

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

## Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi

### İzahname

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

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

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

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

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

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

## GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

## İÇİNDEKİLER

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

## KISALTMA VE TANIMLAR

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ő.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ő.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ő.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ő.

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

## I. BORSA GÖRÜŞÜ

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

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



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



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



**İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.**



## II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR

[BDDK'dan alınan görüş ilerleyen aşamalarda eklenecektir.]

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.



Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.



Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.




İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.



## 1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

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

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

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

<b>Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kurulus</b> <b>Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.</b>		<b>Sorumlu Olduğu Kısım:</b>
<b>Ad:</b> Ali Mert <b>Soyad:</b> HASANREİSOĞLU <b>Görev:</b> Birim Müdürü <b>Tarih:</b> 07.04.2026 <b>İmza:</b>	 <b>GARANTİ YATIRIM</b> <b>MENKUL KIYMETLER A.Ş.</b> Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı Maden Çiftçileri Kule İşhanı No: 8 34340 Beşiktaş/İSTANBUL Tel: 0212 284 1010	<b>İZAHNAMENİN TAMAMI</b>
<b>Ad:</b> Buse <b>Soyad:</b> YEBEN <b>Görev:</b> Yönetmen <b>Tarih:</b> 07.04.2026 <b>İmza:</b>		

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

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

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

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

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

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

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

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

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

## 2. ÖZET

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

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

#### **Pay Sahipliği Yapısı**

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

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

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

#### **T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı**

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

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

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

#### Nakit ve Nakit Benzerleri

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

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

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

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

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

#### **Krediler**

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

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

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

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

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

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

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

(Bin TL)	2023	2024	2025
İthalat Kredileri	4.751.815	8.131.971	13.261.032
İşletme Kredileri	45.855.203	67.367.611	157.419.720
Tüketici Kredileri	2.771.480	2.515.793	2.372.628
<i>Konut Kredisi</i>	<i>2.610.220</i>	<i>2.460.066</i>	<i>2.352.798</i>
<i>Taşıt Kredisi</i>	<i>127.782</i>	<i>44.277</i>	<i>7.043</i>
<i>İhtiyaç Kredisi</i>	<i>33.478</i>	<i>11.450</i>	<i>12.787</i>
Kredi Kartları	-	9.000	12.137
Mali Kesime Verilen Krediler	6.345.775	24.059.897	45.828.865
Taksitli Ticari Krediler	5.808.797	10.049.638	7.791.678
<i>İşyeri Kredileri</i>	<i>344.768</i>	<i>145.497</i>	<i>262.954</i>
<i>Taşıt Kredileri</i>	<i>3.814.636</i>	<i>3.167.108</i>	<i>5.853.650</i>
<i>İhtiyaç Kredileri</i>	<i>1.649.393</i>	<i>6.737.033</i>	<i>1.675.074</i>
Diğer Yatırım Kredileri	127.382	17.315	93.592
Yurtdışı Krediler	1.606.919	2.307.906	3.914.201
Diğer Krediler	32.089	48.791	54.131
Finansal Kiralama Alacakları	382.826	434.517	6.880.464
Donuk Alacaklar	242.876	1.066.850	3.938.755
<b>Toplam Nakdi Krediler</b>	<b>67.925.162</b>	<b>116.009.289</b>	<b>241.567.203</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 yıldan önceki yıla göre %279,1 oranında 2025 yılda ise önceki yıla göre %90,5 oranında artış göstermiştir.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

#### **Kiralama İşlemlerinden Alacaklar**

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

#### **İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar**

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

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

### **Beklenen Zarar Karşılıkları**

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

### **Maddi Duran Varlıklar**

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

### **Ertelenmiş Vergi Varlığı (Net)**

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

#### **Toplanan Fonlar**

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

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

#### **Alınan Krediler**

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

**İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.**

### İhraç Edilen Menkul Değerler

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

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

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

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

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

### Karşılıklar

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

#### **Cari Vergi Borcu**

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

#### **Ertelenmiş Vergi Borcu**

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

#### **Diğer Yükümlülükler**

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

#### **Sermaye Benzeri Borçlanma Araçları**

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

#### **Özkaynaklar**

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

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

#### **Kâr Payı Gelirleri**

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

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

#### **Kâr Payı Giderleri**

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

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İs Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

#### **Ücret ve Komisyon Gelirleri/Giderleri**

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

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

#### **Ticari Kar/Zarar**

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

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İs Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

#### **Diğer Faaliyet Gelirleri**

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

#### **Beklenen Zarar Karşılıkları**

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

#### **Diğer Karşılık Giderleri**

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

## D— RİSKLER

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.**

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

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

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

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

**İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:**

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

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

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

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

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

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

#### E—HALKA ARZ

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

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

### 2- İşletme Sermayesinin Güçlendirilmesi (%20-25)

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

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

### 3- Özkaynağın Güçlendirilmesi (%20-25)

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

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

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

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

		global ve yerel ekonomik koşullar çerçevesinde Banka menfaatlerine uygun olarak karar verilecektir.
E.3	<b>Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları</b>	<p>Halka arzın başlaması öncesinde, Kurul haricinde, ihraç edilen Şirket paylarının borsada işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un uygun görüşünün alınması gerekmektedir.</p> <p>Halka Arz Edilecek Paylar'ın nominal değeri 0,01 TL olup sermaye artırım yöntemiyle 600.000.000,00 TL nominal değerli 60.000.000.000 adet yeni pay halka arz edilecektir. Şirket'in halka arz öncesi çıkarılmış sermayesi 5.000.000.000,00 TL iken halka arz sonrasında çıkarılmış sermayesi 5.600.000.000,00 TL olacaktır. Halka Arz Edilecek Paylar'ın halka arz sonrası çıkarılmış sermayeye oranı %10,71'dir.</p> <p>Halka arz, Halk Yatırım, Garanti Yatırım ve İş Yatırım liderliğinde kurulacak konsorsiyum aracılığıyla, sabit fiyat ile talep toplama yöntemiyle gerçekleştirilecektir. 1 TL nominal değerdeki 100 adet payın (1 lot) halka arz fiyatı [●] TL olarak belirlenmiştir.</p> <p>Halka Arz Edilecek Paylar için 3 (üç) iş günü boyunca talep toplanacaktır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.</p> <p>İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar azami dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri'ne teslimini takip eden iki iş günü içerisinde teslim edilecektir.</p> <p>Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulacaktır.</p>
E.4	<b>Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri</b>	<p>İhraççı'nın Banka sermaye artırımından halka arz geliri ve halka arza aracılık eden yatırım kuruluşları halka arza aracılık komisyonu elde edeceklerdir.</p> <p>Şirket ile halka arzda Konsorsiyum Liderleri olarak görev alan Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş., Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ve İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Konsorsiyum Liderleri ve Banka arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Konsorsiyum Liderleri'nin halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği aracılık komisyonu haricinde doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Konsorsiyum Liderleri'nin, Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arz amacıyla imzalanan sözleşmeler dışında herhangi bir anlaşması yoktur.</p> <p>Şirket ile bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Devrim Güniz Gökçe Avukatlık Bürosu (GKC Partners) arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Devrim Güniz Gökçe Avukatlık Bürosu (GKC</p>

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Partners) ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Devrim Güniz Gökçe Avukatlık Bürosu (GKC Partners)'nun doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Devrim Güniz Gökçe Avukatlık Bürosu (GKC Partners)'nun Şirket ile arasında, halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri dışında bir hukuki danışmanlık ilişkisi bulunmamaktadır. Devrim Güniz Gökçe Avukatlık Bürosu (GKC Partners) halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir. Devrim Güniz Gökçe Avukatlık Bürosu (GKC Partners)'nun, Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri dışında bir Hukuki Danışmanlık ilişkisi bulunmamaktadır.

Şirket ile mali tablolarının bağımsız denetimini yapan PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. ile Şirket arasında bağımsız denetim çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapmış olduğu anlaşmalar haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş., Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir. PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin, Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur.

Şirket ve değerlendirme işlemlerini yapan Mülk Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Mülk Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Mülk Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Mülk Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Şirket arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Mülk Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Şirket'e sundukları değerlendirme işlemleri kapsamında ücret elde edeceklerdir.

Şirket ve değerlendirme işlemlerini yapan Çınar Taşınmaz Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Çınar Taşınmaz Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. ile Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Çınar Taşınmaz Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Çınar Taşınmaz Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. ile Şirket arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Çınar Taşınmaz Değerleme ve Müşavirlik A.Ş., Şirket'e sundukları değerlendirme işlemleri kapsamında ücret elde edeceklerdir.

Şirket ve değerlendirme işlemlerini yapan Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Net Kurumsal

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

		<p>Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Şirket arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Şirket'e sundukları değerleme işlemleri kapsamında ücret elde edeceklerdir.</p> <p>Şirket ve değerleme işlemlerini yapan Arves Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Arves Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Arves Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Arves Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Şirket arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Arves Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Şirket'e sundukları değerleme işlemleri kapsamında ücret elde edeceklerdir.</p> <p>Şirket ve değerleme işlemlerini yapan Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Şirket arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Şirket'e sundukları değerleme işlemleri kapsamında ücret elde edeceklerdir.</p> <p>Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır.</p>
E.5	<p><b>Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı</b></p> <p><b>Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi</b></p>	<p><b>İhraççı tarafından verilen taahhüt:</b> Banka, 27.03.2026 tarihli yönetim kurulu kararına istinaden verdiği 27.03.2026 tarihli taahhüdü ile, Banka tarafından halka arz edilen payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl boyunca, Banka paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde (<i>bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları da dahil olmak üzere</i>) satışa veya halka arza konu edilmeyeceği, bu doğrultuda bir karar alınmayacağı ve/veya Borsa İstanbul'a veya Sermaye Piyasası Kurulu'na veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağı ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklamaya yapılmayacağı (<i>Şüpheye mahal vermemek adına, Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren gerçekleştirilecek olan fiyat istikrarı işlemleri neticesinde Şirket'in halka arz edilen paylardan edinebileceği paylar hariçtir.</i>) doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.</p> <p><b>Ortaklar tarafından verilen taahhütler:</b> Banka, 27.03.2026 tarihli yönetim kurulu kararı ile Şirket'in mevcut pay sahiplerinden Şirket sermayesinde sahip oldukları payları (varsa halka arz edilen kısım hariç) İzahnamenin onay tarihinden itibaren Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı</p>

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

		<p>tarihin birinci yıl dönümüne kadar, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu etmeyecekleri ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacakları ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklamaya yapmayacakları ve ayrıca payların halka arz fiyatından bağımsız olarak Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satmayacakları, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacakları veya Borsa İstanbul'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemlerine konu etmeyecekleri doğrultusunda taahhütname alınmasına karar verilmiştir.</p> <p>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. Bu doğrultuda T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı tarafından verilen 27.03.2026 tarihli taahhütname ile Şirket sermayesinde sahip oldukları payları (varsa halka arz edilen kısım hariç) İzahnamenin onay tarihinden itibaren Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihin birinci yıl dönümüne kadar, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu etmeyecekleri ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacakları ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklamaya yapmayacakları ve ayrıca payların halka arz fiyatından bağımsız olarak Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satmayacakları, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacakları veya Borsa İstanbul'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemlerine konu etmeyecekleri doğrultusunda taahhütte bulunulmuştur.</p> <p>Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler: İşbu İzahname'nin 27.3 bölümünün (b) bendinde yer alan taahhütler, İhraççı ve mevcut pay sahipleri tarafından Pay Tebliği'nin 8. maddesinin 1. fıkrası ile SPK'nın 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca verilmesi gereken taahhütlerini de kapsamaktadır.</p> <p>Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhüt yoktur.</p> <p>Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar yoktur.</p>
<b>E.6</b>	<b>Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi</b>	<p>Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar Şirket'in [●] tarihli bağımsız denetimden geçmiş konsolide finansal tablolarında yer alan veriler esas alınarak yapılmıştır. Şirket paylarının halka arzı mevcut ortaklarının yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak sermaye artırımını suretiyle gerçekleştirilecektir. Bu kapsamda, sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesine ilişkin hesaplamalar aşağıdaki tabloda sunulmaktadır. Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar, varsayımlar ile tahmini</p>

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

**Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi**

veriler dikkate alınarak yapılmış olup gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklı değerler ortaya çıkabilecektir.

Halka arzdan pay alacak yeni ortaklar için negatif sulanma etkisi [●] TL ve [●] olacaktır.

Sulanma Etkisi (TL)	Halka Arz Fiyatından
Halka Arz Öncesi Defter Değeri	[●]
Halka Arz Öncesi Pay Adedi	[●]
Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri	[●]
Halka Arz Fiyatı	[●]
Sermaye Artırımı	[●]
Bankaya Halka Arz Yoluyla Sağlanacak Brüt Nakit	[●]
Halka Arz Masrafları*	[●]
Bankaya Halka Arz Yoluyla Sağlanacak Net Nakit	[●]
Halka Arz Sonrası Defter Değeri	[●]
Halka Arz Sonrası Pay Adedi	[●]
Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri	[●]
Mevcut Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi	[●]
Mevcut Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Oranı	[●]
Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi	[●]

\* Yalnızca Banka tarafından karşılanacak masraflar

**E.7 Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi**

Bir payın nominal değeri 0,01 TL olup, 1 TL nominal değerdeki 100 adet payın (1 lot) satış fiyatı [●] TL olarak belirlenmiştir.

Konsorsiyum Üyeleri'nin, halka arzda talepte bulunan yatırımcılardan talep edecekleri komisyon ve benzeri giderler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Kurum	Hesap Açma Ücreti (*)	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kurulustaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer (**)
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK'nın almış olduğu ücret	MKK'nın almış olduğu ücret	MKK'nın almış olduğu ücret	Takasbank'ın almış olduğu EFT ücreti	Yoktur.	İşlemlere ait düzenleyici kuruluş masrafları alınmaktadır.
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	Yoktur.	Yoktur.	MKK kurumu tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır.

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>İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.</b>	13,56 TL + BSMV	Yoktur.	Onbinde 0,3 35,17 TL + BSMV alt limit 175,85 + BSMV üst limit	14 TL + BSMV (TL EFT işlemleri) 30 USD + BSMV (Yabancı para EFT işlemler)	Yoktur.	Yoktur.
		<b>Türkiye İş Bankası A.Ş.</b>	Yoktur.	Yoktur.	325 TL + BSMV	Gelen EFT üzerinden masraf alınmamaktadır	Yoktur.	Halka arz sırasında yatırımcıdan herhangi bir diğer masraf alınmayacak olup, izleyen dönemde Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin yatırım hesabı saklama komisyon tarifesi geçerli olacaktır.

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

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

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

**İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.**

### 3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

#### 3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):

Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal tabloları bağımsız denetimden geçirilmiş olup, bağımsız denetçi raporunu hazırlayan bağımsız denetim kuruluşuna ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Unvanı	:	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Sorumlu Denetçi	:	Talar Gül
Üyesi Olduğu Meslek Kuruluşları	:	İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
Adresi	:	Kılıçlı Paşa Mah. Meclis-i Mebusan Cad. No: 8 İç Kapı No: 301 Galataport İstanbul D Blok 34433 Beyoğlu/İstanbul

#### 3.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi:

Bağımsız denetim kuruluşunun veya sorumlu denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi veya değişmesi gibi bir durum söz konusu değildir.

### 4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Banka'nın bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihli konsolide finansal durum tabloları ile aynı tarihte sona eren hesap dönemlerine ait konsolide kar veya zarar tablosu ve konsolide nakit akış tablosundan seçilen önemli finansal kalemler aşağıda yer almaktadır.

Banka'nın konsolide finansal tabloları, Bankacılık Kanunu, 01.11.2006 tarih ve 26333 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Bankaların Muhasebe Uygulamalarına ve Belgelerin Saklanması İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik hükümleri ve BDDK tarafından muhasebe ve finansal raporlama esaslarına ilişkin yayımlanan diğer yönetmelik, tebliğ, açıklama ve genelgelere ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda KGK tarafından yayımlanan TFRS hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır. Bununla birlikte, TFRS'de yer alan TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı, aşağıda açıklandığı üzere bankalar ile finansal kiralama, faktoring, finansman, tasarruf finansman ve varlık yönetim şirketleri açısından uygulanmamaktadır.

Finansal Durum Tablosu (Bin Türk Lirası)	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	31 Aralık'ta sona eren hesap dönemine ait		
	2023	2024	2025
FİNANSAL VARLIKLAR (Net)	98.226.460	87.989.203	148.102.753
Nakit ve Nakit Benzerleri	84.045.567	71.799.065	111.859.806

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 hesap dönemine ait		
	2023	2024	2025
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	2.050.312	2.434.954	18.298.206
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	12.126.577	13.674.064	17.865.882
Türev Finansal Varlıklar	4.004	81.120	78.859
<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>
Krediler	67.542.336	115.574.772	234.686.739
Kiralama İşlemlerinden Alacaklar	382.826	434.517	6.880.464
İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar	16.692.053	15.089.119	17.738.674
Beklenen Zarar Karşılıkları (-)	567.120	1.162.867	5.197.926
<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>
<b>ORTAKLIK YATIRIMLARI</b>	<b>22.500</b>	<b>67.500</b>	<b>90.000</b>
İştirakler (Net)	22.500	67.500	90.000
<b>MADDİ DURAN VARLIKLAR (Net)</b>	<b>922.856</b>	<b>1.146.340</b>	<b>5.641.525</b>
MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Net)	250.364	548.057	375.370
<b>CARİ VERGİ VARLIĞI</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26.253</b>
ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI	1.718.345	4.487.028	5.435.410
<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>TÜREV FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>27.199</b>	<b>30.572</b>	<b>114.619</b>
<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>
<b>CARİ VERGİ BORCU</b>	<b>1.336.476</b>	<b>2.185.238</b>	<b>3.339.158</b>
<b>ERTELENMİŞ VERGİ BORCU</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>118.522</b>
<b>SERMAYE BENZERİ BORÇLANMA ARAÇLARI</b>	<b>7.078.467</b>	<b>7.664.460</b>	<b>10.675.109</b>
<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
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)

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 hesap dönemine ait		
	2023	2024	2025
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	780.499	(127.141)	(212.039)
Kâr Yedekleri	3.434.584	8.563.985	17.287.805
Yasal Yedekler	428.286	684.762	1.119.799
Olağanüstü Yedekler	3.006.298	7.879.223	16.168.006
Kâr veya Zarar	5.147.988	8.769.023	15.590.769
Geçmiş Yıllar Kâr veya Zararı	4.133	41.542	45.204
Dönem Net Kâr veya Zararı	5.143.855	8.727.481	15.545.565
<b>YÜKÜMLÜLÜKLER TOPLAMI</b>	<b>187.686.793</b>	<b>227.445.448</b>	<b>417.901.356</b>

Kar veya Zarar Tablosu ( Bin Türk Lirası)	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	31 Aralık'ta sona eren hesap dönemine ait		
	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 Kar 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 İle 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>
<b>NET ÜCRET VE KOMİSYON GELİRLERİ/GİDERLERİ</b>	<b>2.296.116</b>	<b>2.488.578</b>	<b>5.462.134</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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Kar veya Zarar Tablosu ( Bin Türk Lirası)	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	31 Aralık'ta sona eren hesap dönemine ait		
	2023	2024	2025
4.2.2 Diğer	163.598	171.052	537.450
<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>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>DÖNEM NET KARI/ZARARI (XIX+XXIV)</b>	<b>5.143.855</b>	<b>8.727.481</b>	<b>15.545.565</b>

#### Karşılaştırmalı Bilgiler ve Sınıflamalar

Banka'nın alacaklı kuruluşu TVF Piyasa İstikrar ve Denge Alt Fonu olan sermaye benzeri borçlanma araçları bulunmakta olup, söz konusu finansal yükümlülükler ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerinden yansıtılmaktadır. Maliyet değeri ve gerçeğe uygun değeri arasındaki farklar ilk edinim tarihlerinde özkaynaklarda "Diğer Sermaye Yedekleri" hesabında muhasebeleştirilmiştir. 2019 yılında temin edilen sermaye benzeri kredinin 2024 yılında kısmen itfa edilmesi sebebi ile diğer sermaye yedekleri hesabında izlenen 23.088 bin TL'lik maliyet değeri ve gerçeğe uygun değeri arasındaki fark geçmiş yıllar karlarına sınıflandırılmıştır. 2024 yılı sonu itibarıyla sermaye benzeri kredilere ilişkin maliyet değeri ve gerçeğe uygun değeri arasındaki 80.802 bin TL tutarındaki farklar "Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" hesabına sınıflandırılmıştır. Söz konusu tutar kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak bir kalem olarak izlenmekte olup, sermaye benzeri kredilerin ömrü boyunca amortisman yoluyla gelir gider hesaplarına muhasebeleştirilmektedir.

Banka tarafından DBS projeleri için tanımlanan 26.741.811 bin TL tutarındaki limitler cari yıl öncesinde "kullandırma garantili kredi tahsis taahhütleri" olarak sınıflandırılmıştır. Cari yıl ile birlikte Banka DBS projeleri için tanımlanan limitler yerine, kullandırma konu tanımlanan reel limitler "kullandırma garantili kredi tahsis taahhütleri" olarak sınıflandırılmaya başlanmıştır.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

## Konsolidasyon Kapsamı Dışında Kalan İştiraklere İlişkin Finansal Bilgiler

Banka, katılım bankacılığı ilke ve esaslarına uygun kefalet sisteminin oluşturulması amacıyla kurulan Katılım Finans Kefalet A.Ş.'ye 90.000.000 TL iştirak bedeliyle hissedar olmuştur. Söz konusu şirketin toplam sermayesi 600.000.000 TL olup Banka'nın toplam iştirak tutarı %15'lik kısma denk gelen 90.000.000 TL'dir. Banka'nın paylarını temsilen şirkette yönetim kurulu üyesi bulunmaktadır.

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

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

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

Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu İzahname'nin 10 ve 23 no'lu bölümlerini de dikkate almalıdır.

### 5. RİSK FAKTÖRLERİ

*Halka Arz Edilecek Paylar'a yönelik yatırım yapmak riskler barındırmaktadır. Yatırım kararı alınmadan önce aşağıda belirtilen risk faktörlerinin işbu İzahname'nin bütünü kapsamında dikkatlice değerlendirilmesi gerekmektedir. Aşağıda belirtilen riskler, Banka yönetiminin işbu İzahname'nin tarihi itibarıyla Banka'yı ve bu nedenle de Halka Arz Edilecek Paylar'a yapılacak herhangi bir yatırımı esaslı biçimde etkileyebileceğini öngördüğü risklerdir. Söz konusu risklerden herhangi birinin gerçekleşmesi halinde, Halka Arz Edilecek Paylar'ın değeri düşebilir ve yatırımın tamamının veya bir kısmının kaybedilmesi söz konusu olabilir.*

*Aşağıda belirtilen riskler karşılaşılabilecek tüm riskleri kapsamamaktadır. Halihazırda bilinmeyen ya da Banka yönetiminin esaslı olarak addetmediği, ancak gerçekleşmeleri halinde Banka'nın faaliyetlerine, faaliyet sonuçlarına, likiditesine, mali durumuna ve geleceğe yönelik beklentilerine zarar verebilecek başka risk faktörleri mevcut olabilir. Risk faktörlerinin aşağıdaki sunum sıralaması, Banka yönetiminin söz konusu risklerin gerçekleşme olasılığı veya önemi bakımından yaptığı bir değerlendirmeye göre belirlenmiş bir sıralama olarak düşünülmemelidir.*

*Yatırımcılar, bu İzahname'de paylaşılan bilgiler çerçevesinde kendi değerlendirmelerini yaparak Halka Arz Edilecek Paylar'a yatırım yapmanın kendileri için uygun olup olmadığına karar vermelidirler.*

#### 5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

**Kredi riskinin gerçekleşmesi ve tahsili gecikmiş alacakların artması Banka'nın mali durumunu ve karlılığını olumsuz yönde etkileyebilir.**

Banka, katılım bankacılığı esasları çerçevesinde esas olarak "özel cari hesaplar" ve "katılma hesapları" yoluyla fon ve diğer kaynakları temin etme kabiliyetini; kurumsal, ticari ve bireysel finansman ürünleri aracılığıyla kullanılmakta ve kredi riski üstlenmektedir. Kredi riski; Banka'nın finansman kullandığı veya gayri nakdi yükümlülük üstlendiği müşterilerin, sözleşme şartlarına uygun şekilde yükümlülüklerini zamanında ve tam olarak yerine getirememesi sonucunda ortaya çıkabilecek zarar olasılığını ifade etmektedir. Tahsili gecikmiş

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

alacakların artması; karşılık giderlerinin yükselmesine, karlılığın azalmasına ve sermaye yeterliliğinin baskı altına girmesine neden olabilir.

Makroekonomik koşullarda bozulma, enflasyon ve kâr oranı seviyelerindeki artış, Banka'nın yoğun olarak işlem yaptığı sektörlerdeki daralma, müşterilerin nakit akımlarının bozulmasına ve geri ödeme performansının zayıflamasına neden olabilir. Bu durum, yakın izlemedeki kredilerin, yeniden yapılandırılan alacakların ve takipteki alacakların toplam kredi portföyü içerisindeki payının artmasına, tahsilat sürelerinin uzamasına ve tahsilat oranlarının düşmesine yol açabilir.

Tahsili gecikmiş alacakların ve yeniden yapılandırılan kredilerin artması, Banka'nın karşılık giderlerini ve değer düşüklüğü giderlerini yükselterek dönem karını azaltabilir. Bu durum, Banka'nın özkaynakları üzerinde baskı yaratabilir ve sermaye yeterliliği oranlarının gerilemesine neden olabilir. Kredi riskinin gerçekleşmesi, Banka'nın bilanço büyüme stratejilerini sınırlayabileceği gibi, Banka'nın ihraç ettiği sermaye piyasası araçlarına ilişkin yükümlülüklerini karşılama kabiliyeti üzerinde de olumsuz etkiler doğurabilir.

**Banka'nın finansman portföyünde belirli sektörlerde ve/veya karşı taraf gruplarına yönelik yoğunlaşma ile teminat yapısında belirli teminat türlerinde yoğunlaşma, ilgili sektörlerde/karşı taraflarda veya teminat piyasalarında yaşanabilecek olumsuz gelişmelere karşı Banka'nın finansal yapısını kırılgan hale getirebilir.**

Banka'nın vizyon ve misyonu, katılım bankacılığı prensipleri çerçevesinde reel sektörü destekleyecek finansal çözümler üretmek üzerine kuruludur. Bu çerçevede Banka'nın finansman portföyünde hizmet sektörü altında mali kuruluşlar ile toptan ve perakende ticaret, gayrimenkul ve kira hizmetleri, ulaştırma ve haberleşme gibi alt kırılımlar; sanayi sektörü altında madencilik, imalat ve elektrik, gaz, su gibi alt kırılımlar ile ayrıca inşaat gibi sektörlerde kullanılan finansmanlar ve bu sektörlerde faaliyet gösteren belirli karşı taraf gruplarına olan maruziyetler önemli bir paya sahip olabilir.

Örneğin (i) mali kuruluşlar bakımından likidite koşullarındaki bozulma, piyasa dalgalanmaları, karşı taraf riskinin artması veya temerrüt riskindeki yükseliş; (ii) toptan ve perakende ticaret bakımından iç talepte daralma, enflasyon/kur dalgalanmaları nedeniyle işletme sermayesi ihtiyacının artması veya tahsilat risklerinin yükselmesi; (iii) imalat sanayi bakımından hammadde/enerji maliyetlerindeki artış, tedarik zinciri bozulmaları veya ihracat pazarlarındaki yavaşlama; (iv) inşaat ve gayrimenkul ile ilişkili faaliyetler bakımından maliyet artışları, proje gecikmeleri veya talepte daralma gibi gelişmeler; Banka'nın finansman sağladığı proje ve şirketlerin nakit akımlarını ve borç geri ödeme kapasitelerini olumsuz etkileyebilir. Bu durum, ödeme gecikmelerinin, yeniden yapılandırma taleplerinin ve takipteki alacakların artmasına yol açabilir.

Sektörel yoğunlaşma aynı zamanda teminat tarafında da kendini gösterebilir. Teminatların belirli teminat türlerinde yoğunlaşması, örneğin belirli varlık sınıfları, belirli karşı taraf garantileri veya belirli piyasa değerlerine duyarlı teminatlar, ilgili teminat piyasalarında veya teminat değerlerinde yaşanabilecek ani dalgalanmaların, Banka'nın hem kredi portföy kalitesi hem de teminat yapısı üzerinde aynı anda olumsuz etki yaratması sonucunu doğurabilir. İlgili sektörlerde/teminat piyasalarında meydana gelebilecek olumsuz bir döngü, Banka'nın risk maliyetini yükseltebilir, karlılığını azaltabilir ve sermaye yeterliliği oranları üzerinde baskı yaratabilir.

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

Banka'nın finansman işlemlerinde, işlemin niteliğine ve karşı tarafın kredi değerliliğine bağlı olarak ipotek ve benzeri aynî haklar şeklinde teminatlar alınabileceği gibi, kefalet/garanti gibi şahsi teminatlara dayalı kullandırmalar veya teminatsız (açık) kullandırmalar da söz konusu olabilmektedir. Teminat niteliğindeki

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

varlıklar ve haklar, ekonomik konjonktüre, piyasa dalgalanmalarına, arz-talep dengesine, bölgesel gelişmelere ve ilgili varlığın niteliğine özgü risklere bağlı olarak değer kaybedebilir veya beklenen hızda nakde çevrilemeyebilir. Özellikle gayrimenkul teminatları bakımından; imar planı değişiklikleri, kentsel dönüşüm uygulamaları, çevresel riskler (deprem, sel, heyelan vb.) ve benzeri unsurlar da teminatın değerini ve likiditesini olumsuz etkileyebilir.

Teminat değerlerinde meydana gelebilecek düşüşler, teminatların kredi bakiyesini karşılamada yetersiz kalmasına neden olabilir. Teminatların paraya çevrilmesi veya tahsili sırasında hukuki uyumsuzluklar yaşanması, icra ve iflas süreçlerinin uzun sürmesi, teminatın üçüncü kişilerce ihtilaf konusu yapılması veya teminatın değerine erişimi sınırlayan fiili/hukukî engellerin ortaya çıkması durumunda, Banka teminatların değerine tam olarak ulaşamayabilir. Gayrimenkul veya proje ile bağlantılı teminatlar bakımından ayrıca projelerin tamamlanamaması, gecikmesi veya kullanıma elverişsiz hale gelmesi de benzer sonuçlar doğurabilir. Ayrıca, teminatın türüne bağlı olarak farklılaşabilecek hukukî riskler, teminatların paraya çevrilmesi sürecini komplike hale getirebilir ve sürecin uzamasına sebep olabilir. Gayrimenkul teminatları bakımından tapu kayıtlarındaki eksiklikler, takyidatlar, imar ve ruhsat sorunları, mülkiyete ilişkin davalar ve üçüncü taraf iddiaları; diğer teminat türleri bakımından ise teminat sözleşmelerinin geçerliliği, kapsamı, öncelik/rehin sırası, tesis ve tekemmül şartları, muacceliyet ve tahsil kabiliyeti gibi hususlar, benzer şekilde tahsilat sürecini olumsuz etkileyebilir.

Teminatsız kullandırmalar ile kefalet/garanti gibi şahsi teminatlara dayalı kullandırmalar bakımından, temerrüt halinde Banka'nın doğrudan teminata başvurarak alacağını karşılaması mümkün olmayabilir veya tahsilat, ilgili karşı tarafın/kefilin ödeme gücüne ve tahsil kabiliyetine bağlı olarak gecikebilir ya da kısmen veya tamamen gerçekleşmeyebilir.

