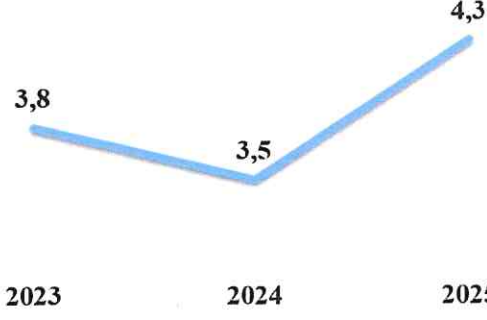
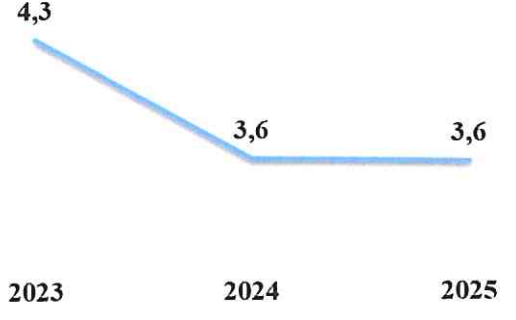


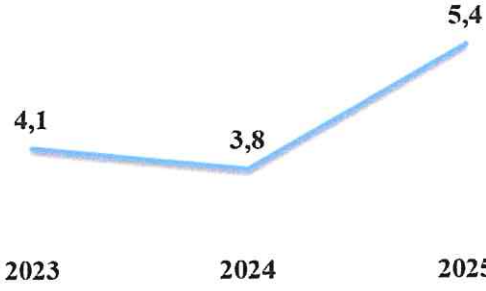
Net Kâr Payı Geliri (Gideri) / Ortalama  
Toplam Aktifler (%)  
Bankacılık



Net Kâr Payı Geliri (Gideri) / Ortalama  
Toplam Aktifler (%)  
Katılım Bankacılığı

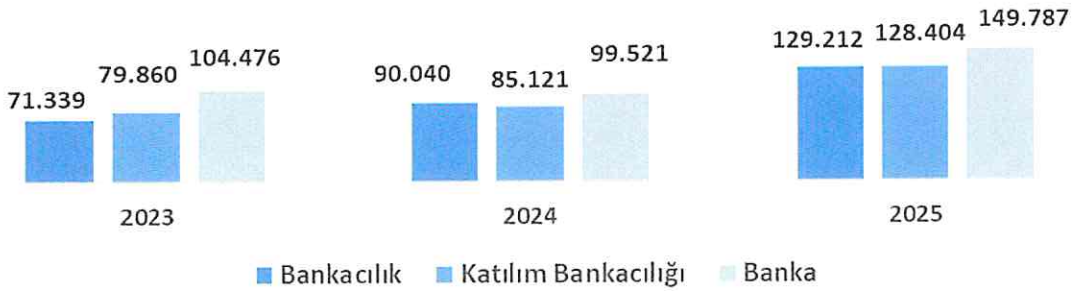


Net Kâr Payı Geliri (Gideri) / Ortalama  
Toplam Aktifler (%)  
Bankacılık



Yukarıda sunulan oranlar BDDK aylık bülten verilerinden temin edilmiş olup, konsolide olmayan BDDK yasal rapor verileri üzerinden hesaplanmıştır. Net Kâr Payı Geliri (Gideri) / Ortalama Toplam Aktifler oranı, Banka'nın temel faaliyetleri kapsamında elde ettiği net kâr payı gelirinin ortalama aktif büyüklüğüne oranlanması suretiyle hesaplanan ve aktiflerin kârlılığa dönüşümünde net kâr payı marjını gösteren bir performans göstergesidir. Bankacılık sektörünü 2023, 2024 ve 2025 verileri incelediğinde 2024 yılında %3,8 seviyesinden %3,5'e gerilediği ve 2025 yılında %4,3'e yükseldiği görülmektedir. Katılım bankacılığı sektör verilerinde 2024 yılında %4,3 seviyesinden %3,6'a gerilediği ve 2025 yılında %3,6 ile yataya yakın seyrettiği görülmektedir. Banka'da ise bu oran 2023 yılında %4,1 olmuştur. 2024 yılında ise %3,8 seviyelerinde gerçekleşerek sektör ve katılım bankacılığı üzerinde seyretmiş, 2025 yılında %5,4 seviyesine yükselerek söz konusu dönemde belirgin bir artış göstermiştir.

Toplam Toplanan Fon / Ortalama Toplam Personel Sayısı (Bin  
TL)



Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Toplam Katılım Fonu / Ortalama Toplam Personel Sayısı göstergesi, Banka'nın fon toplama faaliyetlerinde iş gücü verimliliğini gösteren göstergelerden bir tanesidir. 2023, 2024 ve 2025 dönemleri verileri incelendiğinde bankacılık sektöründe ilgili göstergenin 2024 yılında 71.339 bin TL seviyesinden 90.040 bin TL'ye ve 2025 yılında 129.212 bin TL'ye yükseldiği gözlemlenmektedir. Katılım bankacılığı özelinde ise 2024 yılında 79.860 bin TL seviyesinden 85.121 bin TL'ye ve 2025 yılında 128.404 bin TL'ye yükseldiği gözlemlenmiştir. Banka'da ise bu gösterge ilgili yıllarda sırasıyla 104.476 bin TL, 99.521 bin TL ve 149.787 bin TL seviyelerinde hem sektör hem de katılım bankacılığı ortalamalarının üzerinde güçlü seyrini sürdürmüştür.

### ***Banka'nın Avantajları***

Banka'nın faaliyet gösterdiği katılım bankacılığı pazarında öne çıkabilecek avantajlar aşağıdaki şekilde değerlendirilebilir:

- (i) Katılım bankacılığı ilke ve ürün setine dayalı "işleme/varlığa dayalı" yaklaşımın ürün kurgusuna esneklik kazandırması  
Banka, fon kullandırma ve fon değerlendirme tarafında, katılım esaslarına uygun sözleşme tiplerini kullanarak, işlem bazlı ticari şartları ve vade yapısını müşteri ihtiyacına göre yapılandırma kabiliyetine sahiptir. Bu yapı; ürün tasarımı, fiyatlama ve vade optimizasyonu bakımından rekabetçi bir araç seti sunabilir.
- (ii) Likidite yönetimi ve fonların değerlendirilmesinde işlem bazlı esnekliğin sağladığı yönetim kapasitesi  
Çerçeve sözleşmeler altında her işlem için ayrı talimat/teyit sistemiyle yürütülen mekanizma; Banka'nın piyasa koşullarına ve bilanço ihtiyaçlarına göre işlem bazında karar almasına imkân verir. Bu, özellikle farklı dönemlerde fonlama maliyeti ve likidite ihtiyaçlarının değiştiği ortamlarda yönetim esnekliği sağlayabilir.
- (iii) Ürün çeşitliliği ile gelir kalemlerinin çeşitlenmesi  
Gayrinakdi ürünler, ödeme sistemleri, nakit yönetimi ve dış ticaret işlemleri gibi alanlar, Banka'nın kâr paylaşım dinamiklerinden bağımsız ücret/komisyon bazlı gelir yaratmasına yardımcı olabilir. Bu da bankacılıkta dönemsel marj baskılarına karşı dayanıklılık sağlayabilir.
- (iv) Kanal stratejisi ve hizmet sunum kapasitesi  
Şube ağı, kobi/kurumsal/ticari ilişkilerde önemini korurken; dijital kanallar perakende segmentinde ölçeklenebilir büyüme ve operasyonel verimlilik potansiyeli sunar. Banka'nın hibrit kanal yaklaşımı, müşteri segmentine göre farklılaştırılmış hizmet sunumunu mümkün kılar.
- (v) Kurumsal yönetim ve düzenleyici uyum kapasitesinin pazarda güven unsuru yaratması  
Bankacılık sektörünün doğası gereği uyum ve risk yönetimi, sürdürülebilir büyümenin ön koşuludur. Banka'nın iç kontrol, risk yönetimi ve uyum fonksiyonlarını güçlü tutması; itibar, operasyonel süreklilik ve regülasyon ilişkileri bakımından avantaj sağlar.

### ***Banka'nın Dezavantajları / Sınırlayıcı Faktörler***

Banka'nın faaliyet gösterdiği bankacılık ve katılım bankacılığı pazarı, yüksek derecede düzenlenmiş bir sektör olup; Banka'nın iş modeli, kârlılığı ve büyüme dinamikleri büyük ölçüde makroekonomik koşullar, düzenleyici çerçeve, rekabet, müşteri davranışları ve finansal piyasaların seyri tarafından şekillendirilmektedir. Bu bölüm, Banka'nın faaliyetlerinin doğası ve faaliyet gösterdiği pazarın karakteristikleri nedeniyle ortaya

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İs Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

çıkabilen; Banka'nın operasyonel kapasitesini, maliyet yapısını, fonlama kompozisyonunu, ürün sunum biçimini ve bilanço yönetimini etkileyebilecek faktörler de bulunmaktadır.

Sınırlayıcı faktörler kavramı; Banka'nın kontrolü dışındaki piyasa koşullarına bağlı değişkenleri kapsadığı gibi, Banka'nın iş modelinin gerektirdiği operasyonel gerçekliklerden kaynaklanan yapısal unsurları da içermektedir. Bu unsurlar, tek başına "risk" olarak değil; Banka'nın strateji, kaynak tahsisi ve süreç tasarımı üzerinde etkisi olan iş modeli bileşenleri olarak değerlendirilmelidir.

Aşağıda, Banka'nın faaliyet gösterdiği pazarda karşılaştığı başlıca sınırlayıcı faktörler; fonlama ve fiyatlama dinamikleri, katılım bankacılığına özgü sözleşmesel yapıların operasyonel yansımaları, likidite ve bilanço yönetimi gereklilikleri, düzenleyici çerçevenin etkileri, portföy/teminat kompozisyonu, dijitalleşme ve teknoloji altyapısı ile rekabetin niteliği gibi başlıklar altında ele alınmaktadır.

(i) Fonlama maliyeti ve rekabet dinamiklerinin kârlılık üzerindeki etkisi (katılım fonu davranışı ile alternatif getiri kanalları)

Banka'nın fonlama tabanının önemli bölümünü oluşturan özel cari hesaplar ve katılma hesapları, piyasa koşullarındaki değişimlere duyarlı olup, müşteri davranışı dönemsel olarak farklılaşabilmektedir. Bankacılık sektöründe, özellikle sıkı parasal koşulların veya piyasa getiri seçeneklerinin çeşitlendiği dönemlerde, müşterilerin getiri beklentileri artabilmekte; bu durum katılma hesaplarında rekabeti yoğunlaştırabilmektedir. Bu çerçevede Banka'nın fonlama maliyeti, yalnızca fiyatlama (kâr payı seviyesi) ile değil, aynı zamanda müşteri tabanının vade tercihleri, ürünlere yönelik talep, kanalların etkinliği hizmet kalitesi ve kurumsal güven algısı ile birlikte şekillenmektedir. Banka'nın bu dinamikleri yönetebilmesi; fonlama vade kompozisyonunun dengelenmesi, maliyetin kontrol edilmesi ve gelir kalemlerinin çeşitlendirilmesi ile yakından ilişkilidir. Nitekim Banka'nın ürün setinde yer alan kartlar, ödeme hizmetleri ve nakit yönetimi, POS hizmetleri, dış ticaret ve gayrinakdi ürünler gibi kalemler, fonlama maliyetinin dönemsel dalgalanmasına karşı gelir çeşitlendirmesi sağlayabilen iş kolları olarak konumlanır.

(ii) Katılım bankacılığına özgü sözleşmesel kurguların operasyonel süreçleri yoğunlaştırabilmesi:

Banka'nın likidite yönetimi ve fon değerlendirme süreçlerinde çerçeve nitelikte belgeler altında işlem bazında; ayrı talep, teyit, talimat ve/veya yatırım teklifi akışıyla; ilerleyen yapıların kullanılması, iş modeline esneklik kazandırmakla birlikte operasyonel süreçlerin yoğunluğunu artırabilir. Özellikle işlem bazlı kurgularda (i) dokümantasyon standardı, (ii) onay ve yetki matrislerinin işletilmesi, (iii) mutabakat ve kayıt düzeni, (iv) karşı taraf limitlerinin takibi, (v) uyum kontrolleri ve (vi) sözleşmesel takvimlerin izlenmesi kritik hale gelir. Bu nedenle Banka açısından güçlü bir iç kontrol altyapısı, süreç otomasyonu ve operasyonel disiplin, rekabette maliyet ve hız bakımından belirleyici olabilir. Benzer şekilde, dış ticaret işlemleri ve gayri nakdi ürünlerde işlem adımlarının çokluğu ve belge yoğunluğu hem operasyonel kapasite hem de hata/uyum riskini yönetme kabiliyeti gerektirir. Bu ürünlerde hız ve hatasız operasyon, pazarda rekabet avantajı yaratırken; süreçlerin yoğunluğu Banka açısından sürekli yatırım ve eğitim ihtiyacı doğurabilir.

(iii) Likidite yönetimi, enstrüman seti ve piyasa derinliği faktörleri:

Banka'nın bilanço yönetimi, yalnızca vade uyumu ve likidite tamponu yaratma ihtiyacıyla değil; aynı zamanda katılım bankacılığı prensipleri çerçevesinde kullanılabilen enstrüman setinin kapsamı ve piyasa derinliğiyle de şekillenir. Katılım bankacılığında, likidite fazlasının değerlendirilmesi veya kısa vadeli likidite ihtiyacının karşılanması açısından kullanılabilecek ürünlerin maliyeti ve erişilebilirliği dönemsel değişiklik gösterebilir. Bu bağlamda Banka'nın, fon

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

yönetiminde ve likidite optimizasyonunda işlem bazlı esnekliği sağlayan katılım esaslı temelli mekanizmaları kullanması, yönetim kapasitesi açısından önemli olmakla birlikte, karşı taraf limitleri ve fiyatlandırma koşulları gibi parametrelerin her işlemde yeniden değerlendirilmesini gerektirebilir. Ayrıca katılım esaslı sermaye piyasası ürünlerinin piyasadaki derinliği, ikincil piyasa koşulları ve yatırımcı talebi, Banka'nın bilanço yönetiminde ve yatırım ürünleri aracılığında dönemsel dalgalanmalara yol açabilir.

(iv) Sektörel yoğunlaşma ve teminat realizasyonu dinamikleri

Banka'nın fon kullandırma portföyünde belirli sektörlerin ağırlığının artması; örnek olarak inşaat, gayrimenkul, toptan-perakende, imalat, enerji, ulaştırma-haberleşme; dönemsel şoklara duyarlılığı artırabilir. Sektörel yoğunlaşma, yalnızca kredi riskini değil; teminat yapısının kompozisyonunu, takipteki alacakların yönetimini ve yeniden yapılandırma pratiklerini de etkiler. Ayrıca Banka'nın teminat yönetiminde gayrimenkul teminatlarının önemli yer tutması halinde, değerlendirme ve realizasyon süreçleri piyasa koşullarından, hukuki süreçlerin sürelerinden ve operasyonel kapasiteden etkilenebilir.

