diğer kanunlar uyarınca üç yıldan fazla hapis cezasıyla cezalandırılmamış olması veya mülga 3182 sayılı Bankalar Kanunu'nun, Bankacılık Kanunu ile yürürlükten kaldırılan 4389 sayılı Bankalar Kanunu'nun, Bankacılık Kanunu'nun ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun ve ödünç para verme işleri hakkında mevzuatın hapis cezası gerektiren hükümlerine muhalefet yahut mülga 765 sayılı Türk Ceza Kanunu, 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu veya diğer kanunlar uyarınca basit veya nitelikli zimmet, zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, inancı kötüye kullanma, dolanlı iflas gibi yüz kızartıcı suçlar ile istimal ve istihlâk kaçakçılığı dışında kalan kaçakçılık suçları, resmî ihale ve alım satımlara fesat karıştırma, kara para aklama veya Devletin şahsiyetine karşı işlenen suçlar ile Devlet sırlarını açığa vurma, Devletin egemenlik alametlerine ve organlarının saygınlığına karşı suçlar, Devletin güvenliğine karşı suçlar, Anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, milli savunmaya karşı suçlar, Devlet sırlarına karşı suçlar ve casusluk, yabancı devletlerle olan ilişkilere karşı suçlar, vergi kaçakçılığı suçlarından veya bu suçlara iştiraktan hükümlü bulunmaması,
- Gerekli malî güç ve itibara sahip bulunması,
- İşin gerektirdiği dürüstlük ve yeterliliğe sahip olması,
- Tüzel kişi olması hâlinde, risk grubu ile birlikte ortaklık yapısının şeffaf ve açık olması şarttır.

Söz konusu koşulları sağlayarak alınan kuruluş izninin ardından katılım bankalarının faaliyete geçebilmesi için Bankacılık Kanunu'nun 10. maddesi uyarınca ayrıca faaliyet izni alınması gerekmektedir. Kuruluş izni almış olan katılım bankalarının faaliyete geçebilmesi için;

- Sermayesinin nakit olarak ödenmiş ve plânlanan faaliyetleri gerçekleştirebilecek düzeyde olması,
- Kurucuları tarafından Bankacılık Kanunu'nun 7'nci maddede belirtilen asgarî sermayenin yüzde onu tutarındaki sisteme giriş payının en az dörtte birinin TMSF hesabına yatırıldığına dair belgenin ibraz edilmesi,
- Faaliyetlerinin kurumsal yönetim hükümlerine uygunluğunu sağlaması ve yeterli personel ve teknik donanımına sahip olması,

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İs Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

- Yöneticilerinin, kurumsal yönetim hükümlerinde belirtilen nitelikleri haiz olması,
- BDDK Kurulu'nca faaliyet konularını yürütebilecek yeterliliğe sahip olduğu kanaatine varılması gerekir.

Kuruluş izni almış olan bir katılım bankasının kuruluş izni;

- İznin gerçeğe aykırı beyanlarla alınmış olması,
- Kuruluş izninin verildiği tarihten itibaren dokuz ay içerisinde faaliyet izni için başvurulmaması,
- Kuruluş izninden vazgeçildiğinin beyan edilmesi,
- İznin verilmesinde aranan şartların, faaliyete geçilinceye kadar kaybedilmesi,
- Faaliyet izni alınmamış olması,
- İradi olarak Bankacılık Kanunu'nun 4'üncü maddesinde belirtilen faaliyetlerin tümünden vazgeçilmesi ve iradi tasfiyenin tamamlanması,
- Devrolunan bankanın birleşme veya bölünme işlemlerinin tamamlanması,
- Bankacılık Kanunu'nun 106'ncı maddesi kapsamında tasfiye veya iflas takibatının tamamlanması,

hâllerinden herhangi birinin gerçekleşmesi durumunda, BDDK Kurulu'nun en az beş üyesinin aynı yöndeki oyuyla alınan kararlarla iptal edilir.

Katılım bankalarının, faaliyet izninin gerçeğe aykırı beyanlarla alınmış olması veya faaliyet izninin alınmasından itibaren altı ay içinde faaliyete geçilmemesi ya da bir yıl içinde kesintisiz altı ay süre ile faaliyette bulunulmamış olması hâlinde ise faaliyet izni iptal edilir. Faaliyet izninin alındığı tarihten itibaren bir ay içerisinde ilgili kuruluş birliğine üye olunmaması veya sisteme giriş payının kalan taksitlerinin TMSF hesabına yatırılmamış olması ve bu yükümlülüklerin BDDK tarafından yapılan uyarıya rağmen yerine getirilmemesi durumunda, Bankacılık Kanunu'nun 4. maddesi kapsamında katılım fonu kabulü dışında kalan faaliyet konuları BDDK Kurulu'nca tek tek sınırlanabilir.

Katılım Bankalarının Yapamayacağı İş ve İşlemler

Katılım bankalarının gerçekleştirebileceği faaliyetler, Bankacılık Kanunu'nun 4. maddesinde düzenlenmektedir. İlgili düzenleme kapsamında katılım bankalarının mevduat kabulü işlemleri yasaklanmış durumdadır.

BDDK İznine Bağlı Diğer İşlemler

Katılım bankalarının BDDK iznine tabi işlemleri, Bankacılık Kanunu'nun "İzne Tabi İşlemler" başlıklı ikinci kısmı ve 01.11.2006 tarih ve 26333 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Bankaların İzne Tabi İşlemleri ile Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Yönetmelik hükümleri çerçevesinde düzenlenmektedir. Buna göre;

- a. Bankacılık Kanunu'nun koruyucu hükümleri uyarınca yürürlüğe konulan standart oranları gerçekleştiremeyen ya da yapılan denetimler sonucunda iç sistemlerinin şube açılmasına engel teşkil edecek düzeyde yetersiz olduğuna dair tespit bulunan ve bu tür yetersizliklerin giderilmesine ilişkin

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

**Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.**

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

**İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.**

tedbirleri içeren plan sunmayan katılım bankaları hiçbir şekil ve surette yeni şube açamazlar. BDDK Kurulu gerektiğinde bankaların şube açmaları için ilave şartlar arayabilir. Katılım bankalarının yeni açacakları şubeleri en az otuz iş günü önceden BDDK'ya bildirmeleri ve yapılan değerlendirme sonucunda herhangi bir olumsuz görüş bildirilmemesi kaydıyla şube açmaları serbesttir.

- b. Katılım bankalarının bir ilde bulunan şubelerinin başka bir ile taşınması yeni şube açma esaslarına tabidir. Aynı il sınırları içerisinde şube nakilleri, şubelerin isminin değiştirilmesi, birleştirilmesi ya da kapatılması için önceden başvuruda bulunulması gerekmez. Ancak, şube nakline, isim değişikliğine, şube birleştirme ya da kapatmaya ilişkin olarak tesis edilen işlemlerin tamamlanmasından itibaren on beş iş günü içinde BDDK'ya bilgi verilmesi şarttır. Aynı şekilde katılım bankalarının serbest bölgelerde şube açmaları yeni şube açma esaslarına tabidir.
- c. Katılım bankalarının yurtiçinde ortaklık kurmaları veya kurulmuş ortaklıklara katılmaları Bankacılık Kanunu'nda yer alan kurumsal yönetim ilkeleri ile koruyucu hükümlere uyulması kaydıyla BDDK Kurulu'nun iznine tabidir. İzin başvuruları ortaklık kurulmasının veya kurulmuş ortaklıklara katılmasının gerekçelerini ayrıntılı bir şekilde açıklayan raporla birlikte BDDK'ya yapılır.
- d. Katılım bankalarının kıyı bankacılığı bölgeleri de dahil olmak üzere yurt dışında şube veya temsilcilik açmaları, ortaklık kurmaları veya kurulmuş ortaklıklara katılmaları Bankacılık Kanunu'nda yer alan kurumsal yönetim hükümleri ile koruyucu hükümlere uyulması kaydıyla BDDK Kurulu'nun iznine tabidir.
- e. Katılım bankalarının ana sözleşme değişikliklerinde BDDK'nın uygun görüşü aranır. BDDK tarafından uygun görülmeyen değişiklikler genel kurulda karara bağlanamaz. BDDK'nın uygun görüşü alınmaksızın yapılan ana sözleşme değişiklikleri Ticaret Siciline tescil edilemez.
- f. Katılım bankalarının sermaye artırımlarının Ticaret Siciline tescil edilmesinde BDDK'nın uygun görüşü aranır.
- g. Bir kişinin, katılım bankalarında doğrudan veya dolaylı pay sahipliği yoluyla sermayenin yüzde onunu ve daha fazlasını temsil eden payları edinmesi veya bir ortağa ait doğrudan veya dolaylı payların sermayenin yüzde on, yüzde yirmi, yüzde otuz üç veya yüzde ellisini aşması sonucunu veren pay edinimleri ile bir ortağa ait payların, bu oranların altına düşmesi sonucunu veren pay devirleri BDDK Kurulu'nun iznine tâbidir.
- h. Katılım bankalarında yönetim kuruluna veya denetim komitesine üye belirleme imtiyazı veren payların tesisi, devri veya yeni imtiyazlı pay ihracı (g) bendinde belirtilen oransal sınırlara bakılmaksızın BDDK Kurulu'nun iznine tâbidir. Ortak sayısının beşten aşağı düşmesine yol açan işlemler ile izin alınmadan yapılan pay devirleri pay defterine kaydolunmaz. Bu yükümlülükler aykırı olarak pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür. Oy hakkı edinilmesi ve hisseler üzerinde intifa hakkı tesisinde de bu aynı esaslar uygulanır.
- i. Katılım bankalarının sermayesinin yüzde on veya daha fazlasına sahip olan tüzel kişilerin paylarının doğrudan veya dolaylı olarak (g) bendinde belirtilen oranlar veya esaslar dahilinde el değiştirmesi, devralacak ortağın kurucularda aranan nitelikleri taşıması şartıyla BDDK Kurulu'nun iznine tâbidir.
- j. Hisseleri borsada işlem gören katılım bankaların hisselerinin (g) bendinde belirtilen oranlarda edinilmesi halinde, bu hisselerle ilgili temettü hariç ortaklık haklarının kullanılabilmesi için BDDK Kurulu'ndan izin alınması zorunludur. Söz konusu oranların, bankaların borsa dışından elde edilen hisseleri de dahil olmak üzere borsada işlem gören hisselerin edinilmesi ile gerçekleşmesi halinde de aynı esaslar uygulanır.
- k. Katılım bankalarında yönetim kuruluna veya denetim komitesine üye belirleme imtiyazı veren payların borsadan alınması halinde oy hakkını kullanma amacı bulunup bulunmadığına bakılmaksızın BDDK Kurulu'nun iznin alınması zorunludur.

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

- l. Hisseleri borsada işlem gören ve katılım bankalarının sermayesinin yüzde on veya daha fazlasına sahip bir tüzel kişinin borsada işlem gören paylarının hakim ortağın değişmesine yol açacak oranlar dahilinde borsadan edinilmesi halinde ilgili katılım bankalarının bu paylara tekabül eden hisselerine ait temettü hariç ortaklık haklarının kullanılabilmesi için BDDK Kurulu'ndan izin alınması zorunludur.
- m. Türkiye'de faaliyette bulunan katılım bankalarının; diğer bir veya birkaç banka veya finansal kuruluş ile birleşmesi veya bütün aktif ve pasifi ile diğer hak ve yükümlülüklerini Türkiye'de faaliyette bulunan diğer bir bankaya devretmesi, bütün aktif ve pasifleri ile diğer hak ve yükümlülüklerini devir alması veya bölünmesi ya da hisse değişimi BDDK Kurulu'nun iznine bağlıdır.
- n. Katılım bankalarının faaliyetlerine son vermeleri ve tasfiyeleri BDDK Kurulu'nun iznine ve BDDK'nın denetimine tâbidir.

Kurumsal Yönetim

Katılım bankalarının kurumsal yönetimine ilişkin usul ve esaslar Bankacılık Kanunu'nun "Kurumsal Yönetim" başlıklı üçüncü kısmında düzenlenmiştir. Katılım bankalarında kurumsal yönetime ilişkin yapı ve süreçler ve bunlara ilişkin ilkeler SPK ile Kuruluş Birlikleri'nin de görüşü alınarak BDDK Kurulu tarafından belirlenir. Bu kapsamda Kurumsal Yönetim İlkeleri Yönetmeliği yürürlüğe girmiştir.

Katılım bankaları, faaliyet büyüklükleri ile yapılanma türlerini dikkate alarak, kurumsal yönetime ilişkin yapı ve süreçlerini Bankacılık Kanunu ve ilgili mevzuatı uyarınca belirlenen esas ve usullere uyulması kaydıyla, Kurumsal Yönetim İlkeleri Yönetmeliği'nde yer alan Bankaların Kurumsal Yönetim İlkelerini esas alarak belirlerler. Buna göre;

- Banka içerisinde kurumsal değerler ve stratejik hedefler oluşturulmalıdır.
- Banka içinde yetki ve sorumluluklar açıkça belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Yönetim kurulu üyeleri, görevlerini etkin bir şekilde yerine getirecek nitelikleri haiz ve kurumsal yönetimde üstlenmiş oldukları rolün bilincinde olmalı ve banka faaliyetleri hakkında bağımsız değerlendirme yapabilmelidir.
- Üst düzey yönetim görevlerini etkin bir şekilde yerine getirecek nitelikleri haiz ve kurumsal yönetimde üstlenmiş oldukları rolün bilincinde olmalıdır.
- Bankanın müfettişleri ile bağımsız denetim elemanlarının çalışmalarından etkin olarak yararlanılmalıdır.
- Ücret politikalarının bankanın etik değerleri, stratejik hedefleri ve iç dengeleri ile uyumu sağlanmalıdır.
- Kurumsal yönetimde şeffaflık sağlanmalıdır.

Katılım bankalarında yönetim kurulu genel müdür dahil beş kişiden az olamaz; genel müdür bulunmadığı hallerde vekili yönetim kurulunun doğal üyesidir. Genel müdür için aranan nitelikler, yönetim kurulu üyelerinin yarısından bir fazlası için de aranır. Murahhas üyelerin de genel müdürde aranan şartları taşıması zorunludur.

Katılım bankaları yönetim kurullarınca yönetim kurulunun denetim ve gözetim faaliyetlerinin yerine getirilmesine yardımcı olmak üzere denetim komitesi oluşturulur. Denetim komitesi en az iki üyeden oluşur. Denetim komitesi üyeleri icrai görevi bulunmayan yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir.

Katılım bankalarında genel müdürün hukuk, iktisat, maliye, bankacılık, işletme, kamu yönetimi ve dengi dallarda en az lisans düzeyinde, mühendislik alanında lisans düzeyinde öğrenim görmüş olanların ise belirtilen alanlarda lisansüstü öğrenim görmüş olmaları ve bankacılık veya işletmecilik alanında en az on yıllık meslekî

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

deneyime sahip olmaları şarttır. Genel müdür yardımcılarının en az yedi yıllık meslekî deneyime sahip ve asgarî üçte ikisinin belirtilen alanlarda en az lisans düzeyinde öğrenim görmüş olması şarttır. Başka unvanlarla istihdam edilseler dahi, yetki ve görevleri itibarıyla genel müdür yardımcısına denk veya daha üst konumlarda icrai nitelikte görev yapan diğer yöneticiler için de genel müdür yardımcılarını için gerekli nitelikler aranır.

Katılım bankalarının yönetim kurulu üyeleri ile müdürler kurulu başkan ve üyeleri, seçilmeleri veya atanmalarından sonra yerel ticaret mahkemesi huzurunda yemin etmedikçe göreve başlayamazlar. Bu kişiler ile genel müdür ve yardımcılarını ve imza yetkisine sahip mensuplarından bölge müdürleri, şube müdürleri ve genel müdürlük merkez teşkilatında yer alan bölüm, kısım, grup ve bunlara eşdeğer isimler altında faaliyet gösteren birimlerin yöneticileri 3628 sayılı Mal Bildiriminde Bulunulması, Rüşvet ve Yolsuzluklarla Mücadele Kanunu hükümlerine tâbidirler.

İç Sistemler

Katılım bankalarının iç sistemlerine ilişkin usul ve esaslar Bankacılık Kanunu'nun üçüncü kısmının, "İç Sistemler" başlıklı ikinci bölümünde düzenlenmiştir. İç sistemlere ilişkin ayrıntılı düzenlemelere ise İç Sistemler Yönetmeliği'nde yer verilmiştir.