Bu tür gelişmeler, kredi portföyündeki alacakların tahsili sırasında ek zarar riskleri yaratabilir; Banka'nın tahsilat performansını zayıflatabilir, karşılık giderlerini artırabilir ve net karını azaltabilir. Teminatların değerinde/likiditesinde bozulmanın veya teminatsız/shahsi teminatlarda tahsil kabiliyetindeki zayıflamanın yaygın ve kalıcı olması halinde, Banka'nın özkaynakları ve sermaye yeterliliği üzerinde önemli olumsuz etkiler oluşabilir.

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

Banka'nın temel fonlama kaynakları; özel cari hesaplar, katılma hesapları, yurt içi ve yurt dışı borçlanmalar, banka ve para piyasası işlemleri ile ihraç edilen kira sertifikaları ve benzeri sermaye piyasası araçlarından oluşmaktadır. Finansal piyasalarda yaşanabilecek dalgalanmalar, kar payı oranlarındaki artış, risk algısındaki bozulma, Banka'ya veya sektöre özgü olumsuz haber akışı ve makroekonomik istikrarsızlıklar, Banka'nın fonlama maliyetlerinin yükselmesine, kısa vadeli fonlara bağımlılığının artmasına veya katılım fonlarında ani ve yüksek tutarlı çıkışlara neden olabilir.

Banka'nın aktif ve pasif kalemleri arasındaki vade uyumsuzluğu, likidite koşullarının bozulduğu dönemlerde daha belirgin hale gelebilir; uzun vadeli finansmanların ağırlığı ve kısa vadeli fonlama kaynaklarına olan bağımlılık, yeniden fiyatlama ve Rollover (yenileme) riskini artırabilir. Likidite baskısı artması halinde, Banka yükümlülüklerini yerine getirebilmek için likit varlıklarını beklenenden düşük değerlerden elden çıkarmak veya daha yüksek maliyetlerle yeni fon temin etmek zorunda kalabilir.

Uzun süren veya derinleşen bir likidite sıkışıklığı, Banka'nın yükümlülüklerini, ihraç edilen kira sertifikalarına ilişkin ödemeler dahil olmak üzere, zamanında ve tam olarak yerine getirme kabiliyetini olumsuz etkileyebilir; Banka'nın itibarında bozulmaya, düzenleyici otoritelerin ilave tedbir ve kısıtlamalarına ve nihayetinde finansal performansında ciddi zayıflamaya yol açabilir.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

Banka, Türk Lirası ve yabancı para cinsinden fon temin etmekte ve finansman kullanılmakta, ayrıca yurt içi ve yurt dışında kira sertifikalarına ve diğer finansal araçlara yatırım yapmaktadır. Bu yapı, Banka'yı döviz kurlarındaki değişikliklere, kar/finansman oranlarındaki dalgalanmalara ve yeniden fiyatlandırma riskine karşı hassas hale getirmektedir. Yerel para birimindeki değer kayıpları, döviz cinsinden borçlu müşterilerin yükümlülüklerini yerine getirme kabiliyetini zayıflatabilir ve kredi riskini artırabilir. Aynı zamanda, döviz kuru hareketleri Banka'nın yabancı para varlık ve yükümlülükleri arasında kur farkı kaynaklı önemli gelir veya giderlere neden olabilir.

Kar/finansman oranlarındaki ani ve güçlü hareketler, Banka'nın topladığı fonlara ödediği kar payları ile kullandığı finansmanlardan elde ettiği getiriler arasındaki marjın daralmasına veya negatif hale gelmesine yol açabilir. Özellikle uzun vadeli sabit oranlı finansmanların ve kısa vadeli değişken maliyetli fonların ağırlığının arttığı dönemlerde, yeniden fiyatlandırma tarihleri arasındaki uyumsuzluk, karlılık üzerinde ilave baskı yaratabilir. Kar/finansman oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanmalar aynı dönemde ve aynı yönde olumsuz gerçekleştiğinde, Banka'nın net kâr payı gelirleri, ticari kar/zarar kalemleri ve özkaynakları üzerinde bileşik bir olumsuz etki ortaya çıkabilir.

Bu risklerin gerçekleşmesi, Banka'nın özkaynak seviyesini düşürebilir, sermaye yeterliliği oranlarını zayıflatabilir ve büyüme hedeflerini, kredi verme kapasitesini ve yeni sermaye piyasası araçları ihraç etme imkanını sınırlandırabilir.

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

Operasyonel risk; Banka'nın yetersiz veya başarısız iç süreçleri, personele ilişkin hatalar veya suiistimaller, bilgi sistemlerindeki aksaklıklar veya dışsal olaylar nedeniyle maruz kalabileceği zarar ihtimalini ifade etmektedir. Bankacılık faaliyetlerinin büyük ölçüde işlem yoğunluğu, belge akışı, çok sayıda mevzuat hükmü ve zaman baskısı altında yürütülmesi; insan hataları, yanlış veya eksik veri girişi, yetki ve onay süreçlerindeki ihlaller, belge kaybı veya yanlış yorumlamalar gibi riskleri artırmaktadır.

Banka'nın genişleyen ürün yelpazesi, dijitalleşme düzeyinin artması, üçüncü taraf hizmet sağlayıcılarına (dış kaynak kullanımı, fintech iş birlikleri vb.) duyulan ihtiyaç ve organizasyon yapısındaki değişiklikler; operasyonel süreçlerin karmaşıklığını ve kontrol edilmesi gereken risk faktörlerinin sayısını artırabilir. Bilerek veya bilmeyerek gerçekleştirilen usulsüz işlemler, yolsuzluk ve dolandırıcılık vakaları ile iç kontrol sürecindeki zafiyetler, Banka'yı önemli tutarda maddi zarara, düzenleyici otoriteler nezdinde idari para cezalarına ve müşterilerle yaşanabilecek uyuşmazlıklar nedeniyle tazminat yükümlülüklerine maruz bırakabilir.

Önemli bir operasyonel risk olayının ortaya çıkması, bankacılık hizmetlerinde kesintilere, işlem gecikmelerine ve müşteri memnuniyetsizliğine neden olarak Banka'nın itibarını zedeleyebilir; bu da Banka'nın müşteri tabanını, katılım fonu ve diğer kaynakları temin etme ve yeni iş ilişkileri kurma kabiliyetini olumsuz etkileyebilir.

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

Banka'nın kamu sermayeli bir katılım bankası olması ve kamu otoriteleri ile olan iş birlikleri, Banka'nın kamuoyu, müşteriler, yatırımcılar ve düzenleyici kurumlar nezdindeki algısını son derece önemli hale

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

getirmektedir. Müşteri şikayetleri, ürün ve hizmetlere ilişkin memnuniyetsizlikler, çalışan davranışları, medya haberleri, sosyal medya paylaşımları, sektör uygulamalarına aykırı davranış iddiaları, etik olmayan iş ilişkileri, kara para aklama veya terörizmin finansmanı ile ilişkilendirilme riski, vergi ve kamu otoriteleriyle uyumsuzluklar, Banka'nın itibarını ve marka imajını zedeleyebilir.

İtibar kaybı, mevcut ve potansiyel müşterilerin Banka ile çalışmaktan kaçınmasına, fonlarını başka kuruluşlara aktarmasına veya Banka'nın sunduğu ürün ve hizmetlere olan talebin azalmasına neden olabilir. Banka hakkında kamuoyunda olumsuz bir algı oluşması, düzenleyici ve denetleyici otoritelerin Banka üzerindeki denetim ve inceleme faaliyetlerini yoğunlaştırmasına, ek yükümlülük ve kısıtlamalara ve dolayısıyla operasyonel maliyetlerde artışa yol açabilir.

Bu tür bir olumsuz itibar döngüsü, Banka'nın fonlama maliyetlerini yükseltebilir, yeni iş ve iş birliği olanaklarını sınırlayabilir, sermaye piyasalarına erişimini zorlaştırabilir ve Banka'nın büyüme potansiyelini, finansal performansını ve ihraç ettiği sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırımcı güvenini olumsuz yönde etkileyebilir.

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

Banka faaliyetlerini, katılım bankacılığı ve katılım esasları çerçevesinde sürdürmekte olup, ürün ve hizmetlerinin bu esaslara uygunluğuna ilişkin çeşitli iç süreçlere ve denetimlere tabidir. Ancak yeni ürün ve yapıların geliştirilmesi, mevzuat ve icazet görüşlerindeki yorum farklılıkları, sözleşme metinlerinde veya uygulamada ortaya çıkabilecek eksiklikler ve çalışanların bu esasları yanlış anlaması veya yanlış uygulaması, katılım esaslarına uyumsuzluk riskini artırabilir.

Katılım esaslarına aykırı olduğu düşünülen işlem veya ürünlerden elde edilen gelirler, müşteriler nezdinde ve kamuoyu önünde tartışma konusu olabilir; bu gelirlerin iadesi veya farklı bir şekilde tasarrufu yönünde beklenti ve baskılar oluşabilir. Ayrıca ilgili düzenleyici otoriteler nezdinde idari yaptırımlar, ürün veya işlem kısıtlamaları ve ek raporlama yükümlülükleri gündeme gelebilir.

Bu tür uyumsuzlukların ortaya çıkması, Banka'nın karlılığını doğrudan etkileyebilecek mali sonuçlar doğurabileceği gibi, Banka'nın katılım esasları ile bağdaştırılmasını da zayıflatarak, müşteri güveninde ve marka itibarında bozulmaya yol açabilir. Banka nezdinde faizsiz finans ilke ve değerlerine uyuma ilişkin değerlendirmeler kapsamında Danışma Komitesi'nin görüş ve değerlendirmeleri önem arz edebilir. Bu da Banka'nın fon toplama kapasitesini, yeni müşteri kazanımını ve sermaye piyasalarına erişimini olumsuz yönde etkileyebilir.

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

Banka, şube ağına ek olarak ATM'ler, internet ve mobil bankacılık kanalları, çağrı merkezi ve diğer dijital platformlar üzerinden hizmet sunmakta olup, bu süreçler yoğun şekilde bilgi teknolojileri altyapısına bağımlıdır. Bilgi işlem sistemlerinde meydana gelebilecek donanım veya yazılım arızaları, veri merkezlerinde yaşanabilecek kesintiler, telekomünikasyon altyapısındaki sorunlar, elektrik kesintileri ve diğer teknik aksaklıklar, Banka'nın müşteri işlemlerini geçici veya uzun süreli olarak durdurmasına veya kısıtlamasına neden olabilir.

Siber saldırılar, kötü amaçlı yazılımlar, veri hırsızlığı girişimleri, hizmet engelleme (DDoS) saldırıları, sosyal mühendislik vakaları ve benzeri tehditler, müşteri verilerinin yetkisiz kişilerin eline geçmesi, veri bütünlüğünün bozulması veya sistemlerin kullanılamaz hale gelmesi ile sonuçlanabilir. Bu tür olaylar,

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

doğrudan finansal zararlara, müşteri varlıklarına ilişkin tazminat ve telafi yükümlülüklerine, düzenleyici otoriteler nezdinde idari para cezalarına ve ek yatırım maliyetlerine yol açabilir.

Bilgi teknolojileri ve siber güvenlik alanında yaşanabilecek olumsuz bir gelişme, Banka'nın itibarını zedeleyebilir, müşterilerin Banka'ya ve dijital kanallarına duyduğu güveni azaltabilir, fon çıkışlarına ve yeni müşteri kazanımında yavaşlamaya neden olabilir. Bu durum Banka'nın karlılığını, büyüme hedeflerini ve ihraç ettiği sermaye piyasası araçlarına yönelik yatırımcı algısını olumsuz yönde etkileyebilir.

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

Banka; iklim, çevre ve sosyal değişimler ile bunların yönetişiminin insanlara, hayvanlara ve tüm yaşam alanlarına tehlike doğuran fiziksel riskler ve geçiş riskleri şeklindeki alt risk türlerini kapsayan risklere maruz kalabilmekte olup, söz konusu iklimle bağlantılı riskler borçluların ödeyebilme gücünü, varlık veya teminat değerlemelerini veya makroekonomik faktörler aracılığıyla, doğrudan veya dolaylı olarak, bankanın mali bünyesini etkileme potansiyeline sahiptir.

Doğal afetler (deprem, sel, fırtına, heyelan vb.) sonucunda teminatların zarar görmesi, değer kaybetmesi veya likiditesinin azalması ya da borçluların faaliyetlerinin kesintiye uğraması, ilgili finansmanların geri ödenme kabiliyetini zayıflatabilir; alacakların tahsilini geciktirebilir ve kredi riskini artırabilir. Ayrıca, iklim değişikliği ile mücadele ve uyum kapsamında yürürlüğe giren veya ileride yürürlüğe girmesi beklenen çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) düzenlemeleri, Banka'nın kredi politikalarını, portföy bileşimini, teminat kabul kriterlerini ve raporlama yükümlülüklerini etkileyebilir. Bu düzenlemeler kapsamında, belirli sektörlerle, faaliyet alanlarına veya proje türlerine ilişkin ilave şartların öngörülmesi veya kısıtlamaların artırılması; ilgili borçluların faaliyetleri, nakit akımları ve finansmana erişimi üzerinde olumsuz etkiler doğurabilir ve bu suretle Banka'nın kredi riski artabilir.

Bu çerçevede, iklim ve çevresel risklerin gerçekleşmesi veya sürdürülebilirlik düzenlemeleri nedeniyle belirli sektörlerle, faaliyet alanlarına veya proje türlerine ilişkin yükümlülüklerin ve kısıtlamaların artması, Banka'nın kredi portföyünün kalitesini olumsuz etkileyebilir, sorunlu alacak seviyelerini yükseltebilir, karşılık maliyetlerini artırabilir. Bu durum, Banka'nın karlılığı, sermaye yeterliliği, büyüme stratejileri ve sermaye piyasalarına erişimi üzerinde olumsuz sonuçlar doğurabilir.

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

Banka, Bankacılık Kanunu, ilgili ikincil düzenlemeler, TCMB düzenlemeleri, MASAK yükümlülükleri, katılım bankacılığına özgü normlar ve diğer kamu otoritesi kararlarına tabi olarak faaliyet göstermektedir. Bu düzenlemelerde yapılabilecek değişiklikler; sermaye yeterliliği, kaldıraç oranı, likidite oranları, karşılık kuralları, kâr payı dağıtım sınırlamaları, kredi sınıflandırma esasları, değer düşüklüğü hesaplamaları, büyük kredi sınırları, teminat türleri ve benzeri pek çok alanda doğrudan Banka'nın bilançosunu ve iş modelini etkileyebilir.

Düzenleyici otoritelerin, makro ihtiyati tedbirler kapsamında belirli sektörlerle kullanılacak finansmana sınırlama getirmesi, zorunlu karşılık ve menkul değer tesisi yükümlülüklerini değiştirmesi, bilanço kompozisyonu üzerinde baskı oluşturabilir ve Banka'nın karlılığını azaltabilir. Düzenleyici çerçevede ani veya kapsamlı değişiklikler, Banka'nın uyum ve raporlama maliyetlerini artırabilir, planlanan ürün ve işlemlerin hayata geçirilememesine veya durdurulmasına yol açabilir ve Banka'nın faaliyetlerini ve finansal sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

Banka, müşteri tanıma, şüpheli işlem bildirim, yaptırım taramaları ve benzeri alanlarda suç gelirlerinin aklanmasının önlenmesi ve terörizmin finansmanı ile mücadele mevzuatına tabidir. Banka'nın, geniş ve çeşitli müşteri tabanı, yoğun işlem hacmi, dijital kanallar ve muhtemel sınır ötesi işlemler sebebiyle, kara para aklama veya yaptırım ihlali iddialarına konu olabilecek işlemlere taraf olması veya bu işlemlere aracılık etmesi riski bulunmaktadır.

Bu kapsamda ortaya çıkabilecek tespitler veya iddialar sonucunda, MASAK, BDDK veya diğer yerel otoriteler tarafından idari para cezaları, faaliyet kısıtlamaları, iş modeline müdahale eden yükümlülükler veya ağır uyum programları gündeme gelebilir. Bununla birlikte Banka, başta Amerika Birleşik Devletleri, Avrupa Birliği ve Birleşmiş Milletler olmak üzere çeşitli uluslararası otoriteler tarafından uygulanan ekonomik yaptırımlara ve kısıtlayıcı tedbirlere ilişkin rejimlere tabidir. Bu kapsamda, ABD Hazine Bakanlığı'na bağlı Yabancı Varlıklar Kontrol Ofisi (*Office of Foreign Assets Control – OFAC*), Avrupa Birliği Konseyi ve Birleşmiş Milletler Güvenlik Konseyi tarafından belirli ülkelere, kişi ve kuruluşlara yönelik finansal işlemleri kısıtlayan veya yasaklayan yaptırım kararları alınabilmektedir. Söz konusu yaptırımlar; belirli ülke, sektör, kurum, gemi, uçak veya gerçek ve tüzel kişilere yönelik varlıkların dondurulması, finansman sağlanmasının yasaklanması, fon transferlerinin kısıtlanması, muhabir bankacılık ilişkilerinin sınırlandırılması veya sona erdirilmesi ve bazı durumlarda Banka'nın uluslararası ödeme ve mesajlaşma sistemlerinden çıkarılması gibi sonuçlar doğurabilmektedir.

Banka'nın suç gelirlerinin aklanması, terörizmin finansmanı veya uluslararası yaptırımlar ile ilişkilendirilmesi; Banka'nın itibarına zarar verebilir, muhabir banka ilişkilerinin, yurt dışı fonlama imkanlarının ve büyük kurumsal müşterilerle iş ilişkilerinin zayıflamasına yol açabilir ve Banka'nın faaliyetlerini, finansman maliyetlerini ve büyüme imkanlarını olumsuz yönde etkileyebilir. Ayrıca, bu tür faaliyetlere katılması veya aracılık etmesi nedeniyle Banka, yüksek tutarlı para cezalarına ve başkaca yasal müeyyidelere tabi tutulabilir.

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

Banka'nın kredi, piyasa, operasyonel, likidite ve diğer risk türlerini izleyebilmesi için risk yönetimi, iç kontrol ve iç denetim fonksiyonlarının yeterli düzeyde ve etkin çalışması önemlidir. Bu sistemlerdeki metodoloji, veri kalitesi, raporlama, organizasyon, insan kaynağı veya teknoloji kaynaklı yetersizlikler; Banka'nın risklerini doğru ölçememesine, dönemsel sonuçlarda dalgalanmalara ve sermaye planlamasında sapmalara yol açabilir.

Risklerin zamanında tespit edilememesi veya yanlış raporlanması, kredi portföyündeki bozulmanın, teminat değerlerindeki azalmanın, likidite baskılarının veya piyasa risklerindeki kayıpların geç görülmesine neden olabilir. Bu durum, düzenleyici oranlarda ani bozulmalara, sermaye güçlendirme ihtiyacının beklenenden daha yüksek ve ani hale gelmesine ve Banka'nın finansal sonuçlarında öngörülemeyen zararların ortaya çıkmasına yol açabilir.

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

Banka, faaliyetleri kapsamında müşteriler, çalışanlar, tedarikçiler, üçüncü kişiler, düzenleyici ve denetleyici kurumlar veya diğer kamu otoriteleri nezdinde çeşitli hukuki, idari ve cezai süreçlere taraf olabilir. Kredi ve finansman sözleşmelerinden kaynaklanan uyuşmazlıklar, tüketici şikayetleri, iş hukuku uyuşmazlıkları, vergi ve idari para cezası davaları, rekabet ve haksız rekabet iddiaları, kamusal merciler nezdinde yürütülen inceleme ve soruşturmalar Banka açısından önemli riskler barındırmaktadır.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Bu tür uyuşmazlıkların Banka aleyhine sonuçlanması, tazminat ödemelerini, idari para cezalarını, sözleşme fesihlerini, lisans ve izinlere ilişkin kısıtlamaları veya diğer yaptırımları gündeme getirebilir. Uyuşmazlıkların kamuoyuna yansması, medyada ve sosyal medyada yer bulması, Banka'nın itibarı üzerinde olumsuz algı yaratabilir, müşteri ve yatırımcı güvenini zayıflatabilir ve Banka'nın faaliyetlerini, finansal durumunu ve sermaye piyasalarına erişimini olumsuz yönde etkileyebilir.

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

Banka'nın yönetim kurulu üyeleri, üst düzey yöneticileri, risk yönetimi, kredi tahsis, hukuk, hazine, IT ve diğer kritik fonksiyonlarda görev yapan kilit personelin bilgi ve tecrübesi, Banka'nın faaliyetlerinin sürdürülmesinde ve büyüme hedeflerinde önemli rol oynamaktadır. Sektörde nitelikli insan kaynağı için yoğun rekabet bulunmakta olup, kilit çalışanların başka kurumlara geçmesi, emeklilik, sağlık veya kişisel nedenlerle ayrılması veya motivasyon kaybı yaşaması Banka açısından önemli riskler doğurabilir.

Kritik pozisyonlarda ani personel değişiklikleri, karar alma süreçlerinde yavaşlama, kredi ve risk değerlendirmelerinde tutarsızlıklar, projelerde gecikme, müşterilerle ilişkilerde zayıflama gibi sonuçlar yaratabilir. Nitelikli personelin yerine zamanında uygun aday bulunamaması durumunda, Banka'nın faaliyetlerinin belirli alanlarında aksaklıklar yaşanabilir; bu da Banka'nın operasyonlarını, finansal sonuçlarını ve stratejik hedeflerine ulaşma imkanını olumsuz yönde etkileyebilir. Artan ücret ve yan hak talepleri de Banka'nın maliyet yapısını baskılayarak karlılık üzerinde olumsuz etki yaratabilir.

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

Banka; bilgi teknolojileri altyapısı, veri merkezi hizmetleri, çağrı merkezi faaliyetleri, tahsilat, lojistik, insan kaynakları süreçleri, danışmanlık, değerlendirme ve benzeri alanlarda grup içi ve grup dışı üçüncü kişi hizmet sağlayıcılarından yararlanabilir. Bu hizmet sağlayıcıların finansal durumlarındaki bozulmalar, operasyonel yetersizlikleri, personel hataları, iş sürekliliği ve siber güvenlik açıkları, mevzuata uyumsuzlukları veya hizmet sözleşmelerine aykırı davranışları; Banka'nın operasyonlarını kesintiye uğratabilir, veri güvenliği ve müşteri bilgilerinin gizliliği açısından risk oluşturabilir.

Dış hizmet sağlayıcılarına ilişkin sorunlar, Banka'nın müşterilerine zamanında ve beklenen kalitede hizmet sunamamasına, süreçlerde gecikmelere, maliyet artışlarına, idari yaptırımlara, tazminat taleplerine ve itibar zedelenmesine neden olabilir. Ayrıca, herhangi bir hizmet sağlayıcının iş ilişkisinin sona ermesi halinde, benzer nitelikte ve benzer koşullarda yeni bir hizmet sağlayıcının bulunamaması, geçiş sürecinde ciddi aksamalar yaratabilir ve Banka'nın faaliyetlerini ve finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

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

Banka; yangın, doğal afet, işletme kesintisi, mesleki sorumluluk, siber riskler ve benzeri alanlarda çeşitli sigorta poliçelerine taraf olabilir. Ancak, sigorta teminatlarının kapsamı, limitleri, istisnaları, muafiyetleri ve sigorta şirketlerinin ödeme kabiliyeti, maruz kalınabilecek zararların tamamını karşılamayabilir. Ayrıca, belirli risk türleri için uygun sigorta teminatının bulunmaması, temin edilememesi veya maliyetinin çok yüksek olması nedeniyle bazı riskler sigorta koruması dışında kalabilir.

Doğal afetler, büyük çaplı siber saldırılar, önemli operasyonel hatalar, hukuki ve idari yaptırımlar, iş durması ve benzeri olaylar sonucunda ortaya çıkabilecek zararların sigorta poliçelerince tam olarak karşılanamaması durumunda, bu zararlar doğrudan Banka'nın özkaynaklarını ve likiditesini etkileyebilir. Sigorta korumasının

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İs Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

yetersiz kaldığı senaryolarda, Banka önemli düzeyde beklenmedik mali yüklere maruz kalabilir ve bu durum Banka'nın mali durumunu, faaliyet sonuçlarını ve sermaye yeterliliğini olumsuz yönde etkileyebilir.

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

Banka'nın şube ağı, ürünleri, belirli şehirlerde veya bölgelerde ağırlık kazanabilir; müşteri tabanında kamu kurumları, belirli büyük kurumsal gruplar veya belirli gelir segmentlerindeki bireysel müşteriler öne çıkabilir. Belirli bölgelere, müşteri segmentlerine veya ürünlere dönük bu yoğunlaşma; söz konusu bölgelerde yaşanabilecek ekonomik durgunluklar, doğal afetler, yerel düzenlemeler, istihdamda daralma veya nüfus hareketleri gibi gelişmelerin Banka üzerinde orantısız etki yaratmasına yol açabilir.

Belli sayıda büyük müşteriye, belli bölgelere veya belli ürün gruplarına bağımlılık, bu müşterilerin kredi risk profilindeki bozulma, fon çıkışı, hukuki uyumsuzluklar veya siyasi ve idari kararlardan kaynaklanan davranış değişiklikleri nedeniyle, Banka'nın risk maliyetini ve likidite baskısını artırabilir. Bölgesel veya segment bazlı şokların, yoğunlaşma nedeniyle Banka bilançosu üzerinde zincirleme etkiler yaratması durumunda, Banka'nın karlılığı, sermaye yeterliliği ve büyüme stratejileri olumsuz yönde etkilenebilir.

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

Banka, likidite yönetimi, kâr payı gelirleri ve çeşitli bilanço yönetimi amaçlarıyla devlet iç borçlanma senetleri, kira sertifikaları, yabancı ihraçlar, diğer borçlanma araçları ve benzeri finansal araçlara yatırım yapabilir; ayrıca türev işlemler ve bilanço dışı taahhütler üstlenebilir. Faizsiz finans ilkeleri çerçevesinde dahi, bu enstrümanların fiyatları; piyasa kar oranları, kredi risk algısı, ülke riski, enflasyon ve likidite koşullarındaki değişimlere bağlı olarak dalgalanabilir.

Piyasa koşullarındaki olumsuz değişiklikler, menkul değer portföyünde değer düşüklüğü zararları, temerrüde düşen ihraççılar nedeniyle tahsil edilemeyen alacaklar veya türev işlemlerden kaynaklanan zararlar ortaya çıkarabilir. Bilanço dışı yükümlülükler kapsamında üstlenilen kefaletler, garantiler ve teminat mektupları bakımından, karşı tarafların temerrüde düşmesi halinde Banka fiili yükümlülük altına girebilir. Bu gelişmeler, Banka'nın ticari kar/zarar kalemlerinde dalgalanmalara, özkaynakta azalışlara ve sermaye yeterliliği rasyolarında bozulmaya neden olabilir.

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

Banka, geniş bir fikri mülkiyet portföyüne sahiptir ve ürünlerinde kullandığı marka adlarını koruyabilmek adına marka tescillerine dayanmaktadır. Ancak, Banka'nın Türkiye'de ve dünya genelinde markalarını korumak için aldığı önlemlerin tamamen yeterli olacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır.

Aynı şekilde, Banka'nın fikri mülkiyet haklarına yönelik bir iddiayla karşı karşıya kalması durumunda, Banka'nın mülkiyet haklarının üstün tutulacağına veya bu tür bir durumun Banka'nın markalarını kullanmasını engellemeyeceğine dair kesin bir güvence verilemez. Ayrıca, Banka'nın, fikri mülkiyet haklarını savunmak veya başkalarının bu hakları ihlal etmesini önlemek amacıyla hukuki süreçlere dahil olması halinde, önemli maliyetlere katlanmak zorunda kalabilir. Bu maliyetler, hukuki süreç Banka'nın lehine sonuçlansa dahi, Banka'nın finansal durumu üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

Eğer Banka, fikri mülkiyet haklarını yeterli düzeyde koruyamazsa veya üçüncü tarafların fikri mülkiyet haklarını ihlal ettiği gerekçesiyle hukuki sorumlulukla karşılaşarsa, bu durum operasyonlarını, faaliyet sonuçlarını ve finansal durumunu önemli ölçüde olumsuz etkileyebilir.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

Banka'nın kamu sermayeli bir katılım bankası olması ve pay sahipliği yapısı, Banka'nın stratejik önceliklerini, kredi ve yatırım politikalarını, risk iştahını ve karar alma süreçlerini etkilemektedir. Kamu politikalarındaki değişiklikler, ilgili kamu otoritelerinin beklenti ve öncelikleri, Banka'nın belirli sektörlere, projelere veya müşteri gruplarına yönelik kredi politikaları üzerinde etkili olabilir.

Kamu sermayeli yapı nedeniyle, piyasa koşulları ve ticari rasyonel ile kamu politikaları arasında zaman zaman uyumsuzluklar ortaya çıkması, Banka'nın risk-getiri profilini ve karlılığını etkileyebilir. Pay sahipliği yapısında meydana gelebilecek değişiklikler, yönetim yapısında ve stratejik önceliklerde değişime yol açabilir. Bu tür gelişmeler, Banka'nın büyüme planlarını, risk profilini, yatırımcı ve muhabir ilişkilerini ve sermaye piyasalarına erişimini öngörülenden farklı yönde etkileyebilir.

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

Banka ve konsolide finansal tabloları kapsamındaki bağlı ortaklıkları, faaliyetlerini başta Bankacılık Kanunu olmak üzere, TCMB düzenlemeleri, BDDK, MASAK, Rekabet Kurumu, SPK, vergi idaresi ve iş sağlığı ve güvenliği mevzuatı dahil olmak üzere çok sayıda uluslararası düzenlemeler, kanun, ikincil düzenleme, tebliğ, rehber ve idari uygulamaya tabi olarak yürütmektedir. Bu mevzuatta yapılabilecek değişiklikler veya idari makamların yorum ve uygulamalarındaki farklılaşmalar; sermaye yeterliliği, likidite, kredi tahsisi, menkul değer tesisi, kâr payı dağıtımı, ücret ve komisyonlara ilişkin sınırlamalar, şube açma ve kapama, ürün tasarımı ve pazarlama süreçlerinde doğrudan etkiler yaratabilir.

Banka'nın bu düzenlemelere tam olarak uymaması veya uyumsuzluk algısına yol açacak işlem ve uygulamaların tespiti halinde; BDDK, TCMB, MASAK, Rekabet Kurumu, SPK veya diğer yerel ve yabancı idareler nezdinde ön araştırma, inceleme ve soruşturmalar başlatılabilir, idari para cezaları, faaliyet kısıtlamaları, işlem yasakları, menkul değer tesisi ve karşılık yükümlülüklerinde ilave yükler ve diğer yaptırımlar uygulanabilir. Bu tür yaptırımlar, Banka'nın faaliyetlerini, mali durumunu ve operasyonel sonuçlarını doğrudan olumsuz etkileyebileceği gibi, kamuoyu ve yatırımcı nezdinde Banka'nın itibarında kalıcı kayıplara yol açabilir.

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

Banka; kuruluş izni, faaliyet izni, şube ve temsilcilik açma izinleri, belirli bankacılık ürün ve hizmetlerine ilişkin onaylar, ödeme sistemlerine üyelikler, iş sağlığı ve güvenliği, çevre, imar ve benzeri alanlarda çeşitli izin, ruhsat ve yetkilere tabidir. Ayrıca, şube ve hizmet binaları, veri merkezleri ve operasyonel birimler bakımından yerel idareler, belediyeler, iş sağlığı ve güvenliği otoriteleri ve diğer kamu kurumlarının düzenleme ve denetim yetkisi bulunmaktadır.