(v) Rekabetin yalnızca katılım bankaları ile sınırlı olmaması

Banka, katılım bankacılığı segmentindeki rakiplerinin yanı sıra, belirli ürün ve hizmetlerde konvansiyonel bankalarla ve finansal teknoloji şirketleriyle aynı müşteri için rekabet edebilmektedir. Özellikle ödeme hizmetleri, dijital edinim, kartlı ödemeler, POS çözümleri, nakit yönetimi ve dış ticaret gibi alanlarda rekabet; fiyatın ötesinde hız, kullanıcı deneyimi, kesintisizlik ve güvenlik üzerinden yürür. Bu durum, Banka'nın teknoloji yatırımı, ürün iterasyonu ve müşteri deneyimi yönetimini sürekli gündemde tutmasını gerektirir.

**7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihracının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:**

Banka'nın faaliyet konusu ve iş modeli itibarıyla net satış tutarı gibi kalemler Banka açısından doğrudan uygulanabilir nitelikte olmayıp bunun yerine Banka'nın 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 yılları itibarıyla bankacılık işlemleri kapsamında gerçekleştirdiği kredilerden elde edilen kâr payı gelirlerinin coğrafi bölgeler bazında dağılımı aşağıda yer alan tabloda sunulmaktadır:

Bölge (Bin TL)	31.12.2023		31.12.2024		31.12.2025	
	Ciro	(%)	Ciro	(%)	Ciro	(%)
Marmara Bölgesi	7.201.018	66,1	17.339.687	67,9	24.539.494	52,9
İç Anadolu Bölgesi	2.039.295	18,7	4.356.975	17,1	17.437.928	37,6
Ege Bölgesi	541.582	5,0	1.464.201	5,7	1.372.025	3,0
Karadeniz Bölgesi	365.340	3,4	804.057	3,1	1.288.778	2,8
Akdeniz Bölgesi	447.071	4,1	824.864	3,2	853.234	1,8
Güneydoğu Anadolu Bölgesi	260.242	2,3	610.045	2,4	699.842	1,4
Doğu Anadolu Bölgesi	41.630	0,4	141.897	0,5	233.047	0,5
<b>Toplam</b>	<b>10.896.178</b>	<b>100,0</b>	<b>25.541.726</b>	<b>100,0</b>	<b>46.424.348</b>	<b>100,0</b>

**7.3. Madde 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi:**

İşbu İzahname'nin 5'inci bölümünde yer alan risk faktörleri dışında herhangi bir unsur bulunmadığı düşünülmektedir.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.





Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

**7.4. İhraçının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihraçının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:**

Banka faaliyetlerini "Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş." ticaret unvanı altında sürdürmektedir. Banka'nın temel markası olan "Emlak Katılım" markası Banka'ya aittir, bunun haricinde İzahname tarihi itibarıyla Banka'nın Türk Patent ve Marka Kurumu nezdinde tescilli toplam 83 adet markası bulunmakta olup, ilgili markalara ilişkin bilgiler aşağıdaki şekildedir:

Şekil	Marka Adı	Başvuru No	Başvuru Tarihi	Tescil Tarihi	Nice Sınıfları	
	EmlakKatılım	Emlak Katılım	2020/16631	10/02/2020	26/09/2020	36
	EmlakBank	Emlak Bank Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	2019/94431	02/10/2019	07/09/2020	09,35,36,37,38,39,40,41,42, 43,44,45
	T. Emlak Katılım Bankası	T. Emlak Katılım Bankası	2017/52971	08/06/2017	01/11/2018	09,35,36,37,42
Şekil Yok	T. Emlak Bankası	T. Emlak Bankası	2017/52954	08/06/2017	23/10/2017	09,36
	Şekil	Şekil	2004/33082	11/10/2004	06/09/2005 son yenileme tarihi: 11/10/2024	01,02,03,04,05,06,07,08,09, 10,11,12,13,14,15,16,17,18, 19,20,21,22,23,24,25,26,27, 28,29,30,31,32,33,34,35,36, 37,38,39,40,41,42,43,44,45

Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

İs Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Şekil	Marka Adı	Başvuru No	Başvuru Tarihi	Tescil Tarihi	Nice Sınıfları
-------	-----------	------------	----------------	---------------	----------------



Emlak Katılım Şekil 2016/75161 23/09/2026 25/05/2027 36,37

Şekil Yok

Emlak Finans 2017/52969 08/06/2017 23/05/2018 09,36



Emlak Leasing 2017/52966 08/06/2017 03/05/2018 36



Emlak Factoring 2017/52963 08/06/2017 03/05/2018 36



Emlak Sigorta 2017/52962 08/06/2017 03/05/2018 36



Emlak Menkul 2017/52959 08/06/2017 03/05/2018 36



Emlakbank Gayrimenkul Değerleme 2018/50244 22/05/2018 25/10/2018 36




Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. 2018/76283 16/08/2018 27/12/2019 09,35,36,37,42

Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

İs Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Şekil	Marka Adı	Başvuru No	Başvuru Tarihi	Tescil Tarihi	Nice Sınıfları
Şekil Yok	Emlakbank - Bankhan	2019/61272	27/06/2019	06/01/2020	36
Şekil Yok	Bankhan	2019/61280	27/06/2019	07/10/2019	36
	EmlakBank Emlak Varlık Kiralama A.Ş.	2019/69639	23/07/2019	26/12/2019	09,36
	EmlakBank Emlak VKŞ	2019/69620	23/07/2019	26/12/2019	09,36
	Emlakfx	2019/72546	31/07/2019	22/06/2021	09,36
	fxemlak	2019/72554	31/07/2019	21/09/2020	09,36
Şekil Yok	EmlakBank Altın Gelecek	2019/97766	10/10/2019	21/02/2020	09,36
Şekil Yok	EmlakBank Tek Kalemde	2019/97765	10/10/2019	21/02/2020	09,36

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İs Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Şekil	Marka Adı	Başvuru No	Başvuru Tarihi	Tescil Tarihi	Nice Sınıfları
-------	-----------	------------	----------------	---------------	----------------



Emlak  
Katılım  
CepPos

2020/89707

07/08/2020

26/11/2021

09,36

Şekil Yok

Emlak  
Katılım Evim

2021/039366

11/03/2021

02/11/2021

09,36

Şekil Yok

Yeni Evini  
Bekletmeyen  
Finansman

2021/039365

11/03/2021

20/10/2021

09,36



Aynı Çatı  
altında

2020/106249

10/09/2020

31/03/2021

09,36



Genç Katılım

2020/100064

28/08/2020

06/02/2022

09,36



Emlak  
Katılım e-  
şube

2020/117886

01/10/2020

15/04/2021

09,36



Emlak  
Katılım VKŞ

2020/24173

26/02/2020

03/10/2020

09,36

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İs Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Şekil	Marka Adı	Başvuru No	Başvuru Tarihi	Tescil Tarihi	Nice Sınıfları
-------	-----------	------------	----------------	---------------	----------------



Emlak VKŞ 2022/098644 07/07/2022 31/10/2022 09,36

Şekil Yok

Her Hane Bir Şube 2020/151993 03/12/2020 12/05/2021 09,36



Emlak Katılım Çevreci Finansman 2021/106365 29/07/2021 20/03/2022 09,36



Emlak Katılım Finans 2020/16598 10/02/2020 28/09/2020 09,35,36,42



digi katılım 2020/49283 12/05/2020 16/04/2021 09,36



dijital katılım 2020/35828 25/03/2020 15/02/2022 09,36



e katılım 2020/35835 25/03/2020 21/12/2020 09,36



Emlak Katılım Altın Çatı 2020/106250 10/09/2020 09/05/2021 09,36

Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

İs Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Şekil	Marka Adı	Başvuru No	Başvuru Tarihi	Tescil Tarihi	Nice Sınıfları
	Emlak Katılım Altın Çatı Hesabı	2020/106245	10/09/2020	24/03/2021	09,36
Şekil Yok	Emlak Katılım Altın Gelecek	2020/20930	19/02/2020	06/10/2020	09,36
	Emlak Katılım digi katılım	2020/49287	12/05/2020	28/12/2020	09,36
	Emlak Katılım digital katılım	2020/49286	12/05/2020	24/04/2021	09,36
	Emlak Katılım diji katılım	2020/49282	12/05/2020	10/10/2020	09,36
	Emlak Katılım Dijital Katılım	2020/35810	25/03/2020	24/09/2020	09,36
	Emlak Katılım e Katılım	2020/35816	25/03/2020	13/10/2020	09,36

Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

İs Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Şekil	Marka Adı	Başvuru No	Başvuru Tarihi	Tescil Tarihi	Nice Sınıfları
-------	-----------	------------	----------------	---------------	----------------



Emlak  
Katılım  
Mobil  
Katılım

2020/35794

25/03/2020

25/09/2020

09,36

Şekil Yok

EmlakKatılım  
Tek Kalemde

2020/20914

19/02/2020

02/09/2020

09,36

Şekil Yok

Gümüş Çatı

2020/162132

21/12/2020

09/08/2021

09,36

Şekil Yok

Gümüş Çatı  
Hesabı

2020/151992

03/12/2020

08/05/2021

09,36



emlak katılım

2020/35821

25/03/2020

20/12/2020

09,36

Şekil Yok

Platin Çatı

2020/162131

21/12/2020

12/05/2021

09,36

Şekil Yok

Çeyrek Hesap

2022/031593

07/03/2022

20/07/2022

09,36

Şekil Yok

Çok Hesap  
Tek Ekran

2022/098647

07/07/2022

09/12/2022

09,36

Şekil Yok

Kazandıran  
Çeyrek Hesap

2022/031594

07/03/2022

12/09/2022

09,36

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İs Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Şekil	Marka Adı	Başvuru No	Başvuru Tarihi	Tescil Tarihi	Nice Sınıfları
-------	-----------	------------	----------------	---------------	----------------



Bonkör Hesap

2021/133315

23/09/2021

28/07/2022

09,36

Şekil Yok

EKFK

2022/204038

26/12/2022

22/06/2023

09,36

Şekil Yok

TEKFK

2022/204057

26/12/2022

05/07/2023

09,36

Şekil Yok

EKF

2022/204006

26/12/2022

14/07/2023

09,36

**Dijital Çatı**

Dijital Çatı

2023/017433

07/02/2023

29/07/2023

09,36

Şekil Yok

Emlak Katılım Cüzdan

2023/152752

14/11/2023

23/02/2024

09,36

Şekil Yok

Emlak Cüzdan

2023/152751

14/11/2023

28/11/2025

09,36



Emlak Bankası Şekil

2004/33083

11/10/2004

06/09/2005

son yenileme tarihi:  
11/10/2024

36

Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.



Şekil	Marka Adı	Başvuru No	Başvuru Tarihi	Tescil Tarihi	Nice Sınıfları
 EMLAK BANKASI	Emlak Bankası Şekil	2004/33084	11/10/2004	06/09/2005 son yenileme tarihi: 11/10/2024	37
Şekil Yok	Emlak Katılım Ortak Finansman	2024/092970	22/07/2024	04/11/2025	09,36
Şekil Yok	Emlak Katılım Ortak Hesap	2024/092971	22/07/2024	12/05/2025	09,36
Şekil Yok	Emlak Katılım Finans Grubu	2025/104195	14/08/2025	10/12/2025	09,36,42
Şekil Yok	Sincap Hesap	2025/121556	19/09/2025	23/12/2025	09,36
Şekil Yok	Sincapp Hesap	2025/121421	19/09/2025	26/12/2025	09,36
Şekil Yok	Emlak Katılım Portföy	2025/024396	21/02/2025	18/07/2025	09,36
Şekil Yok	EK Portföy	2025/024399	21/02/2025	16/07/2025	09,
Şekil Yok	Emlak Katılım Finans	2025/104196	14/08/2025	26/11/2025	09,36,42

Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

İs Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Şekil	Marka Adı	Başvuru No	Başvuru Tarihi	Tescil Tarihi	Nice Sınıfları
Şekil Yok	Emlak Katılım Tasarruf Finansman	2025/037109	20/03/2025	01/09/2025	09,35,36,37
Şekil Yok	Emlak Katılım Yuvam	2025/038391	24/03/2025	27/10/2025	09,35,36,37
Şekil Yok	Emlak Katılım Portföy Yönetim	2025/024397	21/02/2025	31/11/2025	09,36
	Emlak Katılım Pusula	2022/029402	02/03/2022	20/07/2022	36
Şekil Yok	Emlak Katılım Yeni Yuvam	2025/133184	14/10/2025	26/01/2026	09,35,36,37
Şekil Yok	Emlak Katılım Yeni Yuvam Modeli	2025/133185	14/10/2025	31/01/2026	09,35,36,37
Şekil Yok	Emlak Katılım SK	2025/148085	13/11/2025	12/02/2026	35,41
	Köklü Miras Güçlü Gelecek	2025/138637	24/10/2025	04/02/2026	09,35,36,37,41
Şekil Yok	Emlak Katılım Grup	2025/104194	14/08/2025	05/02/2026	09,36,42

Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

İs Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Şekil	Marka Adı	Başvuru No	Başvuru Tarihi	Tescil Tarihi	Nice Sınıfları
Şekil Yok	Sincapp Dijital Cüzdan	2025/121557	19/09/2025	12/02/2026	09,36
Şekil Yok	Emlak Katılım Spor	2025/148086	13/11/2025	21/02/2026	34,41
Şekil Yok	Emlak Katılım Çatı Mobil	2025/148723	14/11/2025	25/02/2026	09,36,38,42
Şekil Yok	Yuvam Emlak Katılım	2025/037101	20/03/2025	27/02/2026	09,35,36,37
Şekil Yok	Emlak Katılım Çatı Mobil	2025/148723	14/11/2025	25/02/2026	09,36,38,42

Şirket'in halihazırda tescil edilmiş herhangi bir tasarım, patent, faydalı model ya da coğrafi işareti bulunmamaktadır.

Banka'nın dijital kanallarının ve kamuya açık bilgilendirme içeriklerinin sunulduğu ana internet sitesi [www.emlakkatilim.com.tr](http://www.emlakkatilim.com.tr) adresidir. Banka, müşterilere uzaktan/dijital erişim sağlamak amacıyla internet şubesi ve mobil bankacılık kanalları üzerinden hizmet sunmakta; müşteri iletişim merkezi vasıtasıyla da ürün ve hizmetlerine ilişkin bilgilendirme ve işlem destek süreçlerini yürütmektedir. Banka'nın kurumsal iletişim ve yer sağlayıcı/denetim mercii gibi internet sitesi üzerinde yer alan temel tanıtıcı bilgileri, Banka'nın ilgili mevzuata tabi kamu sermayeli bir katılım bankası olarak faaliyet gösterdiğini teyit eder niteliktedir.

#### 7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

BDDK'nın resmi internet sitesinde yayımlanan "Aylık Bankacılık Sektörü Verileri" kullanılmıştır. Söz konusu verilere [www.bddk.org.tr/BultenAylık](http://www.bddk.org.tr/BultenAylık) linki üzerinden erişim sağlanabilmektedir.