Bankacılık Kanunu'nun ilgili maddeleri ve İç Sistemler Yönetmeliği uyarınca iç kontrol, risk yönetimi ve iç denetim sistemlerinin ilgili mevzuata uygun olarak tesis edilmesi, işlerliğinin, uygunluğunun ve yeterliliğinin sağlanması, finansal raporlama sistemlerinin güvence altına alınması, yetki ve sorumlulukların belirlenmesi yönetim kurulunun sorumluluğundadır. Denetim komitesi, yönetim kurulu adına bankaların iç sistemlerinin etkinliğini ve yeterliliğini, bu sistemler ile muhasebe ve raporlama sistemlerinin Bankacılık Kanunu ve ilgili düzenlemeler çerçevesinde işleyişini ve üretilen bilgilerin bütünlüğünü gözetmek, bağımsız denetim kuruluşları ile derecelendirme, değerlendirme ve destek hizmeti kuruluşlarının yönetim kurulu tarafından seçilmesinde gerekli ön değerlendirmeleri yapmak, yönetim kurulu tarafından seçilen ve sözleşme imzalanan bu kuruluşların faaliyetlerini düzenli olarak izlemek, konsolidasyona tâbi ortaklıkların iç denetim faaliyetlerinin konsolide olarak sürdürülmesini ve eşgüdümünü sağlamakla görevli ve sorumludur.

Katılım bankaları, maruz kaldıkları risklerin izlenmesi, kontrolünün sağlanması, faaliyetlerinin kapsamı ve yapısıyla uyumlu ve değişen koşullara uygun, tüm şube ve konsolidasyona tâbi ortaklıklarını kapsayan yeterli ve etkin bir iç kontrol, risk yönetimi ve iç denetim sistemi kurmak ve işletmekle yükümlüdürler. İç sistemler kapsamındaki birimler organizasyon yapısı içerisinde yönetim kuruluna bağlı olarak kurulur.

Katılım bankaları, iç kontrol sistemi kapsamında, faaliyetlerinin mevzuata, iç düzenlemelerine ve bankacılık teamüllerine uygun olarak yürütülmesini, muhasebe ve raporlama sisteminin bütünlüğünü, güvenilirliğini ve bilgilerin zamanında elde edilebilirliğini her seviyedeki personeli tarafından uyulacak ve uygulanacak sürekli kontrol faaliyetleri ile sağlamak, görevlerin fonksiyonel ayrımlarını, yetki ve sorumlulukların paylaşımını, fon ödemelerini, bankacılık işlemlerinin mutabakatını, varlıkların korunmasını ve yükümlülüklerin kontrol altında tutulmasını temin etmek, maruz kalınan her türlü riskin tanınması, değerlendirilmesi ve yönetimi için gerekli alt yapıyı hazırlamak ve yeterli iletişim ağını oluşturmak zorundadır. İç kontrol sisteminin amacı, bankaların varlıklarının korunmasını, faaliyetlerin etkin ve verimli bir şekilde Bankacılık Kanunu'na ve ilgili diğer mevzuata, banka içi politika ve kurallara ve bankacılık teamüllerine uygun olarak yürütülmesini, muhasebe ve finansal raporlama sisteminin güvenilirliğini, bütünlüğünü ve bilgilerin zamanında elde edilebilirliğini sağlamaktır.

Katılım bankaları, risk yönetimi sistemi kapsamında, risk politikalarını BDDK Kurulu tarafından belirlenen esaslar çerçevesinde oluşturmak, uygulamak ve raporlamak zorundadır. Risk yönetimi sisteminin amacı, bankaların gelecekteki nakit akımlarının ihtiva ettiği risk-getiri yapısını, buna bağlı olarak faaliyetlerin niteliğini ve düzeyini izlemeye, kontrol altında tutmaya ve gerektiğinde değiştirmeye yönelik olarak belirlenen

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

politikalar, uygulama usulleri ve limitler vasıtasıyla, konsolide ve konsolide olmayan bazda maruz kalınan riskler ile bankanın dahil olduğu risk grubu ile gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan risklerin tanımlanmasını, ölçülmesini, raporlanmasını, izlenmesini, kontrolünü sağlamaktır. Risk yönetim sisteminin kapsamlılık düzeyi, bankaların büyüklüğü ve faaliyetlerinin karmaşıklığı ile orantılı olarak oluşturulur. Risk limitleri, risk iştahıyla bağlantılı bir şekilde, kayıp tutarı ve tahsis edilen sermaye tutarıyla açık bir şekilde ilişkilendirilerek belirlenir. Yeni sunulan ürün ve hizmetler dikkatli değerlendirmeye tabi tutularak, bu ürün ve hizmetlerin sunulması için gerekli personel, teknoloji ve mali kaynakların bulunduğu ve üst yönetim tarafından yeni ürün ve hizmetlerden kaynaklanacak risklerin tamamıyla anlaşıldığından emin olunur. Katılım bankaları maruz kaldıkları sayısallaştırılabilen risklerin ölçümü ve sayısallaştırılmayan risklerin değerlendirilmesi için güvenilir ve bütünlük içinde uygulanabilen; yapıları, ürün çeşitleri ve faaliyet alanları ile uyumlu etkin sistemlere sahip olmalıdır. Bankaya özgü olumsuz gelişmelerden kaynaklanabilecek veya stres altında ekonomik ve finansal ortamda ortaya çıkabilecek önemli risklerin ve kırılma noktalarının ölçülmesi amacıyla bir stres testi programı kurulması ve işletilmesi bununla birlikte önemlilik arz eden risklerin yönetiminde, stratejilerin belirlenmesinde ve kararların alınmasında kullanılmak üzere riskler için kapsamlı raporlama sistemleri tesis edilmesi zorunludur.

Katılım bankalarının iç denetim sistemi kapsamında, faaliyetlerin mevzuata, ana sözleşmeye, iç düzenlemelere ve bankacılık ilkelerine uygunluğu, banka müfettişleri tarafından denetlenir. İç denetim faaliyetleri, tarafsız ve bağımsız bir şekilde, gerekli meslekî özen gösterilerek, yeterli sayıda müfettiş tarafından yerine getirilir. Katılım bankalarının dönemsel ve riske dayalı iç denetim faaliyetleri, iç denetim planının hazırlanması, yürürlüğe konulması, çalışma programları aracılığıyla icrası, sonuçların iç denetim birimi yönetimine, ilgili birim yönetimine ve ilgili iç sistem sorumlusuna, denetim komitesine, denetim komitesi aracılığıyla yönetim kuruluna raporlanması ve denetim raporları çerçevesinde ilgili birim yönetimlerinde alınan önlemlerin izlenmesi faaliyetlerini kapsar.

Bilgi Sistemleri

Katılım bankaları içinde tesis edilecek bilgi sistemlerinin yapısının bankanın ölçeği, faaliyetlerinin ve sunulan ürünlerin niteliği ve karmaşıklığı ile uyumlu olması, bilgi sistemlerinin güvenilirliğinin sağlanması ve düzenli olarak güncellenerek gerekli değişikliklerin yapılması, birincil ve ikincil sistemlerinin yurt içinde bulundurmaları zorunludur. Yönetim kurulu, bilgi sistemlerinin yönetimini kurumsal yönetim uygulamalarının bir parçası olarak ele almakla, bilgi sistemlerinin doğru yönetimi için gerekli finansman ve insan kaynağını tahsis etmekle, bilgi varlıklarının gizliliği, bütünlüğü ve erişilebilirliğini sağlamak amacıyla bilgi sistemleri üzerinde etkin kontrollerin tesis edilmesini sağlamakla ve gelişen yeni teknolojileri de göz önünde bulundurarak bilgi sistemlerinin kullanımından kaynaklanan risklerin yönetilmesi için etkin bir gözetim yürütmekle sorumludur.

Koruyucu Hükümler ve Sınırlamalar

Katılım bankalarının koruyucu hükümlerine Bankacılık Kanunu'nun dördüncü kısmının, "Koruyucu Hükümler" başlıklı birinci bölümünde düzenlenmiştir. Buna göre BDDK Kurulu; bankaların varlıkları, alacakları, özkaynakları, borç, yükümlülük ve taahhütleri, gelir ve giderleri arasındaki ilgi ve dengelerin ve malî bünyeyi etkileyen diğer tüm unsurların ve maruz kalınan risklerin tespiti, tahlili, izlenmesi, ölçülmesi ve değerlendirilmesi amacıyla sınırlamalar ve standart oranlar da belirlemek suretiyle gerekli düzenlemeleri yapmaya ve bunlar hakkında her türlü tedbiri almaya yetkilidir. Katılım bankaları yapılan düzenlemelere uymak, belirlenen sınırlamaları ve standart oranları konsolide baz da dahil olmak üzere hesaplamak, tutturmak ve idame ettirmek ve bunlara ilişkin olarak BDDK tarafından istenen tedbirleri belirlenen süreler içinde almak ve uygulamakla yükümlüdür.

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Bankacılık Kanunu uygulamasında maruz kalınan riskler nedeniyle oluşabilecek zararlara karşı yeterli özkaynak bulundurulması sermaye yeterliliğini ifade etmektedir. Katılım bankaları, BDDK tarafından öngörülen usul ve esaslara göre yüzde sekiz oranından az olmamak üzere belirlenecek sermaye yeterliliği oranını ve TCMB'nin uygun görüşü alınmak suretiyle BDDK Kurulu tarafından belirlenecek usul ve esaslara göre asgarî likidite düzeyini hesaplamak, tutturmak, idame ettirmek ve raporlamak zorundadır.

Katılım bankalarına ilişkin sınırlamalara Bankacılık Kanunu'nun dördüncü kısmının, "Sınırlamalar" başlıklı üçüncü bölümünde yer verilmiştir. Buna göre;

- Katılım bankalarınca bir gerçek ya da tüzel kişiye veya bir risk grubuna kullanılabilir olacak kredilerin toplamı özkaynakların yüzde yirmi beşini aşamaz. Bu oran, Bankacılık Kanunu'nun 49'uncu maddesinin ikinci fıkrasında tanımlanan risk grubu bakımından yüzde yirmi olarak uygulanır.
- Katılım bankalarınca hâkim ortak veya nitelikli pay sahibi olup olmadıklarına bakılmaksızın sermayesinin yüzde bir ve daha fazla payına sahip olup pay defterine kayıtlı olan tüm ortaklarına ve bunlarla risk grubu oluşturan kişilere kullanılacak kredilerin toplamı özkaynaklarının yüzde ellisini aşamaz.
- Birlikte kontrol edilen ortaklıklara kullanılan krediler, bu ortaklıkları birlikte kontrol eden hissedarların her birinin ortaklık sermayesinde sahip olduğu payların, birlikte kontrol ettikleri toplam paya oranı ölçüsünde ortaklığı birlikte kontrol eden her bir hissedarın dâhil olduğu risk grubuna kullanılmış sayılır.
- Bir gerçek ya da tüzel kişiye veya bir risk grubuna özkaynakların yüzde onu veya daha fazlası oranında kullanılan krediler büyük kredi sayılır ve bunların toplamı özkaynakların sekiz katını aşamaz.
- Bir risk grubuna kullanılan kredilerin teminatını oluşturmak üzere aynı risk grubuna dâhil gerçek veya tüzel kişilerden kabul edilen aval, garanti ve kefaletler risk grubuna ait kredi sınırlarının hesabında dikkate alınmaz.
- Gayrinakdi krediler, vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri ile benzeri diğer sözleşmeler, kabul edilen aval, garanti ve kefaletler, kredi kuruluşları ve finansal kuruluşlarla gerçekleştirilen işlemler, BDDK Kurulunca kabul edilecek ülkelerin merkezî yönetimleri, merkez bankaları ve bankaları ile yapılan işlemler veya bunlarca çıkarılan ya da ödenmesi garanti edilen bono, tahvil ve benzeri sermaye piyasası araçları, verilen diğer garantiler karşılığı yapılan işlemler kredi sınırlarının hesabında BDDK Kurulu tarafından belirlenen esaslar ve oranlar dâhilinde dikkate alınır.

Aşağıda belirtilen kredi işlemleri yukarıda belirtilen sınırlamalara tâbi değildir:

- Karşılığı nakit, nakit benzeri kıymet ve hesaplar ile kıymetli maden olan işlemler,
- Hazine ve Maliye Bakanlığı, TCMB, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Türkiye Varlık Fonu Yönetimi Anonim Şirketi veya Türkiye Varlık Fonuyla yapılan işlemler ile bu kurumlarca çıkarılan ya da ödenmesi garanti edilen bono, tahvil ve benzeri menkul değerler karşılığı yapılan işlemler,
- TCMB nezdindeki piyasalarda veya kanunla teşkilatlanmış diğer para piyasalarında yapılan işlemler,
- Aynı kişiye ya da aynı risk grubuna yeni kredi tahsisi hâlinde daha önce yabancı para cinsinden veya yabancı para ölçüsü ile verilen kredilerin, müteakiben tahsis edilen kredinin kullanılmaya başlandığı tarihteki cari kurdan dikkate alınması kaydıyla çek ve kredi kartı kullanımları hariç, kredilerde kur değişikliklerinin doğurduğu artışlar ile vadesi geçmiş kredilere tahakkuk ettirilen faiz, kâr payı ve diğer unsurlar,
- Her türlü sermaye artırımları dolayısıyla bedelsiz edinilen ortaklık payları ile ortaklık paylarının herhangi bir fon çıkışı gerektirmeyen değer artışları,

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İs Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

- BDDK Kurulu'nca belirlenecek esaslar dâhilinde bankaların kendi aralarındaki işlemler,
- BDDK Kurulu'nca belirlenecek esas ve süreler çerçevesinde elden çıkarılması kaydıyla halka arza aracılık yüklenimleri kapsamında edinilen ortaklık payları,
- Özkaynak hesabında indirilecek değer olarak dikkate alınan işlemler.

Katılım bankalarının gayrimenkullerinin net defter değerleri toplamı özkaynaklarının yüzde ellisini aşamaz. Bu hesaplamada, değerlendirme veya enflasyon düzeltmesine bağlı olarak oluşan ve gayrimenkul hesabına eklenen değer artışları yüzde elli oranında dikkate alınır. Katılım bankaları, Sermaye Piyasası Kanunu kapsamında gayrimenkul ve emtiayı esas alan sözleşmeler ile BDDK Kurulu tarafından uygun görülecek kıymetli madenlerin alım ve satımı hariç olmak üzere ticaret amacıyla gayrimenkul ve emtianın alım ve satımı ile uğraşamaz, ipotekli konut finansmanı kuruluşu ve gayrimenkul yatırım ortaklıkları hariç olmak üzere ana faaliyet konusu gayrimenkul ticareti olan ortaklıklara katılamazlar.

Katılım bankalarınınca münhasıran çalışanlarına ait olmak üzere sağlık ve sosyal yardım, emeklilik, ihtiyat ve tasarruf sağlama amaçlarıyla kurulan sandık ve vakıflara açıklarının kapatılması için kaynak aktarılamaz.

Katılım bankalarınınca ve konsolide denetime tâbi kuruluşlarca bir malî yılda yapılabilecek bağış miktarı, özkaynaklarının binde dördünü aşamaz. Ancak, yapılan bağış ve yardımların en az yarısının, kurumlar vergisi matrahının tespitinde gider veya indirim olarak dikkate alınabilecek bağış ve yardımlardan oluşması zorunludur.

Destek ve Dış Hizmet Sağlanması

Bankaların destek hizmeti alımına ilişkin usul ve esaslar Destek Hizmeti Yönetmeliği hükümleri çerçevesinde düzenlenmiştir. Destek hizmeti kuruluşları Bankacılık Kanunu'nun 3. maddesinde; "*Bankaların, mevduat veya katılım fonu kabulü, nakdi, gayrinakdi her cins ve surette kredi verme ve bu Kanunun uygulamasında kredi olarak sayılan işlemler dışında kalan faaliyetlerini banka adına gerçekleştiren; ya da reklamının yapılması hariç olmak üzere mevduat veya katılım fonu kabulü dışındaki faaliyetlerinden herhangi birinin pazarlanması da dâhil gerçekleştirilmesinde bankaya yardımcı nitelikte hizmet veren kuruluşları ifade eder.*" şeklinde tanımlanmıştır. Destek Hizmeti Yönetmeliği gereği bankaların aşağıda belirtilen faaliyetleri destek hizmeti kuruluşlarından sağlanması yasaklanmıştır:

- Münhasıran banka yönetim kurulu ve bankanın iç sistemleri ile ilgili birimlerince icra edilmesi gereken faaliyetler,
- Nakdi, gayrinakdi her cins ve surette kredi verme ya da Bankacılık Kanunu uygulamasında kredi olarak sayılan işlemlerde müşterilerin kredi taleplerinin kredibilite, teminat, kredi koşul ve türleri, tutarı vb. açısından değerlendirilmesi, kredi tekliflerinin hazırlanması, yetkili komite veya birimlere sunulması ve krediye ilişkin kararın verilmesi,
- Bankaların işlemlerinin muhasebeleştirilmesi ve finansal raporlarının düzenlenmesi,
- Katılım fonu kabulü ile katılım fonu kabulüne yönelik pazarlama faaliyetleri,
- İstihbarî nitelikte bilgilerin toplanması hariç olmak üzere, tahsis edilen kredilerin kullandırılmasından tasfiyesine kadar geçen süreçte, kullandırma koşulları ile banka ve mevzuat karşısındaki durumunun izlenmesine ve müşterilerin kredi değerliliklerindeki olası değişikliklerin tespit edilmesine yönelik çalışmaların yapılması suretiyle kredi riskinin izlenmesi ve değerlendirilmesi,
- Kiralık kasa ve emanete alma işlemleri ile saklama hizmetleri.