Faaliyetlerin devamı için gerekli lisans, izin, ruhsat, sertifika ve benzeri belgelerin alınmaması, yenilenememesi, süresinde muhafaza edilememesi veya iptal edilmesi; ilgili şube ve birimlerde faaliyetlerin durmasına, belirli ürün ve hizmetlerin sunulmasının yasaklanmasına veya önemli ölçüde kısıtlanmasına neden olabilir. İdarelerin yeni şartlar getirmesi veya mevcut izin ve ruhsatların devamı için ilave yatırım, tadilat, sistem değişikliği veya personel düzenlemeleri talep etmesi, Banka açısından beklenmeyen maliyetler ve operasyonel yükler doğurabilir. Bu tür gelişmeler, Banka'nın gelirlerinin azalmasına, giderlerinin artmasına ve belirli iş alanlarında pazar payı kaybetmesine yol açabilir.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

Banka; BDDK, TCMB, MASAK, Sayıştay, Rekabet Kurumu, vergi idaresi, sosyal güvenlik kurumları, iş müfettişleri, belediyeler ve diğer kamu otoriteleri tarafından düzenli ve düzensiz denetimlere tabidir. Bu denetimler; kredi tahsis süreçleri, risk yönetimi, iç kontrol ve iç denetim, müşteri şikayetleri, ücret ve komisyon uygulamaları, gizlilik ve veri koruma, kara para aklama ile mücadele, iş sağlığı ve güvenliği, vergi ve muhasebe uygulamaları, personel istihdamı ve sözleşme ilişkileri dahil olmak üzere geniş bir alanı kapsayabilir.

Bu denetimlerin sonucunda mevzuata aykırılıklar veya eksiklikler tespit edilmesi halinde, Banka'dan belirli işlemleri durdurması veya kısıtlaması, geçmiş döneme ilişkin düzeltici işlemler yapması, ek karşılık veya yükümlülük kaydetmesi, müşteri lehine iade ve tazminatlar üstlenmesi, yoğun raporlama ve uyum programları yürütmesi istenebilir; ayrıca idari para cezaları, faaliyet kısıtlamaları, üst yönetim değişikliği talebi ve benzeri yaptırımlar uygulanabilir. Bu sonuçlar, Banka'nın faaliyetlerini, finansal durumunu, karlılığını ve yönetim yapısını olumsuz yönde etkileyebilir ve kamuoyu ile yatırımcı algısında kalıcı zararlar doğurabilir.

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

Banka, faaliyet gösterdiği pazarlarda rekabetin korunmasına ilişkin mevzuata ve Rekabet Kurumu başta olmak üzere ilgili otoritelerin düzenleme ve kararlarına tabidir. Kredi ve finansman fiyatlaması, ücret ve komisyon uygulamaları, bilgi değişimi, birlikte hareket, münhasırlık hükümleri içeren sözleşmeler, grup içi ve grup dışı iş birlikleri, tedarik ve dağıtım ağları ile büyük kurumsal müşterilerle yapılan çerçeve anlaşmalar, rekabet hukuku bakımından inceleme konusu olabilir.

Rekabet mevzuatına aykırı kabul edilebilecek anlaşmalar yapılması, hâkim durumun kötüye kullanılması, bilgi değişimi yoluyla rekabeti sınırlayıcı uygulamalarda bulunulması veya bu tür davranışların varlığına dair iddialar, Rekabet Kurumu nezdinde soruşturmalara ve yüksek tutarlı idari para cezalarına yol açabilir. Rekabet hukuku ihlali tespiti, Banka'nın belirli sözleşmelerinin geçersiz sayılmasına, bazı uygulamaların derhal sonlandırılmasına, iş ilişkilerinin bozulmasına ve Banka'nın itibarının müşteriler, iş ortakları ve yatırımcılar nezdinde zarar görmesine neden olabilir. Bu sonuçlar, Banka'nın faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

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

Banka'nın gelecekte şube ağını genişletmesi, yeni coğrafyalara açılması veya yeni ürün ve hizmetleri devreye alması durumunda; farklı yerel idarelerin, düzenleyici kurumların ve uluslararası otoritelerin denetimi ve mevzuatı ile karşılaşması söz konusu olabilir. Yeni pazarlara giriş, farklı lisans, izin ve yetki prosedürlerini, bu pazarlara özgü tüketici, veri koruma, rekabet, iş hukuku ve vergi kurallarını ve bu alanlarda uygulanacak ağır yaptırım rejimlerini gündeme getirebilir.

Yeni düzenleyici otoritelerin gerekliliklerine uyum sağlayamama, bu pazarlarda beklenen rafine uyum programlarını uygulayamama veya yerel uygulamaları yanlış değerlendirme, Banka açısından idari para cezaları, faaliyet kısıtlamaları, yüksek uyum maliyetleri ve belirli pazarlardan çıkış zorunluluğu gibi sonuçlara yol açabilir. Bu durum Banka'nın büyüme stratejilerini, karlılığını, sermaye ihtiyacını ve yatırımcı beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilir.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

Banka, faaliyetleri kapsamında müşterilerine ve/veya müşterilerinin çalışanlarına ait kişisel veriler ile müşterilerine ait ticari sır niteliğinde bilgileri işleyebilmekte, saklayabilmekte ve belirli süreçlerde bu bilgilere erişim sağlayabilmektedir. Banka'nın veri sorumlusu sıfatı kapsamında, kişisel verilerin hukuka uygun işlenmesi, erişim yetkilerinin yönetilmesi, verilerin gizliliğinin ve güvenliğinin sağlanması ve yetkisiz erişimin önlenmesine ilişkin yükümlülükleri bulunmaktadır.

Bu kapsamda Banka'nın bilgi teknolojileri altyapısı, veri tabanları, uygulamaları ve iletişim kanalları; kötü amaçlı yazılım, fidye yazılımı, kimlik avı (phishing), yetkisiz erişim, veri sızıntısı, sistem kesintisi, üçüncü taraf tedarikçi/hizmet sağlayıcı kaynaklı zafiyetler veya çalışan hatası gibi olumsuz durumlarla karşı karşıya kalabilir. Bu tür bir güvenlik ihlali; (i) Banka'nın operasyonlarının aksamasına, kritik sistemlerin geçici olarak devre dışı kalmasına ve müşteri hizmetlerinde kesintilere, (ii) kişisel veriler ve/veya ticari sırların ifşasına ve bu kapsamda tazminat talepleri, dava ve yargılama giderleri ile diğer mali yükümlülükler, (iii) idari soruşturma ve denetimlere ve idari yaptırımlara, (iv) müşteri güveninde ve marka itibarında bozulmaya ve (v) gelir kaybı ile ilave uyum ve operasyonel maliyetlere yol açabilir.

Banka tarafından işlenen ve saklanan veri hacminin artması, söz konusu risklerin gerçekleşmesi halinde etkinin kapsamını büyütebilir. Bu gelişmelerin herhangi biri, Banka'nın karlılığını, finansal performansını ve sermaye yeterliliği göstergelerini olumsuz etkileyebilir.

## **5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:**

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

Türkiye ekonomisi son yıllarda yüksek ve değişken enflasyon, dönemselsel olarak sıkı ve gevşek para politikaları arasında geçişler, büyüme hızında dalgalanmalar, kur şokları ve dış finansman koşullarındaki bozulma gibi unsurlara maruz kalmaktadır. Bu gelişmeler, Türk bankacılık sektörünün bilanço yapısını, fonlama maliyetlerini, kredi talebini, kredi geri ödeme performansını ve karlılık göstergelerini doğrudan etkilemektedir.

Merkez Bankası'nın politika faizinde ve zorunlu karşılık/likidite düzenlemelerinde yaptığı değişiklikler, mevduat ve katılım fonu maliyetlerine, kredi ve finansman fiyatlamasına, menkul değer portföylerinin değerine ve bankaların net faiz/net kâr payı marjlarına yansımaktadır. Politika tercihlerinde meydana gelebilecek ani değişiklikler ve makro ihtiyati çerçevedeki belirsizlikler; kredi büyümesinde, kredi kompozisyonunda ve bilanço yönetiminde planlaması zor sonuçlar doğurabilir.

Yüksek enflasyon ortamı, bankaların operasyonel giderlerini ve özkaynaklarının reel değerindeki erozyonu artırırken, enflasyon beklentilerindeki bozulma kredi ve mevduat vadelerinin kısalmasına, yeniden fiyatlama riskinin yükselmesine ve fonlama koşullarının sıkılaşmasına yol açabilir. Makroekonomik göstergelerde yaşanabilecek olumsuz gelişmeler, Türk bankacılık sektörünü ve bu sektörün bir parçası olan Banka'yı, faaliyetleri, finansal durumu, faaliyet sonuçları ve beklentileri bakımından olumsuz etkileyebilir.

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

Katılım bankacılığı sektörü, Türkiye'de bankacılık sistemi içinde artan ancak halen sınırlı bir paya sahiptir; katılım bankalarının toplam bankacılık sektörü aktifleri içindeki payı son yıllarda yaklaşık %8-9 bandında

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

72

seyretmektedir. Katılım bankalarının fon toplama ve kullandırma süreçleri, katılım esaslarına bağlı olarak; özel cari hesaplar, katılma hesapları, kar-zarar ortaklığı, emek-sermaye ortaklığı, kar beyanı ile satım, peşin satış, vadeli alım peşin satım, kira sertifikaları ve benzeri ürünler üzerinden yürütülmektedir. Bu iş modeli, klasik mevduat bankalarına kıyasla farklı riskler ve sınırlılıklar içermektedir.

Katılım bankacılığına ilişkin farkındalık ve tercihlerin yetersiz kalması, belirli müşteri segmentlerinin geleneksel bankacılık ürünlerini tercih etmesi, katılım finans ürünlerinin karşı taraflar nezdinde yeterince anlaşılabilmesi ve piyasadaki ürün çeşitliliğinin sınırlı algılanması, katılım bankalarının büyüme hızını ve ölçek ekonomilerinden yararlanma kapasitesini sınırlayabilir. Ayrıca, kâr -zarar ortaklığı temelli ürünlerde, reel sektör karlılığındaki bozulmalar doğrudan fon sahiplerinin getirilerine ve bankaların gelirlerine yansiyabilir; bu durum fon sahiplerinin beklentileri ile gerçekleştirmeler arasında uyumsuzluk yaratabilir.

Katılım bankacılığı sektörüne özgü bu kırılmalıklar, sektörün genel risk algısında bozulmalara, fon çıkışlarına, fonlama maliyetlerinde artışa ve kredi/fon marjlarının daralmasına neden olabilir. Bu gelişmeler Banka'nın büyüme potansiyelini, karlılığını, rekabet gücünü ve sermaye piyasalarına erişimini olumsuz yönde etkileyebilir.

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

Türk bankacılık sektörü, son yıllarda sık aralıklarla değişen zorunlu karşılık oranları, menkul değer tesisi yükümlülükleri, kredi büyümesine ve kompozisyonuna getirilen sınırlamalar, döviz pozisyonu ve türev işlemlere ilişkin kısıtlar, kredi kartı ve tüketici kredilerine ilişkin tavanlar ve çeşitli oran/limit düzenlemeleri gibi kapsamlı makro ihtiyati tedbirlere tabidir. Türk Lirası'nı önceleyen ve seçici kredi politikaları çerçevesinde, bankaların bilançolarında Türk Lirası varlıkların payını artırmaya yönelik kurallar, döviz mevduatlarına ilişkin caydırıcı nitelikte ek yükümlülükler ve belirli sektörlerle yönelik kredi kısıtları getirilebilmektedir.

Bu tür düzenlemeler, bankaların fonlama yapısını, aktif-pasif vade uyumunu, faiz/kâr payı marjlarını ve menkul değer portföylerinin bileşimini zorunlu olarak değiştirebilir; bankaların ticari değerlendirmeleri ile düzenleyici otoritelerin öncelikleri arasında gerilim yaratabilir. Beklenmedik düzenlemeler, Banka'nın planladığı kredi ve ürün stratejilerinin uygulanamamasına, ilave menkul değer yatırımları nedeniyle bilanço risk-getiri profilinin değişmesine ve karlılığın baskı altında kalmasına yol açabilir.

Makro ihtiyati çerçevenin sık ve öngörülemez biçimde değişmesi, Banka'nın stratejik planlamasını, ürün geliştirme süreçlerini ve fiyatlama politikalarını zorlaştırarak Banka'nın faaliyetleri, finansal durumu ve faaliyet sonuçları üzerinde olumsuz etki yaratabilir.

Ayrıca makro ihtiyati düzenlemeler ve selektif kredi politikaları kapsamında öngörülen yükümlülükler, örneğin belirli nitelikte menkul değer bulundurma/tesis yükümlülükleri, bilanço kompozisyonuna yönelik zorunluluklar veya belirli ürün ve işlemlere ilişkin kısıtlar gibi, Banka'nın bilanço kompozisyonunu ve ürün setini katılım bankacılığı ilke ve standartlarıyla uyum değerlendirmesi bakımından ilave sınırlamalara tabi kılabilir. Bu tür yükümlülüklerin uygulanması sırasında, uygun enstrüman bulunabilirliği, piyasa koşulları, fiyatlama ve operasyonel/raporlama gereklilikleri nedeniyle Banka'nın portföy bileşimini ve kârlılığını olumsuz etkileyebilecek maliyetler doğabilir; ayrıca söz konusu yükümlülüklerin faizsiz finans ilke ve değerleriyle uyumuna ilişkin değerlendirmeler bakımından müşteri algısı ve itibar üzerinde olumsuz etki oluşabilir.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

Türkiye'de hem mevduat bankaları hem katılım bankaları hem de kalkınma ve yatırım bankaları faaliyet göstermekte olup, bu kurumların kredi, finansman, mevduat/katılım fonu, ücret ve komisyon, dijital bankacılık ve diğer alanlarda yoğun rekabet içinde oldukları bir piyasa yapısı mevcuttur. Ayrıca son yıllarda şubesiz/dijital bankacılık lisansları, elektronik para kuruluşları, ödeme hizmeti sağlayıcıları ve finansal teknolojiler alanındaki yeni oyuncular, bankacılık ürün ve hizmetleri ile kısmen ikame ilişkisi kuran çözümler sunmaktadır.

Yoğun rekabet ortamında, kredi ve finansman faizleri/kâr payı oranları, mevduat ve katılım fonu oranları, ücret ve komisyonlar, kampanyalar ve ek avantajlar üzerinden agresif fiyatlandırma baskıları oluşmaktadır. Bu baskılar, Banka'nın kredi ve fonlama marjlarının daralmasına, kârlılık hedeflerine ulaşamamasına, belirli segmentlerde pazar payı kaybetmesine ve yeni müşteri kazanımında zorlanmasına neden olabilir. Ücret ve komisyonlara yönelik yasal sınırlamalar ve müşteri şikayetleri, rekabet baskısıyla birleştiğinde, bankaların komisyon tabanlı gelir kalemlerini de daraltabilir.

Rekabetin fiyat dışı unsurlar üzerinden, örneğin dijital hizmet kalitesi, ürün çeşitliliği, kampanyalar ve çapraz satış olanakları üzerinden yoğunlaşması, Banka üzerinde teknoloji yatırımları ve pazarlama faaliyetleri açısından ek maliyet baskısı oluşturabilir. Bu gelişmeler, Banka'nın faaliyetleri, finansal durumu ve operasyonel sonuçları üzerinde olumsuz etkilere yol açabilir.

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

Türk bankacılık sektörü, yurt dışı borçlanmalar, sendikasyon kredileri, sekürütizasyon işlemleri, sukuk ihraçları ve muhabir banka ilişkileri kanalıyla uluslararası sermaye piyasalarına ve yabancı yatırımcıların risk algısına bağlıdır. Küresel enflasyon, gelişmiş ülke merkez bankalarının faiz kararları, küresel likidite koşulları ve risk iştahındaki dalgalanmalar, Türkiye'ye yönelik sermaye hareketlerini ve Türk bankalarının yurt dışı fonlama imkanlarını doğrudan etkilemektedir.

Jeopolitik gerginlikler, bölgesel çatışmalar, enerji fiyatlarındaki sert hareketler, ticaret savaşları ve yaptırımlar, Türkiye'nin ülke risk primi ve kredi notu üzerinde baskı yaratabilir; bu da Türk bankalarının yurtdışı borçlanma maliyetlerini yükseltebilir veya belirli piyasalara erişimlerini sınırlayabilir. Ülkenin kredi notunda veya görünümünde yaşanabilecek olumsuz değişiklikler, sektör genelinde fonlama maliyetlerinin artmasına, vade kısalmaya ve yenileme riskinin yükselmesine neden olabilir.

2026 yılının ilk çeyreğinde ABD ve İsrail'in İran'a yönelik başlattığı askeri harekât ve ardından İran'ın Körfez ülkelerini hedef alan füze saldırıları, bölgesel jeopolitik risk profilini belirgin biçimde yükseltmiş ve küresel enerji piyasaları ile finansal koşullar üzerinde somut baskılar doğurmuştur. Bu gelişmeler çerçevesinde ham petrol fiyatları yılbaşından bu yana yaklaşık %32-36 artmış ve söz konusu hareket çatışmanın etkisini salt piyasa dalgalanmasında makroekonomik risk boyutuna taşımıştır. Dünyanın en kritik ham petrol ve LNG transit güzergahı olan Hürmüz Boğazı'ndaki tanker trafiğinin fiilen durma noktasına gelmesi ve küresel LNG arzının yaklaşık %19'unu oluşturan Katar LNG tesislerinin devre dışı kalması, enerji arz güvenliğine ilişkin riskleri pekiştirmiş ve Avrupa doğalgaz piyasasında ek baskı oluşturmuştur. Ampirik kanıtlar, büyük enerji fiyatı şoklarının eş zamanlı yüksek enflasyon ortamıyla çakışması halinde gelişmekte olan piyasalarda faiz indirim döngülerinin gecikebileceğini ya da faiz artışlarının gündeme gelebileceğini ortaya koymakta; bu durum Türkiye dahil enerji ithalatçısı gelişmekte olan piyasaların yurt dışı borçlanma maliyetlerinin yükselmesi ve uluslararası sermaye hareketlerinde daralma ile karşılaşabileceğini teyit etmektedir. Böyle bir

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

ortamda gelişmekte olan piyasalara yönelik sermaye akışları üzerindeki baskı belirgin biçimde artabilir ve Türk bankacılık sektörünün uluslararası piyasalardaki fonlama koşulları olumsuz etkileyebilir.

Küresel ve bölgesel şokların, Türkiye ekonomisinin büyüme dinamikleri, cari açık finansmanı, kur dalgalanmaları ve enflasyon üzerindeki etkileri, dolaylı olarak Türk bankacılık sektörünün varlık kalitesi, karlılığı ve sermaye yeterliliği üzerinde de baskı oluşturabilir. Bu çerçevedeki olumsuz gelişmeler, Banka'nın yurt içi ve yurt dışı fonlama imkanlarını, ihraç edeceği sermaye piyasası araçlarına talebi ve genel finansman maliyetini olumsuz yönde etkileyebilir.

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

Türkiye'de hane halkı, şirketler ve kamu kesimi bilançolarının önemli bir kısmı kur hareketlerine ve enflasyondaki değişimlere açıktır. Döviz cinsinden borçlanmış müşterilerin yerel para birimindeki gelirleri ile döviz cinsinden yükümlülükleri arasındaki uyumsuzluk, kurdaki ani değişiklikler karşısında geri ödeme kabiliyetini zayıflatmaktadır. Yüksek enflasyon ve faiz/kâr payı oranlarındaki dalgalanmalar, sabit getirili menkul değerlerin ve uzun vadeli finansmanların değerinde düşümlere, kredi-mevduat vade uyumsuzluğunun artmasına ve yeniden fiyatlandırma riskinin yükselmesine neden olmaktadır.

Bu ortamda, bankacılık sektörünün takipteki alacak oranları, yakın izleme portföyü, yeniden yapılandırılan krediler ve tahsili güç alacaklar açısından baskı altında kalması mümkündür. Varlık kalitesindeki bozulma, karşılık giderlerinde artışa ve özkaynakta erimeye yol açarak sermaye yeterliliği oranlarını zayıflatabilir. Sermaye yeterliliğinde görülebilecek bozulmalar, bankaların bilanço büyüklüklerini sınırlandırmalarına, risk ağırlıklı varlıklarını azaltmalarına ve kredi verme iştahlarını düşürmelerine neden olabilir.

Türk bankacılık sektörünün bu tür makro-finansal kırılganlıklara maruz kalması, sektörün bir parçası olan Banka'nın da fonlama yapısını, kredi portföy kompozisyonunu, karlılığını ve sermaye yeterliliğini olumsuz yönde etkileyebilir.

**Türk bankacılık sektöründe dijitalleşme, finansal teknolojiler ve yeni oyuncularla artan rekabet, bu dönüşüme uyum sağlanamaması halinde Banka'nın faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.**

Bankacılık sektöründe son yıllarda hız kazanan dijitalleşme, mobil ve internet bankacılığı kanallarının yaygınlaşması, açık bankacılık uygulamaları, bulut teknolojileri, yapay zeka tabanlı kredi ve risk analizleri, uzaktan müşteri edinimi ve benzeri gelişmeler, bankacılık iş yapış biçimlerini köklü şekilde dönüştürmektedir. Buna paralel olarak, dijital bankalar, elektronik para kuruluşları, ödeme hizmeti sağlayıcıları ve fintech şirketleri finansal hizmetler alanında yeni rekabet unsurları olarak ortaya çıkmaktadır.

Sektördeki bu hızlı dönüşüm, bankaların bilgi teknolojileri yatırımlarını, siber güvenlik altyapılarını, ürün tasarımı ve müşteri deneyimi süreçlerini sürekli olarak değiştirmelerini gerektirmektedir. Teknolojik gelişmelere ve müşteri beklentilerindeki değişime cevap verilememesi; daha düşük maliyetle ve daha hızlı hizmet sunan rakiplerin pazar payını artırmasına, geleneksel şube ağına maliyet baskısı yaratmasına ve özellikle genç ve dijital odaklı müşteri segmentlerinde kayıplara neden olabilir.

Dijitalleşme sürecine uyum için gerekli yatırımların yüksek olması, kısa vadede maliyetleri artırırken; uyumun gecikmesi veya yetersiz kalması, Banka'nın rekabet gücünü, gelir oluşturma kapasitesini ve müşteri tabanının sürdürülebilirliğini olumsuz yönde etkileyebilir.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

**Türk bankacılık ve katılım finans sektöründe iklim değişikliği ve sürdürülebilirlik gündeminin güçlenmesi, düzenlemeler ve piyasa beklentileri üzerinden Banka'nın kredi politikalarını ve risk profilini olumsuz etkileyebilir.**

Küresel ve yerel düzenleyici otoriteler ile yatırımcılar, iklim değişikliği ve çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) risklerine ilişkin beklentilerini bankacılık sektörü üzerinde giderek artırmaktadır. Bankaların kredi portföylerinde karbon yoğun sektörlerin, çevresel etkisi yüksek projelerin ve iklim riski taşıyan varlıkların payının azaltılması; bu alanlarda daha yüksek sermaye gereksinimleri, raporlama yükümlülükleri ve sınırlamalar getirilmesi gündeme gelebilmektedir.

Bu çerçevede, bankaların, iklim ve çevresel riskleri kredi tahsis süreçlerine entegre etmesi, belirli sektörleri veya projeleri sınırlaması, teminat kabul kriterlerini değiştirmesi ve ilave stres testi ve raporlama süreçleri yürütmesi beklenmektedir. Bu gelişmeler, özellikle gayrimenkul, inşaat, enerji ve altyapı gibi alanlarda yoğunlaşmış kredi portföylerinde yeniden dengelenme ihtiyacına, bazı projelere kredi sağlanamamasına veya daha yüksek maliyetlerle sağlanmasına yol açabilir.

Sürdürülebilir finans ve iklim riski çerçevesindeki düzenlemeler ve piyasa beklentileri, Türk bankacılık sektörü için hem uyum maliyetleri hem de kredi portföyü yeniden yapılanması anlamına gelebilir. Bu süreç, Banka'nın kredi politikalarını, teminat yapısını, varlık kalitesini, sermaye gereksinimlerini ve dolayısıyla kârlılığını olumsuz yönde etkileyebilir.

**Bankacılık sektöründe müşteri davranışları ve finansal hizmet tercihlerinde meydana gelen hızlı değişimler Banka'nın ürün ve fiyatlama stratejilerini olumsuz etkileyebilir.**

Türk bankacılık sektöründe tasarruf eğilimleri, borçlanma eğiliminin artması, döviz ve TL tercihi, vade seçimleri, dijital kanalların kullanımı, faiz/katılım hassasiyeti, sürdürülebilirlik ve şeffaflık beklentileri kısa sürelerde belirgin şekilde değişebilmektedir. Sosyal medya, finansal okuryazarlık platformları ve karşılaştırma siteleri üzerinden yayılan bilgi ve yorumlar, müşterilerin ürün ve sağlayıcı değiştirme kararlarını hızlandırmaktadır.

Bu ortamda, sektörde belirli ürün segmentlerine yönelik talep çok kısa süre içinde artabilir veya kaybolabilir; belli vadelere ve para birimlerine yoğunlaşma oluşabilir; kampanya ve fiyat rekabeti belli dönemlerde aşırıya kaçabilir. Müşteri davranışlarını ve talep yönünü yanlış okuyarak tasarlanan ürünler, Banka'nın da içinde bulunduğu sektörde atıl kaynaklara, gelir elde edilemeyen ürünlere, dengesiz kompozisyona ve fiyatlama hatalarına yol açabilir. Bu hatalar, Banka'nın ürün stratejilerini, fiyatlama politikasını, pazar payını ve kârlılığını olumsuz yönde etkileyebilir.

**Türk bankacılık sektörünün konut, inşaat ve gayrimenkul teminatl kredilere olan yüksek bağımlılığı Banka'yı bu sektörlerdeki olumsuz gelişmelere karşı sektörel düzeyde kırılgan hale getirebilir.**

Türkiye'de bankacılık sektörü genelinde konut kredileri, inşaat firmalarına kullanılan krediler ve gayrimenkul teminatl ticari krediler toplam kredi stokunda önemli bir paya sahiptir. Gayrimenkul fiyat seviyesindeki sert düzeltmeler, konut satışlarının yavaşlaması, inşaat maliyetlerindeki artış, kentsel dönüşüm ve imar rejimindeki değişiklikler veya deprem riskine ilişkin düzenlemeler; gayrimenkul teminatl kredilerin risk profilini yapısal olarak bozabilir.

Bu tür gelişmeler, sektörde teminatların kredi bakiyesini karşılamada yetersiz kalmasına, yeni kredi tahsislerinin kısıtlanmasına, mevcut kredi portföyünün önemli bir kısmında yeniden yapılandırma ve takip süreçlerinin artmasına yol açabilir. Bankacılık sektörünün gayrimenkule bu ölçüde maruz kalması, sektörel düzeyde varlık kalitesinde hızlı bir bozulma riskini artırmaktadır. Böyle bir bozulma, Banka'nın da içinde

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İs Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

bulunduğu sektörde karşılık giderlerinin yükselmesine, sermaye yeterliliği oranlarının baskı altına girmesine ve kredi arzının daralmasına neden olabilir.

**Bankacılık sektörünün KOBİ'ler ve kamu ile iş yapan yüklenici firmalar gibi makroekonomik gelişmelere hassas müşteri segmentlerine olan kredi maruziyeti Banka'nın risk profilini olumsuz etkileyebilir.**

Türk bankacılık sektöründe KOBİ'ler, kamu ihalelerine bağımlı müteahhitlik ve altyapı firmaları, tek veya sınırlı sayıda müşteri veya projeye odaklanmış şirketler kredi portföyünde önemli yer tutmaktadır. Bu segmentlerde özkaynak yapısının kısıtlı olması, sınırlı kurumsallaşma, gelirlerin kamu bütçesine ve ihale takvimlerine bağlı olması, girdi maliyetlerinin değişkenliği ve alacak tahsil sürelerinin uzaması gibi yapısal sorunlar bulunabilmektedir.

Kamu yatırımlarındaki öncelik değişiklikleri, kamu ödemelerinde gecikmeler, bütçe kısıntıları, ihalelerin iptali veya ertelenmesi, KOBİ segmentinde talep daralması ve tahsilat zincirindeki kırılmalar, sektörde bu müşteri gruplarına yönelik kredi riskini toplu halde artırabilir. Bu segmentlerde ortaya çıkacak temerrütler ve yeniden yapılandırma süreçleri, Banka'nın da içinde olduğu sektörde karşılık yükünü büyütebilir, sermaye yeterliliği üzerinde baskı oluşturabilir ve kredi arzının kısıtlanmasına yol açabilir.

**Finansal piyasa altyapılarında ve ödeme sistemlerinde yaşanabilecek aksaklıklar Banka'nın da içinde bulunduğu sektörde ödeme ve mutabakat süreçlerini kesintiye uğratarak likidite ve operasyonel riskleri artırabilir.**

Bankacılık sektörü; EFT, FAST, kartlı ödeme sistemleri, takas ve mutabakat kurumları, menkul değer saklama kuruluşları, borsalar, mesajlaşma altyapıları ve telekomünikasyon ağlarına yüksek derecede bağımlıdır. Bu altyapılarda yaşanabilecek yazılım veya donanım arızaları, siber saldırılar, enerji ve iletişim kesintileri, insan hataları veya düzenleyici kaynaklı geçici durdurular, sektörde ödeme ve mutabakat süreçlerinin eşzamanlı olarak aksamasına neden olabilir.

Bu tür sistemik altyapı sorunları, müşterilerin hesaplarına erişememesi, transferlerin gecikmesi, takas ve teslimatların gerçekleşmemesi, teminat çağrılarının yerine getirilememesi gibi sonuçlar doğurabilir. Ödeme ve mutabakat zincirindeki kırılmalar, bankaların birbirlerine ve piyasalara olan yükümlülüklerini zamanında yerine getirememesi riskini yükseltir; bu durum likidite pozisyonlarının bozulmasına, temerrüt zincirlerine ve sektör geneline yayılan güven kayıplarına yol açabilir. Bu çerçevedeki gelişmeler, Banka'nın da içinde bulunduğu sektörde likidite ve operasyonel riskleri artırarak Banka'nın faaliyetlerini ve finansal sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

**Bankacılık sektöründe tasarruf sahiplerinin güvenindeki ani sarsılmalar ve sosyal medya kaynaklı bilgi akışı, mevduat ve katılım fonlarında hızlı çıkışlara yol açarak Banka üzerinde likidite baskısı yaratabilir.**

Bankacılık faaliyetleri tasarruf sahiplerinin sisteme ve bankalara duyduğu güvene yüksek derecede bağımlıdır. Belirli bir bankaya, bankacılık sektörüne veya ülke ekonomisine ilişkin olumsuz haberler, söylentiler, düzenleyici işlemler veya siyasi gelişmeler, sosyal medya ve anlık mesajlaşma uygulamaları üzerinden çok kısa sürede geniş kitlelere yayılabilmektedir.

Bu tür bilgi akışı, ekonomik temeli zayıf olsa dahi, tasarruf sahiplerinin aynı anda fonlarını çekme eğilimine girmesine, vade beklemeksizin hesap kapatmalarına veya fonlarını belirli enstrümanlara yoğunlaştırmalarına yol açabilir. Sektörde mevduat ve katılım fonlarında ani ve yüksek tutarlı çıkışlar yaşanması, Banka'nın da içinde bulunduğu kurumların likidite pozisyonu üzerinde ciddi baskı yaratır; fonlama maliyetlerini keskin

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

şekilde artırır ve kredi verme kapasitesini sınırlar. Böyle bir ortamda Banka'nın yükümlülüklerini karşılama kabiliyeti, karlılığı ve büyüme stratejileri olumsuz yönde etkilenebilir.