#### 7.6. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.

#### 7.7. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler:

Yoktur.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İs Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

185

## 8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

### 8.1. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri:

Katılım bankacılığı sektöründe faaliyet gösteren Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. çatısı altında faizsiz finans ilkelerine uygun her türlü bankacılık hizmetinin sunulması olup; Banka bağlı ortaklıkları ile birlikte bir grup oluşturmaktadır ve katılım fonu kabulü, finansman sağlanması, sermaye piyasası işlemleri, tasarruf finansmanı, portföy yönetimi ve kira sertifikası ihraçları dahil olmak üzere çeşitli alanlarda faaliyetlerini yürütmektedir.

İhraççı'nın doğrudan veya dolaylı olarak paylarının çoğunluğuna ya da tamamına sahip olduğu bağlı ortaklıklarına ve iştiraklerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Bağlı Ortaklık/İştirak	Ülke	Faaliyet Alanı	Sahiplik Oranı
Emlak Varlık Kiralama A.Ş.	Türkiye	Kira Sertifikası İhracı	100%
Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.	Türkiye	Kira Sertifikası İhracı	100%
Emlak Katılım Tasarruf Finansman A.Ş.	Türkiye	Tasarruf Finansmanı	100%
Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş.	Türkiye	Portföy Yönetimi	100%
Katılım Finans Kefalet A.Ş.	Türkiye	Kefalet ve Teminat Mekanizmaları	15%

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

### Pay Sahipliği Yapısı

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Banka'nın tek hâkim pay sahibi bulunmaktadır. Türkiye Cumhuriyeti Hazine ve Maliye Bakanlığı, Banka'nın çıkarılmış sermayesinin %99,99'unu temsil eden paylara sahiptir; kalan çok düşük oranlı paylar ise çeşitli gerçek ve tüzel kişilere aittir.

Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.		
Pay Sahibi	Tutar (TL)	Pay Oranı (%)
T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı (*)	4.999.999.591,25	99,99
Diğer	408,75	0,01
<b>TOPLAM</b>	<b>5.000.000.000,00</b>	<b>100</b>

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İs Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

## T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı

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

Banka'nın kuruluş amacı doğrultusunda Türkiye'de faizsiz finans sisteminin güçlendirilmesi, konut ve üretim odaklı ekonomi politikalarının desteklenmesi ve katılım finans sektörünün geliştirilmesine yönelik stratejik bir rol üstlenmektedir. T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı ve T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Banka'nın büyüme stratejileri, ulusal ekonomi politikalarına uyum ve sektörel gelişim hedefleri doğrultusunda yönetim süreçlerinde belirleyici konumundadır.

### Diğer Pay Sahipleri

Banka sermayesinin %0,01'inden azına tekabül eden paylar çeşitli gerçek ve tüzel kişilere ait olup, bu payların toplamı Banka'nın kontrol gücünü etkilememektedir. Söz konusu pay sahipleri Banka'nın yönetim ve stratejik karar alma süreçlerinde etkili değildir.

### 8.2. İhraçının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:

Şirket'in işbu İzahname tarihi itibarıyla doğrudan iştirak ettiği 4 adet bağlı ortaklığı ve 1 adet iştiraki bulunmaktadır. Şirket'in iştiraki olan Katılım Finans Kefalet A.Ş. konsolidasyona dahil edilmemekte olup iştirake ilişkin bilgiler işbu İzahname'nin 31 no'lu bölümünde yer almaktadır. Şirket'in bağlı ortaklıklarına ilişkin bilgiler 1 Ocak 31 Aralık 2025 hesap dönemine ait finansal tablolar ve bağımsız denetim raporlarından temin edilmiş olup, tabloda sunulmaktadır.

Emlak VKŞ	
Ticaret Ünvanı	Emlak Varlık Kiralama A.Ş.
Ticaret Müdürlüğü	İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü
Ticaret Sicil Numarası	202976-5
Kuruluş Tarihi	05.08.2019
Kurulduğu Ülke ve Merkezi	İstanbul/Türkiye
Fiili Faaliyet Konusu	Kira Sertifikası İhracı
Sermaye Tutarı	50.000 TL
Kalan Sermaye Taahhüdü	Yoktur
Ortaklık Yapısı	Banka (%100)

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

<b>Emlak VKŞ</b>	
<b>Yönetim Kurulu Üyeleri</b>	Onur Gök (Yönetim Kurulu Başkanı) Ali Kemal Küçükcan (Yönetim Kurulu Başkan Vekili) Mehmet Kurşun Önder Özakyıldız Murat Yiğit
<b>Yedekleri</b>	10.000 TL
<b>Net Dönem Kar/Zararları</b>	57.148.616 TL

Emlak VKŞ, SPKn ve III-61.1 sayılı Kira Sertifikaları Tebliği ile TTK hükümlerine göre münhasıran kira sertifikası ihraç etmek üzere kurulmuş olup fiili durum itibarıyla mevzuatla belirlenen türlerde kira sertifikası ihraç etmektedir.

<b>Emlak Katılım VKŞ</b>	
<b>Ticaret Ünvanı</b>	Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.
<b>Ticaret Müdürlüğü</b>	İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü
<b>Ticaret Sicil Numarası</b>	229857-5
<b>Kuruluş Tarihi</b>	20.01.2020
<b>Kurulduğu Ülke ve Merkezi</b>	İstanbul/Türkiye
<b>Fiili Faaliyet Konusu</b>	Kira Sertifikası İhracı
<b>Sermaye Tutarı</b>	50.000 TL
<b>Kalan Sermaye Taahhüdü</b>	Yoktur
<b>Ortaklık Yapısı</b>	Banka (%100)
<b>Yönetim Kurulu Üyeleri</b>	Onur Gök (Yönetim Kurulu Başkanı) Mehmet Nuri Yazıcı (Yönetim Kurulu Başkan Vekili) Mehmet Kurşun Önder Özakyıldız Murat Yiğit

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

**Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.**

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

**İs Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.**

<b>Emlak Katılım VKŞ</b>	
	Yusuf Okur Tuğba Gedikli Ali Kemal Küçükcan
<b>Yedekleri</b>	-
<b>Net Dönem Kar/Zararları</b>	84.497 TL

Emlak Katılım VKŞ, SPKn ve III-61.1 sayılı Kira Sertifikaları Tebliği ile TTK hükümlerine göre münhasıran kira sertifikası ihraç etmek üzere kurulmuş olup fiili durum itibarıyla mevzuatla belirlenen türlerde kira sertifikası ihraç etmektedir.

<b>Emlak Katılım Tasarruf Finansman</b>	
<b>Ticaret Ünvanı</b>	Emlak Katılım Tasarruf Finansman A.Ş.
<b>Ticaret Müdürlüğü</b>	İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü
<b>Ticaret Sicil Numarası</b>	1072172
<b>Kuruluş Tarihi</b>	03.03.2025
<b>Kurulduğu Ülke ve Merkezi</b>	İstanbul/Türkiye
<b>Fiili Faaliyet Konusu</b>	Tasarruf Finansmanı
<b>Sermaye Tutarı</b>	1.500.000.000 TL
<b>Kalan Sermaye Taahhüdü</b>	Yoktur
<b>Ortaklık Yapısı</b>	Banka (%100)
<b>Yönetim Kurulu Üyeleri</b>	Onur Gök (Yönetim Kurulu Başkanı) Nihat Bulut (Yönetim Kurulu Başkan Vekili) Yusuf Okur Serkan Uman Uğur Kara Şenol Altundaş Bülent Karacalar

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İs Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

<b>Emlak Katılım Tasarruf Finansman</b>	
<b>Yedekleri</b>	3.473.151 TL
<b>Net Dönem Kar/Zararları</b>	1.642.442.969 TL

Emlak Katılım Tasarruf Finansman 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu ve Tasarruf Finansman Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Yönetmelik ile TTK hükümleri uyarınca tasarruf finansman faaliyetinde bulunmak üzere kurulmuş olup ihtiyaç sahiplerine ev, araç ve çatılı işyeri ihtiyaçları için faizsiz finans ilkelerine uygun alternatif çözümler sunmaktadır.

<b>Emlak Katılım Portföy</b>	
<b>Ticaret Ünvanı</b>	Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş.
<b>Ticaret Müdürlüğü</b>	İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü
<b>Ticaret Sicil Numarası</b>	1083888
<b>Kuruluş Tarihi</b>	27.05.2025
<b>Kurulduğu Ülke ve Merkezi</b>	İstanbul/Türkiye
<b>Fiili Faaliyet Konusu</b>	Portföy Yönetimi
<b>Sermaye Tutarı</b>	75.000.000 TL
<b>Kalan Sermaye Taahhüdü</b>	Yoktur
<b>Ortaklık Yapısı</b>	Banka (%100)
<b>Yönetim Kurulu Üyeleri</b>	Murat Balcı (Yönetim Kurulu Başkanı) Onur Gök (Yönetim Kurulu Başkan Vekili) Bora Buğra Sözeren Halil İbrahim Özer
<b>Yedekleri</b>	-
<b>Net Dönem Kar/Zararları</b>	(34.447.541) TL

Emlak Katılım Portföy SPKn ve III-55.1 sayılı Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği ile TTK hükümleri uyarınca yatırım fonlarını kurmak ve yönetmek üzere kurulmuş olup fiili durum itibarıyla faizsiz portföy yönetim hizmeti sunmaktadır.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

## 9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

### 9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

**9.1.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla ihraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi:**

Şirket'in önemli maddi duran varlıklarını binaları, şubeleri, makina ve ekipmanları, taşıtları ve demirbaşları oluşturmaktadır.

31.12.2004 tarihinden önce aktife giren maddi duran varlıklar aktife girdikleri tarihten yüksek enflasyon döneminin sona erdiği tarih kabul edilen 31.12.2004'e kadar geçen süre dikkate alınıp enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuş, daha sonraki dönemlerdeki girişler ise ilk alış bedelleri dikkate alınmış olup bu tutarlardan birikmiş amortismanlar ve varsa ilgili varlığın değer düşüklüğü karşılıkları düşülerek finansal tablolarda "Maddi Duran Varlıklara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı" ("TMS 16") uyarınca izlenmektedir.

Muhasebe tahminlerinde, cari döneme önemli bir etkisi olan ya da sonraki dönemlerde önemli bir etkisi olması beklenen değişiklik bulunmamaktadır.

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

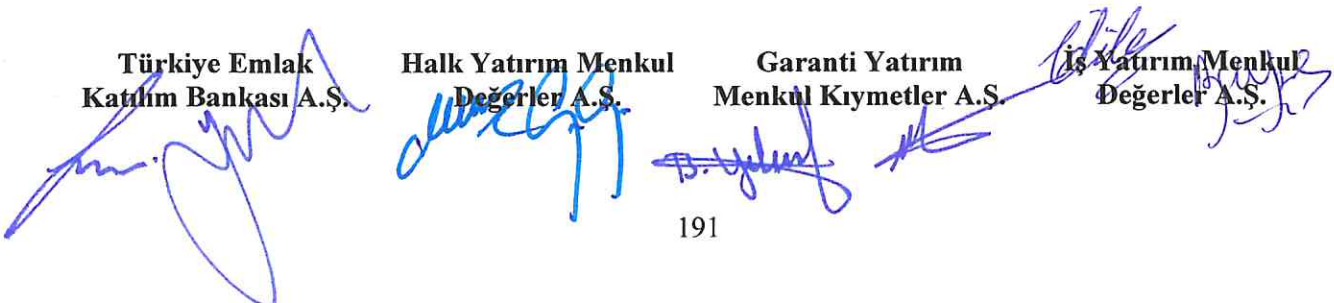
	Amortisman Oranı (%)
Bilgisayarlar	10-33
Mobilya ve Ekipmanları	20
Diğer Menkuller	7-33
Araçlar	20
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	7-33
Binalar	2

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

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

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

Aşağıdaki tabloda, ilgili dönemler itibarıyla Şirket'in kıymetlerinin dökümü 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.

Maliyet (Bin TL)	31 Aralık		
	2023	2024	2025
Şubeler (Kullanım Hakkı Varlıkları)	504.945	826.557	1.366.519
Binalar	132.970	139.848	3.726.172
Makine ve Ekipmanlar	177.294	196.455	430.340
Taşıtlar	166.389	179.185	394.192
Mobilya Mefruşat	28.186	34.308	56.107
Diğer	256.182	307.412	504.657
<b>Toplam</b>	<b>1.265.966</b>	<b>1.683.765</b>	<b>6.477.986</b>

Birikmiş Amortismanlar (Bin TL)	31 Aralık		
	2023	2024	2025
Şubeler (Kullanım Hakkı Varlıkları)	123.060	204.081	309.295
Binalar	7.179	3.375	65.578
Makine ve Ekipmanlar	49.207	78.483	111.470
Taşıtlar	39.675	71.919	103.292
Mobilya Mefruşat	11.325	17.192	24.468
Diğer	112.664	162.375	222.359
<b>Toplam</b>	<b>343.110</b>	<b>537.425</b>	<b>836.462</b>

Net Defter Değeri (Bin TL)	31 Aralık		
	2023	2024	2025
Şubeler (Kullanım Hakkı Varlıkları)	381.885	622.476	1.057.224
Binalar	125.791	136.473	3.660.594
Makine ve Ekipmanlar	128.087	117.972	318.870
Taşıtlar	126.715	107.266	290.900
Mobilya Mefruşat	16.861	17.116	31.639
Diğer	143.517	145.037	282.298
<b>Toplam</b>	<b>922.856</b>	<b>1.146.340</b>	<b>5.641.525</b>

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İs Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Şirket'in satış amaçlı elde tutulan varlıkları şirket bilançosunda maddi duran varlıklar altında sınıflanmamaktadır. Bu varlıklar bilançoda "Satış Amaçlı Elde Tutulan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Duran Varlıklar (Net)" kaleminin altında "Satış Amaçlı" satırında sunulmaktadır. Şirket'in durdurulan faaliyeti bulunmamaktadır. Şirket'in 2025 yılında satış amaçlı elde tutulan varlıklarının net değeri 1.621.300 bin TL'dir. Şirket'in satış amaçlı elde tutulan varlıkları alacaklarına mahsuben edindiği gayrimenkul ve menkullerden oluşmaktadır. Gayrimenkullerin 1.557.935 bin TL'lik kısmı üzerinde vefa hakkı bulunmaktadır. Vefa hakkı taşınmaz bir malın karşı tarafa satılması durumunda eski malike geri satın alma hakkı tanıyan haktır. 2024 yılında gayrimenkullerin 141.950 TL'lik kısmı üzerinde vefa hakkı bulunmaktadır. 2023 yıllarında gayrimenkuller üzerinde vefa hakkı bulunmamaktadır. Banka'nın mevcut vefa protokolleri 12, 18 ve 24 ay sürelidir. Banka'nın satış amaçlı elde tutulan varlıklarının üzerinde 2023, 2024 ve 2025 yılları itibarıyla şufa hakkı bulunmamaktadır.