Bankaların alınacak destek hizmetlerine ilişkin olarak bir risk yönetimi programı oluşturması ve destek hizmeti almadan önce alacağı destek hizmetinden doğabilecek riskler ile bunların yönetilmesine, beklenen fayda ve

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

maliyetin değerlendirilmesine ilişkin, gerektiğinde BDDK'ya ibraz edilmek üzere, yazılı bir risk analizi raporu hazırlaması gerekmektedir.

15.03.2020 tarih ve 31069 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Bankaların Bilgi Sistemleri ve Elektronik Bankacılık Hizmetleri Hakkında Yönetmelik uyarınca bankaların Destek Hizmeti Yönetmeliği kapsamındaki destek hizmetleri de dâhil olmak üzere bilgi sistemlerine ilişkin dışarıdan temin ettikleri, bankacılık verilerinin gizliliği, bütünlüğü ve erişilebilirliği ile bankacılık hizmetlerinin sürekliliğini etkileme potansiyeli olan, bankacılık verilerine erişimi bulunan ya da bu verilerin paylaşıldığı hizmet alımları dış hizmet olarak nitelendirilmiştir. Buna göre bankaların üst yönetiminin, dış hizmet olarak alınacak hizmetlerin banka açısından doğuracağı risklerin yeterli düzeyde değerlendirilmesi, yönetilmesi ve dış hizmet sağlayıcı ile ilişkilerin etkin bir şekilde yürütülebilmesine olanak sağlayan yeterli bir gözetim mekanizması tesis etmesi zorunludur. Bankalar, dış hizmet alımlarında kendisine ve kullanıcılarına ait gizli bilgilerin güvenliğinin sağlanması için gerekli tedbirleri almakla yükümlüdür.

Suç Gelirlerinin Aklanması ve Terörizmin Finansmanının Önlenmesine İlişkin Mevzuat

Banka suç gelirlerinin aklanması ve terörizmin finansmanının önlenmesine ilişkin mevzuat kapsamında MASAK'ın gözetim ve denetimine tabidir. MASAK mevzuatı kapsamında yükümlüler tanımı, katılım bankalarını da kapsamaktadır. Bu kapsamda Banka, temel olarak 5549 sayılı Suç Gelirlerinin Aklanmasının Önlenmesi Hakkında Kanun; 6415 sayılı Terörizmin Finansmanının Önlenmesi Hakkında Kanun ve bunların uygulanmasına yönelik yürürlüğe konulan Suç Gelirlerinin Aklanmasının ve Terörün Finansmanının Önlenmesine Dair Tedbirler Hakkında Yönetmelik; Suç Gelirlerinin Aklanmasının ve Terörün Finansmanının Önlenmesine İlişkin Yükümlülükler Uyum Programı Hakkında Yönetmelik; Suç Gelirlerinin Aklanmasının ve Terörizmin Finansmanının Önlenmesi Kapsamında İşlemlerin Ertelenmesine Dair Yönetmelik ve MASAK Genel Tebliği (Sıra No: 5) başta olmak üzere MASAK tarafından yürürlüğe konulan ikincil düzenlemelere tabidir.

İlgili mevzuat kapsamında yükümlüler, müşterinin tanınmasına ilişkin esaslar kapsamında; kendileri nezdinde yapılan veya aracılık ettikleri işlemlerde işlem yapılmadan önce, işlem yapanlar ile nam veya hesaplarına işlem yapılanların kimliklerini tespit etmek ve gerekli tedbirleri almak zorundadır.

Yükümlüler nezdinde veya bunlar aracılığıyla yapılan veya yapılmaya teşebbüs edilen işlemlere konu malvarlığının yasa dışı yollardan elde edildiğine veya yasa dışı amaçlarla kullanıldığına dair herhangi bir bilgi, şüphe veya şüpheliyi gerektirecek bir hususun bulunması halinde bu işlemlerin yükümlüler tarafından MASAK'a bildirilmesi zorunludur. Yükümlüler taraf oldukları veya aracılık ettikleri işlemlerden, Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından belirlenecek tutarı aşanları MASAK'a bildirmek zorundadırlar.

Kamu kurum ve kuruluşları, gerçek ve tüzel kişiler ile tüzel kişiliği olmayan kuruluşlar, MASAK ve denetim elemanları tarafından istenilecek her türlü bilgi, belge ve bunlara ilişkin her türlü ortamdaki kayıtları, bu kayıtlara erişimi sağlamak veya okunabilir hale getirmek için gerekli tüm bilgi ve şifreleri tam ve doğru olarak vermek ve gerekli kolaylığı sağlamakla yükümlü olup, ayrıca yükümlülükler ve işlemlerine ilişkin her türlü ortamdaki belgeleri düzenleme tarihinden, defter ve kayıtları son kayıt tarihinden, kimlik tespitine ilişkin belgeleri ise son işlem tarihinden itibaren sekiz yıl süreyle muhafaza ve istenmesi halinde yetkililere ibraz etmekle yükümlüdür.

Yükümlüler, suç gelirlerinin aklanması ve terörün finansmanının önlenmesi için, MASAK mevzuatına gerekli uyumun sağlanması amacıyla risk temelli bir yaklaşımla, grup seviyesinde bir uyum programı oluşturmakla yükümlüdür. Uyum programının bütünü, yükümlünün faaliyetlerinin kapsamı ve özelliklerine uygun bir biçimde, yeterli ve etkin bir şekilde yürütülmesinden, nihai olarak yönetim kurulu 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.**

Kişisel Verilerin Korunmasına İlişkin Mevzuat

Kişisel verilerin korunmasına ilişkin temel düzenleme olan 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu, 07.04.2016 tarih ve 29677 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. KVKK’nın amacı, kişisel verilerin işlenmesinde başta özel hayatın gizliliği olmak üzere kişilerin temel hak ve özgürlüklerini korumak ve kişisel verileri işleyen gerçek ve tüzel kişilerin yükümlülükleri ile uyacakları usul ve esasları düzenlemektir.

KVKK kapsamında kişisel veri, kimliği belirli veya belirlenebilir gerçek kişiye ilişkin her türlü bilgi olarak tanımlanmış; kişisel verilerin, KVKK’da öngörülen şartlar çerçevesinde ve kural olarak ilgili kişinin açık rızası alınmak suretiyle işlenebileceği düzenlenmiştir. Ayrıca, kişilerin ırkı, etnik kökeni, siyasi düşüncesi, dini inancı, sağlığı ve benzeri nitelikteki veriler özel nitelikli kişisel veri olarak kabul edilmiş ve bu tür verilerin işlenmesinin istisnai şartların varlığı halinde mümkün olduğu belirtilmiştir.

KVKK hükümleri, kişisel verileri tamamen veya kısmen otomatik olan ya da herhangi bir veri kayıt sisteminin parçası olmak kaydıyla otomatik olmayan yollarla işleyen gerçek ve tüzel kişiler hakkında uygulanmakta olup, bu kapsamda veri sorumlularına aydınlatma yükümlülüğü, veri güvenliğini sağlama yükümlülüğü ve ilgili kişilerin KVKK’da sayılan haklarını kullanabilmesine imkân tanınmasına yönelik yükümlülükler getirilmiştir.

KVKK uyarınca ayrıca, veri sorumlularının Veri Sorumluları Sicili’ne kayıt yükümlülüğüne ilişkin usul ve esaslar, 30.12.2017 tarihli ve 30286 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Veri Sorumluları Sicili Hakkında Yönetmelik’te düzenlenmiştir. Anılan yönetmelik ile veri sorumlularının sicile kayıt, bildirim ve güncelleme yükümlülüklerine ilişkin esaslar belirlenmiştir. Bu kapsamda Banka, faaliyetlerini yürütürken KVKK ve konuya ilişkin ikincil mevzuat hükümlerine uymakla yükümlü olup, kişisel verilerin hukuka uygun şekilde işlenmesi, muhafazası ve korunmasına yönelik gerekli idari ve teknik tedbirleri almak zorundadır.

Bunlara ek olarak, Banka’nın müşteri bilgilerinin gizliliği ve sır saklama yükümlülükleri Bankacılık Kanunu, 04.06.2021 tarih ve 31501 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sır Niteliğindeki Bilgilerin Paylaşılması Hakkında Yönetmelik ve ilgili ikincil düzenlemeler kapsamında bankacılık sırrı ve müşteri sırrına ilişkin hükümler çerçevesinde ayrıca düzenlenmiştir. Buna göre sıfat ve görevleri dolayısıyla bankalara veya müşterilerine ait sırları öğrenenler, söz konusu sırları bu konuda kanunen açıkça yetkili kılınan mercilerden başkasına açıklayamazlar. Bu yükümlülük görevden ayrıldıktan sonra da devam eder. Bankacılık faaliyetlerine özgü olarak bankalarla müşteri ilişkisi kurulduktan sonra oluşan gerçek ve tüzel kişilere ait veriler, müşteri sırrı hâline gelir. Diğer kanunların emredici hükümleri saklı kalmak kaydıyla, müşteri sırrı niteliğindeki bilgiler, sır saklama yükümlülüğünden istisna tutulan hâller haricinde, KVKK uyarınca müşterinin açık rızası alınsa dahi, müşteriden gelen bir talep ya da talimat olmaksızın yurt içindeki ve yurt dışındaki üçüncü kişilerle paylaşılamaz ve bunlara aktarılamaz.

Tüketicinin Korunmasına İlişkin Mevzuat

Tüketicinin korunmasına ilişkin temel düzenleme olan, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, 28.05.2014 tarih ve 28835 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Her türlü tüketici işlemi ile tüketiciye yönelik uygulamalar TKHK kapsamında olup, tüketicilerin bilgilendirilmesi, ekonomik çıkarlarının korunması ve sözleşme ilişkilerinde dengeli bir hukuki çerçevenin tesis edilmesi amaçlanmaktadır.

TKHK kapsamında tüketici, ticari veya mesleki olmayan amaçlarla hareket eden gerçek veya tüzel kişi olarak tanımlanmış; tüketici işlemi ise katılım bankacılığı faaliyetleri kapsamında sunulan ürün ve hizmetler dâhil olmak üzere, ticari veya mesleki amaçlarla hareket eden kişiler ile tüketiciler arasında kurulan her türlü sözleşme ve hukuki işlem olarak düzenlenmiştir. Bu çerçevede, Banka tarafından tüketicilere sunulan finansal ürün ve hizmetler de TKHK’nin uygulama alanı içerisinde yer almaktadır.

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

TKHK ile tüketici sözleşmelerinde şeffaflık ve açıklık ilkeleri benimsenmiş; sözleşmelerin açık, sade ve anlaşılabilir bir dilde düzenlenmesi, tüketici aleyhine haksız şart içeren sözleşme hükümlerinin kesin hükümsüz sayılması ve sözleşme koşullarının tüketici aleyhine tek taraflı olarak değiştirilememesi esasları kabul edilmiştir.

TKHK’de tüketici finansmanı ve konut finansmanı sözleşmelerine ilişkin özel hükümler de yer almakta olup, bu düzenlemeler kapsamında finansman sözleşmelerinin şekli, sözleşme öncesi bilgilendirme yükümlülüğü, cayma hakkı, erken ödeme ve temerrüt hâllerine ilişkin esaslar düzenlenmiştir. Bu kapsamda Banka, belirtilen düzenlemelere uymakla yükümlü olup, faaliyetlerini tüketici haklarının korunması mevzuatı doğrultusunda yürütmektedir.

Ticari İletişim ve Ticari Elektronik İletiler Mevzuatı

15.07.2015 tarih ve 29417 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe konulan Ticari İletişim ve Ticari Elektronik İletiler Hakkında Yönetmelik, gerçek ve tüzel kişilerin mal ve hizmetlerini tanıtmak, pazarlamak ya da işletmesini tanıtmak veya bunları başkaları adına yapmak amacıyla elektronik iletişim araçlarıyla yapılan her türlü ticari iletişimi kapsamaktadır. Banka’nın bu kapsamda gerçekleştirilen ticari iletişim faaliyetleri de ilgili yönetmelik hükümlerine tabidir.

Anılan yönetmelik uyarınca, hizmet sağlayıcı ilgili alıcıdan bizzat veya İleti Yönetim Sistemi üzerinden önceden onay almadan mal ve hizmetlerini tanıtmak, pazarlamak, işletmesini tanıtmak ya da kutlama ve temenni gibi içeriklerle tanınırlığını artırmak amacıyla alıcıların elektronik iletişim adreslerine ticari elektronik ileti gönderemez. Ancak, alıcının kendisiyle iletişime geçilmesi amacıyla iletişim bilgilerini vermesi halinde, temin edilen mal veya hizmetlere ilişkin değişiklik, kullanım ve bakıma yönelik ticari elektronik iletiler için ayrıca onay alınmaz.

Ticari İletişim ve Ticari Elektronik İletiler Hakkında Yönetmelik uyarınca devam eden abonelik, üyelik veya ortaklık durumu ile tahsilat, borç hatırlatma, bilgi güncelleme, satın alma ve teslimat veya benzeri durumlara ilişkin bildirimleri içeren iletiler ile hizmet sağlayıcıya ilgili mevzuatla getirilen bilgi verme yükümlülüğü durumlarında önceden onay alma zorunluluğu aranmaz. Ancak, bu tür bildirimlerde herhangi bir mal veya hizmet özendirilemez veya bunların tanıtımı yapılmaz.

6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar:

Banka, kökleri 1926 yılına uzanan kurumsal geçmişi kapsamında, Türkiye’de konut finansmanı ve imar faaliyetlerine yönelik bankacılık fonksiyonlarını zaman içinde farklı kurumsal yapılanmalar altında yürütmüş; 2001 yılında bankacılık işlemleri yapma ve mevduat kabul etme izninin sona ermesinin ardından tasfiye sürecine girmiş ve sonrasında katılım bankası statüsünde yeniden yapılandırılarak 2019 yılı itibarıyla tekrar faaliyete başlamıştır.

Kuruluş ve erken dönem faaliyetleri (1926 – 1946)

Banka’nın kurumsal kökeni, millî mücadele yıllarının ardından genç Türkiye Cumhuriyeti’nin imarını desteklemek, inşaat teşebbüslerine katkı sağlamak ve yetimlerin hakkını korumak amacıyla 03.06.1926 tarihinde Gazi Mustafa Kemal Atatürk’ün imzasıyla “*Emlak ve Eytam Bankası*” unvanıyla kurulmasına dayanmaktadır. İlk sermayesi 20 milyon TL olan Banka’nın ilk şubesi 13.07.1926 tarihinde Ankara’da açılmıştır.

Kuruluşunu izleyen dönemde Banka, imar ve inşaat faaliyetlerinin finansmanı ile konut üretimi ve desteklenmesi çerçevesinde çeşitli projelerde yer almış; 1936 yılında ülkemizin ilk konut kooperatifi için kaynak sağlayarak Bahçelievler Projesi’ni hayata geçirmiştir. Bu proje, mesken kooperatifçiliğinin gelişimi yanında, konut kredisi finansman modelinin de erken örneklerinden biri olarak değerlendirilmektedir.

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

**Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.**

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

**İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.**

Yeniden yapılandırma ve genişleme (1946 – 2000)

1946 yılına gelindiğinde o yıllarda ülke tarihinin en önemli konut projesi olan Saraçoğlu Mahallesi Projesi ile birlikte Levent, Koşuyolu ve Ataköy gibi semtlere adlarını veren çok sayıda imza konut projesi başarıyla gerçekleştirilmiştir.

01.09.1946 tarihinde Banka'nın hizmetlerini genişletmek amacıyla sermayesi 110 milyon TL'ye çıkarılarak yeniden yapılandırılmış ve bu tarihten sonra "Türkiye Emlak Kredi Bankası Anonim Ortaklığı" unvanını almıştır. Banka'nın ödenmiş sermayesi 1953 yılında 300 milyon TL'ye yükseltilmiştir.

Banka, bu dönemde farklı yerleşim alanlarında konut projelerinin geliştirilmesi ve finansmanına yönelik faaliyetlerini sürdürmüştür; 08.01.1988 tarihinde Anadolu Bankası ile birleşmiş ve bu birleşme sonucunda "Türkiye Emlak Bankası A.Ş." kurulmuştur. 29.11.1992 tarihinde ise Denizcilik Bankası T.A.Ş., Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'ye devredilmiştir.

Mevzuat değişiklikleri, devir ve tasfiye süreci (2000 – 2017)

Banka, 21.11.2000 tarihinde yürürlüğe giren 4603 sayılı Kanun ile yeniden yapılanma sürecine girmiş; kamu hukuku statüsünden özel hukuk statüsüne geçiş sağlanmıştır.