**Türk bankacılık sektörünün ekonomik ve operasyonel olarak belirli büyükşehirlerde yoğunlaşması, bu bölgelerde meydana gelebilecek olayların sektöre sistemik düzeyde zarar vermesine yol açabilir.**

Türkiye'de bankaların genel müdürlükleri, önemli sayıdaki şubeleri, veri merkezleri, operasyon merkezleri ve nitelikli insan kaynağı ağırlıklı olarak İstanbul başta olmak üzere birkaç büyükşehirde bulunmaktadır. Bu şehirler, aynı zamanda deprem, sel, altyapı kesintileri, toplumsal olaylar ve ulaşımın aksadığı durumlar açısından yüksek risk taşımaktadır.

Bu bölgelerde meydana gelebilecek büyük ölçekli bir deprem, uzun süreli elektrik ve iletişim kesintileri, ulaşım altyapısının zarar görmesi veya güvenlik kaynaklı kısıtlamalar, bankacılık sektörünün idari ve teknik merkezlerini aynı anda devre dışı bırakabilir. Bu durumda, bankaların şubeleri ve dijital kanalları üzerinden hizmet sunmaları, kredi ve tahsilat işlemlerini yürütmeleri, para ve menkul değer transferlerini gerçekleştirmeleri ciddi şekilde aksayabilir veya durabilir. Sektörün bu coğrafi yoğunlaşması, tekil bir afetin veya bölgesel krizin Banka'nın da aralarında bulunduğu çok sayıda kurum üzerinde eşzamanlı ve sistemik etkiler yaratmasına neden olabilir.

**Bankacılık sektörünün sermaye piyasaları, sigorta şirketleri ve diğer finansal kurumlarla olan güçlü bağlantıları, bu alanlarda ortaya çıkabilecek olumsuz gelişmelerin Banka'nın finansallarına/ operasyonlarına doğrudan yansımaya neden olabilir.**

Türk bankaları; devlet iç borçlanma senetleri ve kira sertifikaları başta olmak üzere sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmakta, sigorta ve bireysel emeklilik ürünlerini pazarlamakta, portföy yönetimi, faktöring, finansman ve finansal kiralama şirketleriyle kredi ilişkileri ve ortak müşteriler üzerinden yoğun işlem gerçekleştirmektedir. Bu bağlantılar, finansal sistemin farklı bileşenleri arasında karşılıklı yükümlülük ve bağımlılık yaratmaktadır.

Sermaye piyasalarında, sigorta sektöründe veya diğer finansal kurumlarda yaşanabilecek temerrütler, teminat yetersizlikleri, büyük zararlar veya düzenleyici müdahaleler; bankaların menkul değer portföylerinde değer düşüklüğü, karşı taraf kredi riski kayıpları, teminatların nakde çevrilememesi ve fonlama kanallarının kapanması gibi sonuçlar doğurabilir. Finansal sistemin bir bölümünde ortaya çıkacak şokların, bu bağlantılar vasıtasıyla Banka'nın da içinde bulunduğu bankacılık sektörüne hızla yayılması, Banka'nın varlık kalitesi, sermaye yeterliliği ve karlılığı üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

### 5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

**İhraç edilen paylar halka açık bir piyasada işlem göreceğinden fiyat ve hacim dalgalanmaları yaşanabilir.**

Halka arzı takiben Halka Arz Edilecek Paylar için bir piyasanın oluşacağını veya bir piyasa oluştuğu takdirde bunun bir süreklilik göstereceğinin garantisi yoktur. Halka Arz Edilecek Paylar ile ilgili aktif bir işlem piyasası oluşmayabilir veya oluşmuş olan bir piyasa, sürdürülebilir olmayabilir. Bu durumlar yatırımcıların halka arzdan aldıkları payların likiditesi üzerinde olumsuz rol oynayabilir veya Halka Arz Edilecek Paylar'ın fiyat değişkenliğini artırabilir.

Halka arz fiyatı, Halka Arz Edilecek Paylar'ın işlem göreceği piyasadaki fiyatına ve gelecekteki performansına ilişkin bir gösterge olmayabilir.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Ayrıca Banka'nın faaliyet performansı ve buna bağlı finansal sonuçları işbu İzahname'de de belirtilen risklerin oluşması durumunda analistlerin ve/veya yatırımcıların beklentilerini karşılamayabilir.

Halka Arz Edilecek Paylar'ın fiyatı gerek Banka'nın gerekse içinde bulunduğu sektörün finansal performansındaki, global veya ulusal makroekonomik ortamdaki, Banka'nın rakiplerinin faaliyetlerindeki ve ayrıca işbu İzahname'nin risk faktörleri dahil ilgili bölümlerinde değinilen koşullardaki değişikliklere bağlı olarak dalgalanmalara maruz kalabilir.

**Banka'nın halka açıklık oranı sınırlıdır ve payların likiditesi ve pay fiyatı üzerinde bunun olumsuz etkisi olabilecektir.**

Halka arz işlemi tamamlandıktan sonra, Banka'nın çıkarılmış sermayesinin %10,71'ine tekabül eden toplam 600.000.000,00 TL nominal değerli pay Borsa İstanbul'da işlem görecektir. Bu sınırlı halka açıklık oranı payların likiditesini olumsuz etkileyebilecek, payların alım-satım hacminin düşük olmasına neden olabilecek ve sonuç olarak pay fiyatı üzerinde olumsuz etki yaratabilecektir.

Paylar Borsa'da işlem görmeye başladıktan sonra paylara ilişkin likidite oluşmaması durumunda pay sahipleri istedikleri miktar, zaman ve fiyat üzerinden paylarını satamayabilirler.

**Payların sulanması söz konusu olabilir.**

Banka, Halka Arz Edilecek Paylar'ın Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamasından itibaren 1 yıl boyunca, bedelli sermaye artırımını yapılmayacağını, Banka paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmeyeceğini, bu doğrultuda bir karar alınmayacağı ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul değerlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağı ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılmayacağını taahhüt etmiştir.

Bu süreç sona erdiğinde, Banka, Esas Sözleşmesi'nin 6. maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu Banka'nın sermayesini gerektiğinde artırma kararı alabilir. Banka'nın gelecekteki sermaye artırımlarında, yatırımcıların yeni pay alma haklarının tamamen veya kısmen kısıtlanması ya da bu haklarını kullanmamaları durumunda, Banka'nın sermayesi artarken yatırımcıların sahip oldukları pay adedi artmayacağından, yatırımcıların payının Banka'nın toplam sermayesine oranı azalabilir.

**Halka Arz Edilecek Paylar sadece Borsa İstanbul'da işlem görecektir. Daha küçük ve daha az likit olan Borsa İstanbul halka arz kapsamında satın alınan payların alım satımına olumsuz etki yaratabilir.**

Halka Arz Edilecek Paylar sadece Borsa İstanbul'da işlem görecektir. Halka Arz Edilecek Paylar'ın piyasa değeri Banka'nın performansı ile bağlantılı olmayan önemli dalgalanmalara tabi olabilir. Hatta bu dalgalanmalar halka arzın hemen ardından Halka Arz Edilecek Paylar'ın piyasa değerinde daha belirgin olarak görülebilir. Sonuç olarak, piyasada genel bir düşüş veya Banka'nın benzer menkul değerlerin işlem gördüğü piyasadaki düşüşler Halka Arz Edilecek Paylar'ın alım satım piyasasında ve likiditesinde esaslı olumsuz etkilere neden olabilir. Bunun sonucunda Halka Arz Edilecek Paylar'ı halka arz sürecinde veya ikincil piyasada satın alan yatırımcılar yatırımlarının tamamını veya bir kısmını kaybedebilirler.

**Banka, pay sahiplerine kâr payı ödememeye karar verebilir ya da gelecekte kâr payı dağıtamayabilir.**

Türkiye'de halka açık şirketlerin tabii oldukları mevzuata ve ayrıca şirket esas sözleşmesinde yer alan ve pay sahiplerinin kabul ettiği kâr payı dağıtım politikalarına uygun olarak kâr payı dağıtımları gerekmektedir.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Halka açık şirketler, pay sahiplerinin vereceği karara bağlı olarak nakit ve/veya bedelsiz pay olmak üzere kâr payı dağıtılabilmekte veya dağıtılabılır kâr payını şirket bünyesinde bırakabilmektedir. Söz konusu dağıtılabılır kâr payının hesaplamasında kullanılan meblağlar (örneğin, stopaj oranının arttırılması) ve formüller SPK tarafından değiştirilebilir.

Banka tarafından pay sahiplerine yapılacak olan herhangi bir kâr payı ödemesinin tutarı ve şekli aşağıdakiler dahil ama bunlarla sınırlı olmamak üzere pek çok etkene bağlıdır:

- Yeterli seviyede kâr elde edilmesi,
- Dağıtılabılır kâr ve yedeklerin durumu,
- Banka'nın serbest nakit akışının müsait olması,
- Banka'nın borçluluk düzeyi, mevcut yükümlülükleri,
- Türkiye'de faaliyet gösteren diğer karşılaştırılabilir halka açık şirketlerin ödediği temettü tutarları,
- Pay sahiplerin kâr payı hedefleri ve beklentileri,
- Pandemi ve diğer doğal afetler sonucu düzenleyici otoriteler veya hükümetlerin aldığı tedbirler,
- Bankalarla imzalanmış genel kredi sözleşmeleri kapsamında bankalara verilen negatif taahhütler,
- Yönetim kurulunun takdirine bağlı diğer etkenler,
- Taraf olunan kredi sözleşmelerinin bir bölümünde kar dağıtımına ilişkin sınırlamalar veya ancak belirli şartların sağlanması halinde kâr dağıtılabileceğine ilişkin düzenlemeler mevcuttur.

Banka'nın kâr dağıtım politikası uyarınca ilke olarak, kâr dağıtımını TTK, BDDK ile SPK'nın ilgili düzenlemeleri uyarınca gerçekleştirilir. Banka Yönetim Kurulu, BDDK düzenlemelerine uygun olarak, her yıl sermaye yeterlilik rasyosu, özkaynak kapasitesi, kredi kullandırım planları ve piyasa gelişimi ile yatırımcıların taleplerini de göz önünde bulundurarak, ilgili düzenlemeler ve finansal imkanlar elverdiği sürece, uzun vadeli Banka stratejisi, Banka'nın sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumu, borçluluk durumu, ilgili mevzuatta gerçekleşen değişimler ve gelişmeler, ulusal ve küresel ekonomik şartlar da dahil olmak ancak bunlarla sınırlı olmamak üzere ilgili unsurları dikkate alarak kâr dağıtımına karar verir. Kâr dağıtımına ilişkin karar, Yönetim Kurulu'nun önerisi üzerine Genel Kurul tarafından, Bankacılık Kanunu Sermaye Piyasası Kanunu, Türk Ticaret Kanunu, ilgili sair mevzuat hükümleri ve Banka Esas Sözleşmesi'nin 32'nci maddesi çerçevesinde alınır.

Banka'nın dağıtılabılır kârın tespiti ve kâr dağıtımına ilişkin esaslar, ilgili döneme ilişkin finansal imkânlar, sermaye yeterliliği ve Banka'nın uzun vadeli büyüme hedefleri ile pay sahiplerinin menfaatleri arasında dengeli bir yaklaşım gözetilerek belirlenir. Bu paragrafta yer alan düzenlemelere tabi olarak ve bu düzenlemelere halel getirmeksizin belirlenen kâr payı, nakit veya karın sermayeye eklenmesi suretiyle bedelsiz olarak ortaklara dağıtılabileceği gibi, belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay olarak da dağıtılabılır. Dağıtılan temettüler Esas Sözleşme hükümlerine uygun olarak geri alınamaz; Türk Ticaret Kanunu'nun 512'nci maddesi hükmü saklıdır. Banka'nın zarar etmesi ve yedek akçelerin zararı karşılamaya yeterli olmaması halinde, zarar tamamen telafi edilinceye kadar pay sahiplerine kâr payı dağıtımını yapılmaz.

Banka'nın kârlılık düzeyinin yeterli seviyede olmasına rağmen Banka'nın yönetim kurulu, Banka menfaati açısından kârın başka amaçlar için kullanılmasının daha doğru olacağına kanaat getirebilir. Bu durumda Banka tarafından pay sahiplerine kâr payı ödenmeyebilir. Bunların sonucunda Banka'nın gelecekte kâr payı ödeme kabiliyeti değişkenlik gösterebilir.

Kâr dağıtım tarihi, Banka Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından belirlenir. Genel Kurul, Yönetim Kurulu'nun teklif ettiği tarihi aynen kabul edebileceği gibi yasal süreler içerisinde olması şartıyla farklı bir tarih de belirleyebilir. Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. Banka'nın kâr payı imtiyazına sahip payı bulunmamaktadır.

**Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın Banka'daki çoğunluk payını elinde bulundurmaya devam etmesi ve bu paylar üzerindeki olası işlemler, Halka Arz Edilecek Payların piyasa fiyatını ve azınlık pay sahiplerinin haklarını olumsuz etkileyebilir.**

Banka'nın payları ikincil piyasada işlem görmeye başladıktan sonra, Banka'daki çoğunluk payın Hazine ve Maliye Bakanlığı'nda (veya ileride onun yerine geçebilecek kamu kuruluşlarında) kalmaya devam etmesi beklenmektedir. Banka sermayesinin önemli bir kısmının tek bir ana ortak tarafından tutulmaya devam etmesi, ana ortağın çıkarları ile ikincil piyasada işlem gören halka açık payların sahiplerinin çıkarlarının çatışmasına yol açabilir. Ana ortak; genel kurulda alınacak kararlar, yönetim kurulu yapılanması, kâr payı dağıtımına ilişkin politikalar, bedelli/bedelsiz sermaye artırımları, imtiyazlı işlem ve ilişkili taraf işlemleri, önemli varlık alım-satımları, birleşme/bölünme kararları ve Banka'nın stratejik yönelimi üzerinde belirleyici etkiye sahip olmaya devam edecektir. Ana ortağın kamu politikalarına, sektörel önceliklere veya kendi çıkarlarına öncelik vererek alacağı kararlar, azınlık pay sahiplerinin çıkarları ile örtüşmeyebilir ve azınlık pay sahiplerini olumsuz etkileyebilir.

Ana ortağın Banka'daki paylarına ilişkin gelecekteki planları hakkında yapacağı açıklamalar, beyanlar, politik kararlar, özelleştirme veya ikincil halka arz söylemleri ile bu konulardaki söylentiler; Banka'nın finansal ve operasyonel performansından bağımsız olarak, Banka paylarının piyasa fiyatı üzerinde gerçekçi veya spekülatif etkiler yaratabilir. Ana ortağın Banka paylarına ilişkin alacağı kararlar ve bu kararların kamuoyuna duyurulmuş biçimi, yatırımcıların Banka'ya ilişkin algısını, Banka'nın yatırımcılar, kamuoyu ve özel sektör nezdindeki imajını ve Banka paylarının piyasa değerini olumsuz yönde etkileyebilir.

Ayrıca ileride Banka paylarının önemli bir kısmının ana ortak tarafından satılması, ikincil halka arz veya blok satış yoluyla devredilmesi ya da böyle bir satışın gündeme geleceği yönünde güçlü bir algı oluşması durumunda, piyasada "arz fazlası" beklentisi oluşabilir. Ana ortağın elinde bulundurduğu payların önemli bir kısmını satması, piyasaya kısa sürede yüksek tutarda pay gelmesine, talep yetersizliği oluşmasına ve Banka paylarının ikincil piyasadaki fiyatının düşmesine yol açabilir. Ana ortağın pay satışı yapabileceğine ilişkin beklentiler dahi, gerçekleşen bir işlem olmasa bile, Banka paylarının likiditesi ve piyasa fiyatı üzerinde esaslı olumsuz etki yaratabilir.

**Halka Arz Edilecek Paylar için aktif, likit ve düzenli işlem yapılan bir piyasa gelişmeyebilir.**

Halka arz öncesinde Banka payları için herhangi bir halka açık piyasa bulunmamaktadır. Halka arz işlemi tamamlandıktan sonra, toplam 600.000.000,00 TL nominal değerli pay BİST'te işlem görecektir.

Halka arz sonrasında Halka Arz Edilecek Paylar için bir piyasanın gelişeceğinin veya böyle bir piyasa gelişse dahi sürdürülebilir veya yeterince likit olacağına bir garantisi bulunmamaktadır. Ayrıca, Halka Arz Edilecek Paylara ilişkin herhangi bir piyasanın likiditesi, Halka Arz Edilecek Paylar'a sahip olanların sayısına, yatırımcıların Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin bir pazar oluşturmalarındaki menfaatlerine ve diğer faktörlere bağlı olacaktır. Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin aktif bir işlem piyasası gelişmeyebilir veya gelişse dahi kalıcı olmayabilir ve bu da yatırımcıların halka arz sürecinde satın aldıkları Halka Arz Edilecek Paylar'ı satma kabiliyetini olumsuz yönde etkileyebilir. Halka Arz Edilecek Paylar'ın piyasanın sınırlı olması bu pay sahiplerinin bunları istedikleri miktarda, fiyatta ve zamanda satma kabiliyetlerini olumsuz etkileyebilir ve payların fiyatlarındaki değişkenliği artırabilir.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

**Türk Lirası'nın değerindeki dalgalanmalar ve ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler Halka Arz Edilecek Paylar'ın değerini önemli ölçüde etkileyebilir.**

Halka Arz Edilecek Paylar Borsa'da Türk Lirası cinsinden işlem görecektir. Ayrıca, Halka Arz Edilecek Paylar bakımından Banka'nın dağıtacağı kâr payları Türk Lirası cinsinden ödenecektir. Banka, finansal tablolarını da Türk Lirası cinsinden düzenlemektedir. Diğer para birimlerine karşı Türk Lirası'nın değerindeki dalgalanmalar Halka Arz Edilecek Paylar'ın değerini etkileyebilir.

Kur riskine ek olarak ihraç edilen paylarda ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler oluşabilir. Gerek global ekonomik konjonktür gerekse Türkiye ekonomisindeki olası olumsuz gelişmeler, Banka'nın faaliyetlerindeki beklentilerini karşılayamamasına ve buna bağlı olarak da pay fiyatının düşmesine neden olabilir. Paylar için aktif veya sürdürülebilir bir alım satım piyasası oluşmayabilir ya da devam ettirilemeyebilir. Banka'nın acz haline düşmesi durumunda Banka'nın ortaklarının elindeki paylar tamamen değer kaybedebilir.

**Fiyat Tespit Raporu'nda belirtilen varsayımların gerçekleştirilmemesi, Banka paylarının fiyatını olumsuz etkileyebilir.**

Banka'nın Fiyat Tespit Raporu'nda yer alan varsayımlar gerçekleşmeyebilir, finansal performansı beklentilerin altında kalabilir ve bu durum Banka'ya ilişkin gelecek beklentileri olumsuz etkileyerek Banka paylarının fiyatının düşmesine neden olabilir.

Fiyat Tespit Raporu'ndaki varsayımların gerçekleştirilmesi Banka pay fiyatının halka arz işlemi tamamlandıktan sonraki durumunu etkileyeceğinden, yatırımcıların yatırım kararlarının söz konusu varsayımların detaylı şekilde incelenmesinin ardından verilmesi gerekmektedir. Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu, yasal süre içerisinde KAP'ta ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)), ([www.emlakkatilim.com.tr](http://www.emlakkatilim.com.tr)), ([www.halkyatirim.com.tr](http://www.halkyatirim.com.tr)), ([www.garantibbvayatirim.com.tr](http://www.garantibbvayatirim.com.tr)) ve ([www.isyatirim.com.tr](http://www.isyatirim.com.tr)) internet adreslerinde ilan edilecektir.

**Halka Arz Edilecek Paylar tüm yatırımcılar için uygun bir yatırım olmayabilir.**

Halka Arz Edilecek Paylar'ın potansiyel yatırımcılarından her biri, kendi koşulları çerçevesinde bu yatırımın uygunluğunu tespit etmek zorundadır. Potansiyel yatırımcının bilhassa:

- Halka Arz Edilecek Paylar'a yatırım yapılmasının faydalarını ve risklerini anlamlı bir şekilde değerlendirmek için yeterli bilgi ve deneyime sahip olmadığı;
- Kendi finansal durumu çerçevesinde, Halka Arz Edilecek Paylar'a yapılan yatırımı ve bu yatırımın sahip olduğu yatırım portföyünün tamamı üzerindeki etkisini değerlendirmek için uygun analitik araçlara erişime ve bu araçlar hakkında bilgiye sahip olmadığı;
- Kur riski de dahil olmak üzere, Halka Arz Edilecek Paylar'a yapılan yatırımın risklerinin tamamını karşılamaya yeterli finansal kaynaklara ve likiditeye sahip olmadığı;
- Halka Arz Edilecek Paylar'ın tüm koşullarını detaylı bir şekilde kavrayamadığı ve ilgili endekslerin ve finansal piyasaların davranışlarına aşina olmadığı ve
- Yatırımını veya geçerli risklere katlanma kabiliyetini etkileyebilecek ekonomik faktörler, faiz oranı faktörleri ve diğer faktörler hakkındaki muhtemel senaryoları (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla) değerlendirebilecek durumda olmadığı

hallerde, Banka'nın Borsa'da işlem gören paylarına yapmış olduğu yatırım uygun bir yatırım olmayabilir.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Potansiyel yatırımcılar;

- Halka Arz Edilecek Paylar'ın değişen koşullarda nasıl performans göstereceklerini,
- Bu durumun Halka Arz Edilecek Paylar'ın değeri üzerindeki etkilerini ve
- Bu yatırımın potansiyel yatırımcının yatırım portföyünün tamamı üzerinde yaratacağı etkileri değerlendirmek için gerekli uzmanlığa (tek başına veya bir finansal danışmanın yardımıyla)

sahip olmadıkça, Halka Arz Edilecek Paylar'a yatırım yapmamalıdır. Yatırımcıların yatırım faaliyetleri geçerli yatırım kanunlarına ve düzenlemelerine ve/veya bazı makamların incelemelerine veya düzenlemelerine tabidir ve hukuk danışmanlarına veya uygun düzenleyici kurumlara danışmayan her yatırımcı için söz konusu yatırımın uygun olmama riski bulunmaktadır.

#### 5.4. Diğer riskler:

**Banka tarafından yönetim kararıyla ayrılan serbest karşılıkların tutarı ve zamanlamasındaki değişiklikler Banka'nın dönem kârlılığı, özkaynakları ve finansal sonuçlarının karşılaştırılabilirliği üzerinde önemli dalgalanmalara neden olabilir.**

Banka, yasal yükümlülüklerinin ötesinde, olası risklere karşı ihtiyati tedbir amacıyla yönetim kararıyla serbest karşılık ayırabilmektedir. Banka'nın 31.12.2025 tarihli bağımsız denetimden geçmiş konsolide olmayan finansal tablolarına göre, BDDK'nın muhasebe ve finansal raporlama mevzuatı kapsamındaki zorunlulukların ötesinde, yönetim kararıyla toplam 9.850.000 bin Türk lirası tutarında serbest karşılık ayrılmış olup söz konusu serbest karşılıklara ilişkin 2.955.000 bin Türk lirası tutarında ertelenmiş vergi varlığı finansal tablolara yansıtılmıştır. Banka'nın 31.12.2023 tarihli bağımsız denetimden geçmiş konsolide finansal tablolarında ise 2.850.432 bin Türk lirası tutarında serbest karşılık ayrılmış ve bu karşılığa ilişkin 855.130 bin Türk lirası ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilmiştir; söz konusu uygulamanın bağımsız denetim raporunda sınırlı olumlu görüş verilmesine dayanak teşkil ettiği denetçi tarafından belirtilmiştir.

Serbest karşılıkların ayrılmamış olması durumunda, 31.12.2025 tarihli bireysel finansal tablolarda diğer karşılıklar 9.850.000 bin Türk lirası ve ertelenmiş vergi varlığı 2.955.000 bin Türk lirası daha düşük; dönem net kârı 1.645.000 bin Türk lirası ve özkaynaklar ise 6.895.000 bin Türk lirası daha yüksek gerçekleşmiş olacaktır. Serbest karşılık bakiyesi bir önceki dönem sonunda 7.500.000 bin Türk lirası iken cari dönemde 2.350.000 bin Türk lirası ilave ile 9.850.000 bin Türk lirasına ulaşmıştır. Serbest karşılık tutarı ile bunun yarattığı ertelenmiş vergi etkisi dönemden döneme değişkenlik gösterebilmekte; bu değişkenlik dönem kâr/zararı, özkaynaklar ve Banka'nın kârlılık göstergeleri üzerinde önemli dalgalanmalara yol açabilmektedir. Banka'nın gelecek dönemlerde mevcut serbest karşılıkları çözmesi veya yeni serbest karşılıklar ayırması hâlinde finansal sonuçlar üzerindeki etkilerin boyutu ve yönü önceden kesin olarak öngörülemez; bu durum finansal tabloların dönemler arası karşılaştırılabilirliğini sınırlayabilir.

**Beklenen kredi zararı hesaplamalarında kullanılan model, varsayımlar ve makroekonomik senaryoların gerçekleşmelerden sapması Banka'nın karşılık giderlerini, aktif kalitesini ve kârlılığını olumsuz etkileyebilir.**

TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı kapsamında finansal varlıkların değer düşüklüğünün ölçülmesinde beklenen kredi zararı ("BKZ") yöntemi uygulanmaktadır. BKZ hesaplaması; temerrüt olasılığı ("TO"), temerrüt halinde kayıp ("THK") ve temerrüt tutarı ("TT") olmak üzere üç temel risk parametresine dayanmakta ve önemli ölçüde yönetim tarafından belirlenen tahmin ve varsayımları içermektedir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Banka'nın krediler ve kiralama alacakları toplamı 241.567.203 bin Türk lirası olup bunlara ilişkin BKZ karşılığı toplamı 5.174.180 bin Türk lirasına ulaşmıştır. BKZ hesaplamalarının önemli düzeyde tahmin ve varsayım içermesi nedeniyle söz konusu hesaplamalar bağımsız denetçi tarafından kilit

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

denetim konusu olarak belirlenmiş; bu durum model varsayımlarına ilişkin belirsizliğin önemini göstermektedir.

Banka'nın tarihsel portföy verisinin TO tahmininde tek başına kullanılmaya yeterli hacim ve derinlikte olmaması nedeniyle Banka, 12 aylık BKZ hesaplamalarında Türkiye'deki katılım bankalarının 2014 yılı sonrasında kamuya açıkladıkları yıl sonu verileri kullanılarak hesaplanan temerrüt oranı ortalamasını; ömür boyu BKZ hesaplamalarında ise yakın izleme karşılık oranı ortalamasını TO girdisi olarak esas almaktadır. THK için ise portföy bazında içsel kalibrasyon yerine yüzde 45 sabit oranı benimsenmiştir. Bu yaklaşım, Banka'nın özgün portföy riskini tam olarak yansıtmayan dışsal verilere ve standart varsayımlara dayalı parametre kullanımını gerektirmekte; portföy kompozisyonunun, kredi kalitesinin veya piyasa koşullarının değişmesi hâlinde söz konusu parametreler gerçekleşen kayıpları tam olarak yansıtmayabilir.

BKZ hesaplamaları ileriye dönük makroekonomik beklentileri de içermektedir. Banka, çok sayıda makroekonomik değişken arasından model girdisi olarak işsizlik oranı, TÜFE enflasyon oranı ve EURO-USD paritesini seçmiş; baz ve olumsuz olmak üzere iki senaryo oluşturulmuş ve her birine yüzde 50 eşit ağırlık atanmıştır. Senaryo varsayımlarının gerçekleşmelerden önemli ölçüde sapması hâlinde BKZ karşılık tutarları model çıktılarının gerçekleşen kredi kayıplarını yeterli düzeyde yansıtamamasına neden olabilir. Aşama transferlerine ilişkin eşikler (birinci aşamadan ikinci aşamaya geçişte 30 günü aşan gecikme; ikinci aşamadan üçüncü aşamaya geçişte 90 günü aşan gecikme) ile yeniden yapılandırılan alacaklarda izleme süresindeki koşulların yorumlanmasındaki farklılıklar da karşılık tutarlarını etkileyebilecek ek belirsizlik unsurları oluşturmaktadır. 31.12.2025 tarihi itibarıyla BKZ karşılığının birinci aşamada 1.341.863 bin Türk lirası, ikinci aşamada 1.466.143 bin Türk lirası ve üçüncü aşamada 2.389.920 bin Türk lirası olmak üzere toplamda 5.197.926 bin Türk lirası olduğu finansal tablolarda açıklanmaktadır. Tüm bu faktörler, BKZ tutarlarının gerçekleşen kredi kayıplarından önemli ölçüde sapmasına neden olabilmekte; bu durum Banka'nın aktif kalitesi göstergelerini, dönem kârlılığını ve sermaye yeterliliği oranlarını doğrudan etkileyebilmektedir.

**Vefa hakkı ile kısıtlanmış varlıkların beklenen süre ve değer üzerinden nakde çevrilememesi Banka'nın tahsilat kapasitesini, likidite yönetimini ve finansal sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.**

Banka, alacaklarına mahsuben edindiği gayrimenkul ve menkulleri TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler Standardı çerçevesinde satış amaçlı elde tutulan varlıklar olarak sınıflandırmaktadır. Bu varlıklar, defter değeri ile satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değerinden düşük olanı üzerinden ölçülmekte ve sınıflandırılmalarından itibaren genellikle on iki ay içinde satışlarının tamamlanması beklenmektedir. 31.12.2025 tarihi itibarıyla satış amaçlı elde tutulan varlıkların net defter değeri 1.621.299 bin Türk lirası olup söz konusu tutarın 1.557.936 bin Türk liralık kısmı üzerinde vefa hakkı (geri satın alma hakkı) bulunmaktadır. Vefa protokolleri on iki, on sekiz ve yirmi dört ay süreli olarak düzenlenmiştir.

Vefa hakkı, ilgili varlıkların elden çıkarılmasından önce belirli koşulların sağlanmasını veya vefa süresinin tamamlanmasını gerektirdiğinden, bu varlıkların kısa sürede ve hedeflenen fiyat düzeyinden nakde çevrilmesi önemli ölçüde sınırlanabilir. Piyasa koşullarının bozulduğu veya gayrimenkul değerlerinin gerilediği dönemlerde vefa haklı varlıkların realizasyon değeri tahmin edilen düzeyin altında kalabilir; ilave değer düşüklüğü ayrılmasını gerektirebilir ve Banka'nın tahsilat kapasitesi ile likidite yönetimi üzerinde olumsuz etki yaratabilir. Satış sürecinin uzaması ya da satışın gerçekleşmemesi hâlinde söz konusu varlıkların sınıflandırmasının TFRS 5 kapsamından çıkarılarak yeniden değerlendirilmesi gerekebilecek; bu durum finansal tablolara yansıyan değer ve Banka'nın bilanço yapısı üzerinde ek olumsuz etkiler doğurabilecektir.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

**Banka'nın ihraç ettiği sermaye benzeri borçlanma araçlarında öngörülen değer azaltımı mekanizmalarının devreye girmesi Banka'nın sermaye yapısını, finansal sonuçlarını ve piyasa algısını olumsuz etkileyebilir.**

Banka, Türkiye Varlık Fonu Piyasa İstikrar ve Denge Alt Fonu'ndan (TVF Alt Fonu) sağladığı ve özkaynak hesaplamasına dahil edilen üç adet sermaye benzeri borçlanma aracı ihraç etmiştir. 31.12.2025 tarihi itibarıyla söz konusu araçlar vadesiz ve sıfır kâr paylı nitelikte olup toplam nominal tutarları sırasıyla 100.000.000 Euro, 31.688.489 Euro ve 100.000.000 Euro'dur; hisse senedine dönüştürme opsiyonu bulunmamaktadır. Araçlar, tasfiye hâlinde katılım fonu sahipleri ve diğer alacaklılardan sonra gelmektedir.