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

Şirket'in satış amaçlı elde tutulan varlıkları aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

Satış Amaçlı Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Varlık Değeri (TL)	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)
1 Adet 16 Katlı Betorname Mesken, 4 Adet 15 Katlı Betorname Mesken, 3 Adet 13 Katlı Betorname Mesken, 2 Adet 12 Katlı Betorname Mesken, 3 Adet 11 Katlı Betorname Mesken, 4 Adet 8 Betorname Mesken, 1 Adet 6 Katlı Betorname Ofis, İşyeri 1 Adet 5 Katlı	13/12/2024	7.000	Yatırım amaçlı değildir	0
1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18, 21 Bloklar Tamam 17.19.20 Blokları Na Tamam, Betorname Mesken, Ofis, İşyeri Ve Arsası	13/12/2024	3.250	Yatırım amaçlı değildir	0

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Satış Amaçlı Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Varlık Değeri (TL)	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)
39 Katlı Betorname Ofis ve İşyeri, 31 Katlı Betorname Mesken, 10 Katlı Betorname Ofis ve İşyeri ve Arsası	19/09/2025	27.450	Yatırım amaçlı değildir	0
5 Blok Betorname Bina Çarşısı ve Arsası	13/12/2024	1.900	Yatırım amaçlı değildir	0
Arsa	21/02/2024	4.384	Yatırım amaçlı değildir	0
Arsa	30/12/2024	75.900	Yatırım amaçlı değildir	0
Arsa	17/04/2025	1.823	Yatırım amaçlı değildir	0
Arsa	01/09/2025	295.821	Yatırım amaçlı değildir	0
Bağ	02/02/2009	1	Yatırım amaçlı değildir	0
Bahçe	27/12/2024	26.500	Yatırım amaçlı değildir	0
Betonarme Altı Katlı Dört Blok Ofis, İşyeri, Mesken ve Arsası	13/09/2024	12.150	Yatırım amaçlı değildir	0
Betorname 7 Katlı Apartman ve Arsası	09/05/2025	8.850	Yatırım amaçlı değildir	50
Çekici	04/11/2025	2.353	Yatırım amaçlı değildir	0
Dükkan	07/08/2025	1.838	Yatırım amaçlı değildir	0
Dükkan	22/08/2025	335.644	Yatırım amaçlı değildir	0
Dükkan	22/10/2025	120.891	Yatırım amaçlı değildir	0
Dükkan	05/12/2025	51.425	Yatırım amaçlı değildir	0
Dükkan	17/12/2025	6.195	Yatırım amaçlı değildir	0

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İs Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Satış Amaçlı Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Varlık Değeri (TL)	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)
Dükkan	22/12/2025	191.250	Yatırım amaçlı değildir	0
İş Yeri	08/08/2025	24.750	Yatırım amaçlı değildir	0
İş Yeri	10/12/2025	3.200	Yatırım amaçlı değildir	0
İş Yeri	17/12/2025	4.549	Yatırım amaçlı değildir	0
İş Yeri	19/12/2025	14.854	Yatırım amaçlı değildir	0
Kamyonet	13/06/2025	674	Yatırım amaçlı değildir	0
Kamyonet	31/10/2025	613	Yatırım amaçlı değildir	0
Kanal ve Servis Ulaşım Yolu	19/03/2013	5	Yatırım amaçlı değildir	0
Konut	21/10/2024	2.100	Yatırım amaçlı değildir	0
Konut	17/04/2025	19.888	Yatırım amaçlı değildir	0
Konut	19/12/2025	3.950	Yatırım amaçlı değildir	0
Mesken	24/01/2025	3.000	Yatırım amaçlı değildir	0
Mesken	28/03/2025	31.500	Yatırım amaçlı değildir	0
Mesken	22/05/2025	3.181	Yatırım amaçlı değildir	0
Mesken	27/05/2025	26.661	Yatırım amaçlı değildir	0
Mesken	28/05/2025	3.640	Yatırım amaçlı değildir	90
Mesken	05/08/2025	4.365	Yatırım amaçlı değildir	165

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Satış Amaçlı Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Varlık Değeri (TL)	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)
Mesken	07/08/2025	2.247	Yatırım amaçlı değildir	0
Mesken	05/09/2025	37.087	Yatırım amaçlı değildir	0
Mesken	08/09/2025	13.800	Yatırım amaçlı değildir	0
Mesken	31/10/2025	60.244	Yatırım amaçlı değildir	0
Mesken	14/11/2025	1.516	Yatırım amaçlı değildir	0
Mesken	25/12/2025	6.120	Yatırım amaçlı değildir	0
Ofis ve İşyeri 6 Bloklü Betorname Bina ve Arsası	13/12/2024	15.250	Yatırım amaçlı değildir	0
Otomobil	01/07/2025	1.606	Yatırım amaçlı değildir	0
Otomobil	19/08/2025	1.565	Yatırım amaçlı değildir	0
Tarla	02/02/2009	2	Yatırım amaçlı değildir	0
Yirmi Katlı Betorname Mesken, Ofis, İşyeri, On Üç Katlı Betorname Mesken ve Arsası	30/09/2025	160.613	Yatırım amaçlı değildir	0
<b>Toplam</b>		<b>1.621.605</b>		<b>305</b>

İzahname’de yer alması gereken mali yıllar itibarıyla, Şirket’in finansal kiralama yolu ile edindiği maddi duran varlıklar aşağıdaki gibidir:

#### **Finansal Kiralama Yolu ile Edinilen Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler**

Banka’nın finansal kiralama yolu ile edindiği maddi duran varlığı bulunmamaktadır.

#### **Edinilmesi Planlanan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler**

Banka tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlık yoktur.

#### **Finansal ya da Faaliyet Kiralaması Yoluyla Edinilen Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler**

Banka, kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesinde TFRS 16 Kiralamalar standardını uygulamaktadır. Buna göre Banka, kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kiralamaya konu dayanak varlığı kullanma hakkını

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İS Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

temsil eden kullanım hakkı varlığını ve kira ödemelerine ilişkin yükümlülüğü temsil eden kira yükümlülüğünü finansal tablolarına yansıtmaktadır. TFRS 16'nın yürürlüğe girmesiyle birlikte, kiracı açısından faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımı ortadan kalkmış; kiralamaya konu işlemler Banka tarafından bilançoda varlık olarak "Maddi Duran Varlıklar" altında (kullanım hakkı varlığı) ve yükümlülük olarak "Kiralama İşlemlerinden Yükümlülükler" altında gösterilmeye başlanmıştır.

Kullanım hakkı varlığı, ilk muhasebeleştirmede maliyet bedeli üzerinden ölçülmekte olup; sonraki dönemlerde birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve kira yükümlülüğünün yeniden ölçümünden kaynaklanan düzeltmeleri içerecek şekilde düzeltilmiş maliyet bedeli üzerinden izlenmektedir. Kullanım hakkı varlıklarının değer düşüklüğü değerlendirmesi ve varsa değer düşüklüğü zararlarının muhasebeleştirilmesinde TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü standardı uygulanmaktadır. Kullanım hakkı varlıklarının amortismanı ise TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardındaki amortisman hükümlerine uygun olarak hesaplanmaktadır.

Kullanım hakkı varlığının maliyeti, genel olarak (i) kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı, (ii) kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan kira ödemelerinden, alınan kiralama teşvikleri düşüldükten sonra kalan tutar ve (iii) Banka tarafından katlanılan başlangıçtaki doğrudan maliyetlerden oluşmaktadır.

Kira yükümlülüğü, kiralamanın fiilen başladığı tarihte, söz konusu tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçülmektedir. Kira ödemeleri; zımnî kâr payı oranının kolaylıkla belirlenebildiği durumlarda bu oran kullanılarak, aksi halde Banka'nın alternatif borçlanma kâr payı oranı esas alınarak iskonto edilmektedir. Banka, kira yükümlülüklerini ölçerken alternatif borçlanma oranını kullanmak suretiyle kira ödemelerini iskonto etmiş olup, uygulanan ağırlıklı ortalama oran Türk Lirası cinsi kiralamalar için %37,15 olarak gerçekleşmiştir.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri; kiralama süresi boyunca dayanak varlığın kullanım hakkı karşılığında yapılacak ve söz konusu tarihte henüz ödenmemiş olan ödemelerden oluşmaktadır. Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Banka, kira yükümlülüğünün defter değerini (i) kira yükümlülüğü üzerindeki kâr payını yansıtacak şekilde artırmakta, (ii) yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltmakta ve (iii) yeniden değerlendirme ve yeniden yapılandırmalar ile revize edilmiş öz itibarıyla sabit kira ödemeleri gibi değişiklikleri yansıtacak şekilde yeniden ölçmektedir. Kira yükümlülüğüne ilişkin her dönemde muhasebeleştirilen kâr payı tutarı, kira yükümlülüğünün kalan bakiyesine sabit bir dönemsel kâr payı oranı uygulanması suretiyle hesaplanmaktadır.

Kiraya veren açısından muhasebeleştirme, TFRS 16 öncesindeki yaklaşımla genel olarak benzer şekilde sürdürülmekte olup, dayanak varlığın mülkiyetinden kaynaklanan risk ve getirilerin önemli ölçüde devredilmediği kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır.

Banka şubelerini uzun vadeli kira sözleşmesine istinaden kullanmaktadır.

2025					
Cinsi	Kira Dönemi (Yıl)	Kiralama Süresi Sonunda Kiralananın Kime Ait Olacağı	Yıllık Kira Tutarı (TL)	Kullanım Amacı	Kimden Kiralandığı
Şube	01.06.2019 - 01.06.2029	Mülk Sahibi	600.000	Şube Yeri	Şahıs
Şube	01.05.2019 - 01.05.2029	Mülk Sahibi	750.000	Şube Yeri	Şahıs
Şube	01.05.2019 - 01.05.2029	Mülk Sahibi	885.000	Şube Yeri	Şahıslar
Şube	01.04.2020 - 01.04.2030	Mülk Sahibi	339.840	Şube Yeri	K*** Y*** Endüstri ve Ticaret Anonim Şirketi

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İs Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

2025					
Cinsi	Kira Dönemi (Yıl)	Kiralama Süresi Sonunda Kiralananın Kime Ait Olacağı	Yıllık Kira Tutarı (TL)	Kullanım Amacı	Kimden Kiralandığı
Şube	01.04.2020 - 01.04.2030	Mülk Sahibi	600.000	Şube Yeri	Şahıslar
Şube	01.10.2019 - 01.10.2029	Mülk Sahibi	255.000	Şube Yeri	Şahıslar
Şube	01.10.2019 - 01.10.2029	Mülk Sahibi	450.000	Şube Yeri	Ş*** T*** Tekstil Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi ile Şahıslar
Şube	01.08.2019 - 01.08.2029	Mülk Sahibi	247.800	Şube Yeri	C*** Alışveriş ve Eğlence Merkezi Ticaret Anonim Şirketi
Şube	01.03.2020 - 01.03.2030	Mülk Sahibi	396.480	Şube Yeri	G*** İ*** Otomotiv Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi
Şube	14.01.2020 - 14.01.2030	Mülk Sahibi	240.720	Şube Yeri	Ş*** Tarım Makinaları Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
Şube	01.05.2020 - 01.05.2030	Mülk Sahibi	696.600	Şube Yeri	Şahıslar
Şube	01.06.2020 - 01.06.2030	Mülk Sahibi	450.000	Şube Yeri	Şahıs
Şube	01.06.2020 - 01.06.2030	Mülk Sahibi	465.000	Şube Yeri	Şahıslar
Şube	01.06.2020 - 31.12.2029	Mülk Sahibi	375.000	Şube Yeri	Şahıs
Şube	01.07.2020 - 01.07.2030	Mülk Sahibi	675.000	Şube Yeri	Şahıs
Şube	01.07.2020 - 01.07.2030	Mülk Sahibi	375.000	Şube Yeri	Şahıslar
Şube	15.06.2020 - 15.06.2030	Mülk Sahibi	311.520	Şube Yeri	K*** Tasarım İnşaat Taahüt Turizm Sanayi Ticaret Limited Şirketi
Şube	15.07.2020 - 15.07.2030	Mülk Sahibi	375.000	Şube Yeri	Şahıs
Şube	15.07.2020 - 15.07.2030	Mülk Sahibi	675.000	Şube Yeri	Şahıslar
Şube	01.08.2020 - 01.08.2030	Mülk Sahibi	225.000	Şube Yeri	Şahıs
Şube	01.08.2020 - 01.08.2030	Mülk Sahibi	487.439	Şube Yeri	P*** D*** Ticaret Anonim Şirketi
Şube	01.08.2020 - 01.08.2030	Mülk Sahibi	382.320	Şube Yeri	P*** H*** Lokantacılık ve Turizm Ticaret Limited Şirketi
Şube	01.08.2020 - 01.08.2030	Mülk Sahibi	637.200	Şube Yeri	N*** İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi
Şube	03.06.2020 - 03.06.2030	Mülk Sahibi	825.000	Şube Yeri	Şahıslar
Şube	25.10.2020 - 25.10.2030	Mülk Sahibi	212.400	Şube Yeri	E*** Mensucat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
Şube	01.11.2020 - 01.11.2030	Mülk Sahibi	262.500	Şube Yeri	Şahıs
Şube	01.11.2020 - 01.11.2030	Mülk Sahibi	354.000	Şube Yeri	R*** Kumaşçılık Dış Ticaret Anonim Şirketi
Şube	05.09.2020 - 05.09.2030	Mülk Sahibi	375.000	Şube Yeri	Şahıslar
Şube	30.08.2020 - 30.08.2030	Mülk Sahibi	450.000	Şube Yeri	Şahıslar
Şube	01.09.2020 - 01.09.2030	Mülk Sahibi	816.000	Şube Yeri	K*** D*** Başkanlığı Özel Hesabı
Şube	30.09.2020 - 30.09.2030	Mülk Sahibi	802.500	Şube Yeri	Şahıs

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İs Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