BDDK'nın 06.07.2001 tarihli kararı doğrultusunda Türkiye Emlak Bankası A.Ş., aktif ve pasifleri ile Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş.'ye devredilmiştir. Bu itibarla, ilgili mevzuat düzenlemeleri uyarınca Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'nin bankacılık işlemleri yapma ve mevduat kabul etme izni 06.07.2001 tarihinde sona ermiştir.

07.07.2001 tarihinde düzenlenen protokol ile, Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'nin (bu tarihten önce yasal takibe intikal etmiş kredi alacakları dışında kalan) bankacılık hizmetleri, şubeleri, mevduatı ve bankacılık hizmetlerinden kaynaklanan yükümlülükleri/taahhütleri ile bankacılıkla ilgili mal varlıkları dâhil olmak üzere tüm aktifleri Türkiye Halk Bankası A.Ş. ve Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş.'ye devredilmiştir. Bu tarih itibarıyla Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'nin bankacılık yapma ve mevduat toplama izni kaldırılmış ve şirket tasfiye sürecine girmiştir.

14.09.2001 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurul ile Tasfiye Kurulu, Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu oluşturulmuş; tasfiye işlemleri fiilen başlamıştır. Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'nin Hazine Müsteşarlığı'na olan borçlarını ve sıra cetvelinde izlenen diğer tüm borçlarını ödemesi ve borç doğurabilecek ihtilaflarını çözmesi sonucunda, 27.05.2017 tarihi itibarıyla 7020 sayılı Kanun ile 4603 sayılı Kanun'da yapılan düzenleme çerçevesinde tasfiyeden çıkışı sağlanmıştır.

Katılım bankası statüsünde yeniden yapılanma ve faaliyete başlama (2018 – 2019)

Tasfiyeden çıkışı takiben 03.09.2018 tarihinde yapılan genel kurulda Banka'nın yeni ana sözleşmesi onaylanmış ve "Türkiye'nin yenilikçi ve öncü katılım bankası olma" vizyonuyla Banka'nın statüsü katılım bankası olarak belirlenmiştir. Banka'nın unvanı 10.09.2018 tarihinde "Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş." olarak tescil edilmiştir.

Banka, Resmî Gazete'de 27.02.2019 tarih ve 30699 sayılı nüshada yayımlanan BDDK'nin 26.02.2019 tarih ve 8262 sayılı kararı ile faaliyet izni almış ve 21.03.2019 tarihi itibarıyla faaliyete başlamıştır.

Ürün, hizmet ve sürdürülebilirlik odaklı gelişmeler (2020 – 2025)

Banka, 2020 yılında T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın Sıfır Atık Yönetmeliği kriterlerini sağlayarak "Sıfır Atık Belgesi" almıştır.

Katılım finans ürünleri ve sermaye piyasası araçlarına aracılık faaliyetleri kapsamında Banka;

Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



2020 yılında Türkiye'nin ilk "Getirisi Katılma Havuzuna Referanslı Kira Sertifikası İhracı",

2021 yılında Türkiye'nin ilk "Özel Fon Havuzu Üzerinden Ortaklığa ve Risk Paylaşımına Dayalı Sukuk İhracı", Türkiye'nin ilk "Emek-Sermaye Ortaklığına Dayalı Yeşil Sukuk İhracı" ve Türkiye'nin ilk "Eser Sözleşmesine Dayalı Yeşil Kira Sertifikası İhracına Aracılık" işlemlerini,

2022 yılında Türkiye'de "Geri Dönüşüm Sektörünün İlk Yeşil Sukuk İhracına Aracılık" işlemini,

2024 yılında Türkiye'nin ilk "Özel Sektör Sosyal Sukuk İhracını" gerçekleştirmiştir.

Banka, 2021 yılında Türkiye Varlık Fonu'nun %100 iştiraki olan TVF İFM A.Ş. tarafından yürütülen İstanbul Finans Merkezi Projesi kapsamında 2 yıl vadeli ve 600 milyon TL tutarında Türkiye'nin ilk "Eser Sözleşmesine Dayalı Yeşil Kira Sertifikası" ihracına aracılık etmiştir.

Dijital bankacılık ve ödeme sistemleri alanında Banka, 2021 yılında CepPOS uygulamasını hizmete sunmuş; aynı yıl ve izleyen dönemde dijital kanallar üzerinden ödeme alma altyapısının yaygınlaştırılmasına yönelik ürün/hizmet geliştirme çalışmalarını sürdürmüştür.

Banka, 2022 yılında Küresel Raporlama Girişimi standartlarına uygun olarak ilk Sürdürülebilirlik Raporu'nu yayımlamış; yine 2022 yılında Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın yastık altı altınların ekonomiye kazandırılmasına yönelik uygulamaları kapsamında "Çeyrek Hesap" ve "Kazandıran Çeyrek Hesap" ürünlerini hayata geçirmiştir. Aynı yıl Banka, "Proje Tercihli Özel Fon Havuzu Katılma Hesabı" ürününü geliştirerek tasarruf sahiplerinin belirli proje/alanlara yönlendirilebilmesine imkân sağlayan bir yapı sunmuştur.

Sermaye piyasaları altyapısı kapsamında Banka, 2023 yılında Sermaye Piyasası Kurulu'ndan portföy saklamaya ilişkin faaliyet izni almış; münhasıran katılım esaslı yatırım fonlarına kolektif portföy saklama hizmeti vererek "ilk katılım esaslı portföy saklama hizmeti" uygulamasını devreye almıştır.

Banka, 2024 yılında kredi kartı alanında Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile marka iş birliği kapsamında "Emlak Katılım Paraf Kredi Kartı" ürününü hizmete sunmuştur. Ayrıca 2024 yılında Depozito Yönetim Sistemi ve Ulusal Taahhüt Tanıma Sistemi projelerinde paydaş olarak yer almış; Depozito Yönetim Sistemi kapsamında "DOA" uygulaması üzerinden depozito bedellerinin Banka dijital cüzdan altyapısına aktarılmasına ilişkin entegrasyon ile servis modeli bankacılığı alanında yetkilendirme/entegrasyon süreçlerini yürütmüştür.

2025 yılında, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı öncülüğünde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hayata geçirilen konut kampanyası kapsamında "Emlak Katılım Konut Leasing Destekli Finansman Modeli" uygulamaya alınmıştır.

Banka, kuruluş amacında yer alan yetimlerin hakkını koruma yaklaşımı ile uyumlu şekilde, "Eytam" ifadesinin tarihsel referansı doğrultusunda Eytam Vakfı'nı kurmuş; vakıf 29.06.2025 tarihli ve 32941 sayılı Resmî Gazete'de ilan edilerek Vakıflar Genel Müdürlüğü Merkez Sicil Defteri'ne kaydedilmiştir.

Yukarıda belirtilen faaliyetler hakkında devam eden bölümlerde detaylı bilgiler sunulmuş olup, Banka'nın kuruluşundan itibaren gösterdiği gelişmelerin önemli aşamaları ve faaliyetler içerisinde önem arz eden tamamlanmış ve devam etmekte olan projelerine dair özet bilgiler kronolojik olarak aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

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

**Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.**

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

**İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.**

TARİH	ÖNEMLİ GELİŞME
1926	Gazi Mustafa Kemal Atatürk'ün imzasıyla Emlak ve Eytam Bankası unvanıyla kuruluş (kuruluş amacı: imar/inşaat teşebbüslerinin desteklenmesi ve yetimlerin hakkının korunması).
1926	İlk şubenin Ankara'da açılması.
1936	İlk konut kooperatifi için kaynak sağlanması; Bahçelievler Projesi'nin hayata geçirilmesi.
1946	Sermayenin 110 milyon TL'ye çıkarılması ve yeniden yapılandırma; unvanın Türkiye Emlak Kredi Bankası Anonim Ortaklığı olarak değişmesi.
1953	Ödenmiş sermayenin 300 milyon TL'ye çıkarılması.
1988	Anadolu Bankası ile birleşme; Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'nin kurulması.
1992	Denizcilik Bankası T.A.Ş.'nin Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'ye devri.
2000	Emlak Bankası Kanunu çerçevesinde yeniden yapılanma; kamu hukuku statüsünden özel hukuk statüsüne geçiş.
2001	BDDK kararı doğrultusunda aktif/pasif devri; bankacılık işlemleri yapma ve mevduat kabul etme izninin sona ermesi.
2001	Yasal takibe intikal etmiş kredi alacakları dışında; bankacılık hizmetleri, şubeler, mevduat ve ilgili varlık/yükümlülüklerin Ziraat Bankası ve Halkbank'a devri; tasfiye sürecinin başlaması.
2001	Olağanüstü genel kurul ile tasfiye organlarının oluşturulması; tasfiyenin fiilen yürütülmesi.
2017	7020 sayılı Kanun ile yapılan düzenleme çerçevesinde tasfiyeden çıkış.
2018	Genel kurulda yeni ana sözleşmenin onaylanması; katılım bankası statüsünün belirlenmesi.
2018	Ünvanın Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. olarak tescili.
2019	BDDK faaliyet izni kararı ve Resmî Gazete'de yayımlanması.
2019	Faaliyete başlama.
2019	Katılım bankası statüsünde ilk şubenin Ataşehir/İstanbul'da açılması.
2019	Şirket'in bağlı ortaklığı Emlak VKŞ'nin kurulması.
2020	"Sıfır Atık Belgesi" alınması; ilk "getirisi katılma havuzuna referanslı kira sertifikası" ihracı.
2020	Şirket'in bağlı ortaklığı Emlak Katılım VKŞ'nin kurulması.

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İs Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

TARİH	ÖNEMLİ GELİŞME
2021	Çeşitli "ilk" sukuk/yeşil kira sertifikası işlemleri; İFM Projesi kapsamında 600 milyon TL tutarlı yeşil kira sertifikası; CepPOS uygulamasının devreye alınması.
2021	Türkiye'nin İlk Emek Sermaye Ortaklığına Dayalı Yeşil Sukuk İhracı projesine Islamic Finance News tarafından Yılın Sektör Bazında En İyi Sukuk İhracı ödülü verilmesi.
2022	İlk Sürdürülebilirlik Raporu; "Çeyrek Hesap/Kazandıran Çeyrek Hesap"; "Proje Tercihli Özel Fon Havuzu Katılma Hesabı"; geri dönüşüm sektörünün ilk yeşil sukuk ihracına aracılık.
2022	Türkiye'nin İlk Eser Sözleşmesine Dayalı Yeşil Sukuk İhracı projesine Bonds, Loans & Sukuk tarafından Yılın Sermaye Piyasası İhracı Ödülü verilmesi.
2022	Banka'nın sukuk ihraçlarına Islamic Finance News tarafından Yatırım Bankacılığı Faaliyetleri Birincilik Ödülü ve Kurumsal Aracılık Faaliyetleri Birincilik Ödülü verilmesi.
2022	Banka'ya çevreci araç finansmanı kapsamında Türkiye Araç Satış Sonrası Hizmetler Federasyonu (TOBFED) tarafından Gelecek Elimizde ödülü verilmesi.
2023	SPK'dan portföy saklama izni; katılım esaslı fonlara kolektif portföy saklama hizmetinin verilmesi.
2023	100. şubenin Kağıthane/İstanbul'da açılması.
2023	Banka'nın şirket sukuku ihraçlarına International Finance Awards tarafından En İyi Sukuk İhracı Aracılığı verilmesi.
2023	TVF İFM A.Ş. (Aralık 2023, 800 milyon TL Eser Sözleşmesine Dayalı Sukuk İhracı) projesinin Islamic Finance News tarafından Ülke Bazında Yılın Anlaşması seçilmesi (IFN Deals of the Year 2023 (by country)).
2023	Banka'ya "Bağlılık, Kültürel Dönüşüm Yönetimi Kategorisinde", "Geri Bildirimlerle Gelişim ve Geri Bildirime Dayalı Performans Değerlendirme" kapsamında PERYÖN-Türkiye İnsan Yönetimi Derneği tarafından 15. İnsana Değer Ödülleri verilmesi.
2024	Paraf kredi kartı iş birliği; Depozite Yönetim Sistemi ve Ulusal Taahhüt Tanıma Sistemi projelerinde paydaşlık; sosyal sukuk alanında "ilk" işlem.
2024	Banka'nın tüm sukuk ihraçları kapsamında 2023 Yılı Kira Sertifikası İhraçlarına Aracılık Lideri seçilmesi ve 9. Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği Altın Boğa Ödülünü kazanması.
2024	Banka'nın katılım esaslı portföy saklama Hizmetine İslam İktisadı Araştırma Merkezi (İKAM) tarafından İslam İktisadı Uygulama Ödülü verilmesi.
2024	Banka'ya sukuk ihraçları kapsamında Global Business Outlook tarafından Fastest Growing Sukuk Arranger – Türkiye ödülü verilmesi.

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

**Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.**

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

**İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.**

TARİH	ÖNEMLİ GELİŞME
2025	Konut leasing destekli finansman modeli; Eytam Vakfı'nın kuruluşu ve Resmî Gazete'de ilanı.
2025	Şirket'in bağlı ortaklığı Emlak Katılım Tasarruf Finansman'ın kurulması ve BDDK tarafından faaliyet izni olarak tasarruf finansman sektöründe faaliyete başlaması.
2025	Şirket'in bağlı ortaklığı Emlak Katılım Portföy'ün kurulması ve SPK tarafından faaliyet izni olarak portföy yönetimi sektöründe faaliyete başlaması.

6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

6.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

Emlak Katılım Tasarruf Finansman'ın Kurulması

Banka, ihtiyaç sahiplerine ev, araç ve çatılı işyeri ihtiyaçları için Banka'nın misyonuna uygun olarak katılım esaslarına uygun alternatif çözüm sunabilmek ve Finansal Kurumlar Birliği verilerine göre giderek büyüyen tasarruf finansman sektöründen pay alabilmek amacıyla 03.03.2025 tarihinde %100 bağlı ortaklığı olan Emlak Katılım Tasarruf Finansman A.Ş.'yi 500.000.000 TL sermaye ile kurmuştur. Emlak Katılım Tasarruf Finansman, BDDK'nın 24.07.2025 tarihli ve 11248 sayılı kararıyla faaliyet izni almıştır. Tasarruf Finansman Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Yönetmelik'in 6. maddesi uyarınca tasarruf finansman şirketlerinin her bir şube için 10.000.000 TL tutarında özkaynağa sahip olması yükümlülüğü kapsamında Emlak Katılım Tasarruf Finansman'ın 150 şubeye kadar faaliyet göstermesi ve geniş kitlelere ulaşabilmesi amacıyla sermayesi 1.500.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Sermaye artırımı İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 26.12.2025 tarihinde tescil edilmiştir. Emlak Katılım Tasarruf Finansman'ın kuruluş sermayesi ve artırılan sermaye tutarının tamamı Banka'nın özkaynaklarından karşılanmıştır. Emlak Katılım Tasarruf Finansman İzahname tarihi itibarıyla 26 ilde 50 adet şubede faaliyet göstermektedir.

Emlak Katılım Portföy'ün Kurulması

Banka, sermaye piyasalarındaki katılım esaslı portföy yönetim oranının artmasına katkı sağlamak ve bireysel ve kolektif portföy yönetimi hizmetleri aracılığıyla potansiyel yatırımcılara katılım esaslarına uygun olarak katma değer sunmak amacıyla 27.05.2025 tarihinde %100 bağlı ortaklığı olan Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş.'yi 75.000.000 TL sermaye ile kurmuştur. Emlak Katılım Portföy'ün kuruluş sermayesinin tamamı Banka'nın özkaynaklarından karşılanmıştır. Emlak Katılım Portföy, 16.12.2025 tarihli SPK yazısı ile portföy yöneticiliği ve yatırım danışmanlığı faaliyet izni ve yetki belgesi olarak faaliyetlerine başlamıştır.

Genel Müdürlük Binası

Banka, organizasyon yapısını güçlendirmek ve üst yönetim ile merkezi birimlerini tek çatı altında toplamak amacıyla İzahname tarihi itibarıyla merkez adresi olan genel müdürlük hizmet binasını 14.05.2025 tarihinde

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

satın almıştır. İlgili taşınmaz 2.750.000.000 TL + KDV bedelle edinilmiş olup bu bedelin tamamı Banka'nın özkaynaklarından karşılanmıştır.

6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi:

Banka'nın 6.2.1 bölümünde sunulan yatırımları İzahname tarihi itibarıyla tamamlanmıştır. Banka'nın işbu İzahname tarihi itibarıyla yapılmakta olan yatırımları aşağıda sunulmaktadır.