Söz konusu araçlar ilk kayıta gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilmekte; maliyet bedeli ile gerçeğe uygun değer arasındaki fark özkaynaklar içinde ilgili kaleme yansıtılmakta ve araçların ömrü boyunca amortisman yoluyla dönem kâr/zararına aktarılmaktadır. Bu amortisman etkisi dönem finansal sonuçlarında ve özkaynak kalemlerinde dönemsel dalgalanmalara neden olabilmektedir; yatırımcıların ilgili dönem kârlılığını ve özkaynak yeterliliğini değerlendirmesini güçleştirebilmektedir.

Araçların önemli bir riski, her bir araç için belirlenmiş olan değer azaltımı tetikleyicisinden kaynaklanmaktadır. Banka'nın çekirdek sermaye yeterlilik oranının yüzde 5,125'in altına düşmesi hâlinde söz konusu araçların anapara değeri, bu oranı en az yüzde 5,125 düzeyine çıkarmak için gereken miktarda otomatik olarak azaltılabilir; bu mekanizma araç yatırımcıları açısından kısmi veya tam kayıp sonucunu doğurabilmektedir. Stres koşullarında tetikleyicinin devreye girmesi Banka'nın sermaye yapısı, piyasalara olan güvenilirliği ve itibarı üzerinde önemli olumsuz etkiler yaratabilir. Banka'nın bu araçlara bağımlılığının sürmesi ve yeni sermaye imkânlarının kısıtlanması durumunda büyüme kapasitesi ve regülatif yükümlülüklerle uyum kabiliyeti olumsuz etkilenebilir.

**BDDK tarafından uygulanan geçici düzenleyici uygulamaların sona ermesi veya değiştirilmesi Banka'nın sermaye yeterliliği oranlarını ve finansal sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.**

BDDK'nın ilgili kararları çerçevesinde Banka, sermaye yeterliliği hesaplamalarında bazı döviz kalemleri için TCMB tarafından belirlenen belirli döviz alış kurlarını kullanma imkânından yararlanmakta; ayrıca yabancı para cinsinden merkezi yönetim alacaklarına standart yaklaşım çerçevesinde yüzde 0 risk ağırlığı uygulamaktadır. 31.12.2025 tarihi itibarıyla söz konusu düzenleyici imkânların Banka'nın standart sermaye yeterlilik rasyosu üzerinde toplamda 5,34 puan artırıcı etkisi bulunmaktadır.

Bu geçici nitelikteki düzenleyici uygulamalar, yetkili makamlar tarafından herhangi bir zamanda değiştirilebilir, kısıtlanabilir ya da tamamen sona erdirilebilir. Söz konusu imkânların ortadan kalkması veya kapsamının daraltılması hâlinde Banka'nın sermaye yeterlilik oranları önemli ölçüde azalabilir; bu durum Banka'nın regülatif asgari eşiklere uyum kapasitesini zayıflatabilir, yeni kredi kullandırma ve yatırım yapma imkânlarını kısıtlayabilir. Banka'nın söz konusu düzenleyici araçlara olan yapısal bağımlılığı, içsel sermaye üretim kapasitesini ve sermaye yeterliliğinin sürdürülebilirliğini değerlendirmede önemli bir risk unsuru oluşturmaktadır.

Öte yandan BDDK kararları uyarınca 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarda TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama standardı kapsamında enflasyon muhasebesi uygulanmamıştır. Söz konusu uygulamanın devam etmesi finansal tablo kalemlerinin reel satın alma gücü üzerinden karşılaştırılabilirliğini sınırlamakta; mevcut enflasyon ortamında yatırımcıların Banka'nın nominal finansal göstergelerini reel ekonomik performansından bağımsız olarak değerlendirmesi ihtiyacını beraberinde getirmektedir. BDDK'nın ilerleyen dönemlerde enflasyon düzeltmesine yönelik mevzuatı değiştirmesi hâlinde geçmiş dönem finansal tablolarının yeniden düzenlenmesi veya geçiş etkilerinin özkaynaklara yansıtılması zorunluluğu doğabilecektir.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

**Gerçeğe uygun değer hesaplamalarında gözlemlenemeyen girdilere dayalı değerlendirme yöntemlerinin kullanılması Banka'nın varlık değerlerinin ve finansal sonuçlarının önemli ölçüde değişmesine neden olabilir.**

TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar standardı çerçevesinde finansal araçların gerçeğe uygun değer ölçümü, gözlemlenebilir piyasa verilerine olan bağımlılık düzeyine göre üç seviyeli bir hiyerarşi içinde sınıflandırılmaktadır. Aktif piyasalarda işlem gören araçlar için piyasa fiyatı doğrudan kullanılırken, piyasada doğrudan gözlemlenemeyen girdiler kullanılarak yürütülen değerlendirme teknikleri gerçeğe uygun değer ölçümüne ilişkin belirsizliği artırmaktadır. Banka'nın 31.12.2025 tarihi itibarıyla üçüncü seviye olarak sınıflandırılan varlıkları 9.930.450 bin Türk lirası tutarında olup bunların tamamı kâr-zarar ortaklığı yöntemiyle kullanılan fonlardan oluşmaktadır.

Söz konusu varlıkların değerlemesi bağımsız değerlendirme kuruluşlarınca hazırlanan raporlar esas alınarak gerçekleştirilmekte; proje iş planları, gerçekleşen ve beklenen satış fiyatları ile ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti ("AOSM") oranı bu değerlemelerde belirleyici rol oynamaktadır. Banka tarafından yürütülen duyarlılık analizleri, satış fiyatlarındaki yüzde 10'luk bir değişimin ve AOSM oranındaki yüzde 5'lik bir değişimin gerçeğe uygun değer üzerinde finansal tablolar açısından önemli etkiler yaratabileceğini göstermektedir. Makroekonomik koşullardaki dalgalanma, gayrimenkul piyasasında değer kayıpları veya ilgili projelerin ekonomik performansındaki bozulma durumunda bu varlıkların gerçeğe uygun değerleri geriye dönük olarak düzeltilmek zorunda kalınabilir; bu durum dönem kâr/zararı ve özkaynaklar üzerinde önemli olumsuz etkiler doğurabilir.

**Kiralama yükümlülüklerinin yeniden ölçümü Banka'nın finansal tablolarının dönemler arası karşılaştırılabilirliğini sınırlayabilir.**

Banka, kiralama sözleşmelerine ilişkin nakit akışlarını TFRS 16 Kiralamalar Standardı kapsamında muhasebeleştirmekte ve kira yükümlülüklerini, sözleşme içi zımni oranın tespit edilemediği durumlarda Banka'nın alternatif borçlanma kâr payı oranı ile iskonto etmektedir. Türk lirası cinsi kiralamalar için bu oran 31.12.2025 tarihi itibarıyla yüzde 35,31 olarak belirlenmiştir. Piyasa kâr payı oranlarındaki hareketler, kira sözleşmelerinin yenilenmesi veya değiştirilmesi hâlinde yeniden ölçüm yükümlülüğü doğması durumunda kira yükümlülüğü bakiyesi ile ilgili faiz/kâr payı ve amortisman giderleri önemli ölçüde değişkenlik gösterebilir; bu durum Banka'nın gider yapısını, net kârını ve dönem sonu borç yükümlülüklerini olumsuz etkileyebilir.

## 6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

### 6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

#### 6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

Şirket'in ticaret unvanı Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'dir. Şirket'in işletme adı bulunmamaktadır.

#### 6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Ticaret siciline tescil edilen merkez adresi:	Barbaros Mah. Begonya Sok. No:9/A Ataşehir – İstanbul
Bağlı bulunduğu ticaret sicil müdürlüğü:	İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü
Ticaret sicil numarası:	241701-0

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

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

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

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

### İhraççının tabi olduğu mevzuat hakkında genel bilgi:

#### Mevzuata Genel Bakış

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

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

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

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

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

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

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

**İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.**

## Katılım Bankalarına İlişkin Mevzuat

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

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

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

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

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

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

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

### **Kuruluş ve Faaliyet İzni**

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

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

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

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

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

**İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.**

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

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

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

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

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İs Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

Kuruluş izni almış olan bir katılım bankasının kuruluş izni;

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

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

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

### **Katılım Bankalarının Yapamayacağı İş ve İşlemler**

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

### **BDDK İznine Bağlı Diğer İşlemler**

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

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

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

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

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

**İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.**

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

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

## Kurumsal Yönetim

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

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

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

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

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

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

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

## İç Sistemler

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

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

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

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

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

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

### **Bilgi Sistemleri**

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

### **Koruyucu Hükümler ve Sınırlamalar**

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

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

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

Aşağıda belirtilen kredi işlemleri yukarıda belirtilen sınırlamalara tâbi değildir:

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

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

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

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

### Destek ve Dış Hizmet Sağlanması

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

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

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

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

### **Suç Gelirlerinin Aklanması ve Terörizmin Finansmanının Önlenmesine İlişkin Mevzuat**

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

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

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

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

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

## Kişisel Verilerin Korunmasına İlişkin Mevzuat

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

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

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

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

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

## Tüketicinin Korunmasına İlişkin Mevzuat

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

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

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

### **Ticari İletişim ve Ticari Elektronik İletiler Mevzuatı**

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

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

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

### **6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar:**

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

### **Kuruluş ve erken dönem faaliyetleri (1926 – 1946)**

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

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

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

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

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

**İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.**

### **Yeniden yapılandırma ve genişleme (1946 – 2000)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.**

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İs Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

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

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

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

**İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.**

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

#### 6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

#### 6.2. Yatırımlar:

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

##### Emlak Katılım Tasarruf Finansman'ın Kurulması

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

##### Emlak Katılım Portföy'ün Kurulması

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

##### Genel Müdürlük Binası

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

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

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

#### **Servis Modeli Bankacılığı Yatırımı**

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

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

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

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

#### **Ödeme Sistemleri Yatırımları**

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

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

### **Dijital Bankacılık Yatırımları**

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

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

### **GES Yatırımı**

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

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

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

### **Kripto Saklama Yatırımı**

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


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


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


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


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

Yoktur.

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


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


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


**İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.**  




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

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

### **Ana Faaliyetler**

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

#### **A. Fon Toplama Faaliyetleri**

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

##### **a) Özkaynaklar**

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

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

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

##### **Zararlara karşı tampon;**

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

##### **Sermaye yeterliliği;**

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

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

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

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

**İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.**

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

*İtibar riski ve fonlama maliyeti;*

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

*Dayanıklılık ve sistemik riskin azaltılması;*

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

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

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

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

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

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

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

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

#### b) Özel Cari Hesaplar

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

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

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

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

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

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

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

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

113

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

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

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

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

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

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

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

### c) Katılma Hesapları

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

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



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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

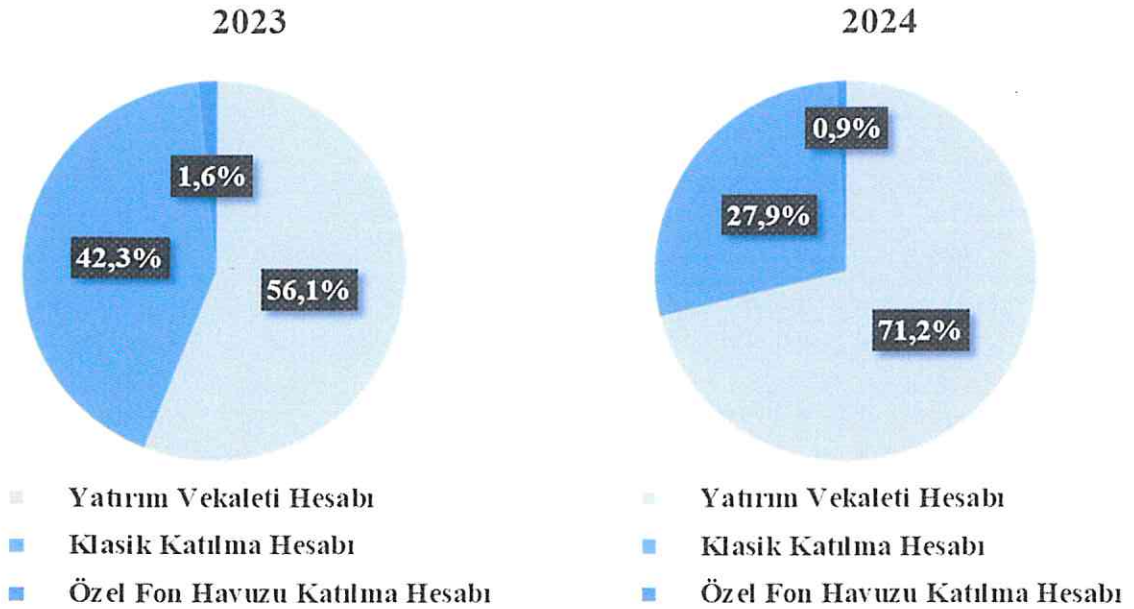
bu sermayeyi işletmekle görevli vekil konumundadır. Klasik katılma hesaplarında getiri havuzdaki toplam kâra göre belirlenirken, yatırım vekaleti hesaplarında ise tahmini kâr oranları üzerinden işlem yapılır ve banka vekil olarak belirlenen alanlarda fonu yönetir. Klasik katılma hesaplarından farklı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

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

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

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

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



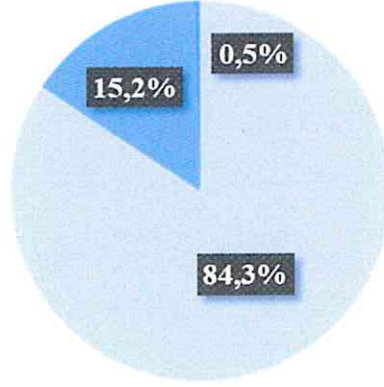
Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

2025



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

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

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

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

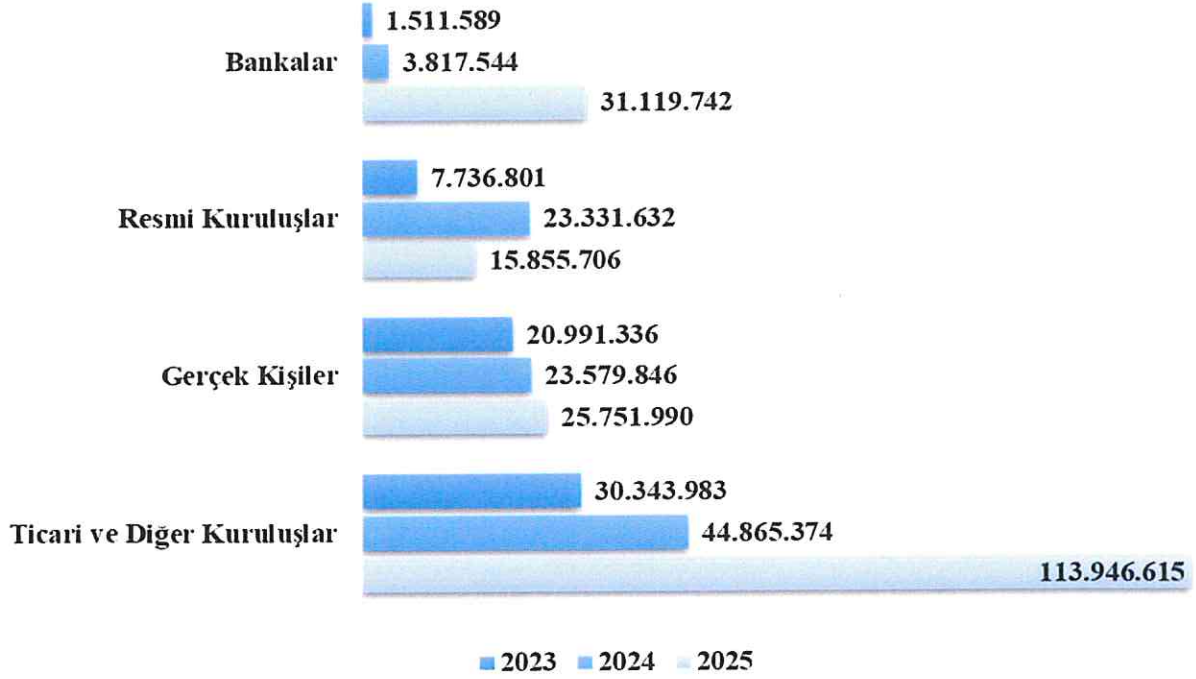
Banka katılma hesaplarının müşteri segmenti bazında tutarları aşağıdaki grafikte bin TL olarak sunulmaktadır.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.



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

Banka katılma hesaplarının müşteri segmenti bazında dağılımı aşağıdaki grafikte sunulmaktadır.

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

#### d) Kira Sertifikası İhraçları

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

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

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

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

e) *Alınan Krediler*

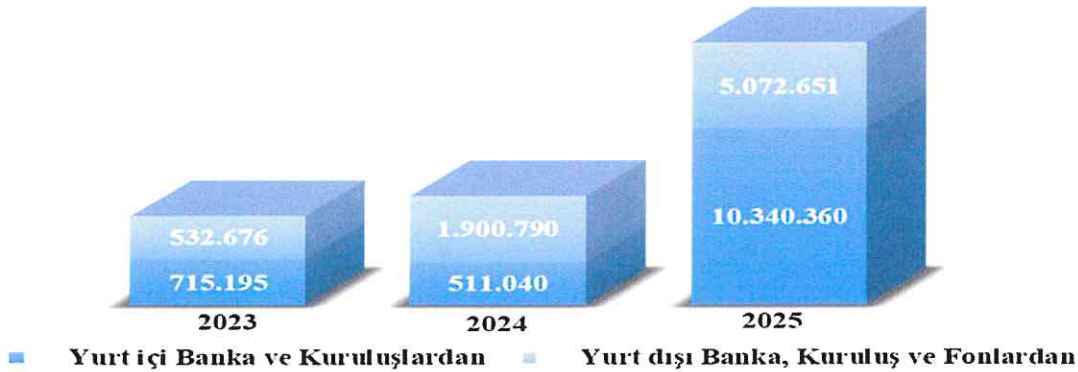
Banka, geçici nakit ihtiyaçlarını karşılamak, yasal rezerv gereksinimlerini sağlamak, ani para çekme taleplerini karşılamak gibi durumların yönetimi veya uygun maliyetli kredi avantajlarından faydalanmak amacıyla diğer banka ve finansal kuruluşlardan fon sağlamaktadır. Bankalar arası borçlanma, günlük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

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

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

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

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



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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

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

**f) Sermaye Benzeri Borçlanma Araçları**

<b>(Bin TL)</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Sermaye Benzeri Borçlanma Araçları	7.078.467	7.664.460	10.675.109

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

Sermaye benzeri krediler aşağıdaki tablolarda sunulmaktadır.

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

### B. Fon Kullanırma Faaliyetleri

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

#### i. Nakdi Krediler

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

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

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

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

Banka likit pozisyonun sağladığı kaynaklarla, bankalara günlük likiditelerini yönetmek adına finansman sağlamaktadır. Ayrıca gayrimenkul yatırım ortaklıkları gibi banka dışı mali kuruluşlara da finansman sağlamaktadır. 2025 yılında gayrimenkul yatırım ortaklıklarına kâr zarar ortaklığı yöntemi ile önemli tutarlarda finansman sağlanmıştır. Söz konusu nedenlere bağlı olarak Banka'nın mali kesime verilen kredileri 2024 yıldan önceki yıla göre %279,1 oranında 2025 yılda ise önceki yıla göre %90,5 oranında artış göstermiştir.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

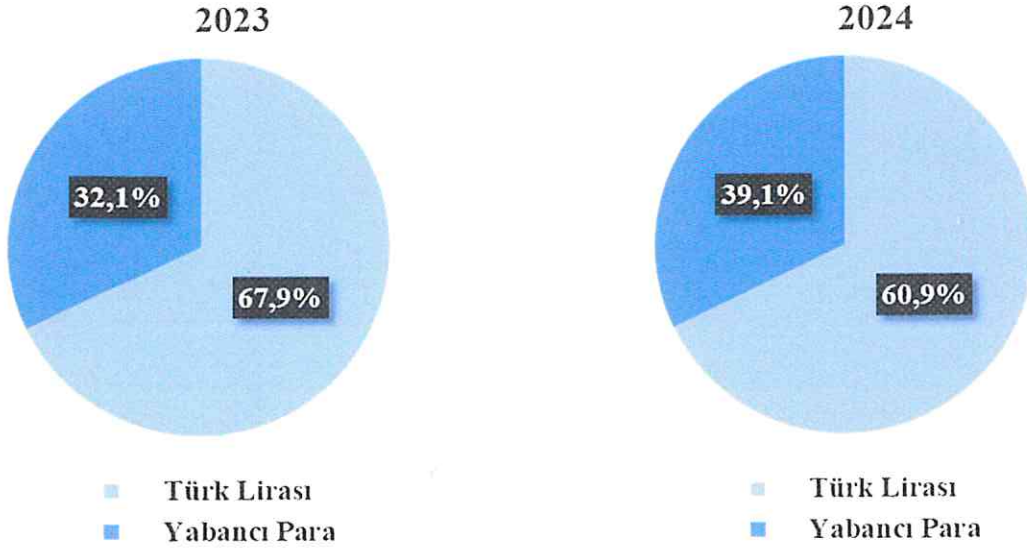
İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Banka'nın ticari müşterine sunmuş olduğu özel cari hesap müşterilerine kullanılan krediler ihtiyaç kredisi olarak sınıflandırılmaktadır. İşletmeler, Banka tarafından tahsis edilen hesap üzerinden kısa vadeli ihtiyaçlarını karşılamakta ve nakit akış yönetimlerinde esneklik sağlamaktadır. Özellikle 2024 yılından söz konusu kredinin kullandırılmalarına bağlı olarak ticari ihtiyaç kredileri 2023 yılına göre %308,5 artmıştır. Söz konusu kredilerin kısa vadeli olması nedeni ile kapanması ve 2025 yılda yoğun olarak kullandırılmamasına bağlı olarak %75,1 oranında azalmıştır. 2025 yılda ihtiyaç kredilerinde oluşan bu azalış toplam taksitli ticari kredilerin %22,5 oranında azalmasına da neden olmuştur.

Banka'nın 2023, 2024 ve 2025 yılları itibarıyla nakdi kredilerinin ve kiralama işlemlerinden alacaklarının kalan vade bazında dağılımı tabloda sunulmaktadır.

(Bin TL)	1 Aya Kadar	1-3 Ay	3-12 Ay	1-5 Yıl	5 Yıl ve Üzeri	Dağıtılamayan	Toplam
2023	8.751.963	9.427.018	36.519.484	9.327.442	3.656.379	242.876	67.925.162
2024	34.435.875	13.269.771	44.378.431	20.513.834	2.314.737	1.096.641	116.009.289
2025	45.384.867	19.777.021	59.193.761	93.054.085	20.094.710	4.062.759	241.567.203

Banka müşterilerine Türk Lirası, Amerikan Doları ve Avro cinsinden finansman sağlamaktadır. Banka'nın 2023, 2024 ve 2025 yılları itibarıyla nakdi kredilerinin para birimi bazında dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.



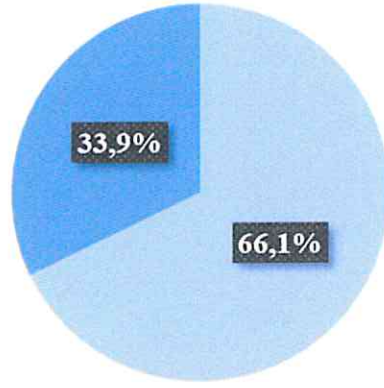
Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

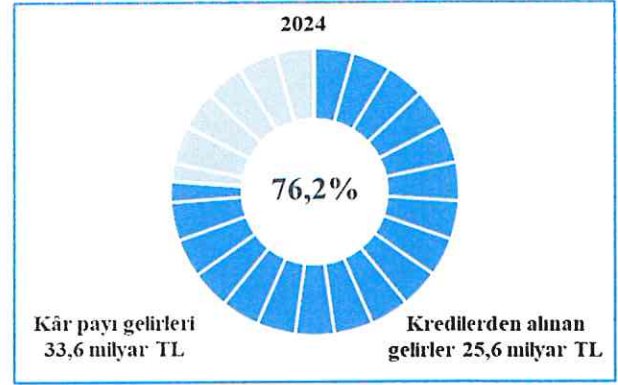
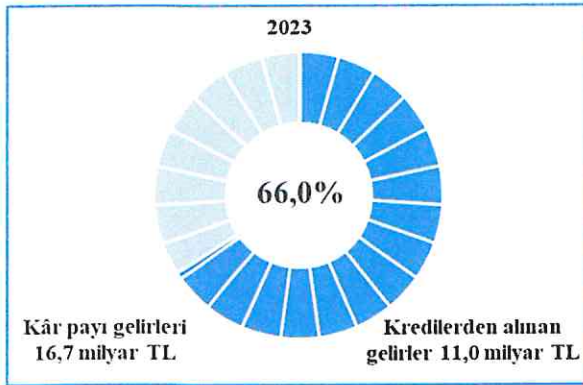
2025



■ Türk Lirası  
■ Yabancı Para

(Bin TL)	2023	2024	2025
<b>Nakdi Krediler ve Kiralama İşlemlerinden Alacaklar</b>	<b>67.925.162</b>	<b>116.009.289</b>	<b>241.567.203</b>
<i>Türk Lirası</i>	<i>46.110.900</i>	<i>70.690.852</i>	<i>159.793.706</i>
<i>Yabancı Para</i>	<i>21.814.262</i>	<i>45.318.437</i>	<i>81.773.497</i>

Kredilerden ve kiralama işlemlerinden alacaklarından elde edilen gelirlerin toplam kâr payı gelirleri içindeki payı 2025 yılında %85,1, 2024 yılında %76,2 ve 2023 yılında %66,0 olarak gerçekleşmiştir. Kredilerden elde edilen gelirler toplamı Banka'nın 2023, 2024 ve 2025 yılları bağımsız denetçi raporlarında sunulan konsolide kâr veya zarar tablosundaki kredilerden alınan kâr payları ve finansal kiralama gelirleri kalemlerinin toplamından oluşmaktadır.

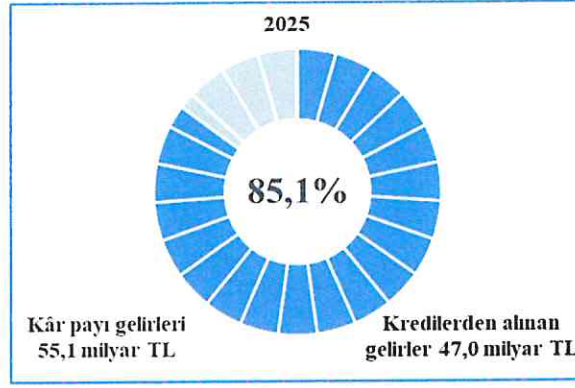


Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.



## ii. Gayri Nakdi Krediler

Gayri nakdi krediler; bir işin yapılmasını, bir malın teslimini veya bir borcun ödenmesini taahhüt eden kredi müşterilerinin, üçüncü şahıslara olan bu taahhütlerini yerine getireceklerine ilişkin, bankanın kredi müşterisi lehine taahhütte bulunması veya garanti vermesi şeklinde kullanılan kredilerdir. Gayri nakdi kredi türünde bankalar kredi müşterisine bir miktar parayı ödünç vermek yerine, üçüncü bir kişiye karşı yerine getirmesi gereken bir borcunu ifa etmemesinden kaynaklanan riski üstlenmektedir. Banka'nın gayri nakdi kredi araçları teminat mektupları, aval kredileri ve akreditiflerden oluşmaktadır.

Teminat mektubu, Banka'nın, müşterisinin (lehtar) üçüncü bir kişiye (muhatap) karşı yüklediği işi, hizmeti, mal teslimini veya borç ödemesini garanti altına aldığı, yükümlülüğün yerine getirilmemesi durumunda belirtilen tutarı ödemeyi taahhüt ettiği bir garanti sözleşmesidir. Banka teminat mektubu işlemlerinin yanı sıra kontrgaranti teminat mektubu işlemleri (diğer garantiler) de gerçekleştirmektedir. Kontrgaranti teminat mektubu, özellikle uluslararası ticarete, bir bankanın müşterisi adına yurt dışındaki bir muhataba (lehtar) doğrudan teminat vermek yerine, o ülkedeki muhabir bankasına güvence vererek teminat mektubunu düzenlettiği bir tür karşı teminat yöntemidir. Aval kredisi, özellikle dış ticarete ithalatçının düzenlediği poliçe veya bono gibi kıymetli evraklardaki ödeme yükümlülüğünün, Banka tarafından garanti altına alındığı bir gayrinakdi kredi türüdür. Borç vadesinde ödenmezse, Banka ödemeyi üstlenmekte olup, bu ihracatçıya güvence sağlamaktadır. Akreditif, ihracatçı firmanın ithalatçının bankası tarafından açılan akreditif metni içeriğinde yer alan şartlara ve Uluslararası Ticaret Odası'nın akreditiflere ilişkin düzenlemelerine uygun nitelikte belge ibrazı yapması koşuluna bağlı olarak sağladığı ödeme güvencesidir. İthalatçının bankasının akreditifte belirtilen tutara kadar, belirtilen vadede, istenen belgelerin ibrazı ve akreditifte öngörülen tüm şartların yerine getirilmesi kaydıyla satıcıya ödeme yapacağını yazılı olarak taahhüt etmektedir.