2025					
Cinsi	Kira Dönemi (Yıl)	Kiralama Süresi Sonunda Kiralananın Kime Ait Olacağı	Yıllık Kira Tutarı (TL)	Kullanım Amacı	Kimden Kiralandığı
Şube	01.10.2020 - 30.09.2030	Mülk Sahibi	262.440	Şube Yeri	İ*** Ü*** Konfeksiyon Tekstil Turizm İnşaat Taahhüt Mühendislik Otomotiv Akaryakıt Kuyumculuk Dayanıklı Tüketim Tıbbi Malzeme Tarım Hayvancılık İthalat İhracat Pazarlama Ticaret ve Sanayi Limited Şirketi ile Şahıs
Şube	17.10.2020 - 17.10.2030	Mülk Sahibi	450.000	Şube Yeri	Şahıslar
Şube	14.11.2020 - 14.11.2030	Mülk Sahibi	375.000	Şube Yeri	Şahıs
Şube	13.10.2020 - 13.10.2030	Mülk Sahibi	368.160	Şube Yeri	H*** Belediye Başkanlığı
Şube	09.07.2020 - 08.07.2030	Mülk Sahibi	236.250	Şube Yeri	Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası Anonim Şirketi
Şube	17.09.2020 - 17.09.2030	Mülk Sahibi	410.640	Şube Yeri	S*** K*** İnşaat Tekstil Gıda Mobilya Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
Şube	01.01.2021 - 01.01.2031	Mülk Sahibi	1.101.600	Şube Yeri	Şahıslar
Şube	01.02.2021 - 01.02.2031	Mülk Sahibi	375.000	Şube Yeri	Şahıs
Şube	01.02.2021 - 01.02.2031	Mülk Sahibi	1.351.680	Şube Yeri	Şahıslar
Şube	05.01.2021 - 05.01.2031	Mülk Sahibi	453.600	Şube Yeri	G*** İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi
Şube	10.01.2021 - 10.01.2031	Mülk Sahibi	194.400	Şube Yeri	Şahıs
Şube	10.01.2021 - 10.01.2031	Mülk Sahibi	307.800	Şube Yeri	Şahıslar
Şube	11.01.2021 - 11.01.2031	Mülk Sahibi	325.680	Şube Yeri	K*** Otelcilik Turizm İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi
Şube	08.02.2021 - 08.02.2031	Mülk Sahibi	300.000	Şube Yeri	Şahıslar
Şube	01.01.2021 - 31.12.2025	Mülk Sahibi	339.840	Şube Yeri	K*** Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü
Şube	25.05.2021 - 25.05.2031	Mülk Sahibi	420.000	Şube Yeri	Şahıslar
Şube	01.04.2021 - 01.04.2031	Mülk Sahibi	360.000	Şube Yeri	Şahıslar
Şube	25.03.2021 - 25.03.2031	Mülk Sahibi	450.000	Şube Yeri	Şahıs
Şube	01.05.2021 - 01.05.2031	Mülk Sahibi	487.500	Şube Yeri	Şahıs
Şube	01.07.2021 - 01.07.2031	Mülk Sahibi	450.000	Şube Yeri	Şahıslar
Şube	15.05.2021 - 15.05.2031	Mülk Sahibi	165.000	Şube Yeri	Şahıslar
Şube	01.06.2021 - 01.06.2031	Mülk Sahibi	225.000	Şube Yeri	Şahıslar
Şube	08.06.2021 - 08.06.2031	Mülk Sahibi	450.000	Şube Yeri	Şahıs
Şube	14.07.2021 - 14.07.2031	Mülk Sahibi	453.120	Şube Yeri	M*** İnşaat Elektrik Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi
Şube	27.01.2021 - 27.01.2031	Mülk Sahibi	420.000	Şube Yeri	Şahıs
Şube	01.01.2022 - 01.01.2032	Mülk Sahibi	1.560.000	Şube Yeri	Şahıslar
Şube	01.02.2022 - 01.01.2032	Mülk Sahibi	240.000	Şube Yeri	Şahıs

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					
Cinsi	Kira Dönemi (Yıl)	Kiralama Süresi Sonunda Kiralananın Kime Ait Olacağı	Yıllık Kira Tutarı (TL)	Kullanım Amacı	Kimden Kiralandığı
Şube	02.01.2022 - 02.01.2032	Mülk Sahibi	330.000	Şube Yeri	Şahıs
Şube	04.02.2022 - 04.02.2032	Mülk Sahibi	300.000	Şube Yeri	Şahıslar
Şube	01.04.2022 - 01.04.2032	Mülk Sahibi	360.000	Şube Yeri	Şahıslar
Şube	01.08.2022 - 01.08.2032	Mülk Sahibi	389.400	Şube Yeri	O*** Makina ve Yedek Parça Ticaret Limited Şirketi
Şube	15.10.2022 - 15.10.2032	Mülk Sahibi	337.500	Şube Yeri	Şahıslar
Şube	01.12.2022 - 01.12.2032	Mülk Sahibi	435.000	Şube Yeri	D*** S*** Gayrimenkul İnşaat ve İthalat İhracat Sanayi Ticaret Limited Şirketi ile Şahıslar
Şube	16.11.2022 - 16.11.2032	Mülk Sahibi	1.125.000	Şube Yeri	Şahıslar
Şube	15.12.2022 - 15.12.2032	Mülk Sahibi	279.661	Şube Yeri	C*** Ayakkabıcılık Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi
Şube	16.10.2022 - 16.10.2032	Mülk Sahibi	495.000	Şube Yeri	Şahıslar
Şube	05.11.2022 - 05.11.2032	Mülk Sahibi	570.000	Şube Yeri	Şahıslar
Şube	22.11.2022 - 22.11.2032	Mülk Sahibi	592.500	Şube Yeri	Şahıslar
Şube	10.01.2023 - 10.01.2033	Mülk Sahibi	600.000	Şube Yeri	Şahıs
Şube	10.12.2022 - 10.12.2032	Mülk Sahibi	412.500	Şube Yeri	T*** Avm Otomotiv ve Ticaret Limited Şirketi
Şube	05.01.2023 - 05.01.2033	Mülk Sahibi	375.000	Şube Yeri	Şahıs
Şube	01.02.2023 - 01.02.2033	Mülk Sahibi	907.500	Şube Yeri	Şahıs
Şube	01.03.2023 - 01.03.2033	Mülk Sahibi	720.000	Şube Yeri	Şahıs
Şube	01.03.2023 - 01.03.2033	Mülk Sahibi	360.000	Şube Yeri	D*** D*** Nakliyat ve Ticaret Limited Şirketi
Şube	01.03.2023 - 01.03.2033	Mülk Sahibi	750.000	Şube Yeri	Şahıslar
Şube	01.04.2023 - 01.04.2033	Mülk Sahibi	660.000	Şube Yeri	Şahıslar
Şube	15.05.2023 - 15.05.2033	Mülk Sahibi	900.000	Şube Yeri	Şahıs
Şube	01.05.2023 - 01.05.2033	Mülk Sahibi	1.020.000	Şube Yeri	Şahıslar
Şube	01.06.2023 - 01.06.2033	Mülk Sahibi	842.520	Şube Yeri	Ç*** Kurumsal Hizmetler Lojistik Anonim Şirketi
Şube	01.12.2023 - 01.12.2033	Mülk Sahibi	2.220.000	Şube Yeri	Şahıs
Şube	12.12.2023 - 12.12.2033	Mülk Sahibi	2.580.000	Şube Yeri	Şahıs
Şube	01.12.2023 - 01.12.2028	Mülk Sahibi	1.740.000	Şube Yeri	Şahıslar
Şube	15.12.2023 - 15.12.2033	Mülk Sahibi	1.740.000	Şube Yeri	S*** Petrol Ürünleri Otomotiv İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
Şube	01.01.2024 - 01.01.2034	Mülk Sahibi	1.056.000	Şube Yeri	Şahıslar
Şube	15.01.2024 - 15.01.2034	Mülk Sahibi	1.320.000	Şube Yeri	Şahıs
Şube	15.02.2024 - 15.02.2034	Mülk Sahibi	2.100.000	Şube Yeri	Şahıslar
Şube	10.04.2024 - 10.04.2029	Mülk Sahibi	315.000	Şube Yeri	Şahıs
Şube	01.07.2024 - 01.07.2029	Mülk Sahibi	2.475.000	Şube Yeri	Şahıs
Şube	01.01.2025 - 01.01.2035	Mülk Sahibi	3.750.000	Şube Yeri	V*** Göktürk İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

2025					
Cinsi	Kira Dönemi (Yıl)	Kiralama Süresi Sonunda Kiralananın Kime Ait Olacağı	Yıllık Kira Tutarı (TL)	Kullanım Amacı	Kimden Kiralandığı
Şube	01.01.2025 - 01.01.2035	Mülk Sahibi	8.325.000	Şube Yeri	Şahıslar
Şube	01.01.2025 - 01.01.2030	Mülk Sahibi	2.592.000	Şube Yeri	T*** Müteahhitlik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
Şube	01.07.2025 - 01.07.2030	Mülk Sahibi	1.650.000	Şube Yeri	Şahıslar
Şube	01.08.2025 - 01.08.2030	Mülk Sahibi	9.225.000	Şube Yeri	Şahıs
Şube	01.08.2025 - 01.08.2030	Mülk Sahibi	2.700.000	Şube Yeri	Şahıslar
Şube	01.07.2025 - 01.07.2035	Mülk Sahibi	1.224.000	Şube Yeri	S*** Dayanıklı Tüketim Malları Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi
Şube	01.11.2025 - 01.11.2035	Mülk Sahibi	6.750.000	Şube Yeri	Şahıslar
Şube	15.01.2025 - 15.01.2035	Mülk Sahibi	1.125.000	Şube Yeri	Şahıslar
Şube	20.02.2024 - 20.02.2034	Mülk Sahibi	1.800.000	Şube Yeri	Şahıs
Şube	01.04.2024 - 01.04.2034	Mülk Sahibi	1.380.000	Şube Yeri	Şahıs
Şube	01.11.2024 - 30.10.2029	Mülk Sahibi	8.250.000	Şube Yeri	Şahıslar
Şube	01.05.2025 - 01.05.2035	Mülk Sahibi	10.410.000	Şube Yeri	Şahıslar
Şube	01.05.2025 - 01.05.2035	Mülk Sahibi	2.520.000	Şube Yeri	E*** Grup Medikal Limited Şirketi
Şube	01.06.2025 - 01.06.2035	Mülk Sahibi	1.770.000	Şube Yeri	Şahıs
Şube	01.06.2025 - 01.06.2035	Mülk Sahibi	7.500.000	Şube Yeri	Şahıslar
Şube	15.05.2025 - 15.05.2035	Mülk Sahibi	1.800.000	Şube Yeri	Şahıslar
Şube	15.07.2025 - 15.07.2035	Mülk Sahibi	1.875.000	Şube Yeri	Şahıs
Şube	01.11.2025 - 01.11.2031	Mülk Sahibi	6.541.200	Şube Yeri	E*** Y*** Hizmetleri ve Ticaret Anonim Şirketi

**9.1.2. İhraççının maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:**

Şirket'in maddi duran varlıklarının kullanımında çevreyi etkileyecek bir hususu yoktur. Şirket'in sınai üretim faaliyeti olmayıp Şirket'in faaliyetleri çevreye ilişkin ilgili mevzuat çerçevesinde izin veya ruhsat alınmasına tabi değildir.

**9.1.3. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:**

**Maddi Duran Varlıklar Üzerindeki Kısıtlamalar, Aynı Haklar, İpotekler 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.

**9.1.4. Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:**

**Maddi Duran Varlıkların Rayiç Değeri Hakkında Bilgi**

Maddi Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)
Ankara Hizmet Binası	21/09/2023	90.000.000 88.000.000	EKB13564-08/09/2023 EKB13546-07/09/2023	Yatırım amaçlı değildir	-
Genel Müdürlük Binası	28/02/2025	2.770.000.000 2.750.000.000 2.710.000.000	EKB18884-04/02/2025 EKB18885-04/02/2025 EKB18886-06/02/2025	Yatırım amaçlı değildir	-

(\*) Şirket'in satış amaçlı elde tutulan varlıkları şirket bilançosunda maddi duran varlıklar altında sınıflanmadığı için yer verilmemiştir.

**9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:**

**9.2.1. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi:**

Maddi olmayan duran varlıklar "Maddi Olmayan Duran Varlıklara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı" (TMS 38) uyarınca maliyet bedeli ile kayıtlara alınmaktadır.

Şirket'in maddi olmayan duran varlıkları, yazılım programları ile gayri maddi haklardan oluşmaktadır. Maddi olmayan duran varlıkların maliyetleri, 31.12.2004 tarihinden önce aktife giren varlıklar için aktife girdikleri tarihten yüksek enflasyon döneminin sona erdiği tarih kabul edilen 31.12.2004'e kadar geçen süre dikkate alınıp enflasyon düzeltmesine tabi tutularak daha sonraki tarihteki girişler ise ilk alış bedelleri dikkate alınarak finansal tablolara yansıtılmıştır. Şirket, maddi olmayan duran varlıklara ilişkin tükenme paylarını, varlıkların faydalı ömürlerine göre eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemini kullanarak ayırmaktadır. Şirket'in bilgisayar yazılımlarının faydalı ömürleri 3 ile 5 yıl olarak, diğer maddi olmayan duran varlıklarının tahmini faydalı ömrü ise 15 yıl olarak belirlenmiştir. Şirket maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürlerini 339 sıra numaralı Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ekinde sunulan Amortisman Tabi Kıymetler Listesi'ni kullanarak belirlenmiştir.

Şirket değer düşüklüğü ile ilgili bir belirtinin mevcut olması durumunda ilgili varlığın geri kazanılabilir tutarını "Varlıklarda Değer Düşüklüğüne İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı" (TMS 36) çerçevesinde tahmin etmekte ve geri kazanılabilir tutarın ilgili varlığın defter değerinin altında olması durumunda değer düşüklüğü karşılığı ayrılmaktadır. Şirket'in 2023, 2024 ve 2025 yıllarına ilişkin olarak değer düşüş karşılığı bulunmamaktadır.

Şirket'in 2023, 2024 ve 2025 yıllarına ilişkin maddi olmayan duran varlıklarının; varlık değerleri, birikmiş amortismanları ve net değerli aşağıdaki tablolarda 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.

(Bin TL)	Faydalı Ömür (Yıl)	Varlık Değeri		
		2023	2024	2025
Yazılım	3 - 4	273.384	585.859	496.128
Lisans	15	41.047	75.998	95.051
<b>Toplam</b>	-	<b>314.431</b>	<b>661.857</b>	<b>591.179</b>

(Bin TL)	Faydalı Ömür (Yıl)	Birikmiş Amortismanlar		
		2023	2024	2025
Yazılım	3 - 4	59.277	104.740	201.555
Lisans	15	4.790	9.060	14.254
<b>Toplam</b>	-	<b>64.067</b>	<b>113.800</b>	<b>215.809</b>

(Bin TL)	Faydalı Ömür (Yıl)	Net Değer		
		2023	2024	2025
Yazılım	3 - 4	214.107	481.119	294.573
Lisans	15	36.257	66.938	80.797
<b>Toplam</b>	-	<b>250.364</b>	<b>548.057</b>	<b>375.370</b>

**9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ihraççının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler:**

Şirket'in maddi olmayan duran varlıkları genel olarak yazılım ve lisanslardan oluşmaktadır. Söz konusu yazılım ve lisanslar Şirket'in bankacılık faaliyetleri ve iş süreçlerinin yönetiminde ana bankacılık sistemi ile birlikte kullanılmakta olan bir destek unsurudur. Şirket düzenli olarak ihtiyacı olan yazılım lisanslarını yenilemektedir.

**9.2.3. İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi:**

Yoktur.

**9.2.4. Maddi olmayan duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:**

Yoktur.

**9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi:**

Yoktur.