Servis Modeli Bankacılığı Yatırımı

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın Depozito Yönetim Sistemi projesi kapsamında internet ve mobilde gerçekleştirilecek ödeme hizmetleri ve bankacılık işlemleri konusunda Banka münhasır yetki almış bulunmaktadır. Depozito Yönetim Sistemi'nde çevreyi kirletebilecek ürünlerin ve ambalajların ücretine ilaveten belirli bir depozito bedeli alınarak tüketiciler tarafından bu ürün ve ambalajların iadesi karşılığında depozitonun tüketicilere iade edilerek çevreyi kirletebilecek ürünlerin ve ambalajların kontrolsüz bir şekilde çevreye bırakılması yerine tüketicilerin katılımıyla kontrol altında ve düzenli bir şekilde toplanması amaçlanmaktadır. Sürdürülebilirlik odaklı Depozito Yönetim Sistemi, finansal ürün ve hizmetler aracılığıyla ambalaj atıklarının geri kazanımına yönelik uygulamaların yaygınlaştırılmasını teşvik ederek, tüketicilerin de bu sürece katkı sağlamasını hedeflemektedir. Depozito Yönetim Sistemi'nin dijital arayüzü olan DOA (Depozitosu Olan Ambalajlar) uygulaması ise çevreci tüketim alışkanlıklarını teşvik eden, kullanıcıların hem çevre dostu ürün tercihlerine yönelmesini hem de depozito iade süreçlerini uçtan uca dijital olarak yönetmesini sağlayan bir platformdur.

Depozito Yönetim Sistemi kapsamında ödeme hizmetleri ve bankacılık işlemleri konusunda münhasır yetkili olan Banka, 29.12.2021 tarihli ve 31710 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Dijital Bankaların Faaliyet Esasları ile Servis Modeli Bankacılığı Hakkında Yönetmelik çerçevesinde servis modeli bankacılığı faaliyetlerine ilişkin olarak, açık bankacılık servisleri üzerinden üçüncü taraf hizmet sağlayıcılar ile entegrasyon kurulmasına imkân veren bir teknoloji altyapısı geliştirmektedir. Geliştirilen servis modeli bankacılığı altyapısı çerçevesinde Banka'nın servis bankası olarak konumlandığı ve DOA uygulaması üzerinden bankacılık ürün ve hizmetlerini sunacağı iş modeli için BDDK'nın 28.08.2025 tarihli ve 11261 sayılı kararı ile faaliyet izni alınmıştır.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla yatırımın tamamlanma derecesi %90'dır. Servis modeli bankacılığı yatırımlarına 2025 yılında 59.409.375 TL harcanmış olup, bu bedelin tamamı Banka'nın özkaynaklarından karşılanmıştır. Banka'nın onaylı 2026 yılı bütçesi doğrultusunda servis modeli bankacılığı yatırımlarına 186.365.820 TL kaynak ayrılmış olup bu tutarın tamamının Banka'nın özkaynaklarından karşılanması planlanmaktadır.

Bu model ile finansal olmayan kuruluşların arayüzleri üzerinden Banka ürünlerine erişim sağlanarak dijital müşteri ediniminin artırılması ve şube dışı kanallar aracılığıyla operasyonel maliyetlerin optimize edilmesi hedeflenmektedir.

Ödeme Sistemleri Yatırımları

Banka, katılım finans ilkeleri doğrultusunda ödeme sistemlerini stratejik bir değer alanı olarak konumlandırmakta, dijitalleşen finans ekosistemi, müşteri beklentilerindeki dönüşüm ve küresel ödeme teknolojilerindeki hızlı gelişimi dikkate alarak, ödeme sistemleri altyapısına ilişkin olarak yatırım programı yürütmektedir. Bu kapsamda, kredi kartı, banka kartı, POS çözümleri ve Paraf marka ortaklığını kapsayan yapı; ölçeklenebilirlik, esneklik ve yenilikçilik kriterleri doğrultusunda güçlendirilmektedir. Yatırımlar kapsamında, kartlı ödeme işlemlerinin güvenli ve kesintisiz şekilde gerçekleştirilebilmesi için otorizasyon,

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

yönlendirme ve entegrasyon yapıları yenilenmekte; kart basım süreçleri, üretim öncesi testler, marka onayları ve sertifikasyon adımları standardize edilmektedir. Ayrıca kart ürünlerinin bankanın çekirdek sistemleriyle uyumlu çalışmasını sağlayan müşteri oluşturma servisleri, kart üretimi ve görsel yönetimi ile kart altyapılarının entegre edilmesine yönelik geliştirmeler yapılmaktadır. Finansal işlemlerin kaydıleştirilmesi, mutabakat ve raporlama süreçleri ile risk izleme ve şüpheli işlem tespiti için gerekli kontrol mekanizmaları güçlendirilmektedir. Yapılan yatırımlar sayesinde, ödeme sistemleri alanında daha hızlı ürün geliştirmeye olanak tanıyan, dışa bağımlılığı azaltan, teknolojik yetkinliği arttıran, Banka'nın kendi ürün ve hizmetlerini farklılaştırabilmesine, yeni iş birliklerine açık bir ekosistem kurmasına ve rekabet avantajını sürdürülebilir kılmasına imkân tanıyan bir yapı hedeflenmektedir.

İşbu izahname tarihi itibarıyla yatırımın tamamlanma derecesi %77'dir. Ödeme sistemleri yatırımlarına 2025 yılında 218.847.855 TL harcanmış olup, bu bedelin tamamı Banka'nın özkaynaklarından karşılanmıştır. Banka'nın onaylı 2026 yılı bütçesi doğrultusunda ödeme sistemleri yatırımlarına 99.673.264 TL kaynak ayrılmış olup bu tutarın tamamının Banka'nın özkaynaklarından karşılanması planlanmaktadır.

Dijital Bankacılık Yatırımları

Banka, dijital bankacılık alanında müşteri işlemlerinin daha etkin ve güvenli şekilde gerçekleştirilebilmesini teminen mobil bankacılık altyapısını yenilemeye yönelik bir yatırım programı yürütmektedir. Bu kapsamda, Banka'nın mobil şube uygulamasının kullanıcı arayüzü, işlem akışları ve teknik altyapısı güncellenmekte ve uçtan uca yeniden tasarlanmaktadır. Proje çerçevesinde, mevcut fonksiyon setinin gözden geçirilmesi, yeni işlemlerin eklenmesi ve mevzuat gerekliliklerine uyumun artırılması hedeflenmektedir.

İşbu izahname tarihi itibarıyla yatırımın tamamlanma derecesi %40'tır. Dijital bankacılık yatırımlarına 2025 yılında 21.275.772 TL harcanmış olup, bu bedelin tamamı Banka'nın özkaynaklarından karşılanmıştır. Banka'nın onaylı 2026 yılı bütçesi doğrultusunda dijital bankacılık yatırımlarına 38.983.500 TL kaynak ayrılmış olup bu tutarın tamamının Banka'nın özkaynaklarından karşılanması planlanmaktadır.

GES Yatırımı

Banka, elektrik tüketiminin yenilenebilir enerji kaynaklarından karşılanmasına yönelik olarak öz tüketime dayalı GES projesi sürdürmekte olup, söz konusu yatırım ile Banka'nın faaliyetleri nedeniyle oluşan elektrik tüketim ihtiyacının bir bölümünün sürdürülebilir ve çevre dostu kaynaklardan temin edilmesi amaçlanmakta ve enerji maliyetlerinin uzun vadede daha öngörülebilir bir yapıya kavuşturulması hedeflenmektedir. Yatırım kapsamında; Nevşehir ili, Hacıbektaş ilçesinde 2.814 kW ve Konya ili, Kulu ilçesinde 1.423 kW kurulu güce sahip olmak üzere toplam 4.237 kW kapasitede güneş enerjisi santrali tesisinin kurulumu ve Banka'ya devri planlanmaktadır.

Söz konusu yatırımın temel amaçlarından biri, enerji fiyatlarında gözlemlenebilen dalgalanmalara karşı Banka'nın operasyonel gider yapısında kısmi bir dengeleme mekanizması oluşturmaktır. Öz tüketime dayalı yenilenebilir enerji üretimi sayesinde Banka, tüketiminin belirli bir kısmını sabit nitelikli yatırım harcaması karşılığında karşılayarak ilerleyen dönemlerde enerji maliyetlerinde daha istikrarlı bir görünüm elde etmeyi amaçlamaktadır. Yatırım aynı zamanda Banka'nın çevresel sürdürülebilirlik yaklaşımı ve uzun vadeli stratejik hedefleri ile uyumlu niteliktedir. Küresel ölçekte enerji dönüşümü süreci hız kazanmakta; karbon yoğun üretim modellerinden yenilenebilir enerji kaynaklarına geçiş, kurumsal yapılar açısından hem bir sorumluluk hem de rekabet unsuru haline gelmektedir. GES yatırımı ile Banka, dolaylı sera gazı emisyonlarının azaltılmasına katkı sağlamayı ve faaliyetlerinden kaynaklanan karbon ayak izini düşürmeyi hedeflemektedir. Elektrik tüketiminin yenilenebilir kaynaklardan karşılanması, Banka'nın ESG çerçevesindeki performans göstergelerini destekleyici bir unsur olarak değerlendirilmektedir.

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Yatırım kapsamında, tesislerin kurulum süreçleri tamamlanmış olup, izahname tarihi itibarıyla devir ve operasyonel devreye alma süreçleri devam etmektedir. Tesisler, lisanssız elektrik üretimi mevzuatı kapsamında öz tüketime ve mahsuplaşmaya dayalı model çerçevesinde yapılandırılmıştır. Bu model doğrultusunda üretilecek elektrik enerjisinin öncelikli olarak Banka'nın kendi tüketim ihtiyacının karşılanmasında kullanılması planlanmakta olup, üretim ile tüketim arasındaki dengeleme ilgili mevzuat çerçevesinde gerçekleştirilecektir.

İşbu izahname tarihi itibarıyla yatırımın tamamlanma derecesi %85'tir. GES yatırımına 2025 yılında 3.177.750 ABD Doları + KDV harcanmış olup, bu bedelin tamamı Banka'nın özkaynaklarından karşılanmıştır.

Kripto Saklama Yatırımı

Banka, dijital finans alanındaki gelişmeler doğrultusunda kripto varlık saklama hizmeti sunulmasına yönelik bir yatırım programı yürütmektedir. Bu kapsamda Banka, kripto varlık saklama faaliyetinde bulunmak üzere SPK tarafından yayımlanan "Faaliyette Bulunanlar Listesi"nde yer alan Dijital Muhafız Teknoloji A.Ş. paylarının devralınmasına yönelik bir hisse devir sözleşmesi imzalamış ve söz konusu devre SPK'nın 26.02.2026 tarihli ve 87001 sayılı yazısı ile BDDK'nın 18.12.2025 tarihli ve 175593 sayılı yazısı ile izin verilmiştir.

Söz konusu yatırım ile Banka'nın, yürürlükteki mevzuat ve düzenleyici çerçeveye uygun şekilde kripto varlık saklama hizmeti sunabilecek kurumsal ve teknik altyapıyı oluşturması hedeflenmektedir. Kripto varlık saklama faaliyeti; müşterilere ait dijital varlıkların özel anahtarlarının güvenli biçimde muhafaza edilmesini, varlıkların yetkisiz erişime karşı korunmasını ve operasyonel süreçlerin yüksek güvenlik standartları çerçevesinde yürütülmesini kapsamaktadır. Bu faaliyet, bilgi teknolojileri altyapısı, siber güvenlik önlemleri, iç kontrol mekanizmaları ve mevzuata uyum süreçlerinin bütüncül şekilde tesis edilmesini gerektirmektedir. Bu çerçevede Banka, saklama faaliyetinin teknik gerekliliklerini karşılamak amacıyla kripto varlık saklamaya uygun yazılım altyapısının teminine ilişkin ayrıca bir yazılım alım sözleşmesi akdetmiştir. Söz konusu yazılımın, güvenli anahtar yönetimi, çoklu imza ve yetkilendirme mekanizmaları, erişim kontrolleri ve kayıt izleme sistemleri gibi saklama faaliyetinin temel unsurlarını destekleyecek şekilde yapılandırılması planlanmaktadır. Böylelikle yatırım yalnızca şirket devir alımı ile sınırlı kalmamakta; aynı zamanda teknik ve operasyonel altyapının kurulmasını da içermektedir.

Planlanan yatırımın temel amacı, Banka'nın dijital finans ekosistemindeki gelişmelere uyum sağlayarak ürün ve hizmet çeşitliliğini artırması ve potansiyel yeni gelir alanları oluşturmasıdır. Küresel ölçekte dijital varlıklara yönelik kurumsal ilgi artmakta olup, saklama hizmeti bu ekosistemin temel güven unsurlarından biri olarak kabul edilmektedir. Banka, düzenlenmiş ve güvenli bir saklama hizmeti sunarak dijital varlık piyasasında kurumsal bir oyuncu olarak konumlanmayı ve ilerleyen dönemde oluşabilecek piyasa yapısına hazırlıklı olmayı hedeflemektedir. İzahname tarihi itibarıyla hisse devrine ilişkin süreç ilgili sözleşme çerçevesinde devam etmekte olup, pay devrinin tamamlanması için gerekli yasal süreçler takip edilmektedir. Yazılım altyapısına ilişkin tedarik ve kurulum süreçleri başlatılmış olup, teknik entegrasyon ve sistem test çalışmalarının mevzuat ve güvenlik gereklilikleri doğrultusunda tamamlanması planlanmaktadır.

İşbu izahname tarihi itibarıyla yatırımın tamamlanma derecesi %60'tır. Banka'nın onaylı 2026 yılı bütçesi doğrultusunda kripto saklama yatırımlarına 245.560.000 TL kaynak ayrılmış olup, bu tutarın tamamının Banka'nın özkaynaklarından karşılanması planlanmaktadır.

6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:

Yoktur.

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

**Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.**

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

**İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.**

6.2.4. İhraççıyla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları hakkında bilgi:

Yoktur.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi:

Genel Bakış

Esas Sözleşme'nin "Amaç ve Konu" başlıklı 3'üncü maddesi uyarınca Banka'nın amaç ve faaliyet konusu, Bankacılık Kanunu, ilgili diğer mevzuat ve katılım bankacılığı meslek ilkeleri çerçevesinde katılım bankalarının yapabilecekleri her türlü iş ve işlemleri yürütmek olarak belirlenmiştir. Banka, BDDK'nın 27.02.2019 tarih ve 30699 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 26.02.2019 tarih ve 8262 sayılı kararı ile faaliyet izni almış ve bu faaliyet iznine dayalı olarak 21.03.2019 itibarıyla katılım bankası olarak faaliyete başlamıştır. Bu doğrultuda Banka bankacılık sektöründe yer almakta olup fiili durum itibarıyla da katılım bankacılığı ilkelerine uygun olarak bankacılık faaliyeti yürütmektedir. Banka, Bankacılık Kanunu, SPKn, TTK ve diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde çalışmak suretiyle amaç ve konusunu elde etmeyi mümkün kılacak ve BDDK tarafından izin verilecek her türlü bankacılık işlemlerini, iktisadi, ticari ve finansal işlemleri gerçekleştirebilir.

Genel Müdürlüğü İstanbul'da bulunan Banka, 31.12.2025 tarihi itibarıyla Türkiye'nin 44 ilinde toplam 122 şubesi ile hizmet sunmaktadır.

ŞUBELERİMİZ



31.12.2025 İTİBARIYLA

122

Sube



44

il



121den fazla şube
1 şube

Banka, 31.12.2025 tarihi itibarıyla Türkiye'nin 44 ilinde 121 adet ATM'si ile hizmet sunmaktadır. Ayrıca Banka, diğer kamu bankaları ile birlikte ATM'lerini TAM platformu ile müşterilerinin kullanımına sunmaktadır ve bu kapsamda Banka müşterileri günlük limitler dahilinde para çekme, para yatırma, bakiye sorgulama, şifre değişimi, kredi kartı borç ödeme gibi birçok işlemlerini TAM ATM platformunda çalışan

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

ATM'lerde ücretsiz olarak gerçekleştirebilmektedir. Bununla birlikte Banka müşterileri TAM platformunda çalışmayan 6.879 adet kamu ATM'sini de ücretsiz olarak kullanabilmektedir Böylelikle Banka müşterilerinin ücretsiz kullanabileceği ATM sayısı 31.12.2025 tarihli BKM verilerine göre Türkiye'deki tüm ATM'lerin %34'üne karşılık gelmektedir.

Banka'nın 31.12.2025 tarihi itibarıyla 213.420 adet bireysel ve 179.757 adet tüzel olmak üzere toplam 393.177 müşterisi bulunmaktadır.

Ana Faaliyetler

Banka'nın ana faaliyetlerini (A) fon toplama faaliyetleri ve (B) fon kullandırma faaliyetleri şeklinde ayırmak mümkündür.