Banka'nın 2023, 2024 ve 2025 yılları itibarıyla gayri nakdi kredi tutarları aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

(Bin TL)	2023	Payı	2024	Payı	2025	Payı
<b>Gayri Nakdi Krediler</b>	<b>19.889.294</b>	-	<b>32.539.079</b>	-	<b>48.328.436</b>	-
<i>Teminat Mektupları</i>	<i>19.279.232</i>	<i>96,9%</i>	<i>30.072.136</i>	<i>92,4%</i>	<i>39.769.067</i>	<i>82,3%</i>
<i>Akreditifler</i>	<i>591.907</i>	<i>3,0%</i>	<i>2.293.233</i>	<i>7,1%</i>	<i>8.328.025</i>	<i>17,2%</i>
<i>Banka Kredileri (Avaller)</i>	<i>18.155</i>	<i>0,1%</i>	<i>173.710</i>	<i>0,5%</i>	<i>226.900</i>	<i>0,5%</i>
<i>Diğer Garantiler</i>	-	-	-	-	<i>4.444</i>	<i>0,0%</i>

Banka gayri nakdi krediler özelinde ağırlıklı olarak teminat mektuplarında yoğunlaşmıştır. Banka'nın yıllar itibarıyla gerçekleştirdiği müşteri kazanımları ve tanınırlığının artmasına bağlı olarak teminat mektupları 2024

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

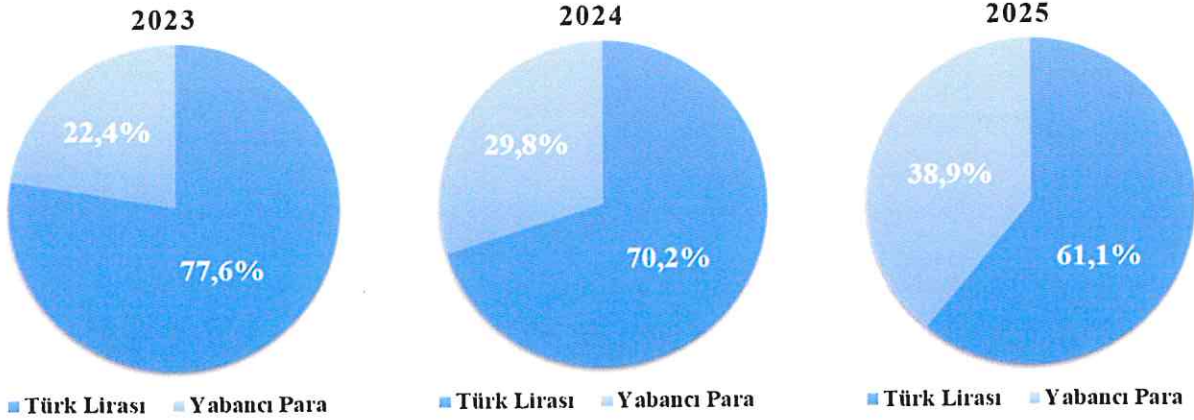
Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

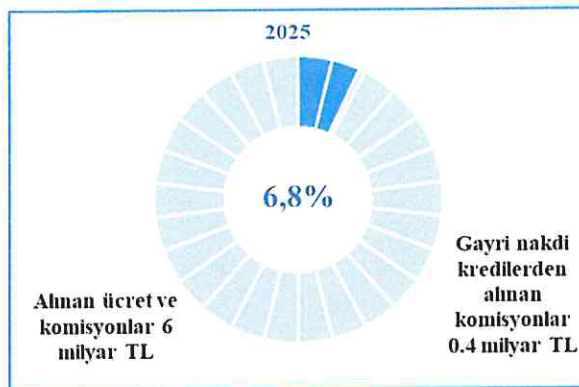
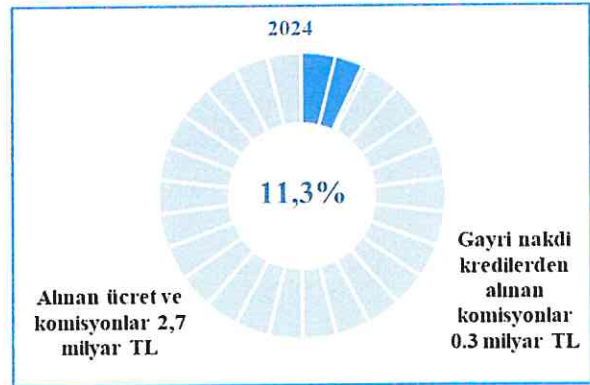
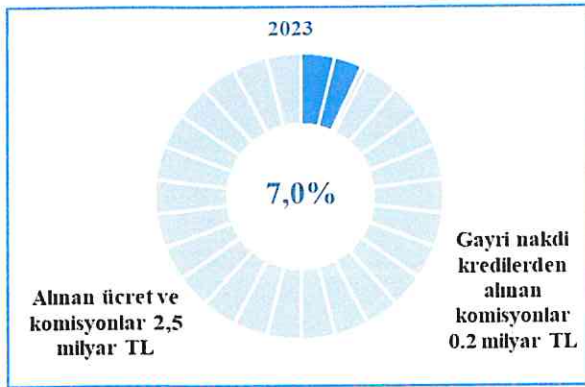
İs Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

yılında bir önceki yıla göre %56,0, 2025 yılında ise bir önceki yıla göre %32,2 oranında artış göstermiştir. Akreditifler kaleminde, özellikle Banka'nın muhabir ağının artması ile birlikte 2024 yılında bir önceki yıla göre %287,4, 2025 yılında ise bir önceki yıla göre %263,2 oranında artış yaşanmıştır.

2025 yılında gayri nakdi krediler %61,1 Türk Lirası, %38,9 yabancı para olarak dağılım göstermiştir. 2024 yılında %70,2 Türk Lirası, %29,8 yabancı para ve 2023 yılında ise %77,6 Türk Lirası, %22,4 yabancı para olarak dağılım göstermiştir.



2025 yılında gayri nakdi kredilerden elde edilen komisyon geliri toplam komisyon gelirinin %6,8'ini oluşturmaktadır. Söz konusu oran 2024 yılında %11,3 ve 2023 yılında %7,0 seviyesinde gerçekleşmiştir.



Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İs Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

### iii. Menkul Değer Yatırımları

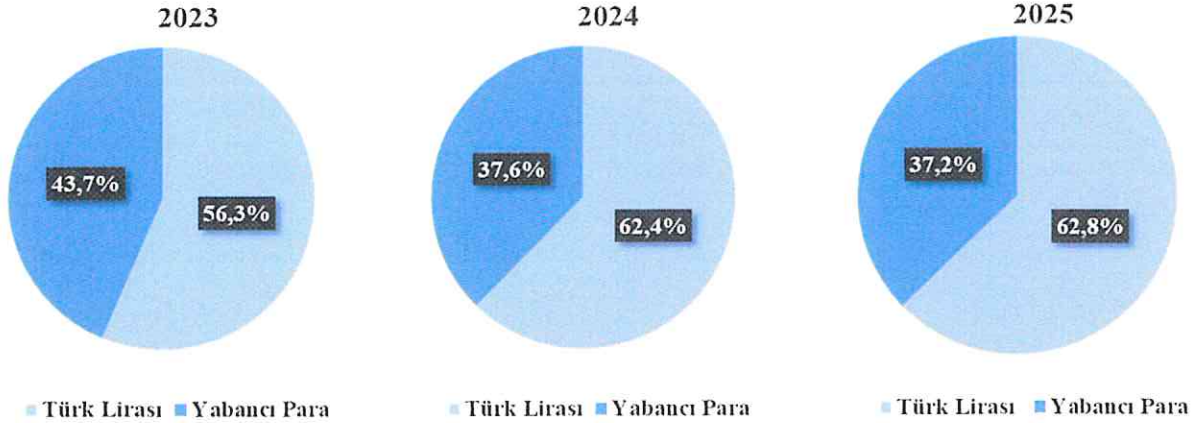
Banka, nakit varlıklarını değerlendirmek, yüksek likidite sağlamak, yasal yükümlülükleri (menkul değer tesisi) karşılamak ve risk yönetimi yapmak amacıyla menkul değer yatırımı yapmaktadır. Bu yatırımlar; kira sertifikası, fon ve hisse senedi gibi araçlarla kâr payı geliri elde etmek, portföyü çeşitlendirmek ve beklenmedik fon ihtiyaçlarında hızlı likidite elde etmek amacıyla yapılmaktadır.

Banka'nın 2023, 2024 ve 2025 yılları itibarıyla menkul değer cüzdanı aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

(Bin TL)	2023	Payı	2024	Payı	2025	Payı
Toplam Menkul Değerler	30.868.942	-	31.198.137	-	53.902.762	-
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara Yansıtılanlar	2.050.312	6,6%	2.434.954	7,8%	18.298.206	34,0%
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılanlar	12.126.577	39,3%	13.674.064	43,8%	17.865.882	33,1%
İtfa Edilmiş Maliyeti İle Ölçülenler	16.692.053	54,1%	15.089.119	48,4%	17.738.674	32,9%

Banka'nın toplam menkul değerleri 2023 ve 2024 yıllarında yatay bir seyir izlemiş olup, 2024 yılında bir önceki yıla göre yalnızca %1,1 oranında bir artış gerçekleşmiştir. 2025 yılında Banka'nın toplam menkul değerleri bir önceki yıla göre %72,8 oranında artmıştır. Özellikle Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara Yansıtılanlar portföyüne 5,5 milyar TL'lik yeni alım gerçekleştirilmiştir. Yeni alınan menkul değerler genellikle T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın yurt dışı ihraçlarıdır. Ayrıca Banka'nın 2025 yılında faaliyete başlayan bağlı ortaklığı Emlak Katılım Tasarruf Finansman portföyünde toplam 9,9 milyar TL tutarında 3 adet fon var almaktadır. Konsolide bazda artışın diğer bir sebebinin de bu fonlar olduğudur.

Banka'nın menkul değerlerinin para birimi bazında dağılımını aşağıdaki grafikte sunulmaktadır.



2023 yılında menkul değerlerden sağlanan gelirlerin %58,1'i gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan menkul değerlerden, %8,6'sı gerçeğe uygun değer farkı kâr zarara yansıtılan menkul değerlerden ve %33,3'ü itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen menkul değerlerden elde edilmiştir.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İs Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

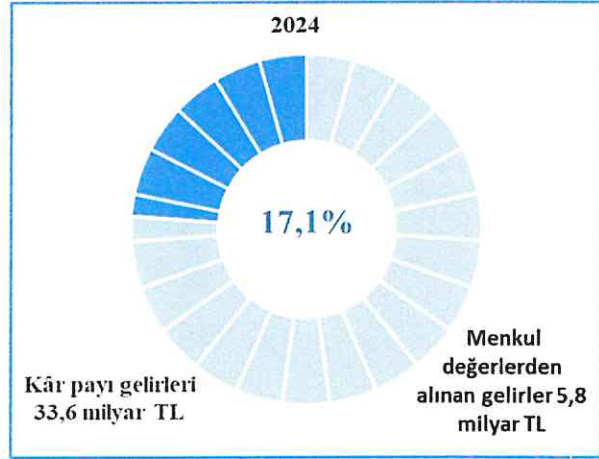
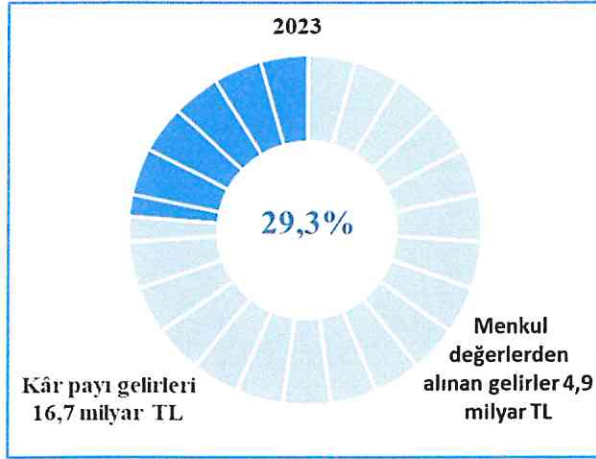
2024 yılında menkul değerlerden sağlanan gelirlerin %56,0'ı gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan menkul değerlerden, %3,1'i gerçeğe uygun değer farkı kâr zarara yansıtılan menkul değerlerden ve %40,9'u itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen menkul değerlerden elde edilmiştir.

2025 yılında menkul değerlerden sağlanan gelirlerin %51,9'u gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan menkul değerlerden, %7,5'i gerçeğe uygun değer farkı kâr zarara yansıtılan menkul değerlerden ve %40,6'sı itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen menkul değerlerden elde edilmiştir.

Bankanın menkul değerlerden alınan gelirleri, menkul değer portföyüne yaptığı yatırımlara bağlı olarak 2024 yılında bir önceki yıla göre %17,8 ve 2025 yılında bir önceki yıla göre %6,5 oranında artmıştır.

(Bin TL)	2023	Payı	2024	Payı	2025	Payı
Menkul Değerlerden Alınan Gelirler	4.886.791	-	5.754.730	-	6.128.582	-
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara Yansıtılanlar	421.352	8,6%	177.958	3,1%	459.237	7,5%
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılanlar	2.836.885	58,1%	3.221.716	56,0%	3.182.803	51,9%
İtfa Edilmiş Maliyeti İle Ölçülenler	1.628.554	33,3%	2.355.056	40,9%	2.486.542	40,6%

2025 yılında menkul değerlerden sağlanan gelirler toplam kâr payı gelirlerinin %11,1'ini oluşturmaktadır. Söz konusu oran 2024 yılında %17,1 ve 2023 yılında %29,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Banka'nın yıllar itibarıyla kâr payı gelirleri içindeki menkul değerlerden alınan gelirlerinin payı düşüş göstermektedir. Söz konusu düşüş, kâr payı gelirlerinin kredilerden alınan kâr payları kaynaklı artışından kaynaklanmaktadır.

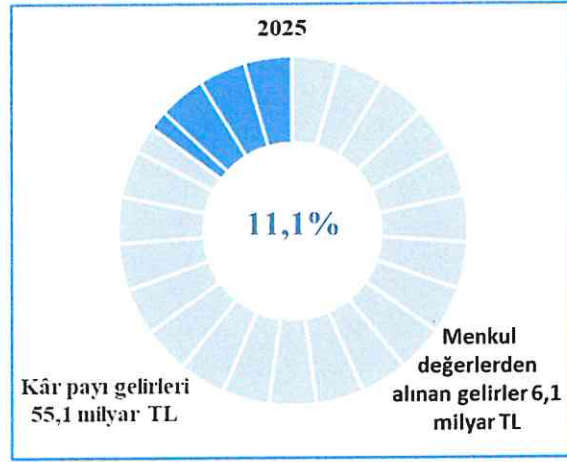


Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İs Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.



### **Faaliyetlerin Banka'nın Kurumsal Yapılanmasına Göre Sınıflandırması**

Banka yukarıda yer alan ana faaliyetlerini kurumsal yapılanmasında aşağıdaki şekilde gerçekleştirmektedir.

#### **Kurumsal ve Ticari Bankacılık**

Banka'nın kurumsal ve ticari müşterilerine sunduğu başlıca ürün ve hizmetler, kurumsal ve ticari krediler, ticaret finansmanı, ithalat ve ihracata ilişkin finansal hizmetler, hazine yönetimi, uluslararası bankacılık hizmetleri ve nakit yönetimidir.

Ülke ekonomisine katkı sağlama hedefi doğrultusunda Banka, katılım bankacılığı prensipleri çerçevesinde başta gayrimenkul sektörü olmak üzere reel sektörü destekleyen finansal çözümler sunmayı sürdürmektedir. Bu yaklaşım, Banka'nın köklü geçmişinden aldığı güçle belirlediği misyonu doğrultusunda tüm faaliyetlerine yön vermektedir. Bu kapsamda, 2023 Şubat ayında gerçekleşen depremlerden etkilenen bölgelerde ekonomik hayatın yeniden canlandırılmasına katkı sağlamak amacıyla, 2025 yılında da özellikle gayrimenkul odaklı reel sektör finansmanı önceliklendirilmiş; bölgesel kalkınmayı destekleyen projelere kaynak tahsisi sürdürülerek iyileşme sürecine aktif katkı sağlanmıştır.

31.12.2025 tarihi itibarıyla Banka, yaklaşık 31.000 kurumsal ve ticari müşterisine Türkiye genelindeki 122 şubede, 108 kurumsal ve ticari portföy temsilcisi ile hizmet vermektedir.

#### **Perakende ve KOBİ Bankacılığı**

Banka, "Üreten Türkiye" misyonu ile sanayicinin, ticaret erbabının, KOBİ'lerin ve esnafın üretim ve yatırım faaliyetlerindeki gereksinim duydukları finansman erişimine katkı sağlayarak dijital ve yenilikçi ürünler ile tüm bankacılık faaliyetlerine destek olmayı amaçlamaktadır. Bu amaç doğrultusunda hem bireysel müşterilere sunduğu perakende bankacılığı hizmetlerini hem de ülke ekonomisinde önemli yer oluşturan KOBİ'lere yönelik finansman olanaklarını genişleterek sürdürülebilir büyüme stratejisini sürdürmektedir. KOBİ'ler, toplam işletmelerin büyük bölümünü oluşturarak ülke ekonomisinin üretim, ihracat ve istihdam değer zincirinde kritik rol üstlenmektedir. Ancak bu işletmelerin sürdürülebilir büyüme sağlayabilmesi için finansman erişimi temel gerekliliklerden biridir. Banka, KOBİ'lerin nakit akışı yönetimi, yatırım planlaması ve işletme sermayesi ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla 2025 yılında kredi olanaklarını genişletmiş ve sektörde KOBİ finansmanına en yüksek pay ayıran kurumlar arasında yer almıştır. Banka'nın KOBİ, mikro ve bireysel müşterilerine sunduğu özel çözümler, bu segmentlerin finansman erişimini kolaylaştırmıştır.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Bireysel müşteriler için geliştirilen Konut Leasing ürünü hem bireysel kullanıcılar hem de sektörel paydaşlar açısından önemli bir ekonomik değer oluşturmuş, konut finansmanına erişimi güçlendirmiş ve ekonomik canlılığa doğrudan katkı sağlamıştır. Konut Leasing ürünü ile 2025 yılında 2,2 milyar TL konut satış hacmi oluşturulmuştur.

2023 Şubat ayında gerçekleşen depremlerin ardından bölgenin yeniden ayağa kalkması için sorumluluk üstlenen Banka, önemli destek mekanizmalarını devreye almıştır. Bu kapsamda, 2025 yılında da deprem bölgesindeki işletmelere finansman erişimini kolaylaştıran özel paketler hazırlanmış, KOBİ ve mikro firmalar için kâr oranı destekli veya esnek geri ödeme planlı ürünler uygulanmış, bölgenin ekonomik ve sosyal toparlanma sürecine aktif katkı sağlanmıştır.

31.12.2025 tarihi itibarıyla Banka, yaklaşık 317.970 perakende ve KOBİ müşterisine Türkiye genelindeki 122 şubede, 165 KOBİ ve 110 perakende portföy temsilcisi ile hizmet vermektedir.

## Ürün Geliştirme

Banka, müşterilerin ihtiyaçlarına özel kişiselleştirilmiş ürün ve hizmetlere anında ve kolay ulaşmasını sağlamak ve Banka'nın kârlılığına katkı sağlamak üzere sürekli olarak yeni ürün ve hizmetlerin geliştirilmesi çalışmalarında bulunmaktadır.

Ürün geliştirme süreçlerinin genel işleyişine aşağıda yer verilmiştir.



Banka'nın son 3 yılda geliştirdiği ürünler aşağıda yer almaktadır.

## GELİŞTİRİLEN ÜRÜNLER

2023	2024	2025
<ul style="list-style-type: none"><li>Tedarikçi Finansman Sistemi</li><li>E-Fatura Teminatlı Finansman</li><li>Üretenle Kazan Hesap</li><li>Ahlatıcı (ATOM) Sistemi</li><li>Katılım Finans Kefalet AŞ. Entegrasyonu</li><li>FTP ile Toplu Para Transferi Hizmeti</li><li>Limit Koruma Sigortası</li><li>Siber Güvenli İş Yeri Yangın Sigortası</li><li>Çeyiz Hesap</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Türk Eximbank Faizsiz Finansal Kiralama Finansmanı</li><li>Yatırım Taahhütlü Avans Finansmanı</li><li>Gönlüne Göre Katılma Hesabı</li><li>Gönlüne Göre Konut Finansmanı</li><li>İhracatçı Kadın Destek Paketi</li><li>Tarımsal Arazi Finansmanı</li><li>Dijital İçerik Üreticisi Hesabı</li><li>Birlikte İşyeri Finansmanı</li><li>Katkı Paylı Leasing</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Konut Leasing Havuz Hesap</li><li>Emekli Müşterilerimize Özel Kampanya ve Ayrıcalıklar</li><li>Vatandaşlık BES</li><li>Ziyet Altın Katılma Hesabı</li><li>Birlikte Arsa Finansmanı</li><li>Enflasyona Endeksli Karz-ı Hasen</li><li>Sat-Geri Kirala Leasing Finansal Kiralama</li><li>Altuni Şube</li><li>T. Eximbank Alacak Sigortası Teminatlı Finansman</li></ul>

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

## GELİŞTİRİLEN ÜRÜNLER

2023

- Çek Güvence Sigortası
- Özel Servis Kasko

2024

- Geleceğe Güvence Yıllık Hayat Sigortası
- Devlet Destekli Alacak Sigortası
- Bireysel Güvence Sigortası
- Uzun Süreli Leasing Sigortası
- Sürdürülebilirlik Temalı Finansmanlar
  - Çevreci Konut Finansmanı
  - Enerji Verimliliği Yönetim Finansmanı
  - Bireysel Enerji Verimliliği Finansmanı
  - Atık Su Arıtma ve Geri Kazanımı Yatırım ve İşletme Finansmanı
  - Kadın Çiftçi Destek Finansmanı
  - Kadın Girişimci Destek Finansmanı

2025

- Kamu Kuruluşları Yatırım Vekaletine
- Dayalı Fon Kullandırma
- Çevreci İhracat Finansmanı
- ELÜS Alım Finansmanı
- Yeşil Kart Sigortası
- TOKİ – Emlak Yönetim Site Ödemeleri Tahsilatı
- TOKİ Sosyal Konut Başvuru İşlemleri
- MoneyGram Dijital Form
- Yatırım Vekaletine Dayalı Fon Kullandırma
- Ortak Finansman
- Atık Yönetimi Finansmanı
- Koruma Hesabı
- ELÜS Aracılı Sistem Entegrasyonu
- Gayrimenkul Sertifikası Finansmanı
- Mavi Finansman
- Seyahat Sağlık Sigortası
- Altın Çocuk Hesabı
- Doktorum Benimle Acil Sağlık Sigortası
- Elektrikli Araç Şarj Ünitesi Finansmanı
- Türk Eximbank Katılım Bankaları Aracılığıyla İhracat Destek Finansmanı

Banka'nın ticari işletmelere ulaşma ve tabana yayılma stratejisi doğrultusundaki yeni ürün çalışmaları devam etmektedir. Özellikle tedarikçi ve alıcı arasındaki finansal döngüde uçtan uca yeni finansman ürünlerinin çıkarılması planlanmaktadır. Ayrıca sigorta sektöründeki müşteri ihtiyaçlarına yönelik yeni ürün gelişmeleri yakından takip edilmektedir.

### Hazine ve Uluslararası Bankacılık

Banka'nın hazine ve uluslararası bankacılık faaliyetleri; bilanço yönetiminin temel unsurlarından biri olarak aktif ve pasif yapısının etkin şekilde yönetilmesini, finansman ve likidite risklerinin dengeli ve sürdürülebilir bir çerçevede kontrol altında tutulmasını hedeflemektedir. Bu kapsamda döviz ve para piyasası işlemleri, menkul değer işlemleri, kıymetli maden işlemleri ile riskten korunma amaçlı türev ürünler stratejik bir yaklaşımla değerlendirilerek hem Banka portföyünün etkin yönetimi sağlanmakta hem de müşterilerin finansal ihtiyaçlarına çözümler sunulmaktadır.

2025 yılı boyunca hem bankalar arası piyasalarda hem de müşteri işlemlerinde gerçekleştirilen spot döviz ve kıymetli madenler işlemlerindeki artış, Banka'nın işlem hacmine olumlu yansımış ve piyasalardaki etkinliğini daha da güçlendirmiştir. Banka'nın stratejik planları doğrultusunda uygulanan etkin forward fiyatlama

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

yaklaşımı sayesinde müşterilerin finansal risklerini öngörülebilir ve sürdürülebilir bir şekilde yönetmelerine katkı sağlanmış; aynı zamanda müşteri ilişkilerinin derinleştirilmesi ve uzun vadeli iş birliklerinin güçlendirilmesi yönünde önemli ilerleme kaydedilmiştir.

Borsa İstanbul Kıymetli Madenler ve Taşlar Piyasası'nda 2025 yılı boyunca gerçekleştirilen operasyonlarda yaklaşık 2 tonluk işlem hacmine ulaşılması, Banka'nın fiziki kıymetli maden piyasasında istikrar sağlayıcı bir aktör olarak öne çıkmasını sağlamış ve sektörde sürdürülebilir bir etki alanı oluşturulmasına imkân tanımıştır.

Banka, sermaye piyasalarında kira sertifikaları alanındaki faaliyetlerini çeşitlendirerek hem yurt içi hem de yurt dışı piyasalardan uygun maliyetli fonlama imkânları sağlamakta; bu sayede bilanço vade uyumunun güçlendirilmesine ve likidite yönetiminin daha etkin bir yapıya kavuşturulmasına önemli katkılar sunmaktadır. Gerçekleştirilen stratejik çalışmalar sonucunda sermaye piyasası işlemleri hacmi ve buna bağlı olarak karlılık her geçen sene istikrarlı bir şekilde artmaktadır. Bu gelişme, Banka'nın sermaye piyasalarındaki etkin konumunu güçlendiren ve finansal derinliğini artıran önemli bir başarı olarak öne çıkmaktadır. Menkul değer portföyünde gerçekleştirilen çeşitlendirme stratejisi kapsamında risk-getiri dengesi daha verimli bir yapıya kavuşturulmuş; TL, yabancı para ve altın cinsinden kira sertifikalarının yanı sıra küresel ekonomik beklentiler doğrultusunda yabancı para cinsinden sukuk yatırımlarına da stratejik ağırlık verilmiştir. Bu yaklaşım, portföyün dayanıklılığını artırırken aynı zamanda getiri potansiyelini destekleyen önemli bir unsur hâline gelmiştir.

Banka, küresel çapta muhabir banka aracılığı ile müşterilerine dış ticaret ve uluslararası bankacılık hizmetleri sunmaktadır. Küresel ölçekte 424 adet bankadan oluşan muhabir banka ağı sayesinde müşterilerine 85 farklı ülkede dış ticaret alanında bankacılık hizmeti sunmaktadır. Banka yurt dışındaki muhabir bankalar ve finansal kuruluşlarla kurulan kredi ilişkileri kapsamında müşterilerine finansman imkânı da sağlamaktadır. Banka 2025 yılı içerisinde yurt dışı muhabir bankalardan uluslararası fonlamalar yoluyla 158.000.000 USD tutarında finansman temin etmiştir. Muhabir bankalardan temin edilen fonlar Banka müşterilerine geniş bir yelpazede kullanılabilmektedir.

31.12.2025 itibarıyla Banka'nın yurtdışındaki muhabir bankalar nezdindeki farklı para birimlerinde tesis edilmiş toplam 55 adet Nostro hesabı bulunmakta olup, Banka nezdinde yabancı bankalar adına açılmış toplam 63 adet Vostro hesabı bulunmaktadır. Bu hesaplar aracılığıyla uluslararası para transferleri, dış ticaret işlemleri, finansman işlemleri etkin bir şekilde yürütülmektedir. Nostro hesap, Banka'nın yabancı para cinsinden işlemlerini yürütmek amacıyla yurtdışındaki muhabir bankalar nezdinde kendi adına açtığı hesapları ifade etmektedir. Bu hesaplar dış ticaret işlemleri, bankalar arası fon transferlerinin ve müşteriler arası uluslararası para transferlerinin gerçekleştirilmesinde kullanılmaktadır. Vostro hesap ise yabancı bankaların Banka nezdinde açtıkları ve söz konusu bankaların Türk Lirası cinsinden işlemlerini yürütmelerine imkân sağlayan hesapları ifade etmektedir.

Banka, geniş muhabir banka ağı sayesinde farklı para birimlerinde uluslararası ödeme ve dış ticaret işlemlerini kesintisiz gerçekleştirebilmektedir. Banka, müşterilerinin dış ticaret işlemlerine yönelik çözümler geliştirmeye, fonlama kaynaklarını çeşitlendirmeye ve muhabir banka ağını daha da güçlendirmek yönündeki çalışmalarını sürdürmektedir.

### Yatırım Bankacılığı

Banka, kendisi ve müşterilerinin kaynak ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik olarak kira sertifikası ihraçlarında aracılık ve danışmanlık hizmetlerini bağlı ortaklıkları Emlak Katılım VKŞ ve Emlak VKŞ aracılığıyla sunmakta, sermaye piyasaları yoluyla katılım esaslarına uygun finansmana erişim süreçlerini yapılandırmakta ve yönetmektedir. Ayrıca Banka kendi bünyesinde portföy yönetimi şirketlerinin yönettiği

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

kolektif ve bireysel portföy müşterilerine katılım esaslarına uygun portföy saklama hizmetleri sunarak yatırımcıların varlıklarını güvenli, şeffaf ve mevzuata uyumlu şekilde denetimini gerçekleştirmektedir.

### ***Yatırım Bankacılığı İlkler ve Tarihçe***



Türkiye'nin İlk Getirisi Katılma Havuzuna Referanslı Sukuk İhracı



Türkiye'nin İlk Ortaklığa & Risk Paylaşımına Dayalı Sukuk İhracı



Türkiye'nin İlk Yeşil Sukuk İhracı



Türkiye'nin İlk Eser Sözleşmesine Dayalı Yeşil Sukuk İhracına Aracılık



Geri Dönüşüm Sektörünün İlk Yeşil Sukuk İhracına Aracılık



Türkiye'nin İlk Özel Sektör Sosyal Sukuk İhracına Aracılık



Türkiye'nin İlk Katılım Esaslı Portföy Saklama Hizmeti

Banka'nın tüm yasal bildirimleri ve raporlamaları KAP, e-Şirket, TSPB ve benzer platformlar üzerinden sorunsuz bir şekilde gerçekleştirilmektedir. Banka, yatırımcı ilişkileri alanında kurumsal standartların geliştirilmesi, iyi uygulamaların yaygınlaştırılması ve sektörel bilgi paylaşımının artırılması amacıyla Türkiye Yatırımcı İlişkileri Derneği üyesidir.

### ***Kira Sertifikası (Sukuk) İhraçları***

Banka Mart 2021'de Türkiye'nin ilk Özel Fon Havuzu üzerinden Emek-Sermaye Ortaklığına Dayalı sukuk ihracını gerçekleştirmiştir. Ortaklığa dayalı sukuk ihracında ihraç bedeli, Özel Fon Havuzu Katılma Hesabında değerlendirilmiştir. Banka, bu sukuk türü ile katılım bankalarının önemli bir fon toplama aracı olan Özel Fon Havuzu Katılma Hesaplarını sektörde yeniden canlandırmıştır.

Banka sürdürülebilir finans faaliyetleri kapsamında ilk çalışmaları 2021 yılında başlanılmıştır. Bu minvalde uluslararası sermaye piyasalarında genel kabul görmüş standartlar baz alınarak Banka'nın "Sürdürülebilir Finans, Yeşil ve Sosyal Sukuk Kılavuzu" hazırlanmıştır. Akabinde özel fon havuzu üzerinden Türkiye'nin ilk emek-sermaye ortaklığına dayalı yeşil sukuk ihracı gerçekleştirilmiştir. Yeşil sukuk ihracından sağlanan fon, iklim değişikliğine ve çevreye pozitif katkı sağlayan projelerin finansmanında kullanılmıştır. Böylece yeşil sukuk ihracına konu olan ve BM'nin sürdürülebilir kalkınma amaçlarına hizmet eden projelerin finansmanı ile

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

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

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

**İs Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.**

yıllık net karbon emisyonu azaltımına yaklaşık iki bin ton katkı sağlanmıştır. Söz konusu ihraç İslami finans piyasalarının önde gelen yayınlarından Islamic Finance News tarafından düzenlenen IFN Awards 2021’de sektör bazında dünyada yılın en iyi sukuk ihracı ödülüne layık görülmüştür.

2021 yılında, İstanbul’un küresel bir finans merkezine dönüşüm hedefine katkı sağlamak amacıyla planlanan İstanbul Finans Merkezi Projesini yürüten TVF İFM Gayrimenkul A.Ş.’nin 600 milyon TL tutarlı ve 2 yıl vadeli Türkiye’nin ilk Eser Sözleşmesine Dayalı Yeşil Kira Sertifikası ihracı gerçekleştirilmiştir. Banka, bu ihraç ile finans sektörünün en saygın ödüllerinden biri olan GFC Media’nın, “Bonds, Loans & Sukuk Türkiye 2022” ödül töreninde yerel para cinsinden gerçekleştirilen yılın en başarılı ihracı ödülüne layık görülmüştür.