**9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler 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.

## 10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

### 10.1. Finansal durum:

10.1.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

Aşağıdaki tabloda Banka'nın bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihli konsolide finansal durum tablolarından seçilen önemli finansal kalemler yer almaktadır.

Finansal Durum Tablosu (Bin Türk Lirası)	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	31 Aralık'ta sona eren yıllık dönem		
	2023	2024	2025
<b>FİNANSAL VARLIKLAR (Net)</b>	<b>98.226.460</b>	<b>87.989.203</b>	<b>148.102.753</b>
<b>Nakit ve Nakit Benzerleri</b>	<b>84.045.567</b>	<b>71.799.065</b>	<b>111.859.806</b>
Nakit Değerler ve Merkez Bankası	70.243.836	53.260.709	92.225.862
Bankalar	13.877.892	18.583.057	19.680.963
Para Piyasalarından Alacaklar	-	-	-
Beklenen Zarar Karşılıkları (-)	76.161	44.701	47.019
<b>Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar</b>	<b>2.050.312</b>	<b>2.434.954</b>	<b>18.298.206</b>
Devlet Borçlanma Senetleri	2.019.181	2.210.537	7.125.160
Sermayede Payı Temsil Eden Menkul Değerler	-	-	-
Diğer Finansal Varlıklar	31.131	224.417	11.173.046
<b>Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar</b>	<b>12.126.577</b>	<b>13.674.064</b>	<b>17.865.882</b>
Devlet Borçlanma Senetleri	12.118.918	13.661.277	17.851.200
Sermayede Payı Temsil Eden Menkul Değerler	7.659	-	14.682
Diğer Finansal Varlıklar	-	12.787	-
<b>Türev Finansal Varlıklar</b>	<b>4.004</b>	<b>81.120</b>	<b>78.859</b>
Türev Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara Yansıtılan Kısmı	4.004	81.120	78.859
Türev Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Kısmı	-	-	-
<b>İTFA EDİLMİŞ MALİYETİ İLE ÖLÇÜLEN FİNANSAL VARLIKLAR (Net)</b>	<b>84.050.095</b>	<b>129.935.541</b>	<b>254.107.951</b>
<b>Krediler</b>	<b>67.542.336</b>	<b>115.574.772</b>	<b>234.686.739</b>
<b>Kiralama İşlemlerinden Alacaklar</b>	<b>382.826</b>	<b>434.517</b>	<b>6.880.464</b>
<b>İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar</b>	<b>16.692.053</b>	<b>15.089.119</b>	<b>17.738.674</b>
Devlet Borçlanma Senetleri	16.692.053	15.089.119	17.738.674
Diğer Finansal Varlıklar	-	-	-
<b>Beklenen Zarar Karşılıkları (-)</b>	<b>567.120</b>	<b>1.162.867</b>	<b>5.197.926</b>
<b>SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN VE DURDURULAN FAALİYETLERE İLİŞKİN DURAN VARLIKLAR (Net)</b>	<b>8.283</b>	<b>166.063</b>	<b>1.621.299</b>
Satış Amaçlı	8.283	166.063	1.621.299
Durdurulan Faaliyetlere İlişkin	-	-	-

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Finansal Durum Tablosu (Bin Türk Lirası)	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	31 Aralık'ta sona eren yıllık dönem		
	2023	2024	2025
<b>ORTAKLIK YATIRIMLARI</b>	<b>22.500</b>	<b>67.500</b>	<b>90.000</b>
<b>İştirakler (Net)</b>	<b>22.500</b>	<b>67.500</b>	<b>90.000</b>
Özkaynak Yöntemine Göre Değerlenenler	-	-	-
Konsolide Edilmeyenler	22.500	67.500	90.000
<b>Bağlı Ortaklıklar (Net)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Konsolide Edilmeyen Mali Ortaklıklar	-	-	-
Konsolide Edilmeyen Mali Olmayan Ortaklıklar	-	-	-
<b>Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları) (Net)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Özkaynak Yöntemine Göre Değerlenenler	-	-	-
Konsolide Edilmeyenler	-	-	-
<b>MADDİ DURAN VARLIKLAR (Net)</b>	<b>922.856</b>	<b>1.146.340</b>	<b>5.641.525</b>
<b>MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Net)</b>	<b>250.364</b>	<b>548.057</b>	<b>375.370</b>
Şerefiye	-	-	-
Diğer	250.364	548.057	375.370
<b>YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Net)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CARİ VERGİ VARLIĞI</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26.253</b>
<b>ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI</b>	<b>1.718.345</b>	<b>4.487.028</b>	<b>5.435.410</b>
<b>DİĞER AKTİFLER</b>	<b>2.487.890</b>	<b>3.105.716</b>	<b>2.500.795</b>
<b>VARLIKLAR TOPLAMI</b>	<b>187.686.793</b>	<b>227.445.448</b>	<b>417.901.356</b>
<b>TOPLANAN FONLAR</b>	<b>151.478.974</b>	<b>166.636.498</b>	<b>309.634.711</b>
<b>ALINAN KREDİLER</b>	<b>1.247.871</b>	<b>2.411.830</b>	<b>15.413.011</b>
<b>PARA PİYASALARINA BORÇLAR</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>395.438</b>
<b>İHRAÇ EDİLEN MENKUL DEĞERLER (Net)</b>	<b>8.730.931</b>	<b>15.432.580</b>	<b>18.426.291</b>
<b>GERÇEĞE UYGUN DEĞER FARKI KAR ZARARA YANSITILAN FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TÜREV FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>27.199</b>	<b>30.572</b>	<b>114.619</b>
Türev Finansal Yükümlülüklerin Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara Yansıtılan Kısmı	27.199	30.572	114.619
Türev Finansal Yükümlülüklerin Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Kısmı	-	-	-
<b>KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN YÜKÜMLÜLÜKLER (Net)</b>	<b>507.319</b>	<b>739.965</b>	<b>1.220.599</b>
<b>KARŞILIKLAR</b>	<b>3.829.617</b>	<b>10.122.182</b>	<b>13.712.238</b>
Yeniden Yapılanma Karşılığı	-	-	-
Çalışan Hakları Karşılığı	558.907	1.416.000	1.783.585
Sigorta Teknik Karşılıkları (Net)	-	-	-
Diğer Karşılıklar	3.270.710	8.706.182	11.928.653
<b>CARİ VERGİ BORCU</b>	<b>1.336.476</b>	<b>2.185.238</b>	<b>3.339.158</b>

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İs Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Finansal Durum Tablosu (Bin Türk Lirası)	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	31 Aralık'ta sona eren yıllık dönem		
	2023	2024	2025
<b>ERTELENMİŞ VERGİ BORCU</b>	-	-	<b>118.522</b>
<b>SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN VE DURDURULAN FAALİYETLERE İLİŞKİN DURAN VARLIK BORÇLARI (Net)</b>	-	-	-
Satış Amaçlı	-	-	-
Durdurulan Faaliyetlere İlişkin	-	-	-
<b>SERMAYE BENZERİ BORÇLANMA ARAÇLARI</b>	<b>7.078.467</b>	<b>7.664.460</b>	<b>10.675.109</b>
Krediler	7.078.467	7.664.460	10.675.109
Diğer Borçlanma Araçları	-	-	-
<b>DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>3.017.694</b>	<b>3.992.047</b>	<b>11.142.009</b>
<b>ÖZKAYNAK LAR</b>	<b>10.432.245</b>	<b>18.230.076</b>	<b>33.709.651</b>
Ödenmiş Sermaye	1.026.915	1.026.915	1.026.915
Sermaye Yedekleri	39.272	10.016	23.423
Hisse Senedi İhraç Primleri	-	-	-
Hisse Senedi İptal Kârları	-	-	-
Diğer Sermaye Yedekleri	39.272	10.016	23.423
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	2.987	(12.722)	(7.222)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	780.499	(127.141)	(212.039)
Kâr Yedekleri	3.434.584	8.563.985	17.287.805
Yasal Yedekler	428.286	684.762	1.119.799
Statü Yedekleri	-	-	-
Olağanüstü Yedekler	3.006.298	7.879.223	16.168.006
Diğer Kâr Yedekleri	-	-	-
Kâr veya Zarar	5.147.988	8.769.023	15.590.769
Geçmiş Yıllar Kâr veya Zararı	4.133	41.542	45.204
Dönem Net Kâr veya Zararı	5.143.855	8.727.481	15.545.565
<b>YÜKÜMLÜLÜKLER TOPLAMI</b>	<b>187.686.793</b>	<b>227.445.448</b>	<b>417.901.356</b>

### Nakit ve Nakit Benzerleri

Banka'nın nakit ve nakit benzerleri; nakit değerler, merkez bankası ve bankalar para piyasalarından alacaklar ve beklenen zarar karşılıkları kalemlerinden oluşmaktadır. Nakit ve nakit benzerlerinin toplam varlıklar içerisindeki payı, 2023, 2024 ve 2025 yıllarında sona eren finansal dönemleri itibarıyla sırasıyla %44,8, %31,6 ve %26,8 olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılında 2023 yılına kıyasla nakit ve nakit benzerleri 12.246.502 bin TL tutarında ve %14,6 oranında düşüş göstermiştir. Banka, 2024 yılında nakit ve nakit benzerlerini kredi yatırımlarında kullanmış olup, nakit ve nakit benzerleri önemli oranda kredi yatırımlarına dönüşmüştür. 2025 yılına gelindiğinde Banka'nın nakit ve nakit benzerleri bakiyesi 2024 yılına kıyasla 40.060.741 bin TL tutarında ve %55,8 oranında artmış olup; Banka'nın kaynakları 2025 yılında toplanan fonlara bağlı olarak artış göstermiştir. Ayrıca 2025 yılında Türk parası zorunlu karşılık için geçerli oranları katılım fonları ve diğer yükümlülükler için vade yapısına göre %3 ile %40 aralığında; yabancı para zorunlu karşılık için geçerli oranlar ise katılım fonları ve diğer yükümlülüklerde vade yapısına göre %5 ile %32 aralığında; kıymetli maden depo

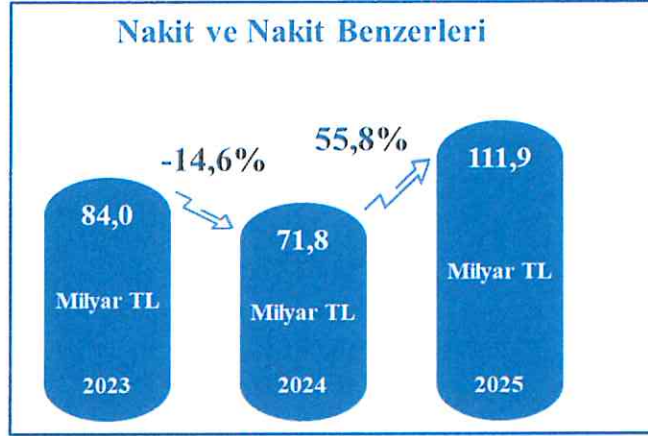
Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

hesapları için vade yapısına göre %24 ilâ %28 aralığında zorunlu karşılık tesis edilmiştir. Söz konusu oranlar 2024 yılında sırasıyla %3 ilâ %33, %5 ilâ 30 ve 22 ilâ 26 olarak uygulanmıştır. Gerek fonların artmasına gerek zorunlu karşılık oranlarının artmasına bağlı olarak Banka'nın TCMB'de bulundurduğu zorunlu karşılık tutarları artış göstermiştir.



#### **Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar**

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

#### **Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar**

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

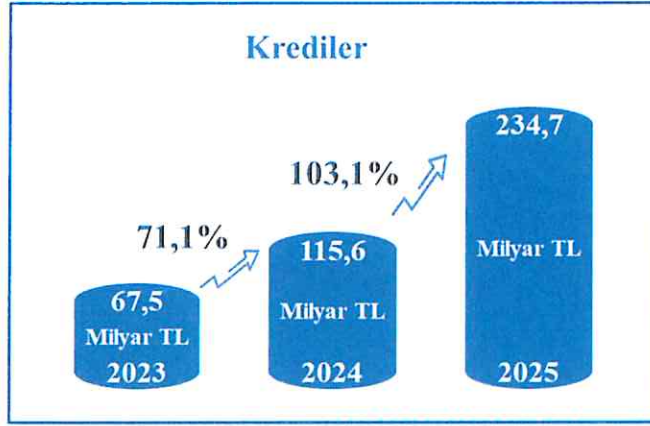
Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İs Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

## Krediler



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

2023 yılda Banka nakdi kredileri dağılımı ağırlıklı olarak işletme kredileri %67,5, mali kesime verilen krediler %20,7, taksitli ticari krediler %8,7 ve ithalat kredileri %7,0 şeklinde gerçekleşmiştir. Söz konusu krediler toplam nakdi kredilerin %92,4'ünü oluşturmaktadır. 2024 yılında nakdi krediler ağırlıklı olarak işletme kredilerinden %58,1, mali kesime verilen kredilerden %9,3, taksitli ticari kredilerden %8,6 ve ithalat kredilerinden %7,0 oluşmuştur. Söz konusu krediler 2024 yılında toplam nakdi kredilerin %94,5'ini oluşturmaktadır. 2025 yıldan ise toplam nakdi kredilerin %92,9'u işletme kredilerinden, mali kesime verilen kredilerden, taksitli ticari kredilerden ve ithalat kredilerinden oluşmaktadır. Söz konusu kredilerin 2025 yılındaki dağılımı işletme kredileri %65,2, mali kesime verilen krediler %19,0, taksitli ticari krediler %3,2 ve ithalat kredileri %5,5 şeklinde gerçekleşmiştir.

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

Banka'nın donuk alacakları ve yakın izlemedeki kredileri 2023, 2024 ve 2025 yılları itibarıyla tabloda sunulmaktadır. Tabloda sunulan tutarlar BDDK yasal form açıklamaları baz alınarak hesaplanmıştır. Kredi tutarları kredi kâr payı gelir tahakkuk/reeskontlarını içermemektedir.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

(Bin TL)	2023	2024	2025	2023-2024 Değişim	2024-2025 Değişim
Yakın İzleme Tutarı	497.712	887.169	3.070.167	389.457	2.680.710
Donuk Alacak Tutarı	229.697	939.376	3.356.448	709.679	2.417.072

Banka'nın 2023, 2024 ve 2025 yılları itibarıyla yakın izleme oranı ve takibe dönüşüm oranları tabloda sunulmaktadır. Tabloda sunulan oranlar BDDK yasal form açıklamaları baz alınarak hesaplanmıştır. Kredi tutarları kredi kâr payı gelir tahakkuk/reeskontları ile bankalara kullanılan kredileri içermemektedir.