A. Fon Toplama Faaliyetleri

Banka'nın kaynakları özkaynaklar ve yabancı kaynaklardan oluşmaktadır. Özkaynaklar ortaklarca sermaye olarak verilen değerler ve faaliyetler sonucunda oluşan fonlardan meydana gelmektedir. Yabancı kaynaklar özel cari hesaplar, katılma hesapları, özel fon havuzları, yatırım vekaleti hesapları, geri alım vaadi ile satım işlemlerinden sağlanan fonlar, kira sertifikası ihraçları ve alınan kredilerden oluşmaktadır.

a) Özkaynaklar

Özkaynak, VUK'un 192. maddesinde "İşletmenin sahip olduğu iktisadi kıymetler ile alacakların toplamından borçların düşülmesi sonucu geriye kalan tutar" olarak ifade edilmektedir. Özkaynaklar temel olarak işletme sahip veya ortaklarının bilanço tarihinde işletmeye yapmış oldukları sermaye yatırımlarının tutarını gösteren ödenmiş sermayeden, sermaye yedeklerinden, kâr yedeklerinden, geçmiş yıllar kâr/zararlarından ve dönem net kâr ve zararından oluşmaktadır.

Bankacılık Kanunu'nda yasal özkaynak, "Ana sermaye ve katkı sermaye toplamı ile bu toplamdan sermayeden indirilecek değerlerin düşülmesi sonucu bulunacak tutar" olarak tanımlanmaktadır. Ana sermaye, çekirdek sermaye ile ilave ana sermaye toplamından oluşmaktadır. Çekirdek sermaye; ödenmiş sermaye, hisse senedi ihraç primleri, yedek akçeler, TMS uyarınca özkaynaklara yansıtılan kazançlar, dönem net kârı ile geçmiş yıllar kârı, iştirakler, bağlı ortaklıklar ve birlikte kontrol edilen ortaklıklardan bedelsiz olarak edinilen ve dönem kârı içerisinde muhasebeleştirilmeyen hisseler toplamından sermayeden indirilecek değerlerin düşülmesi suretiyle hesaplanmaktadır. İlave sermaye ve katkı sermaye temel olarak BDDK tarafından uygun görülen borçlanma araçlarından oluşmaktadır.

Özkaynaklar bankalar açısından finansal sistemin temel taşlarından biri olup, sektörünün sağlıklı işleyişi açısından önem arz etmektedir. Özkaynakların sektör açısından önemi ana başlıklar ile aşağıda özetlenmektedir.

Zararlara karşı tampon;

Toplanan fonlar ile finanse edilen varlıkların önemli bir kısmı kredi ve menkul değer yatırımlarından oluşmaktadır. Beklenmedik kredi kayıpları, piyasa değer düşüşleri, operasyonel zararlar veya diğer risklerin gerçekleşmesi durumunda özkaynaklar söz konusu kayıpları karşılayan ilk katmandır.

Sermaye yeterliliği;

Bankacılık Kanunu ve ilgili düzenlemeler gereği bankalar, %8'den az olmamak üzere sermaye yeterliliği oranı tutturmak, idame ettirmek ve raporlamak zorundadır. Söz konusu oran BDDK koruma tamponu ilavesiyle %12

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

**Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.**

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

**İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.**

olarak uygulanmaktadır. Söz konusu oranın tutturulmaması durumunda bankalar sermaye artırımını, kâr dağıtımının kısıtlanması, yönetim kısıtlamaları veya faaliyet durdurma gibi yaptırımlarla karşılaşabilmektedir.

İtibar riski ve fonlama maliyeti;

Güçlü özkaynak yapısı fon toplama maliyetlerini düşürür ve karşı taraf riskini azaltarak swap, geri alım vaadi ile satım, türev işlemlerde teminat ihtiyacını azaltmaktadır. Ayrıca stres dönemlerinde Banka'nın piyasa itibarının korunmasına yardımcı olmaktadır. Söz konusu durumlar kredi derecelendirme kuruluşlarının değerlendirmelerinde önem arz etmekte ve bankanın derecelendirme notu üzerinde olumlu yönde etki oluşturmaktadır.

Dayanıklılık ve sistemik riskin azaltılması;

2008 küresel finans krizi ve sonraki dönemlerde görüldüğü üzere, yetersiz özkaynak seviyesi banka iflaslarını tetiklemiş, zincirleme etkiyle tüm finansal sistemi tehdit etmiştir. Güçlü özkaynak yapısı bankaların kendi kaynaklarıyla kayıpları karşılayabilmesini sağlamakta olup, sistemik riski önemli ölçüde düşürmektedir. Bankacılık regülasyonunun merkezinde, kaliteli ve yeterli düzeyde özkaynak bulundurma zorunluluğu yer almaktadır.

(Bin TL)	2023	2024	2025
Özkaynaklar	10.432.245	18.230.076	33.709.651
Ödenmiş Sermaye	1.026.915	1.026.915	1.026.915
Kâr Yedekleri	3.434.584	8.563.985	17.287.805
Kâr veya Zarar	5.147.988	8.769.023	15.590.769
Diğer	822.758	(129.847)	(195.838)

Özkaynak tutarları Banka'nın kamuya açıklanan konsolide bağımsız denetçi raporlarında yer alan finansal durum tablolarından temin edilmiştir. Kâr Yedekleri; yasal yedekler ve olağan üstü yedekler toplamından, Kâr veya Zarar; geçmiş yıllar kâr veya zararı ile dönem bet kârı veya zararı toplamından, diğer ise; sermaye yedekleri, kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler ve kâr veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler toplamından oluşmaktadır.

Banka'nın 2023, 2024 ve 2025 yılları itibarıyla özkaynak kompozisyonu aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

Özkaynakların Dağılımı	2023	2024	2025
Ödenmiş Sermaye	%9,8	%5,6	%3,0
Kâr Yedekleri	%32,9	%47,0	%51,3
Kâr veya Zarar	%49,4	%48,1	%46,3
Diğer	%7,9	-%0,7	-%0,6

Banka özkaynaklarının 2023 yılında %49,4'ü kâr veya zarar %32,9'u kâr yedekleri, %9,8'i ödenmiş sermaye ve %7,9'u diğer özkaynaklardan oluşmuştur. 2024 yılında özkaynaklarının %47,0'ı kâr yedeklerinden, %48,1'i kâr veya zarardan ve %5,6'sı ödenmiş sermayeden oluşmaktayken, 2025 yılında özkaynaklarının %51,3'ü kâr yedeklerinden, %46,3'ü kâr veya zarardan ve %3,0'ı ödenmiş sermayeden oluşmaktadır.

Banka'nın 2023, 2024 ve 2025 yılları itibarıyla yasal özkaynak kompozisyonu aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Yasal Özkaynaklar (Bin TL)	2023	2024	2025
Sermaye (Ana Sermaye + Katkı Sermaye)	15.377.941	22.744.249	42.074.960
Ana Sermaye (Çekirdek Sermaye + İlave Ana Sermaye)	14.933.282	22.335.431	41.298.128
Çekirdek Sermaye	9.223.543	14.683.346	30.914.628
İlave Ana Sermaye	5.709.739	7.652.085	10.383.500
Katkı Sermaye	444.659	408.818	776.832
Sermayeden İndirilecek Değerler	(3.440)	(2.227)	(6.144)
Toplam Yasal Özkaynaklar	15.374.501	22.742.022	42.068.816

Banka'nın 31.12.2025 tarihli konsolide bağımsız denetçi raporunda çekirdek sermaye sehven 30.914.628 bin TL yerine 30.890.007 olarak bildirilmiştir. Söz konusu duruma bağlı olarak ana sermaye 41.298.128 bin TL yerine sehven 41.273.507 bin TL, sermaye tutarı 42.074.960 bin TL yerine sehven 42.050.339 bin TL olarak bildirilmiştir.

b) Özel Cari Hesaplar

Özel cari hesaplar, katılım bankalarında açılabilen ve istenildiğinde kısmen veya tamamen her an geri çekilebilme özelliği taşıyan ve karşılığında hesap sahibine herhangi bir getiri ödenmeyen fonların oluşturduğu hesaplardır. Özel cari hesaplar TL, yabancı para veya kıymetli maden cinsinden açılabilmektedir. Özel cari hesapların temel özellikleri aşağıda sunulmaktadır.

- Hiçbir sınırlamaya tabi tutulmaksızın kısmen veya tamamen geri çekilebilir.
- Hesap açılışında tutar üzerinde bir limit sınırı yoktur.
- Gerçek veya tüzel kişiler adına açılabilir.
- Herhangi bir getirisi yoktur.

Özel cari hesaplar, Banka'nın likidite yönetimi, operasyonel süreklilik ve müşteri portföyü genişletme faaliyetleri açısından vazgeçilmez bir bileşen konumundadır. Vadesiz nitelikte olmaları ve hesap sahibine herhangi bir kâr payı ödemesi yapılmaması, özel cari hesapların düşük maliyetli ve yüksek likidite sağlayan kaynak niteliği kazanmasını sağlamaktadır. Günlük nakit akışlarını yönetmek, ödeme sistemleri üzerinden işlem gerçekleştirmek, çek tahsilatı, havale/EFT/FAST gibi hizmetleri sunmak ve özellikle kısa vadeli finansman ihtiyaçlarını karşılamak için özel cari hesaplar Banka açısından büyük öneme sahiptir. Özel cari hesaplar Banka'nın müşteri tabanını genişletme stratejileri açısından günlük bankacılık işlemlerine ihtiyaç duyan bireysel ve kurumsal müşterilerine sunabileceği en temel üründür.

Özel cari hesaplarda kâr veya zarar ortaklığı taahhüdünde bulunmaması sebebi ile bu hesaplar Banka'ya maliyetsiz kaynak sağlamaktadır. Aynı zamanda TMSF güvencesi kapsamında olması, müşteri güvenini artırarak fon girişlerini desteklemektedir.

Banka'nın 2023, 2024 ve 2025 yılları itibarıyla özel cari hesap tutarları aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

(Bin TL)	2023	2024	2025
Özel Cari Hesaplar	90.895.265	71.042.102	122.960.658
Yabancı Para	81.778.106	61.203.333	99.764.857
Türk Lirası	7.082.533	6.996.594	15.189.592
Kıymetli Maden	2.034.626	2.842.175	8.006.209

Banka'nın özel cari hesaplarının para birimi bazında dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmaktadır

Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

113

Özel Cari Hesaplar	2023	2024	2025
Yabancı Para	90,0%	86,2%	81,1%
Türk Lirası	7,8%	9,8%	12,4%
Kıymetli Maden	2,2%	4,0%	6,5%

Yabancı para cinsinden özel cari hesapların toplam özel cari hesaplar içindeki payı 2023 yılında %90,0 iken 2024 yılında 3,8 puanlık düşüşle %86,2'ye, 2025 yılında ise 5,0 puanlık düşüş ile %81,1'e gerilemiştir. Yıllık bazda sırasıyla puanlık bir düşüş göstermiştir. TCMB'nin uygulamış olduğu liralasma politikasına bağlı olarak Banka yıllar itibarıyla özel cari hesaplar içindeki yabancı para oranını azaltarak Türk Lirası cinsinden özel cari hesaplar payını arttırmıştır. Buna bağlı olarak Türk Lirası özel cari hesapların payı 2023 yılında %7,8 iken 2024 yılında 2,0 puanlık artışla %9,8'e, 2025 yılında ise 2,5 puanlık artışla %12,4'e yükselmiştir.

Kıymetli maden özel cari hesapların payı ise 2023 yılında %2,2 iken 2024 yılında 1,8 puanlık artışla %4,0'a, 2025 yılında ise 2,5 puanlık artış ile %6,5'e yükselmiştir. Yabancı para ve kıymetli maden cinsinden özel cari hesapların artışında kur artışı da önemli bir etken olmuştur.

Banka'nın özel cari hesaplarının müşteri segmenti bazında tutarları ve dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

(Bin TL)	2023	2024	2025	2023 Payı	2024 Payı	2025 Payı
Özel Cari Hesaplar	90.895.265	71.042.102	122.960.658	100,0	100,0	100,0
<i>Ticari ve Diğer Kuruluşlar</i>	<i>58.617.306</i>	<i>48.945.495</i>	<i>90.456.882</i>	<i>64,5</i>	<i>68,9</i>	<i>73,6</i>
<i>Gerçek Kişiler</i>	<i>29.009.878</i>	<i>19.159.723</i>	<i>25.694.959</i>	<i>31,9</i>	<i>27,0</i>	<i>20,9</i>
<i>Bankalar</i>	<i>3.173.013</i>	<i>2.518.551</i>	<i>5.947.815</i>	<i>3,5</i>	<i>3,5</i>	<i>4,8</i>
<i>Resmî Kuruluşlar</i>	<i>95.068</i>	<i>418.333</i>	<i>861.002</i>	<i>0,1</i>	<i>0,6</i>	<i>0,7</i>

Banka'nın özel cari hesaplarının temel bileşenleri ticari ve diğer kuruluşlar ile gerçek kişilerdir. Ticari ve diğer kuruluşların özel cari hesaplarının toplam özel cari hesaplar içindeki payı 2025 yılında %73,6, 2024 yılında %68,9 ve 2023 yılında %64,5 olarak gerçekleşmiştir. Ticari ve diğer kuruluşlar özel cari hesaplarının payı yıllar içinde doğrusal bir trend ile artış göstermiştir. Banka müşteri kazanım ve fon toplama faaliyetleri ağırlıklı olarak tüzel müşteriler üzerinde yoğunlaşmaktadır. Banka'nın yeni ticari müşteri kazanımları ve mevcut müşterilerine sunduğu avantajlı ürün paketlerine bağlı olarak ticari ve diğer kuruluşlar segmentinin özel cari hesaplar içindeki payı yıllar itibarıyla artış göstermiştir. Gerçek kişilerin özel cari hesaplarının toplam özel cari hesaplar içindeki payı ise yıllar itibarıyla doğrusal bir trend ile azalış göstermiştir. Her ne kadar 2025 yılında gerçek kişi özel cari hesapları 2024 yılına göre %34,1 oranında artmış olsa da gerçek kişilerin payı 2024 yılına göre 6,1 baz puan azalmıştır. Piyasa getiri oranlarının (kâr payı oranları) politika faiz oranına bağlı olarak yıllar itibarıyla yüksek düzeylerde seyretmesi ve cari hesapları yüksek enflasyon karşısında koruma eğilimine bağlı olarak gerçek kişiler yıllar itibarıyla tasarruflarını katılma hesaplarına yönlendirmişlerdir. Söz konusu müşteri davranışlarına bağlı olarak özel cari hesaplar içindeki gerçek kişilerin payı yıllar itibarıyla azalış göstermiştir.

Banka'nın özel cari hesapları 2024 yılında bir önceki yıla göre %21,8 oranında azalmıştır. Piyasa getiri oranlarının (kâr payı oranları) politika faiz oranına bağlı olarak yıllar itibarıyla yüksek düzeylerde seyretmesi ve cari hesapları yüksek enflasyon karşısında koruma eğilimine bağlı olarak müşteriler tasarruflarını katılma hesaplarına yönlendirmişlerdir. Özellikle ticari ve diğer kuruluşlar ile gerçek kişi müşterilerde söz konusu durum daha belirgin olarak izlenmiştir. 2025 yılda ise özel cari hesaplar önceki yıla göre %73,1 oranında artmıştır. Banka'nın tüm segmentler için yürüttüğü yoğun satış ve pazarlama faaliyetleri ve fon toplama kampanyaları sonucunda özel cari hesaplar artmıştır.

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 yıllar itibarıyla muhabir ağını genişletmesi ve tanınırlığının artması ile diğer bankaların Banka'daki hesap sayıları artmıştır. Ayrıca Banka'nın bir kamu bankası olması sebebi ile diğer kamu bankalarının da yıllar itibarıyla Banka'daki hesap bakiyeleri artmıştır. Söz konusu sebeplere bağlı olarak bankaların özel cari hesap bakiyeleri yıllar içinde artış göstermiştir.

c) Katılma Hesapları

Katılma hesapları, katılım bankalarına yatırılan fonların bu kurumlarca kullandırılmasından doğacak kâr veya zarara katılma sonucunu veren, karşılığında hesap sahibine önceden belirlenmiş herhangi bir getiri ödenmeyen ve anaparanın aynen geri ödenmesi garanti edilmeyen fonların oluşturduğu hesaplardır. Katılma hesapları Türk Lirası, yabancı para veya kıymetli maden bazlı birikimlerin kâr-zarar ortaklığıyla değerlendirildiği hesap türüdür. Getiri oranı önceden taahhüt edilmez; vade sonunda katılım havuzunda oluşan kâr üzerinden hesaplanır. Hesap açılışında belirlenen paylaşım oranı üzerinden paylaşım yapılır. 1 ay, 3 ay, 6 ay, 1 yıl, 1 yıldan uzun veya kırık vadeler ile açılabilir. Hesap sahibinin vade sonunda elde ettiği kâr payı üzerinden gelir vergisi kesintisi yapılmaktadır. Banka nezdinde klasik katılma hesaplarının yanı sıra özel fon havuzları ve yatırım vekaleti hesapları da açılabilir.