Banka geri dönüşüm sektöründe faaliyet gösteren bir firmanın Eylül 2022 tarihinde 50.000.000 TL nominal tutarlı yeşil sukuk ihracına aracılık etmiştir. Türkiye’de reel sektörün ilk yeşil sukuk işlemi olarak kayıtlara geçen ihracın, SPK tarafından uygulamaya konulan Yeşil Kira Sertifikası Rehberi tahtında gerçekleştirilen ilk sukuk işlemi olması da ayrı bir önem arz etmektedir.

Banka sağduyulu ve sürdürülebilir yatırımları desteklemek, ülkenin kalkınmasında sosyal, ekolojik ve ekonomik kriterleri göz önüne alan bir sürdürülebilir finansman sağlama vizyonu ile Yeşil Kira Sertifikası Rehberi ve uluslararası genel kabul görmüş standartlar tahtında Sürdürülebilir Finans Çerçeve Belgesi’ni geliştirmiş ve 2022 yılında SPK’dan sürdürülebilir / yeşil kira sertifikası ihraçlarına ilişkin 2.000.000.000 TL tutarlı ihraç tavanı onayı alınmıştır. Söz konusu ihraç tavanı kapsamında Yeşil Kira Sertifikası Rehberi kapsamındaki ilk yeşil kira sertifikası ihracı 500 milyon TL olarak gerçekleştirilmiştir. Yeşil sukuk ihracından sağlanan fon, yeşil bina sertifikası alacak olan bir gayrimenkul projesinin finansmanında kullanılmıştır. İnşa edilecek LEED (Enerji ve Çevre Dostu Tasarımda Liderlik) sertifikalı yeşil bina çevre dostu uygulamaları BM’nin Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarından Temiz Su ve Sanitasyon (SKA 6), Erişilebilir ve Temiz Enerji (SKA 7), Sürdürülebilir Şehirler ve Topluluklar (SKA 11) ve İklim Eylemi hedefleriyle (SKA 13) örtüşmektedir.

Banka, katılım finans sermaye piyasalarındaki bilgi ve tecrübelerini finansal kiralama, gıda, gayrimenkul, geri dönüşüm, filo kiralama gibi çeşitli sektörlerde faaliyet gösteren kurumsal firmalara aktararak söz konusu firmalar için katılım finans prensiplerine uygun sukuk yapıları tasarlamış ve 2022 yılında 4,4 milyar TL tutarında şirket sukuku işlemlerine aracılık etmiştir.

Piyasaya sunduğu inovatif sukuk ihraçları ile katılım esaslı sermaye piyasalarının Türkiye’de gelişmesi için başarılarla imza atmaya devam eden Banka, Islamic Finance News’in organize etmiş olduğu “IFN Awards 2022”de yatırım bankacılığı faaliyetleri ve kurumsal aracılık faaliyetleri kategorilerinde Türkiye’de yılın en iyi katılım bankası ödülüne layık görülmüştür.

Banka’nın 2023 yılında yurtiçinde ihraç etmiş olduğu kira sertifikası ihraç hacmi yaklaşık 24 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. 2023 yıl sonu itibarıyla, aracılığını üstlendiği sukuk ihraçlarında dolaşımdaki yaklaşık 6,7 milyar TL tutarlı sukuk bakiyesi ile sektördeki yerini koruyan Banka, inovatif sukuk modelleri ile katılım esaslı sermaye piyasalarının büyümesine ve gelişmesine önemli katkı sağlamıştır. Söz konusu sukuk ihraçlarıyla Banka, İngiltere’nin önde gelen finans yayınlarından International Finance dergisinin düzenlediği ‘International Finance Awards 2023’ ödülleriinde sektör bazında sukuk ihraçlarına aracılık eden en iyi kurum olarak “Best Sukuk Arranger” ödülüne layık görülmüştür.

Banka geri dönüşüm sektöründe faaliyet gösteren kurumsal bir firmanın, Mart-Nisan 2023 tarihlerinde toplamda 100 milyon TL olmak üzere, iki farklı yeşil sukuk ihracına aracılık etmiştir. Banka Nisan 2023 tarihinde aracılığını üstlendiği toplam 50 milyon TL nominal tutarlı yeşil sukuk ihracı kapsamında hazırlanan Fon Kullanım ve Etki Raporu’na göre; hurda atıkların geri dönüşümü sayesinde karbon emisyonu azaltımına yaklaşık 24 bin ton, BM’nin Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları’ndan da üç hedefe katkı sağlanmıştır.

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

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

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

**İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.**

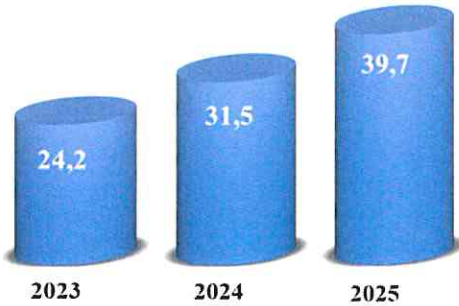
TVF'nin %100 iştiraki olan ve İstanbul'un küresel bir finans merkezine dönüşüm hedefine katkı sağlamak amacıyla planlanan İstanbul Finans Merkezi Projesini yürüten TVF İFM A.Ş.'nin Aralık 2023 tarihinde iki adet toplamda 1,3 milyar TL tutarında Eser Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası ihracına aracılık edilmiştir. Aralık 2023'te gerçekleştirilen 800 milyon TL tutarlı sukuk ihracı ise Islamic Finance News tarafından düzenlenen 'IFN Deals of The Year 2023'te Türkiye'de yılın en başarılı sukuk ihracı ödülüne layık görülmüştür.

Banka'nın 2024 yılında yurt içinde ihraç etmiş olduğu kira sertifikası ihraç hacmi bir önceki yıla kıyasla yaklaşık %77'lik bir artışla 31,4 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. 2024 yıl sonu itibarıyla, aracılığını üstlendiği sukuk ihraçlarında dolaşımdaki 7,4 milyar TL tutarlı sukuk bakiyesi %33'lük pay ile sektörde öne çıkan Banka, inovatif sukuk modelleri ile katılım esaslı sermaye piyasalarının büyümesine ve gelişmesine önemli katkı sağlamıştır. 2024 yılında Global Business Outlook tarafından verilen En Hızlı Büyüyen Sukuk İhraççısı Türkiye ödülünü ve TSPB tarafından verilen 9. Altın Boğa Ödülleri kapsamında 2023 Yılı Kira Sertifikası İhraç ve Satışı kategorisinde en yüksek kira sertifikası ihracı gerçekleştiren kurum olarak 9. TSPB Altın Boğa ödülünü almaya hak kazanmıştır.

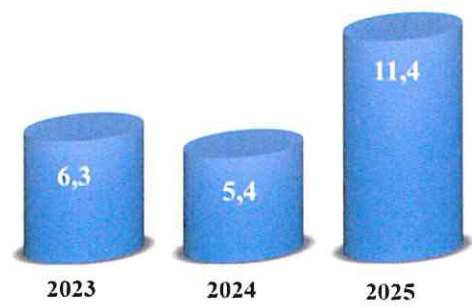
Banka, e-ticaret sektöründe faaliyet gösteren bir şirketin Şubat ve Mart 2024 tarihlerinde toplamda 100 milyon TL nominal tutarlı Türkiye'de özel sektör tarafından gerçekleştirilen ilk sosyal sukuk ihraçlarına aracılık etmiştir. Sukuk ihraçlarından sağlanan fon, kadın ve genç girişimcilerin e-ticaret finansmanını desteklemeye yönelik kullanılmış olup, ihraçların ilk Fon Kullanımı ve Etki Raporu yayımlanmıştır. Sağlanan fonların tamamını KOBİ'lere tahsis edilerek, satış hacminin %21'i kadın girişimcilere, %11'i ise genç girişimcilere yönlendirilmiştir.

Banka'nın 2025 yılında yurt içinde ihraç etmiş olduğu kira sertifikası ihraç hacmi bir önceki yıla kıyasla yaklaşık %26'lık bir artışla 39,7 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Aracı kurum kullanmaksızın gerçekleştirilen sukuk ihraçlarında önemli bir maliyet tasarrufu elde edilmesinin yanı sıra, katılım esaslı sermaye piyasalarındaki bilgi ve tecrübelerini çeşitli sektörlerdeki kurumsal firmalara aktaran Banka; tarım, geri dönüşüm, gayrimenkul, finans, otomotiv, gıda, enerji, telekomünikasyon, imalat, sanayi, taşımacılık start-up vb. birçok sektörde faaliyet gösteren kurumsal ve ticari firmaların katılım esaslarına uygun sukuk ihraçlarına da aracılık etmiştir. 2025 yıl sonu itibarıyla, aracılığını ve danışmanlığı üstlendiği sukuk ihraçlarında dolaşımdaki 8,3 milyar TL tutarındaki sukuk bakiyesi ile Banka %17'lik pazar payına sahiptir. Banka, çeşitli sektörlerde faaliyet gösteren müşterilere aracılık etmesiyle öne çıkmaktadır. Yenilikçi sukuk modelleri ile katılım esaslı sermaye piyasalarının büyümesine ve gelişmesine önemli katkı sağlamaktadır.

Emlak Katılım VKŞ İhraç Tutarı (Milyar TL)



Emlak VKŞ İhraç Tutarı (Milyar TL)



Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

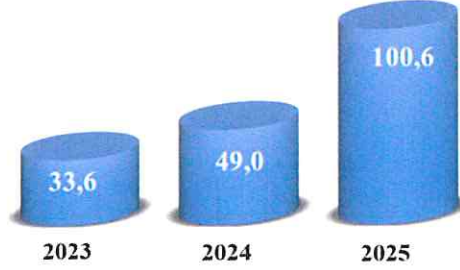
Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

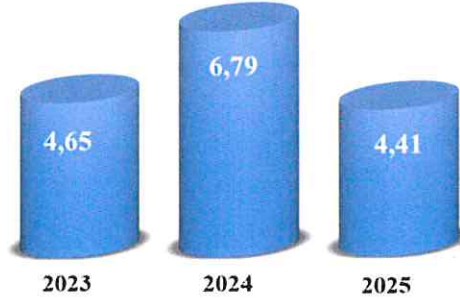
Aracılığı üstlenilen şirket sukuklarında 2021 yılından bu yana büyüyen ihrac hacimleriyle birlikte komisyon gelirleri yaklaşık 50 kat artarak toplamda 200 milyon TL seviyesine ulaşmıştır.

#### Emlak VKŞ Komisyon Tutarı (Milyon TL)



Fon kullanıcısının Banka olduğu ihrac edilmiş menkul değerlerin toplam aktiflere oranı 2023 yılında %4,65 olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu oran 2024 yılında oran %6,79 seviyesine yükselmiş, 2025 yılında ise %4,41 olarak gerçekleşmiştir.

#### İhraç Edilen Menkul Kıymetlerin Toplam Aktife Oranı (%)



Geleneksel sukuk yapılarına nazaran Sürdürülebilir/Yeşil ve Sosyal Sukuk; iklim değişikliği etkilerinin azaltılması, iklim değişikliğine uyum, döngüsel ekonomiye geçiş, su ve deniz kaynaklarının sürdürülebilir kullanımı, doğal kaynakların korunması, biyoçeşitliliğin ve ekosistemlerin korunması ve yenilenmesi, kirliliğin önlenmesi ve kontrolü gibi çevresel amaçlara katkı sağlayan ve/veya doğrudan belirli bir sosyal sorunu ele alan veya azaltmayı amaçlayan ve/veya yalnızca bunlarla sınırlı olmamak üzere, belirli bir kitle için olumlu sosyal sonuçlara ulaşmayı hedefleyen projeleri ele alan sukuk türleridir.

Banka, 2025 yılında 100 milyon TL tutarlı, 1 yıl vadeli sürdürülebilir sukuk ihracı gerçekleştirmiş olup, tematik sukuk ihrac hacmiyle sektörde öne çıkmaktadır. Söz konusu sukuk ihracından sağlanan fon, iklim değişikliğiyle mücadelede, deprem bölgesinde faaliyet gösteren KOBİ'lerin finansmanı ve sosyal kalkınmaya katkıda bulunan projelerin finansmanında kullanılmıştır.

Banka, fon kullanıcısı olarak 2023 yılında 300 milyon TL, 2024 yılında 300 milyon TL, 2025 yılında ise 100 milyon TL yeşil ve sürdürülebilir sukuk ihracı gerçekleştirmiştir. Ayrıca 2024 yılında 100 milyon TL sosyal sukuk ihracına da aracılık etmiştir.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Banka, 2025 yılında şirketlere uzun vadeli kaynak sağlanmaya devam ederken TLREFK'ya endeksli toplamda 2,4 milyar TL'lik sukuk ihracına aracılık edilmiştir. 2025 yılında yine katılım bankaları arasında bir ilk gerçekleştirilerek Banka'nın fon kullanıcısı olduğu TLREFK'ya endeksli 500 milyon TL kira sertifikası ihracı ile uzun vadeli kaynak sağlanmıştır.

Banka bu zamana kadar, aracılığını üstlendiği sukuk ihraçları dahil, 2 milyar TL'nin üzerinde gerçekleştirdiği tematik sukuk ihraçlarıyla toplamda 142.240 ton CO<sub>2</sub> emisyonunun atmosfere salımını önlemiştir. Bununla birlikte kadın girişimciler desteklenmiş ve sürdürülebilir kira sertifikası ihracından sağlanan fonların büyük bir kısmı deprem bölgesinde faaliyet gösteren firmaların sürdürülebilir kalkınmasına destek vermek üzere kullanılmıştır.

Banka 31.12.2025 tarihi itibarıyla katılım esaslı sermaye piyasalarında hem Banka'nın fon kullanıcısı olduğu hem de üçüncü taraf paydaşlara gerçekleştirilen aracılık işlemiyle 156 milyar TL'nin üzerinde sukuk ihracı gerçekleştirmiştir.

Toplam Hacim Tutarı (TL) (2019-2025)		İhraç Hacmi	Dolaşımdaki Tutar	İhraç Adedi
	Emlak Katılım	128.369.913.404	18.459.000.000	429
	Aracılığı Üstlenilen Şirketler	29.066.800.000	8.275.000.000	169
	TOPLAM	156.086.713.404	25.334.000.000	596

### Portföy Saklama Hizmetleri

Banka, katılım finans sektöründe öncülüğünü üstlenerek hizmet vermeye başladığı portföy saklama faaliyetleriyle katılım esaslı fonların denetiminde şeffaflığı ve hesap verilebilirliği sağlayarak sektörün sağlıklı gelişiminde güven ortamını tesis etmeyi misyon edinmiştir. Banka, portföy yönetimi şirketlerine katılım esaslarına uygun portföy saklama hizmetleri sunarak yatırımcıların varlıklarını güvenli, şeffaf ve mevzuata uyumlu şekilde denetimini gerçekleştirmektedir.

Katılım esaslı portföy saklama lisansına sahip ilk finansal kurum olarak, 2025 yıl sonu itibarıyla saklaması gerçekleştirilen katılım esaslı fon sayısı, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %50 artarak 36'ya yükselmiştir. Banka, saklama hizmetlerinin mevzuat ve katılım esaslarıyla tam uyumlu şekilde yürütülmesini temel öncelik olarak görmektedir. Bu doğrultuda, tüm süreçlerim kapsamlı denetim mekanizmaları devreye alınmakta ve operasyonel şeffaflık en üst düzeyde sağlanmaktadır.

Saklama hizmetleri alanındaki büyüme yalnızca kolektif saklama tarafında değil, bireysel saklama tarafında da sürdürülmektedir. Bu doğrultuda, Banka 2025 yılı içerisinde katılım bankacılığı sektörünün ilk katılım esaslı bireysel saklama faaliyetini başlatarak önemli bir ilke imza atılmıştır.

### Yatırım Bankacılığı Ulusal ve Uluslararası Ödüller

Yıl	Ödülün Adı	Ödülü Veren Kurum	Ödülü Alan Proje Adı
2021	Yılın Sektör Bazında En İyi Sukuk İhracı	Islamic Finance News	Türkiye'nin İlk Emek Sermaye Ortaklığına Dayalı Yeşil Sukuk İhracı
2022	Yılın Sermaye Piyasası İhracı Ödülü	Bonds, Loans & Sukuk	Türkiye'nin İlk Eser Sözleşmesine Dayalı Yeşil Sukuk İhracı

Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Yıl	Ödülün Adı	Ödülü Veren Kurum	Ödülü Alan Proje Adı
2022	Yatırım Bankacılığı Faaliyetleri Birincilik Ödülü	Islamic Finance News	Sukuk İhraçları
2022	Kurumsal Aracılık Faaliyetleri Birincilik Ödülü	Islamic Finance News	Sukuk İhraçları
2023	En İyi Sukuk İhracı Aracılığı	International Finance Awards	Şirket Sukuku İhraçları
2023	IFN Deals of the Year 2023 (by country)	Islamic Finance News	TVF İFM A.Ş. (Aralık 2023, 800 milyon TL Eser Sözleşmesine Dayalı Sukuk İhracı)
2024	Kira Sertifikası İhraçlarına Aracılık Lideri, 2023	9. TSPB Altın Boğa Ödülü	Tüm Sukuk İhraçları
2024	İslam İktisadı Uygulama Ödülü	İKAM	Katılım Esaslı Portföy Saklama Hizmeti
2024	Fastest Growing Sukuk Arranger – Türkiye	Global Business Outlook	Sukuk İhraçları

### **Bankanın Derecelendirme Notları ve Geçmiş Yıllar Değerlendirmesi**

Uluslararası derecelendirme kuruluşu Fitch Ratings'in Banka'yı ilk kez değerlendirmeye aldığı 02.08.2019 tarihli değerlendirmesinde, Banka'nın Uzun Vadeli Yabancı Para Cinsinden Kredi Notu B+ olarak görünümü ise Negatif olarak açıklanmıştır. Fitch Ratings'in, Türkiye'nin kredi notu görünümünü 01.11.2019'da Negatiften Durağan'a yükseltmesinin ardından, 12.11.2019 tarihinde Banka dahil 20 Türk bankasının görünümleri de Durağan'a revize edilmiştir.

Fitch Ratings'in 22.05.2020 tarihli değerlendirmesinde, Türkiye ekonomisinde yaşananlar ve merkez bankası döviz rezervlerindeki azalmadan kaynaklı olarak, devletin potansiyel bir ihtiyaçta devlet bankalarına yardım imkanının azaldığı argümanı ile, Banka'nın daha önce B+ olan Uzun Vadeli Yabancı Para Notu B olarak güncellenmiştir. Fitch Ratings, Banka'nın daha önce Durağan olan görünüm notunu da tüm sektörün bütününe yönelik aldıkları aksiyon paralelinde, Negatif olarak belirlemiştir. Banka'nın Uzun Vadeli Yerel Para cinsinden notu değişmemiş olup, BB- olarak teyit edilmiştir. Banka'nın kredi derecelendirme notları 10.12.2021 tarihinde teyit edilmiş olup, ülke notunda yapılan güncellemeyle uyumlu olarak Banka'nın kredi notu görünümü revize edilmiştir.

Fitch Ratings tarafından 25.02.2022 tarihinde yayınlanan kredi derecelendirme raporuna göre, ülke notunda yapılan değişiklik nedeniyle, Banka'nın Uzun Vade İhraççı Kredi Derecelendirme Notları revize edilmiştir. 11.05.2022 tarihinde Banka'nın Uzun Vadeli Yabancı Para Notunu B- ve Uzun Vadeli Yerel Para Notunu B+ olarak teyit edilmiştir. Görünümler ise Negatif olarak korunmuştur. Fitch Ratings aynı zamanda ilk kez derecelendirmeye aldığı Banka'nın Finansal Kapasite Notu'nu ise b- olarak belirlemiştir.

Fitch Ratings tarafından 26.07.2022 tarihinde yayınlanan kredi derecelendirme raporuna göre, ülke notunda yapılan değişiklik nedeniyle, Banka'nın Uzun Vade TL İhraççı Kredi Derecelendirme Notu revize edilmiştir. 22.09.2022 tarihinde yayınlanan kredi derecelendirme raporuna göre, Banka'nın Uzun Vadeli Yabancı Para Notu B- ve Uzun Vadeli Yerel Para Notu B olarak teyit edilmiştir. Görünümler ise Negatif olarak korunmuştur.

Fitch Ratings, 21.07.2023 tarihinde Banka'nın Uzun Vadeli Yabancı Para Notunu B- ve uzun vadeli yerel para notunu B olarak teyit etmiştir. Görünümler ise Negatif olarak korunmuştur. Banka'nın

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

kredi derecelendirme notları 22.09.2023 tarihinde teyit edilmiş olup, ülke notunda yapılan güncellemeye paralel olarak Banka'nın Uzun Vadeli Yerel Para Cinsinden Not Görünümü Negatif'ten Durağan'a revize edilmiştir.

Banka'nın kredi derecelendirme notları 06.02.2024 tarihinde teyit edilmiş olup, Banka'nın Uzun Vadeli Yabancı Para Cinsinden Not Görünümü Negatif'ten Durağan'a revize edilmiştir. Fitch Ratings, Banka'nın Uzun Vadeli Yabancı Para Notunu 15.03.2024 tarihinde, B- olarak teyit etmiş olup, 08.03.2024 tarihinde Türkiye'nin Uzun Vadeli Notunu B/Durağan'dan B+/Pozitif'e yükseltmesinin ardından, Banka'nın Uzun Vadeli TL notunu da B'den B+'ya yükseltmiş, görünümü ise Durağan'dan Pozitif'e revize etmiştir. Banka'nın Devlet Destek Notu ise b-'ye yükseltilmiştir. 17.09.2024 tarihinde Banka'nın Uzun Vadeli Yabancı Para Notu B-'den B+'ya, Uzun Vadeli Yerel Para Notu B+'dan BB-'ye yükseltmiş olup, not görünümü Durağan olarak revize edilmiştir. Bununla birlikte Fitch Ratings Banka'nın Devlet Destek Notunu b-'den b+'ya yükseltmiştir. 08.10.2024 tarihinde Banka'nın Finansal Kapasite Notu b- olarak ve Devlet Desteği Hariç Derecelendirme Notları da teyit edilmiştir.

Fitch Ratings 17.11.2025 tarihinde Banka'nın Uzun Vadeli Yabancı Para notunu B+'dan BB-ye, Devlet Destek Notunu ise b+'dan bb-'ye yükseltmiş, Kısa Vadeli Yabancı Para Notunu ise B olarak teyit etmiştir. 27.11.2025 tarihinde Banka'nın Finansal Kapasite Notu b-'den b seviyesine yükseltmiş, aynı zamanda Devlet Desteği Hariç Uzun Vadeli Yabancı Para ve Uzun Vadeli Yerel Para Notları da B-'den B seviyesine yükseltmiş ve diğer notları teyit edilmiştir.

28.01.2026 tarihinde ise Fitch Ratings, Banka'nın Uzun Vadeli Yabancı Para ile Yerel Para ve Kısa Vadeli Yabancı Para ile Yerel Para Kredi Notunu ve Devlet Destek Notunu teyit ettiğini belirterek görünümleri Durağan seviyesinden Pozitif'e revize etmiştir.

Banka'nın sahip olduğu güncel kredi derecelendirme notları aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

<b>Fitch Ratings</b>	<b>28.01.2026</b>	
<b>İhraççı Kredi Derecelendirme Notu</b>	<b>Not</b>	<b>Görünüm</b>
Uzun Vadeli Yabancı Para	BB-	Pozitif
Kısa Vadeli Yabancı Para	B	-
Uzun Vadeli Yerel Para	BB-	Pozitif
Kısa Vadeli Yerel Para	B	-
<b>Devlet Desteği Hariç Kredi Derecelendirme Notu</b>	<b>Not</b>	<b>Görünüm</b>
Uzun Vadeli Yabancı Para	B(xgs)	-
Kısa Vadeli Yabancı Para	B(xgs)	-
Uzun Vadeli Yerel Para	B(xgs)	-
Kısa Vadeli Yerel Para	B(xgs)	-
<b>Diğer Notlar</b>	<b>Not</b>	<b>Görünüm</b>
Finansal Kapasite Notu	b	-
Uzun Vadeli Ulusal Kredi Notu	AA (tur)	Durağan
Devlet Destek Notu	bb-	-

## Dijital Bankacılık ve Ödeme Sistemleri

Banka, dijital bankacılık kanalları aracılığıyla müşterilerine geniş kapsamlı bankacılık hizmetleri sunmaktadır. Bu kapsamda bireysel ve kurumsal müşterilerine yönelik olarak Mobil Şube (iOS ve Android), İnternet Şubesi ve Servis Modeli Bankacılık kanalları başta olmak üzere dijital kanal ve servisler üzerinden hizmet verilmektedir. Banka'nın dijital kanallarında çoklu dil desteği bulunmakta olup Mobil Şube'de Türkçe,

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

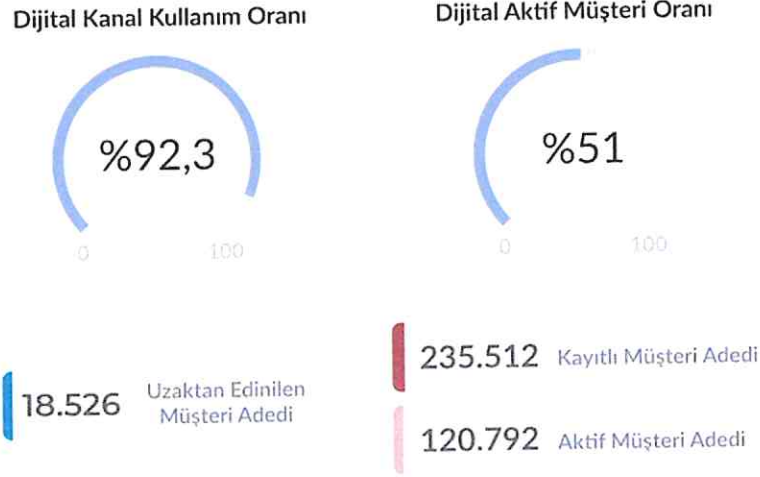
Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İs Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

İngilizce ve Arapça, İnternet Şubesi'nde ise Türkçe ve İngilizce dil seçenekleri müşterilerin kullanımına sunulmaktadır. Dijital kanallar aracılığıyla hesap yönetimi, para transferleri, ödeme işlemleri, finansman, cari ve katılma hesap ürünleri, yatırım işlemleri, kart işlemleri ve bilgilendirme hizmetleri ile diğer temel bankacılık işlemleri gerçekleştirilebilmektedir.

Banka, uzaktan müşteri edinimi süreçlerini Bankaların Bilgi Sistemleri ve Elektronik Bankacılık Hizmetleri Hakkında Yönetmelik ve yürürlükte bulunan ilgili diğer mevzuata uygun şekilde gerçekleştirmektedir. Bu kapsamda gerçek kişiler ve gerçek kişi tacirler Mobil Şube uygulaması üzerinden uzaktan kimlik tespiti yöntemleri kullanılarak müşteri olabilmekte ve bankacılık ürün ve hizmetlerinden faydalanabilmektedir. Mobil Şube üzerinden bireysel ve kurumsal müşterilere yönelik hesap işlemleri, para transferleri, ödeme ve tahsilat işlemleri, kart talep ve yönetimi ile finansal ürün başvuru süreçleri sunulurken, internet şubesi üzerinden de benzer şekilde hesap ve işlem görüntüleme, fon transferleri ve ürün başvuruları gerçekleştirilebilmektedir. Firmalara özel sunulan yetkilendirme ve onay mekanizmaları ve farklılaştırılabilen limit tanımlamaları çerçevesinde finansal işlemlerin dijital kanallar üzerinden güvenli ve kontrollü şekilde gerçekleştirilmesi sağlanmaktadır.

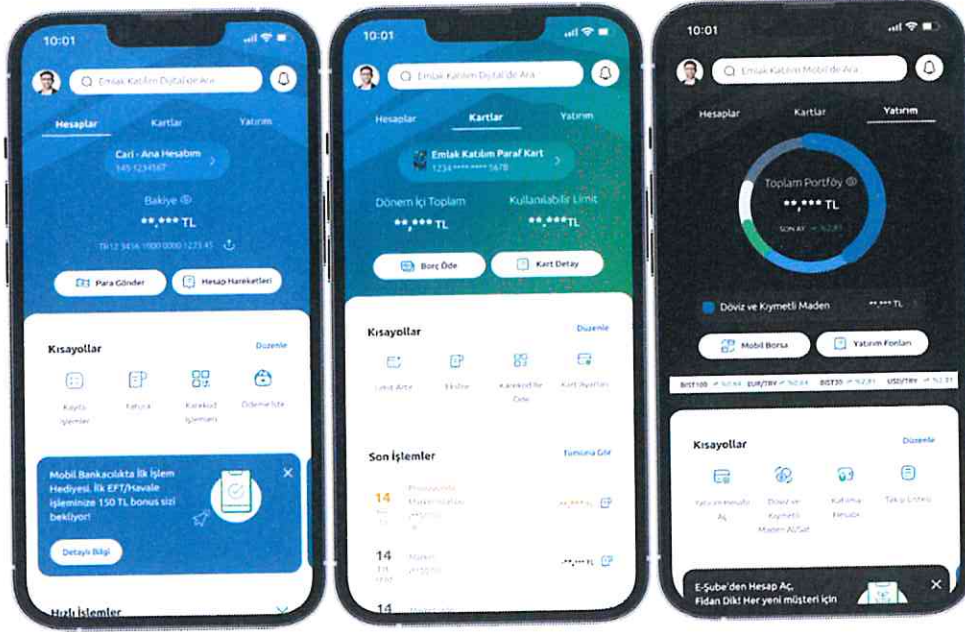
31.12.2025 tarihi itibarıyla Banka müşterilerinin dijital Bankacılık kanalları kullanım verileri aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.



Banka, dijital dönüşüm stratejisi kapsamında müşteri deneyimi perspektifini odağa alarak yeni nesil Mobil Bankacılık geliştirmelerine başlamış olup, yeni uygulama ile müşterilere sunulacak ürün çeşitliliğinin genişletilmesi, kısayolların etkin kullanılarak müşterilerin hızlı ve kolay işlem yapabilmesi ve kampanya kurgularıyla müşteri bağlılığının artırılması hedeflenmektedir.

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

142



TÜÇA ve Darphane ile birlikte Depozito Yönetim Sistemi'nde paydaş olan Banka, DOA ile entegre çalışacak ödeme, e-cüzdan, kartlı ödeme sistemleri ve elektronik ödeme hizmetleri gibi bankacılık hizmetlerine ilişkin dijital uygulamaların tedariki, temini, kurulması ve geliştirilmesi yönünde faaliyet göstermektedir. Depozito Yönetim Sistemi, çevresel sürdürülebilirliği desteklemek amacıyla geliştirilen ve depozitolu ürünlerin iadesi karşılığında oluşan bedellerin dijital olarak yönetilmesini sağlayan bir finansal altyapıdır. Sistem sayesinde müşteriler, depozito iadelerini cüzdan hesaplarına veya kartlarına kolayca aktarabilmekte, elde ettikleri bakiyeleri ödeme işlemlerinde kullanabilmektedir. Banka, bu sistem ile hem çevre dostu dönüşüm süreçlerine katkı sağlamakta hem de müşterilerine yenilikçi ve pratik bir finansal deneyim sunmaktadır.