	2023	2024	2025
Yakın İzleme Oranı	0,79%	0,96%	1,50%
Takibe Dönüşüm Oranı	0,36%	1,02%	1,64%

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

Banka, sektör ve katılım bankacılığının 2023, 2024 ve 2025 yılları itibarıyla donuk alacak tutarları tabloda sunulmaktadır. BDDK yasal form açıklamaları baz alınarak hesaplanmıştır. Kredi tutarları kredi kâr payı gelir tahakkuk/reeskontlarını içermemektedir. Banka 2019 yılında faaliyete başlamış olup, kredi stoğu yıllar itibarıyla hızlı bir büyüme göstermiştir. Banka'nın donuk alacak olarak sınıflandırılan kredilerinin sayısı ve tutarları oldukça azdır. Bu sebeple özellikle pandemi dönemi sonrası donuk alacak sınıfına intikal eden krediler donuk alacaklar grubunda oransal olarak artış oluşturmaktadır.

Donuk Alacaklar (Milyon TL)	2023	2024	2025
Bankacılık Sektörü	191.915	293.623	593.647
Katılım Bankacılığı	9.855	16.564	42.358
Banka	230	939	3.356

Banka, sektör ve katılım bankacılığının 2023, 2024 ve 2025 yılları itibarıyla takibe dönüşüm oranları tabloda sunulmaktadır. Tabloda sunulan oranlar BDDK yasal form açıklamaları baz alınarak hesaplanmıştır. Kredi tutarları kredi kâr payı gelir tahakkuk/reeskontları ile bankalara kullanılan kredileri içermemektedir.

Takibe Dönüşüm Oranı	2023	2024	2025
Bankacılık Sektörü	3,60%	3,78%	4,47%
Katılım Bankacılığı	1,96%	2,24%	2,98%
Banka	0,36%	1,02%	1,64%

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

(Bin TL)	2023	2024	2025
İthalat Kredileri	4.751.815	8.131.971	13.261.032
İşletme Kredileri	45.855.203	67.367.611	157.419.720
Tüketici Kredileri	2.771.480	2.515.793	2.372.628

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

(Bin TL)	2023	2024	2025
Konut Kredisi	2.610.220	2.460.066	2.352.798
Taşıt Kredisi	127.782	44.277	7.043
İhtiyaç Kredisi	33.478	11.450	12.787
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
İşyeri Kredileri	344.768	145.497	262.954
Taşıt Kredileri	3.814.636	3.167.108	5.853.650
İhtiyaç Kredileri	1.649.393	6.737.033	1.675.074
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
Donuk Alacaklar	242.876	1.066.850	3.938.755
<b>Toplam Nakdi Krediler</b>	<b>67.542.336</b>	<b>115.574.772</b>	<b>234.686.739</b>

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

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

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

#### **Kiralama İşlemlerinden Alacaklar**

Kalan Vadelere Göre (Bin TL)	2023	2024	2025
1 yıldan az	118.085	65.599	190.777
1-4 yıl arası	255.068	368.918	1.670.017
4 yıldan fazla	9.673	-	5.019.670
<b>Kiralama İşlemlerinden Alacaklar (Net)</b>	<b>382.826</b>	<b>434.517</b>	<b>6.880.464</b>

Banka'nın kiralama işlemlerinden alacaklarının toplam varlıklar içerisindeki payı, 2023, 2024 ve 2025 yıllarında sona eren finansal dönemleri itibarıyla sırasıyla %0,2, %0,2 ve %1,6 olarak gerçekleşmiştir. Kalan vadelerine göre bakiyelere bakıldığında 2023 ve 2024 yılında %66,6 ve %84,9'luk payla 1-4 yıl arası kalan vadede alacak bakiyesi bulunmaktayken 2025 yılına gelindiğinde 4 yıldan fazla vadeli alacak bakiyesinin toplam kiralama işlemlerinden alacaklar içindeki payı %73,0 olarak gerçekleşmiştir. Kiralama işlemlerinden alacaklar bakiyesi

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.



Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.



Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.



İs Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.



2025 yılında 2024 yılına kıyasla yaklaşık 15 katlık artış göstermiş olup; artışın temel sebebi Banka'nın sat-geri kirala yöntemiyle kullandırılmış olduğu kredilerdir. Sat-geri kirala işlemi; bir işletmenin üzerine kayıtlı amortismanına tabi mallarını Banka'ya satıp, aynı malın bir finansal kiralama sözleşmesi ile geri kiraladığı finansal işlemdir. Artışın yaklaşık 4 milyar TL'lik kısmı 2025 yılında sat-geri kirala yöntemi ile kullanılan kredilerden kaynaklanmaktadır.

### İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar

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

(Bin TL)	2023	2024	2025
Dönem Başındaki Değer	10.440.441	16.692.053	15.089.119
Parasal Varlıklarda Meydana Gelen Kur Farkları (*)	3.751.612	875.820	1.507.585
Yıl İçindeki Alımlar	2.500.000	4.759.960	1.141.970
Satış ve İtfa Yolu ile Elden Çıkarılanlar	-	(7.238.714)	-
Değer Azalışı Karşılığı (-)	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>16.692.053</b>	<b>15.089.119</b>	<b>17.738.674</b>

\* Bu tutarın içinde 1.490.267 TL, 159.293 TL ve 42.111 TL gelir reeskontundan kaynaklanan kur farkı yer almaktadır.

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

### Beklenen Zarar Karşılıkları

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

(Bin TL)	2023	2024	2025
1. Aşama	354.090	490.436	1.341.863
2. Aşama	29.943	23.400	1.466.143
3. Aşama	183.087	649.031	2.389.920
<b>Toplam</b>	<b>567.120</b>	<b>1.162.867</b>	<b>5.197.926</b>

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İs Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

## Maddi Duran Varlıklar

(Bin TL)	31 Aralık		
	2023	2024	2025
Şubeler (Kullanım Hakkı Varlıkları)	381.885	622.476	1.057.224
Binalar	125.791	136.473	3.660.594
Makine ve Ekipmanlar	128.087	117.972	318.870
Taşıtlar	126.715	107.266	290.900
Mobilya Mefruşat	16.861	17.116	31.639
Diğer	143.517	145.037	282.298
<b>Toplam Maddi Duran Varlıklar</b>	<b>922.856</b>	<b>1.146.340</b>	<b>5.641.525</b>

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

## Ertelenmiş Vergi Varlığı (Net)

(Bin TL)	31 Aralık		
	2023	2024	2025
Kira sertifikaları reeskont gelir farkı	1.060.819	2.606.403	3.975.927
Muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılıklar	855.130	2.250.000	2.955.000
Beklenen zarar karşılıkları	187.412	239.329	908.078
Kıdem tazminatı, prim ve izin ücreti karşılıkları	96.952	351.444	506.506
Peşin tahsil edilen ücret ve komisyonlar ile kazanılmamış gelirler	110.388	108.001	305.457
Menkul değerler değerlendirme farkları	72.000	153.623	375.000
TFRS 16 farkları	19.999	19.656	29.096
Türev finansal araçlar	8.160	13.986	65.182
Diğer borç ve gider karşılıkları	438.936	731.452	361.195
<b>Ertelenmiş Vergi Varlığı</b>	<b>2.849.796</b>	<b>6.473.894</b>	<b>9.106.441</b>
Menkul değerler değerlendirme farkları	307.628	-	11.415

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İs Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

(Bin TL)	31 Aralık		
	2023	2024	2025
Türev finansal araçlar	769	28.815	71.127
Kâr payı reeskontları	796.854	1.875.146	3.432.727
Maddi duran varlıkların kayıtlı değeri ile vergi değeri arasındaki fark	26.200	82.905	155.762
Diğer	-	-	-
<b>Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü</b>	<b>1.131.451</b>	<b>1.986.866</b>	<b>3.671.031</b>
<b>Ertelenmiş Vergi Varlığı (Net)</b>	<b>1.718.345</b>	<b>4.487.028</b>	<b>5.435.410</b>

Şirket'in ertelenmiş vergi varlığının toplam varlıklar içerisindeki payı, 2023, 2024 ve 2025 yıllarında sona eren finansal dönemleri itibarıyla sırasıyla %0,9, %2,0 ve %1,3 olarak gerçekleşmiştir. Net ertelenmiş vergi varlığı 2024 yılında 2023 yılına kıyasla 2.768.683 bin TL tutarında ve %161,1 oranında artış göstermiş olup, artış muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılıklardan ve kira sertifikası gelir reeskontlarından kaynaklanmıştır. 2025 yılında ise bir önceki yıla kıyasla 948.382 bin TL tutarında ve %21,1 oranındaki artış göstermiş olup, artış benzer şekilde muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılıklardan ve kira sertifikası gelir reeskontlarından kaynaklanmıştır.

### Toplanan Fonlar

Toplanan Fonlar (Bin TL)	31.12.2023	Payı (%)	31.12.2024	Payı (%)	31.12.2025	Payı (%)
Katılma Hesapları	60.583.709	40,0	95.594.396	57,4	186.674.053	60,3
Özel Cari Hesaplar	90.895.265	60,0	71.042.102	42,6	122.960.658	39,7
<b>Toplam</b>	<b>151.478.974</b>	<b>100,0</b>	<b>166.636.498</b>	<b>100,0</b>	<b>309.634.711</b>	<b>100,0</b>

2025 yılı itibarıyla Banka yükümlülükleri içerisinde en yüksek pay toplanan fonlara ait olup 309.604.711 bin TL tutar ile yükümlülüklerin %74,1'i toplanan fonlardan oluşmaktadır. Toplanan fonlar 2024 yılında önceki yıla göre 15.157.524 bin TL tutarında ve %10,0 oranında, 2025 yılında önceki yıla göre 142.998.213 bin TL tutarında ve %85,8 oranında artış göstermiştir. Bu değişime, Banka'nın şube ve alternatif dağıtım kanallarının genişlemesi ile birlikte müşterilerine sunduğu ürün çeşitliliğinin artırması ve banka tanınırlığının artması sebep olmaktadır. Banka, TCMB'nin istisna uyguladığı müşteri gruplarında satış ve pazarlama faaliyetlerini yoğunlaştırarak toplanan fonlarını TCMB oransal sınırlamalarına uygun olarak arttırmaktadır. TCMB'nin Bankalara ilemiş olduğu Zorunlu Karşılık ve İhbarlı Döviz Mevduat Hesaplarına Yönelik Komisyon Uygulaması düzenlemesinin 7'nci maddesinin 7 numaralı fıkrasının a, b, c, ç, d ve e bentlerinde belirtilen kapsamlara dahil olan müşteriler TCMB oransal düzenlemelerine dahil edilmemektedir.

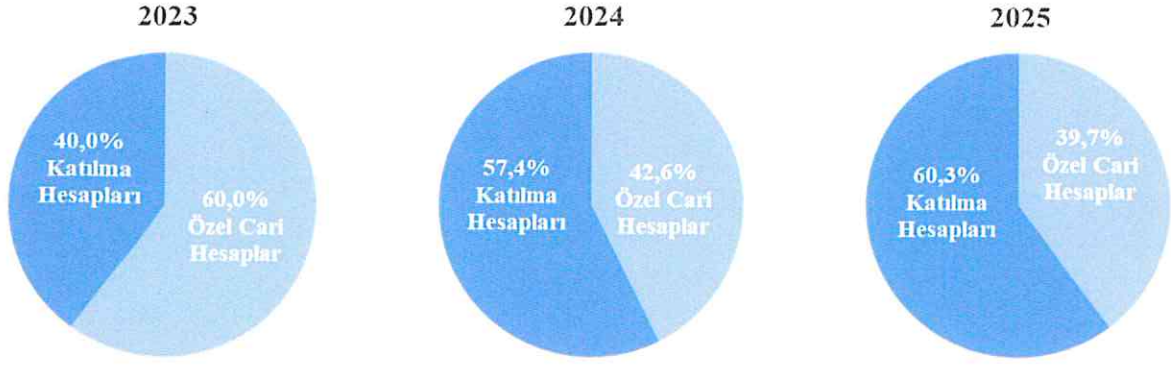
Toplanan fonlar temel olarak özel cari hesaplar ve katılma hesaplarından oluşmaktadır. Özel cari hesaplar vadesiz hesaplar olup, özel cari hesaplarda hesap sahibine herhangi bir kâr payı ödemesi yapılmamaktadır. Katılma hesapları vadeli olarak açılmakla beraber hesap sahibine vade sonunda kâr payı ödemesi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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.



### Alınan Krediler

Banka'nın alınan krediler bakiyesinin yükümlülükler içindeki payı 2023 ve 2024 yıllarında sırasıyla %0,7 ve %1,1'dir. Alınan krediler 2025 yılı itibarıyla yükümlülüklerin %3,7'sini oluşturmaktadır. Alınan krediler Banka'nın yurt içi ve yurt dışı finansal kuruluşlardan temin ettiği kredilerden oluşmaktadır. Banka 2025 yılı itibarıyla 424 Relationship Management Application (RMA) ilişkisine ulaşmıştır. RMA, finans kuruluşlarının SWIFT ağı üzerinden hangi karşı taraflardan mesaj alabileceklerini ve kimlere gönderebileceklerini yönetmelerini sağlayan güvenli bir iletişim filtreleme sistemidir. Bu faaliyetler ile Banka tanınırlığı artmaktadır. İlgili faaliyetler kapsamında alternatif ödeme rotaları oluşturabilmek için muhabir bankalar nezdinde tutulan Nostro hesap sayısı artırılmış ve farklı para birimlerinde yeni Nostro hesap açılışları gerçekleştirilmiştir.

Alınan Krediler (Bin TL)	31.12.2023	Payı (%)	31.12.2024	Payı (%)	31.12.2025	Payı (%)
Yurt İçi Krediler	715.195	57,3	511.040	21,2	10.340.360	67,1
Yurt Dışı Krediler	532.676	42,7	1.900.790	78,8	5.072.651	32,9
<b>Toplam</b>	<b>1.247.871</b>	<b>100</b>	<b>2.411.830</b>	<b>100</b>	<b>15.413.011</b>	<b>100</b>

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

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

Alınan Krediler (Bin TL)	31.12.2023	Payı (%)	31.12.2024	Payı (%)	31.12.2025	Payı (%)
Kısa Vadeli	615.858	49,4	643.157	26,7	10.090.808	65,5
Orta ve Uzun Vadeli	632.013	50,6	1.768.673	73,3	5.322.203	34,5
<b>Toplam</b>	<b>1.247.871</b>	<b>100</b>	<b>2.411.830</b>	<b>100</b>	<b>15.413.011</b>	<b>100</b>

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İs Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

### **İhraç Edilen Menkul Değerler**

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

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

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

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

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

### **Karşılıklar**

Banka'nın karşılıklar kalemi, çalışan hakları karşılığı ve diğer karşılıklar kalemlerinden oluşmaktadır. Karşılıklar kaleminin toplam yükümlülükler içerisindeki payı, 2023, 2024 ve 2025 yıllarında sona eren finansal dönemleri itibarıyla sırasıyla %2,0, %4,5 ve %3,3 olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılında 2023 yılına kıyasla karşılıklar 6.292.565 bin TL tutarında ve %164,3 oranında artış göstermiş, 2025 yılında ise karşılıklar %35,5 oranında artışla 13.712.238 bin TL tutarına ulaşmıştır. 13.712.238 bin TL tutarındaki bakiyenin 1.783.585 bin TL'si çalışan hakları karşılığından; 11.928.653 bin TL tutarındaki bölümü ise diğer karşılıklardan (muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılıklar, gayrinakdi krediler beklenen zarar karşılıkları, dava karşılıkları ve katılma hesaplarına dağıtılacak kârlardan ayrılan tutarlar) oluşmaktadır. 11.928.653 bin TL'nin 9.850.000 bin TL'si muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılıklardan, 1.803.861 bin TL'si ise katılma hesaplarına dağıtılacak kârlardan ayrılan tutarlardan, 253.309 bin TL'si gayrinakdi krediler beklenen zarar karşılıklarından, 21.483 bin TL'si dava karşılıklarından oluşmaktadır.