Katılım bankaları, TCMB tarafından tespit edilen vade ve türlerine bağlı kalmaksızın belirli bir projenin veya yatırımın ya da bu amaçla kurulan ortaklıkların finansmanında kullanılmak üzere müstakil hesaplarda fon toplamak suretiyle vadesi bir aydan daha az olmayan özel fon havuzları oluşturabilmektedir. Özel fon havuzları şeklinde açılan katılma hesapları, tasarruf sahiplerinin birikimlerini genel havuzdan ayırarak belirli bir projeye, sektöre veya varlığa yatırıldığı, kâr ve zararın birebir bu yatırımdan sağlandığı özelleştirilmiş bir fonlama yöntemidir. Genel havuzlardan farklı olarak fonlar belirli bir yatırım projesine aktarılmaktadır. Tasarruf sahibi havuzun ortak kârına değil, sadece özel fon havuzundan finanse edilen projenin kâr veya zararına ortak olmaktadır. Hesabın vadesi, finansmanın vadesi ile ilişkilidir. Banka sektörde bir ilke imza atarak "Proje Tercihli Özel Fon Havuzu Hesabı" hizmeti müşterilerine sunmaktadır. Bu yenilikçi ürün, yatırımcıların fonlarının hangi projeye gideceğini seçmesine olanak tanımaktadır. Tasarruflar ile toptan ve perakende ticaret sektörü, madencilik sektörü, imalat sektörü, kamu yönetimi ve savunma sanayi, inşaat sektörü, sağlık sektörü, ulaştırma ve depolama sektörü, tarım ve ormancılık sektörü, enerji sektörü ve eğitim sektörü arasından tercih edilen projelerin finansmanı yapılmaktadır.



Yatırım vekaleti katılma hesapları, müşterinin fonlarını, Banka'nın önceden belirlenen kâr paylaşım oranları doğrultusunda meşru alanlarda işleterek vade sonunda getiri sağladığı bir faizsiz finans ürünüdür. Yatırım vekaleti katılım hesaplarında müşteri, Banka'ya sağladığı fonun kullanımına yönelik genel veya sınırlı yetkilendirmede bulunmaktadır. Bu modelde Banka, sermayeyi yönetmek için vekil olarak hareket eder ve elde edilen kâr ve zarar taraflar arasında paylaşılır; müşteri sermayedar (müvekkil) konumundadır, banka ise

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

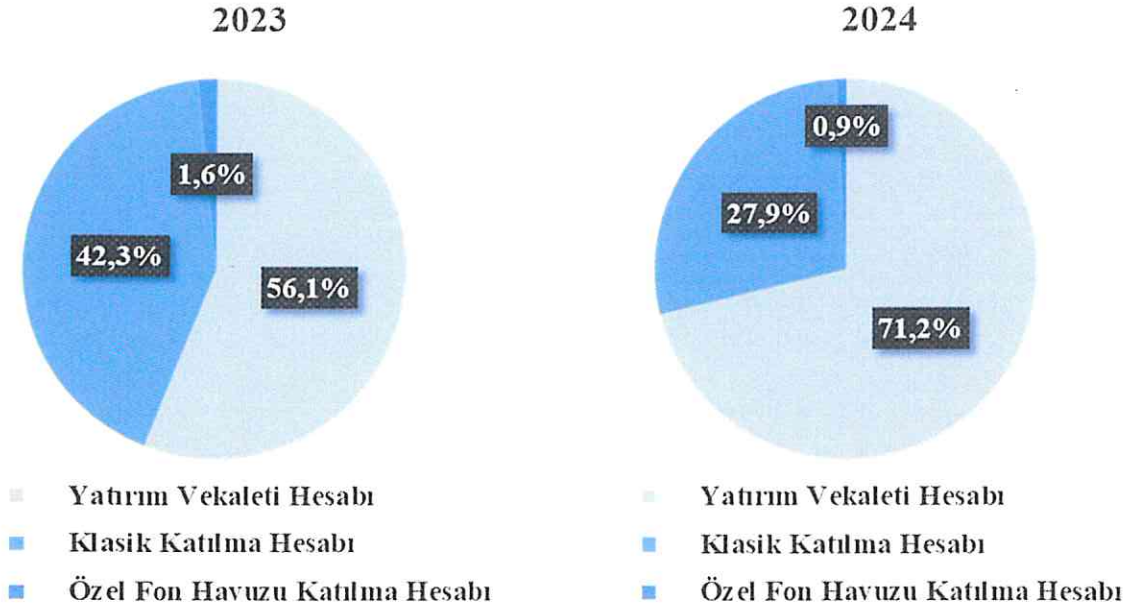
bu sermayeyi işletmekle görevli vekil konumundadır. Klasik katılma hesaplarında getiri havuzdaki toplam kâra göre belirlenirken, yatırım vekaleti hesaplarında ise tahmini kâr oranları üzerinden işlem yapılır ve banka vekil olarak belirlenen alanlarda fonu yönetir. Klasik katılma hesaplarından farklı olarak yatırım vekaleti hesapları 1 aydan kısa vadeli de açılabilir.

Özel cari hesaplar genellikle likidite ve kısa vadeli ihtiyaçların yönetimi için kullanılırken, katılma hesapları Banka'nın uzun vadeli ve yüksek hacimli kaynaklarını oluşturmaktadır.

Banka'nın 2023, 2024 ve 2025 yılları itibarıyla katılma hesabı tutarları aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

(Bin TL)	2023	2024	2025
Katılma Hesapları	60.583.709	95.594.396	186.674.053
Yatırım Vekaleti Hesabı	34.009.532	68.101.639	157.443.610
Klasik Katılma Hesabı	25.631.875	26.666.303	28.298.803
Özel Fon Havuzu Katılma Hesabı	942.302	826.454	931.640

Katılma hesaplarının ana bileşeni yatırım vekaleti hesaplarıdır. Yatırım vekaleti hesaplarının katılma hesaplarının içindeki payı 2025 yılında %84,3, 2024 yılında %71,2 ve 2023 yılında %56,1 olarak gerçekleşmiştir. Katılma hesapları içindeki ikincil bileşen klasik katılma hesaplarıdır. Klasik katılma hesaplarının, katılma hesapları içindeki payı 2025 yılında %15,2, 2024 yılında %27,9 ve 2023 yılında %42,3 olarak gerçekleşmiştir. Özel fon havuzu katılma hesaplarının payı ise 2025 yılında %0,5, 2024 yılında %0,9 ve 2023 yılında %1,6 olarak gerçekleşmiştir. Yatırım vekaleti hesaplarının diğer hesap türlerine göre daha yüksek kazanç sağlaması, katılım bankacılığı sektöründe bu hesap türüne olan yoğun ilgi ve yatırım vekaleti hesaplarının bir aydan daha kısa vadelerde açılabilir olması nedenleriyle Banka'nın yatırım vekaleti hesapları yıllar itibarıyla devamlı olarak artış göstermiştir. Yatırım vekaleti hesapları 2024 yılında bir önceki yıla göre %100,2 artarken, 2025 yılında ise bir önceki yıla göre %131,2 artış göstermiştir.



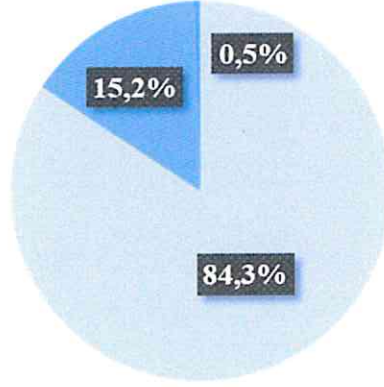
Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

2025



- Yatırım Vekaleti Hesabı
- Klasik Katılma Hesabı
- Özel Fon Havuzu Katılma Hesabı

Banka'nın 2023, 2024 ve 2025 yılları itibarıyla katılma hesaplarının para birimi bazında tutarları ve payları aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

(Bin TL)	2023	Payı	2024	Payı	2025	Payı
Katılma Hesapları	60.583.709	-	95.594.396	-	186.674.053	-
<i>Türk Lirası</i>	<i>50.898.754</i>	<i>84,0%</i>	<i>56.257.599</i>	<i>58,9%</i>	<i>109.018.938</i>	<i>58,4%</i>
<i>Yabancı Para</i>	<i>8.178.796</i>	<i>13,5%</i>	<i>36.332.086</i>	<i>38,0%</i>	<i>71.095.711</i>	<i>38,1%</i>
<i>Kıymetli Maden</i>	<i>1.506.159</i>	<i>2,5%</i>	<i>3.004.711</i>	<i>3,1%</i>	<i>6.559.404</i>	<i>3,5%</i>

2023, 2024 ve 2025 yıllarına ilişkin olarak katılma hesapları para birimi bazında ağırlıklı olarak Türk Lirası cinsinden açılmıştır. TCMB'nin liralama politikası ve Türk Lirası kredi kullanımına yönelik olarak Banka katılma hesabı portföyünde Türk Lirası cinsinden hesaplarda yoğunlaşmıştır. Banka'nın yıllar itibarıyla artan pazarlama ve satış faaliyetlerine bağlı olarak kamu ve enerji sektörlerinde faaliyet gösteren önemli müşteri kazanımları olmuştur. Bu müşterilerin yabancı para hesaplarının katılma hesapları vasıtasıyla Banka'ya kaynak oluşturması sağlanmıştır. Mezkûr nedenlere bağlı olarak yabancı para cinsinden hesaplar 2024 yılında %344,2, 2025 yılında %95,7 oranında artış göstermiştir. Ayrıca kurlarda yaşanan artışın bir sonucu olarak da yabancı para cinsinden katılma hesaplarında artış gerçekleşmiştir.

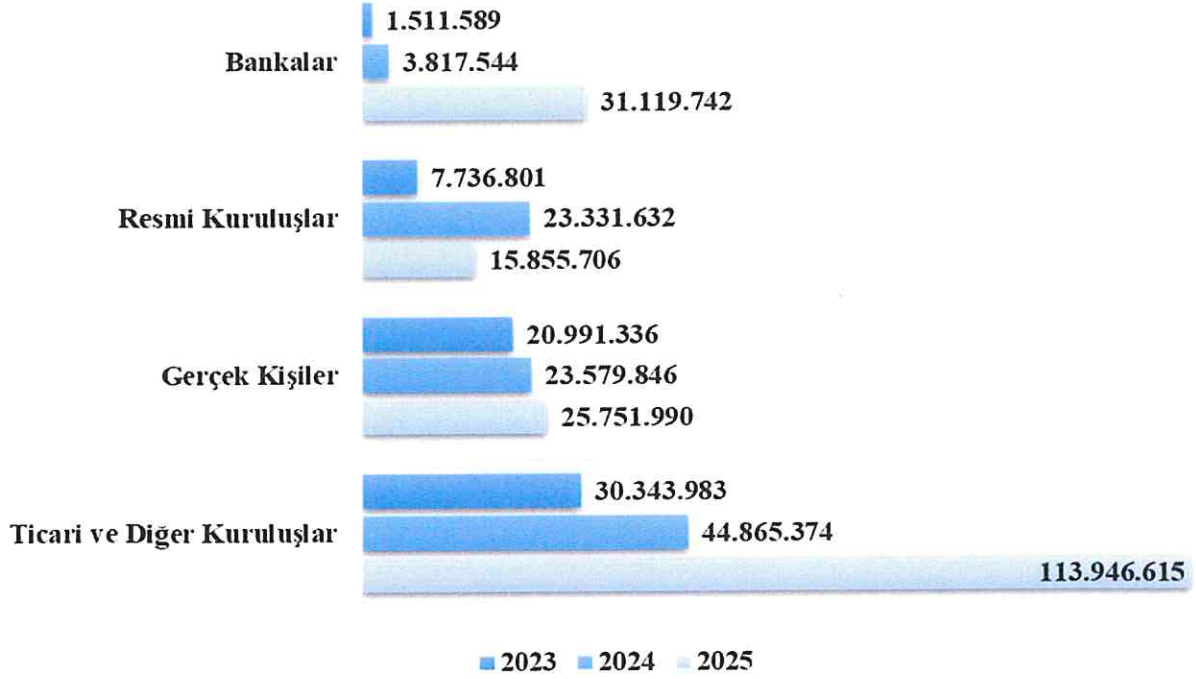
Banka katılma hesaplarının müşteri segmenti bazında tutarları aşağıdaki grafikte bin TL olarak sunulmaktadır.

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 katılma hesapları ticari ve diğer kuruluşlar segmentinde yoğunlaşmaktadır. Ticari ve Diğer Kuruluşlar segmentinin katılma hesaplarının içindeki payı 2025 yılında %61,0, 2024 yılında %46,9 ve 2023 yılında %50,1 olarak gerçekleşmiştir. Banka fon toplama faaliyetlerinde ağırlıklı olarak tüzel müşteriler üzerinde yoğunlaştırmaktadır. Katılma hesaplarının en önemli bileşeni olan yatırım vekaleti hesapları da sadece tüzel müşteriler adına açılabilir. Bu sebeplere bağlı olarak ticari ve diğer kuruluşlar hesapları segment bazında öne çıkmakla beraber 2024 yılında %47,9, 2025 yılında %154,0 oranında artış göstermiştir.

Banka katılma hesaplarının müşteri segmenti bazında dağılımı aşağıdaki grafikte sunulmaktadır.

Katılma Hesapları	2023	2024	2025
Ticari ve Diğer Kuruluşlar	50,1%	46,9%	61,0%
Gerçek Kişiler	34,6%	24,7%	13,8%
Resmi Kuruluşlar	12,8%	24,4%	8,5%
Bankalar	2,5%	4,0%	16,7%

d) Kira Sertifikası İhraçları

Kira sertifikası bir varlığa sahip olmayı veya ondan yararlanma hakkını gösteren, yatırımcısına belirli periyotlarda sabit veya değişken getiri sağlayan, ikincil piyasalarda alım satıma konu edilebilen katılım esaslı sermaye piyasası ürünüdür. SPK'nın III-61.1 sayılı Kira Sertifikaları Tebliğinde kira sertifikası, "her türlü varlık ve hakkın finansmanını sağlamak amacıyla varlık kiralama şirketi tarafından ihraç edilen ve sahiplerinin bu varlık veya haktan elde edilen gelirlerden payları oranında hak sahibi olmalarını sağlayan menkul değer" olarak tanımlanmaktadır. Bu kapsamda Banka bağlı ortaklığı Emlak Katılım VKŞ aracılığıyla katılım esaslarına uygun olarak, fon kullanıcı/kaynak kuruluşu Banka olan yurt içinde ve yurt dışında kira sertifikası ihraç etmektedir.

Banka'nın 2023, 2024 ve 2025 yılları itibarıyla bağlı ortaklığı Emlak Katılım VKŞ aracılığı ile gerçekleştirdiği ve bilançosunda yer alan kira sertifikası tutarları aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

118

Bin TL	2023	2024	2025
İhraç Edilen Menkul Değerler	8.730.931	15.432.580	18.426.291

e) *Alınan Krediler*

Banka, geçici nakit ihtiyaçlarını karşılamak, yasal rezerv gereksinimlerini sağlamak, ani para çekme taleplerini karşılamak gibi durumların yönetimi veya uygun maliyetli kredi avantajlarından faydalanmak amacıyla diğer banka ve finansal kuruluşlardan fon sağlamaktadır. Bankalar arası borçlanma, günlük likidite yönetimi veya daha uygun maliyetle fon sağlamak amacıyla gerçekleştirilmektedir.

Banka'nın 2023, 2024 ve 2025 yılları itibarıyla diğer banka ve finansal kuruluşlardan temin ettiği kredilerin vade dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

(Bin TL)	2023	Payı	2024	Payı	2025	Payı
Alınan Krediler	1.247.871	-	2.411.830	-	15.413.011	-
<i>Kısa Vadeli</i>	615.858	49,4%	643.157	26,7%	10.090.808	65,5%
<i>Orta ve Uzun Vadeli</i>	632.013	50,6%	1.768.673	73,3%	5.322.203	34,5%

2023, 2024 ve 2025 yıllarına ilişkin bağımsız denetçi raporlarında alınan kredilerin vadelerine göre sınıflandırılması, kredinin geri ödeme süresi üzerinden yapılmaktadır. Kısa vadeli krediler, kredinin geri ödeme süresinin 1 yıldan kısa olduğu kredilerdir. Orta ve uzun vadeli krediler, vadesi 1 yıldan fazla olan kredileri ifade etmektedir. Banka'nın alınan kredileri 2024 yılında bir önceki yıla göre %93,3, 2025 yılında ise bir önceki yıla göre %539,1 oranında artış göstermiştir. 2025 yılındaki artış Banka'nın kısa vadeli kaynak ihtiyacına istinaden yurt içi banka ve kuruluşlardan temin edilen iki adet krediye bağlı olarak yaşanmıştır. Banka'nın artan muhabir ilişkisi ve tanınırlığına bağlı olarak uzun vadeli kredi temin etme konusunda gelişim göstermiştir. Bu faaliyetleri kapsamında 2024 ve 2025 yılında orta ve uzun vade grubunda hem yurt içi kuruluşlardan hem de yurt dışı kuruluşlardan kredi temin edilmiştir. Mezkûr durumlara bağlı olarak orta ve uzun vadeli krediler 2024 yılında %179,8, 2025 yılında %200,9 oranında artış göstermiştir.

Banka'nın 2023, 2024 ve 2025 yılları itibarıyla diğer banka ve kuruluşlardan temin ettiği kredi tutarları aşağıdaki grafikte sunulmaktadır.



Banka kredi yolu ile fon ihtiyacını ağırlıklı olarak yurt içi banka ve kuruluşlardan karşılamaktadır. Söz konusu dağılım 2024 yılında 2023 ve 2025 yıllarına göre önemli ölçüde farklılık göstermektedir. Söz konusu durum

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 2024 yılında yurt dışı bankadan temin etmiş olduğu iki adet uzun vadeli krediden kaynaklanmaktadır.

Alınan Krediler	2023	2024	2025
Yurt içi Banka ve Kuruluşlardan	57,3%	21,2%	67,1%
Yurt dışı Banka, Kuruluş ve Fonlardan	42,7%	78,8%	32,9%

f) Sermaye Benzeri Borçlanma Araçları

(Bin TL)	2023	2024	2025
Sermaye Benzeri Borçlanma Araçları	7.078.467	7.664.460	10.675.109

Banka'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla alacaklı kuruluşu TVF Piyasa İstikrar ve Denge Alt Fonu olan TRT240424F22 ISIN kodlu, 24 Nisan 2019 başlangıç tarihli, en erken beş yıl geri ödeme opsiyonu olan ve vadesiz 100.000.000 Euro değerinde, alacaklı kuruluşu TVF Piyasa İstikrar ve Denge Alt Fonu olan TRT250232F15 ISIN kodlu, 9 Mart 2022 başlangıç tarihli, en erken on yıl geri ödeme opsiyonu olan ve vadesiz 31.688.489 Euro değerinde ve alacaklı kuruluşu TVF Piyasa İstikrar ve Denge Alt Fonu olan TRT211229F12 ISIN kodlu, 30 Aralık 2024 başlangıç tarihli, en erken beş yıl geri ödeme opsiyonu olan ve vadesiz 100.000.000 Euro cinsinden toplam üç adet sermaye benzeri borçlanma aracı bulunmaktadır. İlgili borçlanma araçları sıfır kâr paylı olup hisse senedine dönüştürme opsiyonu bulunmamaktadır.

Sermaye benzeri krediler aşağıdaki tablolarda sunulmaktadır.

Sermaye Benzeri Kredi-1 (Bin TL)	
İhraç eden	TVF Piyasa İstikrar ve Denge Alt Fonu
Borçlanma aracını tanımlayıcı unsurlar (CUSIP, ISIN vb.)	TRT240424F22
Borçlanma aracının tabi olduğu mevzuat	Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmelik, Bankalarca Özkaynak Hesaplamasına Dahil Edilecek Borçlanma Araçlarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ
Özkaynak hesaplamasında dikkate alınma durumu	
1 Ocak 2015'ten itibaren %10 oranında azaltılarak dikkate alınma uygulamasına tabi olma durumu	Hayır
Konsolide veya konsolide olmayan bazda veya hem konsolide hem konsolide olmayan bazda geçerlilik durumu	Hem konsolide hem de konsolide olmayan bazda geçerlidir.
Borçlanma aracının türü	Sermaye benzeri kredi hükümlerine haiz Devlet İç Borçlanma Senedi (İlave Sermaye)
Özkaynak hesaplamasında dikkate alınan tutar (En son raporlama tarihi itibarıyla)	5.027.672
Borçlanma aracının nominal değeri	5.027.672
Borçlanma aracının muhasebesel olarak takip edildiği hesap	Sermaye Benzeri Borçlar
Borçlanma aracının ihraç tarihi	24.04.2019
Borçlanma aracının vade yapısı (Vadesiz/Vadeli)	Vadesiz
Borçlanma aracının başlangıç vadesi	24.04.2019
İhraççının BDDK onayına bağlı geri ödeme hakkının olup olmadığı	Evet

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Sermaye Benzeri Kredi-1 (Bin TL)	
Geri ödeme opsiyonu tarihi şarta bağlı geri ödeme opsiyonları ve geri ödenecek tutar	Geri Ödeme Opsiyon Tarihi: Kredinin kullanıldığı tarihten itibaren en erken 5 yıl sonra geri ödenecek tutar tümü veya bir kısmı
Kâr payı / temettü ödemeleri	
Tamamen isteğe bağlı, kısmen isteğe bağlı ya da mecburi olma özelliği	Tamamen isteğe bağlı
Birikimsiz ya da birikimli olma özelliği	Birikimsiz
Değer azaltma özelliği	
Değer azaltma özelliğine sahipse, azaltıma sebep olacak tetikleyici olay/olaylar	Çekirdek Sermaye Yeterlilik oranının %5.125'in altına düşmesi halinde
Değer azaltma özelliğine sahipse, tamamen ya da kısmen değer azaltımı özelliği	En az çekirdek sermaye yeterlilik oranını %5.125 düzeyine ulaşmasını sağlayacak kadar
Değer azaltma özelliğine sahipse, sürekli ya da geçici olma özelliği	Sürekli veya geçici
Değeri geçici olarak azaltılabiliyorsa, değer artırım mekanizması	Değer artırım mekanizması vardır.
Tasfiye halinde alacak hakkı açısından hangi sırada olduğu (Bu borçlanma aracının hemen üstünde yer alan araç)	Katılım fonu sahipleri ve diğer alacaklılardan sonra
Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin 7'nci ve 8'inci maddelerinde yer alan şartlardan haiz olunmayan olup olmadığı	7.maddede yer alan şartlara haizdir.
Bankaların Özkaynaklarına ilişkin Yönetmeliğin 7'nci ve 8'inci maddelerinde yer alan şartlardan hangilerini haiz olunmadığı	7.maddede yer alan şartlara haizdir.

Sermaye Benzeri Kredi-2 (Bin TL)	
İhraç eden	TVF Piyasa İstikrar ve Denge Alt Fonu
Borçlanma aracını tanımlayıcı unsurlar (CUSIP, ISIN vb.)	TRT250232F15
Borçlanma aracının tabi olduğu mevzuat	Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmelik, Bankalarca Özkaynak Hesaplamasına Dahil Edilecek Borçlanma Araçlarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ
Özkaynak hesaplamasında dikkate alınma durumu	
1 Ocak 2015'ten itibaren %10 oranında azaltılarak dikkate alınma uygulamasına tabi olma durumu	Hayır
Konsolide veya konsolide olmayan bazda veya hem konsolide hem konsolide olmayan bazda geçerlilik durumu	Hem konsolide hem de konsolide olmayan bazda geçerlidir.
Borçlanma aracının türü	Sermaye benzeri kredi hükümlerine haiz Devlet İç Borçlanma Senedi (İlave Sermaye)
Özkaynak hesaplamasında dikkate alınan tutar (En son raporlama tarihi itibarıyla)	894.438
Borçlanma aracının nominal değeri	1.593.193
Borçlanma aracının muhasebesel olarak takip edildiği hesap	Sermaye Benzeri Borçlar
Borçlanma aracının ihraç tarihi	09.03.2022
Borçlanma aracının vade yapısı (Vadesiz/Vadeli)	Vadesiz

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Sermaye Benzeri Kredi-2 (Bin TL)	
Borçlanma aracının başlangıç vadesi	09.03.2022
İhraççının BDDK onayına bağlı geri ödeme hakkının olup olmadığı	Evet
Geri ödeme opsiyonu tarihi, şarta bağlı geri ödeme opsiyonları ve geri ödenecek tutar	Gerİ Ödeme Opsiyon Tarihi: Kredinin kullanıldığı tarihten itibaren en erken 5 yıl sonra geri ödenecek tutar tümü veya bir kısmı
Kâr payı / temettü ödemeleri	
Tamamen isteğe bağlı, kısmen isteğe bağlı ya da mecburi olma özelliği	Tamamen isteğe bağlı
Birikimsiz ya da birikimli olma özelliği	Birikimsiz
Değer azaltma özelliği	
Değer azaltma özelliğine sahipse, azaltıma sebep olacak tetikleyici olay/olaylar	Çekirdek Sermaye Yeterlilik oranının %5.125'in altına düşmesi halinde
Değer azaltma özelliğine sahipse, tamamen ya da kısmen değer azaltımı özelliği	En az çekirdek sermaye yeterlilik oranını %5.125 düzeyine ulaşmasını sağlayacak kadar
Değer azaltma özelliğine sahipse, sürekli ya da geçici olma özelliği	Sürekli veya geçici
Değeri geçici olarak azaltılabiliyorsa, değer artırım mekanizması	Değer artırım mekanizması vardır.
Tasfiye halinde alacak hakkı açısından hangi sırada olduğu (Bu borçlanma aracının hemen üstünde yer alan araç)	Katılım fonu sahipleri ve diğer alacaklılardan sonra
Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin 7'nci ve 8'inci maddelerinde yer alan şartlardan haiz olunmayan olup olmadığı	7.maddede yer alan şartlara haizdir.
Bankaların Özkaynaklarına ilişkin Yönetmeliğin 7'nci ve 8'inci maddelerinde yer alan şartlardan hangilerini haiz olunmadığı	7.maddede yer alan şartlara haizdir.

Sermaye Benzeri Kredi-3 (Bin TL)	
İhraç eden	TVF Piyasa İstikrar ve Denge Alt Fonu
Borçlanma aracını tanımlayıcı unsurlar (CUSIP, ISIN vb.)	TRT211229F12
Borçlanma aracının tabi olduğu mevzuat	Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmelik, Bankalarca Özkaynak Hesaplamasına Dahil Edilecek Borçlanma Araçlarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ
Özkaynak hesaplamasında dikkate alınma durumu	
1 Ocak 2015'ten itibaren %10 oranında azaltılarak dikkate alınma uygulamasına tabi olma durumu	Hayır
Konsolide veya konsolide olmayan bazda veya hem konsolide hem konsolide olmayan bazda geçerlilik durumu	Hem konsolide hem de konsolide olmayan bazda geçerlidir.
Borçlanma aracının türü	Sermaye benzeri kredi hükümlerine haiz Devlet İç Borçlanma Senedi (İlave Sermaye)
Özkaynak hesaplamasında dikkate alınan tutar (En son raporlama tarihi itibarıyla)	4.461.390
Borçlanma aracının nominal değeri	5.027.672

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Sermaye Benzeri Kredi-3 (Bin TL)	
Borçlanma aracının muhasebesel olarak takip edildiği hesap	Sermaye Benzeri Borçlar
Borçlanma aracının ihraç tarihi	27.12.2024
Borçlanma aracının vade yapısı (Vadesiz/Vadeli)	Vadesiz
Borçlanma aracının başlangıç vadesi	30.12.2024
İhraççının BDDK onayına bağlı geri ödeme hakkının olup olmadığı	Evet
Geri ödeme opsiyonu tarihi, şarta bağlı geri ödeme opsiyonları ve geri ödenecek tutar	Geri Ödeme Opsiyon Tarihi: Kredinin kullandırıldığı tarihten itibaren en erken 5 yıl sonra geri ödenecek tutar tümü veya bir kısmı
Kâr payı / temettü ödemeleri	
Tamamen isteğe bağlı, kısmen isteğe bağlı ya da mecburi olma özelliği	Tamamen isteğe bağlı
Birikimsiz ya da birikimli olma özelliği	Birikimsiz
Değer azaltma özelliği	
Değer azaltma özelliğine sahipse, azaltıma sebep olacak tetikleyici olay/olaylar	Çekirdek Sermaye Yeterlilik oranının %5.125'in altına düşmesi halinde
Değer azaltma özelliğine sahipse, tamamen ya da kısmen değer azaltımı özelliği	En az çekirdek sermaye yeterlilik oranını %5.125 düzeyine ulaşmasını sağlayacak kadar
Değer azaltma özelliğine sahipse, sürekli ya da geçici olma özelliği	Sürekli veya geçici
Değeri geçici olarak azaltılabiliyorsa değer artırım mekanizması	Değer artırım mekanizması vardır.
Tasfiye halinde alacak hakkı açısından hangi sırada olduğu (Bu borçlanma aracının hemen üstünde yer alan araç)	Katılım fonu sahipleri ve diğer alacaklılardan sonra
Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin 7'nci ve 8'inci maddelerinde yer alan şartlardan haiz olunmayan olup olmadığı	7.maddede yer alan şartlara haizdir.
Bankaların Özkaynaklarına ilişkin Yönetmeliğin 7'nci ve 8'inci maddelerinde yer alan şartlardan hangilerini haiz olunmadığı	7.maddede yer alan şartlara haizdir.

B. Fon Kullanırma Faaliyetleri

Bankacılık mevzuatında kredi tanımına yer verilmemekle birlikte, hangi işlemlerin kredi olarak sayılacağı belirlenmiştir. Buna göre; (i) bankalarca verilen nakdî krediler ile teminat mektupları, kontrgarantiler, kefaletler, aval, ciro, kabul gibi gayrinakdi krediler ve bu niteliği haiz taahhütler, (ii) satın alınan tahvil ve benzeri sermaye piyasası araçları, (iii) tevdiatta bulunmak suretiyle ya da herhangi bir şekil ve surette verilen ödünçler, (iv) varlıkların vadeli satışından doğan alacaklar, (v) vadesi geçmiş nakdî krediler, (vi) tahakkuk etmekle birlikte tahsil edilmemiş faizler/kar payları, (vii) gayrinakdi kredilerin nakde tahvil olan bedelleri, (viii) ters repo işlemlerinden alacaklar, (ix) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri ile benzeri diğer sözleşmeler nedeniyle üstlenilen riskler, (x) ortaklık payları, (xi) katılım bankalarının taşınır ve taşınmaz mal ve hizmet bedellerinin ödenmesi suretiyle veya kâr ve zarar ortaklığı yatırımları, taşınmaz, ekipman veya emtia temini veya finansal kiralama, mal karşılığı vesaikin finansmanı, ortak yatırımlar, (xii) BDDK Kurulunca kredi olarak kabul edilen işlemler bankacılık uygulamasında kredi olarak kabul edilmektedir.

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Bankacılık sektörü uygulamasında tasnif kolaylığı amacıyla krediler genel olarak nakdi, gayrinakdi ve menkul değer yatırımları olarak sınıflandırılmakta olup, Banka'nın temel fon kullandırma yöntemleri de krediler, gayrinakdi krediler ve menkul değer yatırımları olarak öne çıkmaktadır.

i. Nakdi Krediler

Nakdi krediler, banka tarafından kullandırımı sırasında kredi lehtarını müşterisine fiziki fon aktarımını gerektiren, kredi sözleşmesinde belirlenen süreler içerisinde yapılması gereken geri ödemelerin de müşteri tarafından bankaya fiziki fon aktarımı yoluyla yapıldığı ödünç verme işlemleridir. Katılım bankaları, katılım esaslarına uygun faaliyet modelleri nedeniyle gelir elde etme amaçlı olarak müşterilerine nakdi finansman sağlayamazlar. Bunun yerine mal veya hizmet alımına dayalı finansman yöntemi kullanılmaktadır. Banka müşterilerin ihtiyaç duyduğu ürünü satıcıdan peşin almakta ve üzerine kâr ilave edip müşterilerine vadeli satmaktadır. Finansman fatura karşılığında doğrudan satıcıya ödeme yapılarak sağlanmaktadır. Katılım bankalarına özgü fon kullandırma türleri satım, kiralama, ortaklık ve vekalet yöntemleri olarak öne çıkmaktadır. Bu yöntemler konvansiyonel bankaların nakdi kredi kullandırma yöntemlerinden ayrılsa da sektör uygulamasında nakdi kredi olarak sınıflandırılmaktadırlar.

Banka'nın 2023, 2024 ve 2025 yılları itibarıyla tür bazında nakdi kredileri ve kiralama işlemlerinden alacakları 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

Banka TCMB'nin yürütmekte olduğu makro ihtiyati politikalar kapsamında kredi büyümesini dengelemek ve aşırı borçlanmayı engellemek adına uygulanan kredi büyüme sınırlamaları açısından istisna bırakılan sektör ve müşteri segmentlerine genel olarak işletme finansmanı sağlamıştır. Söz konusu duruma bağlı olarak Banka'nın işletme kredileri özellikle 2025 yılında önceki yıla oranla %133,7 oranında artmıştır.

Banka likit pozisyonun sağladığı kaynaklarla, bankalara günlük likiditelerini yönetmek adına finansman sağlamaktadır. Ayrıca gayrimenkul yatırım ortaklıkları gibi banka dışı mali kuruluşlara da finansman sağlamaktadır. 2025 yılında gayrimenkul yatırım ortaklıklarına 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.