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

**Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.**

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

**İs Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.**

### Cari Vergi Borcu

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

### Ertelenmiş Vergi Borcu

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

### Diğer Yükümlülükler

Banka'nın Diğer Yükümlülükler kalemi, 2025 yılında 11.142.009 bin TL olarak gerçekleşmiştir. Bu bakiye alacaklı geçici hesaplar, muhtelif borçlar, diğer kâr payı ödemeleri ve reeskontlar, ödeme emirleri ve transfer emirleri kalemlerinden oluşmaktadır. Diğer yükümlülüklerin toplam yükümlülükler içerisindeki payı 2023, 2024 ve 2025 yıllarında sona eren finansal dönemleri itibarıyla sırasıyla %1,6, %1,8 ve %2,7 olarak gerçekleşmiştir. 2025 yılında 2024 yılına kıyasla diğer yükümlülükler 7.149.962 bin TL tutarında ve %179,1 oranında artış göstermiş olup; bu artış 2025 yılında faaliyete geçen Emlak Katılım Tasarruf Finansman'ın konsolide edilen yükümlülüklerinden kaynaklanmaktadır. 2024 yılında ise 2023 yılına kıyasla 974.353 bin TL artış olmuştur. Bu artışın sebebi ise ödeme emirleri ve alacaklı geçici hesaplardaki artıştır.

### Sermaye Benzeri Borçlanma Araçları

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

### Özkaynaklar

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İS Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Özkaynaklar (Bin TL)	31.12.2023	Payı (%)	31.12.2024	Payı (%)	31.12.2025	Payı (%)
Ödenmiş Sermaye	1.026.915	9,8	1.026.915	5,6	1.026.915	3,0
Kar Yedekleri	3.434.584	32,9	8.563.985	47,0	17.287.805	51,3
Dönem Net Kar/Zararı	5.143.855	49,3	8.727.481	47,9	15.545.565	46,1
Diğer	826.891	7,9	(88.305)	(0,5)	(150.634)	(0,4)
<b>Toplam</b>	<b>10.432.245</b>	<b>100</b>	<b>18.230.076</b>	<b>100</b>	<b>33.709.651</b>	<b>100,0</b>

2023 yılında Banka özkaynaklarının %32,9'u kâr yedeklerinden, %49,3'ü dönem net kârından, %9,8'i ödenmiş sermayeden ve %7,9'u diğer kalemlerden oluşmaktadır. 2024 yılı için özkaynaklar %47,0 kâr yedekleri, %47,9 dönem net kârı ve %5,6 ödenmiş sermaye şeklinde dağılım göstermiştir. Özkaynaklar, 2025 yılı itibarıyla %46,1 dönem net kârı, %51,3 kâr yedekleri ve %3,0 ödenmiş sermaye kalemlerinden oluşmaktadır.

## 10.2. Faaliyet sonuçları:

### 10.2.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

Banka'nın 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimden geçmiş kâr veya zarar tabloları aşağıda sunulmaktadır.

Kâr veya Zarar Tablosu (Bin Türk Lirası)	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	31 Aralık'ta sona eren yıllık dönem		
	2023	2024	2025
<b>KÂR PAYI GELİRLERİ</b>	<b>16.659.286</b>	<b>33.590.444</b>	<b>55.141.902</b>
Kredilerden Alınan Kâr Payları	10.896.178	25.541.726	46.424.348
Zorunlu Karşılıklardan Alınan Gelirler	764.274	2.113.923	1.796.390
Bankalardan Alınan Gelirler	6.923	34.053	11.696
Para Piyasası İşlemlerinden Alınan Gelirler	-	-	129.784
Menkul Değerlerden Alınan Gelirler	4.886.791	5.754.730	6.128.582
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılanlar	421.352	177.958	459.237
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılanlar	2.836.885	3.221.716	3.182.803
İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülenler	1.628.554	2.355.056	2.486.542
Finansal Kiralama Gelirleri	91.230	67.080	525.992
Diğer Kâr Payı Gelirleri	13.890	78.932	125.110
<b>KÂR PAYI GİDERLERİ (-)</b>	<b>10.372.716</b>	<b>24.687.443</b>	<b>37.128.503</b>
Katılma Hesaplarına Verilen Kâr Payları	7.868.820	18.904.116	29.349.524
Kullanılan Kredilere Verilen Kâr Payları	424.563	363.434	2.045.376
Para Piyasası İşlemlerine Verilen Kâr Payları	12.621	93.154	309.351
İhraç Edilen Menkul değerlere Verilen Kâr Payları	1.971.391	5.241.588	5.201.884
Kiralama Kâr Payı Giderleri	95.321	85.151	148.392
Diğer Kâr Payı Giderleri	-	-	73.976
<b>NET KÂR PAYI GELİRİ/GİDERİ (I - II)</b>	<b>6.286.570</b>	<b>8.903.001</b>	<b>18.013.399</b>

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İs Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Kâr veya Zarar Tablosu (Bin Türk Lirası)	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık'ta sona eren yıllık dönem		
	2023	2024	2025
	<b>NET ÜCRET VE KOMİSYON GELİRLERİ/GİDERLERİ</b>	<b>2.296.116</b>	<b>2.488.578</b>
Alınan Ücret ve Komisyonlar	2.459.977	2.660.234	6.000.664
Gayri Nakdi Kredilerden	171.865	300.640	408.977
4.1.2 Diğer	2.288.112	2.359.594	5.591.687
Verilen Ücret ve Komisyonlar (-)	163.861	171.656	538.530
Gayri Nakdi Kredilere	263	604	1.080
4.2.2 Diğer	163.598	171.052	537.450
<b>TEMETTÜ GELİRLERİ</b>	-	-	-
<b>TİCARİ KAR/ZARAR (Net)</b>	<b>4.727.742</b>	<b>12.901.710</b>	<b>14.254.395</b>
Sermaye Piyasası İşlemleri Kârı/Zararı	44.946	4.179	159.513
Türev Finansal İşlemlerden Kâr/Zarar	(809.649)	1.819.245	(824.733)
Kambiyo İşlemleri Kârı/Zararı	5.492.445	11.078.286	14.919.615
<b>DİĞER FAALİYET GELİRLERİ</b>	<b>651.682</b>	<b>1.020.684</b>	<b>3.014.710</b>
<b>FAALİYET BRÜT KÂRI (III+IV+V+VI+VII)</b>	<b>13.962.110</b>	<b>25.313.973</b>	<b>40.744.638</b>
<b>BEKLENEN ZARAR KARŞILIKLARI (-)</b>	<b>429.826</b>	<b>1.031.760</b>	<b>4.609.091</b>
<b>DİĞER KARŞILIK GİDERLERİ (-)</b>	<b>2.333.578</b>	<b>5.756.729</b>	<b>3.447.466</b>
<b>PERSONEL GİDERLERİ (-)</b>	<b>1.582.049</b>	<b>3.997.017</b>	<b>6.024.378</b>
<b>DİĞER FAALİYET GİDERLERİ (-)</b>	<b>2.016.269</b>	<b>2.388.623</b>	<b>4.342.879</b>
<b>NET FAALİYET KÂRI/ZARARI (VIII-IX-X-XI-XII)</b>	<b>7.600.388</b>	<b>12.139.844</b>	<b>22.320.824</b>
<b>BİRLEŞME İŞLEMİ SONRASINDA GELİR OLARAK KAYDEDİLEN FAZLALIK TUTARI</b>	-	-	-
<b>ÖZKAYNAK YÖNTEMİ UYGULANAN ORTAKLIKLARDAN KÂR/ZARAR</b>	-	-	-
<b>NET PARASAL POZİSYON KÂRI/ZARARI</b>	-	-	-
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ K/Z (XIII+...+XVI)</b>	<b>7.600.388</b>	<b>12.139.844</b>	<b>22.320.824</b>
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ KARŞILIĞI (±)</b>	<b>2.456.533</b>	<b>3.412.363</b>	<b>6.775.259</b>
Cari Vergi Karşılığı	3.332.030	5.767.429	7.647.109
Ertelenmiş Vergi Gider Etkisi (+)	2.065.460	2.747.299	6.401.261
Ertelenmiş Vergi Gelir Etkisi (-)	2.940.957	5.102.365	7.273.111
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM NET K/Z (XVII±XVIII)</b>	<b>5.143.855</b>	<b>8.727.481</b>	<b>15.545.565</b>
<b>DURDURULAN FAALİYETLERDEN GELİRLER</b>	-	-	-
Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlık Gelirleri	-	-	-
İştirak. Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ort.) Satış Karları	-	-	-
Diğer Durdurulan Faaliyet Gelirleri	-	-	-
<b>DURDURULAN FAALİYETLERDEN GİDERLER (-)</b>	-	-	-

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Kâr veya Zarar Tablosu (Bin Türk Lirası)	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık'ta sona eren yıllık dönem		
	2023	2024	2025
	Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlık Giderleri	-	-
İştirak, Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ort.) Satış Zararları	-	-	-
Diğer Durdurulan Faaliyet Giderleri	-	-	-
<b>DURDURULAN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ K/Z (XX-XXI)</b>	-	-	-
<b>DURDURULAN FAALİYETLER VERGİ KARŞILIĞI (±)</b>	-	-	-
Cari Vergi Karşılığı	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Gider Etkisi (+)	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir Etkisi (-)	-	-	-
<b>DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM NET K/Z (XXII±XXIII)</b>	-	-	-
<b>DÖNEM NET KARI/ZARARI (XIX+XXIV)</b>	<b>5.143.855</b>	<b>8.727.481</b>	<b>15.545.565</b>

### Kâr Payı Gelirleri

(Bin TL)	31.12.2023	Payı (%)	31.12.2024	Payı (%)	31.12.2025	Payı (%)
Kredilerden Alınan Kâr Payları	10.896.178	65,4	25.541.726	76,0	46.424.348	84,2
Zorunlu Karşılıklardan Alınan Gelirler	764.274	4,6	2.113.923	6,3	1.796.390	3,3
Bankalardan Alınan Gelirler	6.923	0,0	34.053	0,1	11.696	0,0
Para Piyasası İşlemlerinden Alınan Gelirler	-	0,0	-	0,0	129.784	0,2
Menkul Değerlerden Alınan Gelirler	4.886.791	29,3	5.754.730	17,1	6.128.582	11,1
Finansal Kiralama Gelirleri	91.230	0,6	67.080	0,2	525.992	1,0
Diğer Kâr Payı Gelirleri	13.890	0,1	78.932	0,3	125.110	0,2
<b>Kâr Payı Gelirleri</b>	<b>16.659.286</b>	<b>100,0</b>	<b>33.590.444</b>	<b>100,0</b>	<b>55.141.902</b>	<b>100,0</b>

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

Banka'nın kâr payı gelirleri 31.12.2023 tarihinde sona eren dönemde 16.659.286 bin TL iken 31.12.2024 tarihinde sona eren dönemde %101,6'lık artışla 33.590.444 bin TL olarak gerçekleşmiştir. Kâr payı gelirleri, 31.12.2025 tarihinde sona eren finansal dönemde ise bir önceki yıla göre %64,2 artışla 55.141.902 bin TL

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

olmuştur. Kâr payı gelirlerindeki artış kullanılan kredilerin artmasından, menkul değer portföyündeki artıştan ve TCMB'nin yapmış olduğu zorunlu karşılık telafi ödemelerinden kaynaklanmaktadır.

### Kâr Payı Giderleri

(Bin TL)	31.12.2023	Payı (%)	31.12.2024	Payı (%)	31.12.2025	Payı (%)
Katılma Hesaplarına Verilen Kâr Payları	7.868.820	75,9	18.904.116	76,6	29.349.524	79,0
Kullanılan Kredilere Verilen Kâr Payları	424.563	4,1	363.434	1,5	2.045.376	5,5
Para Piyasası İşlemlerine Verilen Kâr Payları	12.621	0,1	93.154	0,4	309.351	0,8
İhraç Edilen Menkul Değerlere Verilen Kâr Payları	1.971.391	19,0	5.241.588	21,2	5.201.884	14,0
Kiralama Kâr Payı Giderleri	95.321	0,9	85.151	0,3	148.392	0,4
Diğer Kâr Payı Giderleri	-	0,0	-	0,0	73.976	0,2
<b>Kâr Payı Giderleri (-)</b>	<b>10.372.716</b>	<b>100</b>	<b>24.687.443</b>	<b>100</b>	<b>37.128.503</b>	<b>100</b>

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

2023 yılında katılma hesaplarına verilen kâr payları ve ihraç edilen menkul değerlere verilen kâr payları, kâr payı giderlerinin en önemli bileşenleri olarak öne çıkmaktadır. Kâr payı giderlerinin %94,9'u söz konusu iki kalemden oluşmaktadır. 2024 yılında ise kâr payı giderlerinin %76,6'sı katılma hesaplarına verilen kâr paylarından, %21,2'si ihraç edilen menkul değerlere verilen kâr paylarından oluşmaktadır. 2024 yılında kâr payı giderlerinin %97,8'i söz konusu iki kalemden oluşmaktadır. 2025 yılında ise katılma hesaplarına verilen kâr payları, ihraç edilen menkul değerlere verilen kâr payları ve kullanılan kredilere verilen kâr payları, kâr payı giderlerinin en önemli bileşenleri olarak öne çıkmaktadır. Kâr payı giderlerinin %98,6'sı söz konusu üç kalemden oluşmaktadır.

### Ücret ve Komisyon Gelirleri/Giderleri

(Bin TL)	31.12.2023	31.12.2024	Değişim 2024-2023	31.12.2025	Değişim 2025-2024
Alınan Ücret ve Komisyonlar	2.459.977	2.660.234	8,1%	6.000.664	125,6%
Gayri Nakdi Kredilerden	171.865	300.640	74,9%	408.977	36,0%
Diğer	2.288.112	2.359.594	3,1%	5.591.687	137,0%
Verilen Ücret ve Komisyonlar (-)	(163.861)	(171.656)	4,8%	(538.530)	213,7%
Gayri Nakdi Kredilere	263	604	129,7%	1.080	78,8%
Diğer	163.598	171.052	4,6%	537.450	214,2%
<b>Net Ücret ve Komisyon Gelirleri/Giderleri</b>	<b>2.296.116</b>	<b>2.488.578</b>	<b>8,4%</b>	<b>5.462.134</b>	<b>119,5%</b>

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.