Banka, Servis Modeli Bankacılığı kapsamında API tabanlı bankacılık altyapısı aracılığıyla farklı sektörlerde faaliyet gösteren kuruluşların dijital kanalları üzerinden müşterilere bankacılık hizmetleri sunmaktadır. Banka, 28.08.2025 tarihinde BDDK'dan faaliyet izni alarak bu alanda Türkiye'deki ilk kamu, ilk katılım bankası ve sektörde ikinci banka olmuştur. Halihazırda DOA uygulaması içerisinde ve DOA Finans markasıyla sunulan servis modeli bankacılığı faaliyetleri, uzaktan kimlik tespiti yöntemiyle bireysel müşteri edinimi, cari hesap

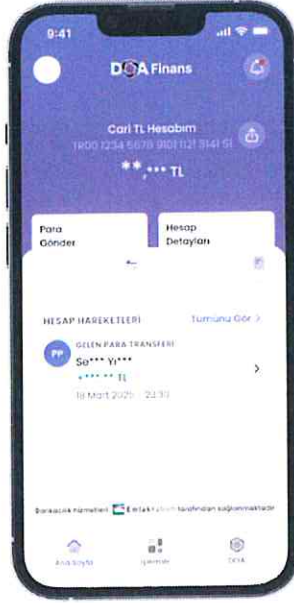
**Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.**

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

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

**İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.**

ve katılma hesabı açılışları ile para transferi işlemlerini kapsamaktadır. İlerleyen dönemde kart işlemleri, finansman ürünleri ile ödeme ve tahsilat çözümlerinin de servis modeli bankacılığı kapsamına dahil edilmesi planlanmakta olup ürün ve hizmet setinin kademeli olarak genişletilmesi ve dijital iş ortaklıkları aracılığıyla müşterilere bütüncül finansal çözümler sunulması hedeflenmektedir. Bu atılımla Banka güçlü vizyonunu ortaya koyarken ürün ve hizmetlerin sunulduğu kanal sayısını artırmaya ve Banka bilançosuna katkı sunacak dijitalleşme odaklı projelerine devam etmektedir.



Uzaktan Müşteri Edinimi

Hesap Açma

Para Transferi

Katılma Hesapları

Banka, dijital bankacılık stratejisi kapsamında API bankacılığı altyapısını sürekli geliştirmekte olup, farklı sektörlerde faaliyet gösteren firmalarla doğrudan sistem entegrasyonları gerçekleştirmektedir. Bu çerçevede Banka, güvenli ve sürdürülebilir entegrasyon mimarisi ile üçüncü taraf kurumların kendi dijital kanalları üzerinden bankacılık hizmetlerine erişimini sağlamaktadır. Halihazırda 65 adet API servisi ile hesap bilgileri, para transferleri, ödeme işlemleri, tahsilat çözümleri ve kurum ödemeleri başta olmak üzere geniş bir ürün ve hizmet seti sunulmaktadır. Söz konusu API servisleri, ilgili mevzuat ve güvenlik standartlarına uygun şekilde yapılandırılmış olup, iş ortaklarının sistemleriyle kesintisiz ve kontrollü veri akışı sağlanarak müşteri deneyiminin uçtan uca dijitalleştirilmesi hedeflenmektedir.

Banka'nın kurumsal internet sitesi [www.emlakkatilim.com.tr](http://www.emlakkatilim.com.tr), Bankanın faaliyetleri, ürün ve hizmetleri ile kamuya açıklanması gereken bilgi ve duyuruların şeffaf, doğru ve güncel şekilde sunulması amacıyla yönetilmekte olup, içerikler yetkilendirilmiş birimler tarafından ilgili mevzuat ve iç kontrol süreçleri çerçevesinde hazırlanmakta ve yayımlanmaktadır. Sitenin teknik altyapısı bilgi güvenliği, erişilebilirlik ve süreklilik ilkeleri gözetilerek işletilmekte, kişisel verilerin korunması ve siber güvenliğe ilişkin gerekli idari ve teknik tedbirler alınmakta ve kurumsal internet sitesi Banka'nın dijital iletişim ve kurumsal şeffaflık yaklaşımını destekleyecek şekilde periyodik olarak gözden geçirilerek geliştirilmektedir.

Banka ödeme sistemleri alanında geliştirdiği yenilikçi ürün ve hizmetlerle müşterilerine güvenli, hızlı ve kesintisiz bir finansal deneyim sunmayı hedeflemektedir. Banka, bireysel ve ticari müşterilerin değişen ödeme alışkanlıklarına uyum sağlayan kredi kartı, banka kartı, dijital kart, POS çözümleri ve mobil ödeme altyapılarıyla kapsamlı bir ödeme sistemleri ekosistemi oluşturmuştur. Gelişmiş teknoloji altyapısı ve geniş üye işyeri ağı ile desteklenen bu ekosistem hem fiziksel hem de dijital kanallarda güvenli ödeme imkânı sunarken; müşterilere kampanya, avantaj ve katma değerli hizmetlerle zenginleştirilmiş bir deneyim sağlamaktadır. Banka, ödeme sistemleri alanındaki yatırımlarıyla finansal teknolojilerdeki dönüşüme öncülük

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

etmeyi ve müşterilerine her temas noktasında yenilikçi çözümler sunmayı hedeflemektedir. Banka, ödeme sistemleri alanındaki stratejisini dijitalleşme, müşteri deneyimi ve sürdürülebilir büyüme ekseninde şekillendirmektedir. Banka; kredi kartı, banka kartı, POS çözümleri ve dijital ödeme ürünleri ile hem bireysel hem ticari müşterilere yönelik kapsamlı bir hizmet portföyü sunmaktadır. Bu kapsamda geliştirilen Paraf markalı kredi kartları, banka kartları, dijital kart çözümleri ve POS altyapıları ile Banka, ödeme sistemleri alanında rekabetçi ve ölçeklenebilir bir yapı kurmayı amaçlamaktadır.

Banka; Paraf, Paraf Premium, Paraf Business kredi kartları, sanal kartları ve ek kartları aracılığıyla çeşitli müşteri segmentlerine değişen hizmet beklentilerine göre güvenli, hızlı ve avantajlı ödeme deneyimi sunan ürünler sunmaktadır. Paraf iş birliği ile birlikte Banka, geniş üye işyeri ağı, özel kampanyalar ve katılım bankacılığı prensipleriyle uyumlu avantaj yapısı sayesinde müşterilerine güçlü bir finansal yönetim aracı sağlamaktadır. Banka, Paraf iş birliği kapsamında Paraf kampanya yönetimi ile kart kullanıcılarına yönelik kampanya, ödül ve avantaj programlarını etkin şekilde yönetmektedir. Bu yapı sayesinde müşterilere alışveriş harcamaları üzerinden ParafPara kazanma, indirim fırsatlarından yararlanma, ek taksit imkanları sunma, özel sektör iş birlikleri kapsamında avantajlı kampanyalara katılma imkânı sunulmaktadır. Gelişmiş kampanya yönetim altyapısı sayesinde müşteri segmentlerine özel teklifler oluşturabilmekte ve kullanıcı deneyimi artırılarak kart kullanımının teşvik edilmesi hedeflenmektedir.



Banka; Debit Kart, Business Debit Kart ve Dijital banka kartları aracılığıyla çeşitli müşteri segmentlerine değişen hizmet beklentilerine göre, müşterilerin hesap bakiyelerini güvenli ve hızlı şekilde kullanabilmesini sağlayan kesintisiz bir ödeme deneyimi 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.

Banka; Sanal POS, Android Fiziki POS, VUK507 Uyumlu Android POS, Paraf POS ve TekPOS Mobil Uygulaması aracılığıyla gelişmiş güvenlik standartları, farklı ödeme yöntemlerini destekleyen esnek yapısı ve hızlı entegrasyon imkânı sayesinde, satış noktalarında modern ve hızlı ödeme, temassız ödeme, karekod ödeme ve farklı kartlı ödeme yöntemleri sunmakta, işletmelere satış takibi ve finansal raporlama fonksiyonlarında operasyonel verimlilik ve mevzuata uyum açısından pratik bir kullanım deneyimi sunmaktadır.

### **Bilgi Teknolojileri**

Banka bilgi teknolojileri faaliyetleri kapsamında, stratejik hedefleri doğrultusunda ihtiyaç duyduğu gelir artırıcı, maliyet ve/veya risk azaltıcı projeleri sahip olduğu kaynaklar ile geliştirmektedir. Bankacılık hizmetine özgü uygulamalar 7/24 kesintisiz servisler olarak müşterilere sunulmaktadır. Banka, teknolojik gelişmeleri yakından izleyerek müşterilere sunulacak yeni ürün ve hizmetlerin oluşturulması ve süreçlerinin iyileştirilmesi hususunda gerekli çalışmaları kesintisiz sürdürmektedir.

### **Framework (Yazılım Çerçevesi) Uygulama Geliştirmeleri**

Banka, bünyesinde geliştirilen tüm uygulamalar için ortak yazılım altyapılarının, mimari standartların ve geliştirme prensiplerinin belirlenmesi ve sürdürülebilirliğinin sağlanması amacıyla framework (yazılım çerçevesi) faaliyetleri yürütmektedir. Bu kapsamda; kurumsal yazılım mimarisinin tasarlanması ve sürekli iyileştirilmesi, Domain-Driven Design (Alan Odaklı Tasarım - DDD) prensipleri doğrultusunda iş alanı odaklı mimari yapıların oluşturulması, mikroservis mimari ile geliştirilen dağıtık sistemlerin tasarlanması ve yönetilmesi, ihtiyaca göre konumlandırılmış monolitik uygulama yapılarının sürdürülebilirliğinin sağlanması, containerization yaklaşımı ile uygulamaların konteyner tabanlı dağıtımının gerçekleştirilmesi, orchestration altyapıları ile servislerin ölçeklenebilir ve yönetilebilir şekilde işletilmesi, ortak bileşen ve servis altyapılarının oluşturulması, kod kalite, güvenlik ve performans standartlarının uygulanması, CI/CD (Sürekli Entegrasyon/Sürekli Teslimat/Dağıtım) süreçlerinin kurgulanması ve otomasyon seviyesinin artırılması faaliyetleri yürütülmektedir.

### **Mobil ve İnternet Bankacılığı Uygulama Geliştirmeleri**

Banka, mobil ve internet bankacılığı kanalları üzerinden bireysel ve kurumsal müşterilere sunulan dijital bankacılık hizmetlerinin geliştirilmesi ve sürekliliğinin sağlanması amacıyla çalışmalar yürütmektedir. Bu kapsamda; Yeni ürün ve servis geliştirme, mevcut fonksiyonların iyileştirilmesi, kullanıcı deneyimi ve erişilebilirlik çalışmalarının yürütülmesi, dijital müşteri edinimi süreçlerinin desteklenmesi, finansal işlemlerin güvenli ve kesintisiz şekilde gerçekleştirilmesinin sağlanması faaliyetleri gerçekleştirilmektedir.

### **Açık Bankacılık Uygulama Geliştirmeleri**

Banka, açık bankacılık mevzuatı doğrultusunda API tabanlı entegrasyon altyapısının geliştirilmesi ve üçüncü taraf servis sağlayıcılarla güvenli veri paylaşımının sağlanmasına yönelik çalışmalar yürütülmektedir. Bu kapsamda; regülasyona uyumlu API servislerinin geliştirilmesi, API Gateway altyapısı üzerinden servislerin merkezi yönetimi ve güvenliğinin sağlanması, kimlik doğrulama, yetkilendirme ve trafik yönetimi mekanizmalarının uygulanması, üçüncü taraf entegrasyon süreçlerinin izlenmesi ve yönetilmesi faaliyetleri yerine getirilmektedir.

### **Fraud ve Merkezi Uygulamalar Uygulama Geliştirmeleri**

Banka, bankacılık işlemlerinin güvenli ve kontrollü şekilde yürütülmesini sağlamak amacıyla dolandırıcılık önleme sistemleri ile merkezi operasyonel uygulamaların geliştirilmesi ve iyileştirilmesi faaliyetlerini yürütmektedir. Bu kapsamda; gerçek zamanlı işlem izleme ve alarm yönetimi sistemlerinin işletilmesi, risk analiz ve skorlamalarının uygulanması, şüpheli işlem tespiti ve kontrol mekanizmalarının güçlendirilmesi,

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

banka içi merkezi operasyon uygulamalarının geliştirilmesi ve sürdürülebilirliğinin sağlanması çalışmaları gerçekleştirilmektedir.

### ***İş Zekası ve Raporlama Uygulama Geliştirmeleri***

Banka, karar destek süreçlerinin güçlendirilmesi amacıyla veri yönetimi, kurumsal veri ambarı (Data Warehouse - DWH) oluşturulması ve raporlama faaliyetleri yürütmektedir. Bu kapsamda; kurumsal veri ambarı mimarisinin tasarlanması ve geliştirilmesi, farklı sistemlerden gelen verilerin entegrasyonu ve veri modelleme süreçlerinin yürütülmesi, veri bütünlüğü ve veri yönetimi (data governance) prensiplerinin uygulanması, yönetim ve operasyonel raporların oluşturulması, KPI (Anahtar Performans Göstergesi) ve performans göstergelerinin izlenmesi, düzenleyici kurumlara yönelik raporlama süreçlerinin desteklenmesi faaliyetleri gerçekleştirilmektedir.

### ***Robotik Süreç Otomasyonu Uygulama Geliştirmeleri***

Banka'da operasyonel süreçlerin dijitalleştirilmesi ve verimliliğin artırılması amacıyla robotik süreç otomasyonu çözümleri uygulanmaktadır. Bu kapsamda yerli RPA (Robotik Süreç Otomasyonu) platformu GenRPA ve global ölçekte yaygın olarak kullanılan UiPath altyapıları kullanılmaktadır. Banka, böylece otomasyona uygun iş süreçlerinin analiz edilmesi, robotik iş akışlarının tasarlanması ve devreye alınması, manuel işlem yükünün ve operasyonel hata oranlarının azaltılması, RPA süreçlerinin izlenmesi ve performans optimizasyonunun sağlanması faaliyetleri yürütülmektedir.

### **Bilgi Güvenliği**

Banka, kurum içerisinde belirlenen görev ve sorumlulukların kesintisiz sürdürülmesi, kurum stratejik planlarının gerçekleştirilmesi, vizyon ve misyon hedeflerine ulaşılması, kurumun, çalışanların, müşterilerin ve iş ortaklarının bilgilerinin gizlilik, bütünlük ve erişilebilirliğine yönelik iç veya dış, kasıtlı veya kasıtsız bütün tehditlere karşı korunması amacıyla kurum bünyesinde işletilen iş süreçlerinin aşağıda belirtilen bilgi güvenliği kuralları ve prensipleri çerçevesinde yürütülmesini sağlar.

- ✓ Bilgi güvenliği, bilginin gizliliğinin, bütünlüğünün ve erişilebilirliğinin sağlanması ile temin edilir. Banka iş süreçlerinin tasarım ve işletilmesinde, söz konusu süreçlerin bilgi güvenliği gereksinimlerinin belirlenmesi ve belirlenen gereksinimlerin karşılanması amacıyla etkin yöntemlerin uygulanması esastır. İş süreçlerinin zaman içinde değişen çevresel etkilere veya değişen bilgi güvenliği gereksinimlerine göre güncellenmesi sağlanır.
- ✓ Banka mülkiyetinde olan her türlü bilgiyi veya bilişim sistemini hedef alan bilgi güvenliği tehditlerine karşı gerekli tespit, risk değerlendirme ve engelleme yöntemleri ve mekanizmaları hayata geçirilir. Söz konusu yöntem ve mekanizmaların güncel tehditlere karşı etkin koruma sağlamasını teminen gerekli güncelleme faaliyetleri yürütülür.
- ✓ Banka sistemlerinin zarar görmemesi ve diğer tüm kritik Banka varlıklarının fiziksel ve çevresel tehditlere karşı güvenliğinin sağlanması için gerekli fiziksel güvenlik önlemleri uygulanır.
- ✓ Bilgi varlıklarının taşıdığı bilgi güvenliği risklerinin tamamen yok edilmesinin mümkün olmadığı ve her durumda "kalan risk" olacağı bilinci ile mevcut risklerin yönetilmesi, söz konusu kalan riski asgariye düşürecek düzeltici ve önleyici tedbirlerin etkin şekilde uygulanması sağlanır. Banka iş süreçleri tasarımında ve işletiminde bilinen bilgi güvenliği riskleri değerlendirilerek kalan ve kabul edilenler dışındaki risklerin olasılıklarını ve etkilerini azaltıcı bilgi güvenliği kontrolleri oluşturulur.

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

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

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

**İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.**

- ✓ Banka çalışanlarının ve bilgi teknolojileri kaynaklarına ve sistemlerine erişimi olan dış hizmet sağlayıcılarının bilgi güvenliği farkındalığını artıracak eğitimler ve farkındalık faaliyetleri düzenlenir.
- ✓ Bilgi güvenliğinin sağlanmasına ilişkin kontroller ve tesis edilen yapılar test edilir ve test sonuçları takip edilerek raporlanır. Bilgi varlıklarına yönelik güncel güvenlik açıkları takip edilir ve gerekli güncelleme ve yamaların uygulanması sağlanır.
- ✓ Banka mülkiyetinde olan bilgiyi ve bilişim sistemini hedef alan tüm bilgi güvenliği olayları bilgi güvenliği olay yönetimi kapsamında değerlendirilir. Yapılan değerlendirmeler neticesinde, mevcut kontrollerin güncellenmesi veya yeni kontrollerin devreye alınması faaliyetleri en kısa zamanda gerçekleştirilir.
- ✓ Banka bünyesinde üretilen ve saklanan bilgiler farklı kriterlere (kritiklik, yasal zorunluluk, yetkisiz erişim etkileri vb.) sahip olması nedeniyle gizlilik, bütünlük, erişilebilirlik seviyelerine göre değerlendirilerek sınıflandırılır.
- ✓ Kritik sistem ve uygulamalar üzerindeki kullanıcı hesaplarının yaratılması, izlenmesi, kapatılması, engellenmesi ile ilgili erişim yetkilendirmeleri ve standartları en az yetki prensibi çerçevesinde ele alınır.
- ✓ Masaüstü, dizüstü, mobil cihazlar ve sunucuları üzerindeki işletim sistemi, veri tabanları ve uygulamalar ile güvenlik duvarları, yönlendirici ve anahtarlama cihazları gibi ağ cihazları için sıkılaştırılmış ve test edilmiş güvenli standart konfigürasyon bilgileri oluşturulur.
- ✓ İç ve dış ağlardan gelebilecek tehditler için gerekli ağ güvenlik kontrollerini tesis eder. Güvenlik önlemlerinin tesis edilmesinde, bir güvenlik katmanının aşılması halinde diğer güvenlik katmanının devreye girdiği katmanlı güvenlik mimarisi esas alınır.
- ✓ Banka'nın bilgi teknolojileri sistemleri ve uygulamalarındaki kullanıcı ve servis hesapları şifrelerinin, güvenli şekilde oluşturulması, kullanılması, korunması ve değiştirilmesi sağlanır.
- ✓ Kritik verilerin tutulduğu veri tabanları, sistemler ve uygulamalar üzerindeki hareketleri kontrol altına almak, izlemek ve analiz etmek amacıyla iz kayıtları yönetimi faaliyetleri gerçekleştirilir.
- ✓ Kullanıcı bilgisayarlarının ve Banka sistemlerinin; zararlı yazılımların etkilerinden korunması ve güvenliğinin sağlanması, lisanssız yazılımların kullanımının engellenmesi, bu yazılımların getirdiği güvenlik tehditlerinin tespit edilmesi ve gerekli önlemlerin alınması sağlanır.
- ✓ Banka bünyesinde yapılan uygulama geliştirme süreçlerinde, bilgi güvenliği adımlarının ve kontrollerinin belirlenerek süreçlere entegre edilmesi güvenli yazılım geliştirme çerçevesinde ele alınır.
- ✓ Banka ağı bünyesinde gerçekleşen bilgi alışverişinde güvenli haberleşme için gerekli kriptografik şifreleme metotları gizlilik, bütünlük, kimlik doğrulama, yetkilendirme ve inkâr edilemezlik açılarından korumak amacıyla kullanılır.
- ✓ Veri yedekleme faaliyetleri esnasında uygulanması gereken güvenlik kontrolleri, verinin bütünlüğü, gizliliği ve erişilebilirliğinin değişmeden yedekleme faaliyetlerinin gerçekleştirilmesi amacıyla uygulanır.
- ✓ Bilgi güvenliği yönetim sisteminin sürekli iyileştirilmesi sağlanır, sürekli iyileştirmeye yönelik çalışmalar, yönetim tarafından gözden geçirilir.
- ✓ Sistemlerin ve uygulamaların güvenlik olgunluk seviyelerini ölçmek ve zafiyetleri gidermek için periyodik olarak sızma testleri gerçekleştirilir.
- ✓ Güncel tehditlere karşı önlem alınması için siber istihbarat kanallarının kullanılması sağlanır.

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

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

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

**İs Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.**

## Ürün ve Müşteri Güvenliği

Banka, sektörde yaşanan dolandırıcılık eğilimlerini takip ederek gerekli önlemlerin alınması konusunda faaliyetlerini yürütmektedir. Ürün ve müşteri güvenliği kapsamında dolandırıcılığın önlenmesi konusunda Banka çalışanları ve müşterilerin bilgilendirilmesine, farkındalık oluşturulmasına yönelik çalışmalarda bulunmaktadır.

2025 yılı faaliyetleri kapsamında BKM tarafından yönetilen dolandırıcılığı önlemeye yönelik Bankalararası İstihbarat Sistemi (KDS-Karar Destek Sistemi) Banka sistemlerine entegre edilmiştir. Söz konusu entegrasyon sayesinde çeşitli dolandırıcılık girişimlerinin önüne geçilmesi sağlanmıştır. 2024 yılında müşteri işlemlerinin analiz edilmesi suretiyle dolandırıcılık faaliyetlerinin tespit edilmesi ve önlenmesi amacıyla "Fraud İzleme Aracı" temin edilmiş, 2025 yılı içerisinde planlanan çalışmalar kapsamında söz konusu sistemin entegrasyon süreci tamamlanmıştır.

## Risk Yönetimi

Risk yönetimi, görevlerin fonksiyonel ayrımı yöntemi çerçevesinde Banka'nın ölçeği ve işlemlerinin karmaşıklığı ile orantılı bir şekilde maruz kaldığı risklerin sistematik şekilde analiz edilmesi, ölçülmesi ve izlenmesi; Banka içerisinde güçlü risk yönetim kültürünün oluşturulması sağlanarak varlıkları ve kârları koruma amacını güden prensiplerden oluşan bir yönetim disiplindir. Banka risk yönetim sisteminin amacı; gelecekteki nakit akımlarının içereceği risk-getiri yapısını, buna bağlı olarak faaliyetlerin niteliğini ve düzeyini izlemek, kontrol altında tutmak ve gerektiğinde değiştirmeye yönelik belirlenen politikalar, uygulama talimatları ve limitler aracılığıyla, maruz kalınan risklerin tanımlanmasını, ölçülmesini, izlenmesini, kontrol edilmesini ve yönetilmesini sağlamaktır.

Banka'nın maruz kaldığı riskler, uluslararası standartlar ile uyumlu yöntemler referans alınarak, yasal mevzuata uygun bir şekilde solo ve konsolide bazda ölçülür ve izlenir. Banka'nın 2023, 2024 ve 2025 yılları itibarıyla konsolide olmayan sermaye yeterlilik rasyosunun katılım bankacılığı ve bankacılık sektörü karşılaştırması aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Sermaye Yeterlilik Rasyosu (%)			
	Sektör	Katılım	Banka
31.03.2023	17,67	18,17	24,33
30.06.2023	17,96	20,37	29,70
30.09.2023	18,52	21,35	28,19
31.12.2023	19,07	21,44	23,05
31.03.2024	17,02	17,92	19,56
30.06.2024	17,10	18,55	21,43
30.09.2024	18,20	18,50	19,88
31.12.2024	19,74	21,78	23,33
31.03.2025	17,63	19,69	22,76
30.06.2025	18,03	19,50	21,93
30.09.2025	18,55	19,18	19,61
31.12.2025	19,69	21,50	19,79

Banka'nın faaliyetleri dolayısıyla maruz kaldığı riskler ve bu risklere ilişkin yönetim faaliyetleri şu şekildedir:

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

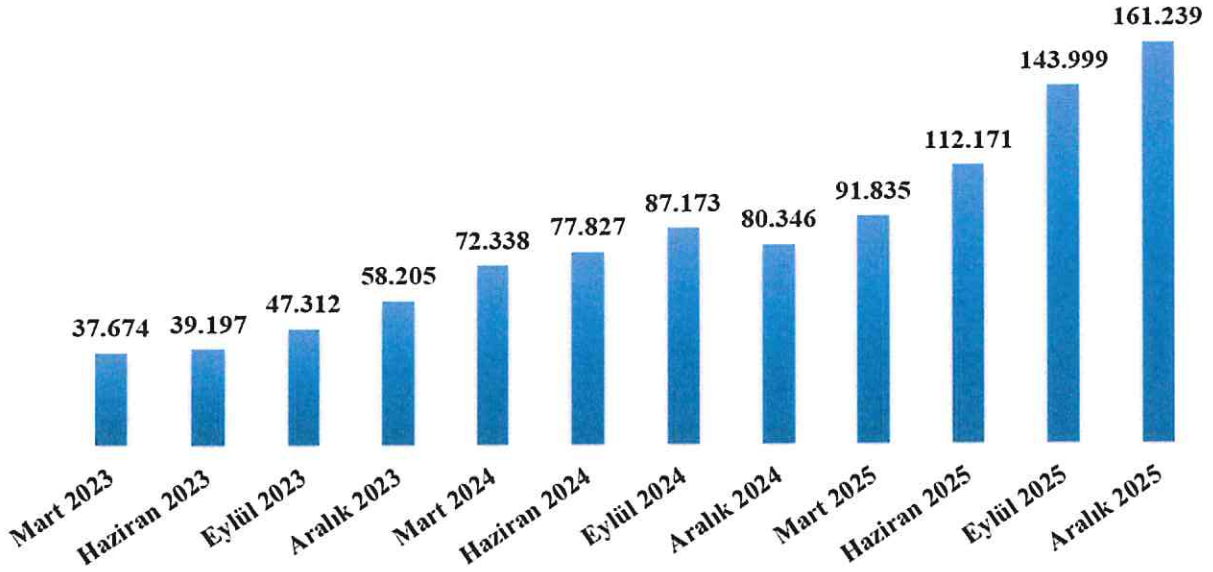
İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

## Kredi Riski

Kredi riski, kredi müşterisinin yapılan sözleşme gereklerine uymayarak yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesinden dolayı Banka'nın maruz kalabileceği zarar olasılığını ifade eder. Bu risk aynı zamanda karşı tarafın mali durumundaki bozulmanın neden olduğu piyasa değeri kaybını da içerir. Kullanılan kredi riski tanımı kapsamına bilanço içi ve bilanço dışı portföyler de dâhildir. Banka kredi riskini, Basel düzenlemeleri kapsamında yasal mevzuata uygun olarak standart yöntemle hesaplamakta, solo ve konsolide bazda aylık olarak BDDK'ya raporlamaktadır. Banka'nın, kredi risk yönetimi politikaları kapsamında; müşteri kredibilitesinin değerlendirilerek etkin kredi mekanizmasının işletilmesi, risk azaltıcı tedbirlerin uygulanması, doğru müşteriye doğru teminatlandırma yapılması, Kredi riskinin etkin bir şekilde izlenmesi, sorunlu kredilerle ilgili tahsilatların sağlanmasına yönelik çalışmalar yapılması, teminat kalitesinin izlenmesi, TFRS9 kapsamında beklenen kredi zararlarının hesaplanması, risk grupları bazında yoğunlaşmanın önlenmesi, sektörel yoğunlaşmanın ve müşteri yoğunlaşmasının önlenmesi gibi faaliyetler yürütülmektedir.

Banka'nın 2023, 2024 ve 2025 yılları itibarıyla kredi riskine esas tutar gelişimini gösterir grafik aşağıda sunulmaktadır.

### Kredi Riskine Esas Tutar (Milyon TL)



Banka'nın 2023, 2024 ve 2025 yılları itibarıyla II. grup krediler ve donuk alacakların toplam krediler içerisindeki payını gösteren tablo aşağıda sunulmaktadır. Toplam krediler; nakdi krediler, finansal kiralama alacakları ve donuk alacakların toplamından oluşmaktadır. Yakın izlemedeki krediler (II. Grup Krediler), ödeme gücünde azalma gözlemlenen veya 30-90 gün arası gecikmesi bulunan, takibe düşme potansiyeli yüksek canlı alacaklardır. Bankaların borçlunun finansal durumu nedeniyle risk gördüğü, yapılandırma veya sıkı takip uyguladığı, henüz donuk alacak sınıfına girmemiş kredilerdir.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

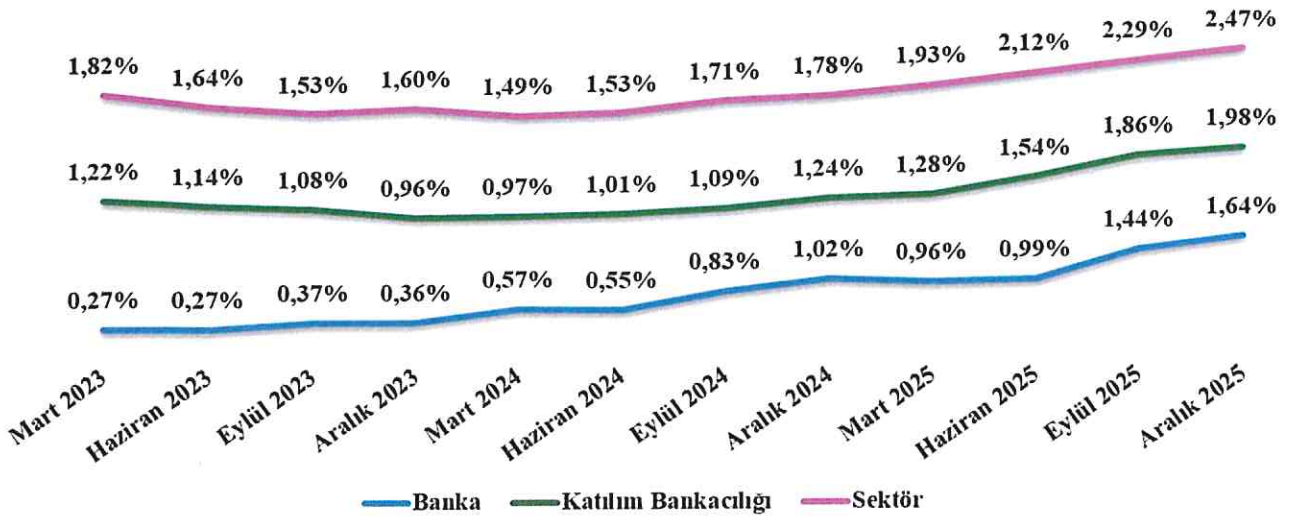
Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

	Donuk Alacak Oranı	II. Grup Krediler Oranı
31.03.2023	0,27%	0,27%
30.06.2023	0,27%	0,37%
30.09.2023	0,37%	0,44%
31.12.2023	0,36%	0,79%
31.03.2024	0,57%	1,26%
30.06.2024	0,55%	1,68%
30.09.2024	0,83%	1,52%
31.12.2024	1,02%	0,96%
31.03.2025	0,96%	1,46%
30.06.2025	0,99%	2,45%
30.09.2025	1,44%	1,75%
31.12.2025	1,64%	1,50%

Banka'nın 2023, 2024 ve 2025 yılları itibarıyla NPL oranlarının sektör ve katılım bankacılığı ile kıyasını gösteren grafik aşağıda sunulmaktadır.

### Donuk Alacaklar / Toplam Krediler



### Piyasa Riski

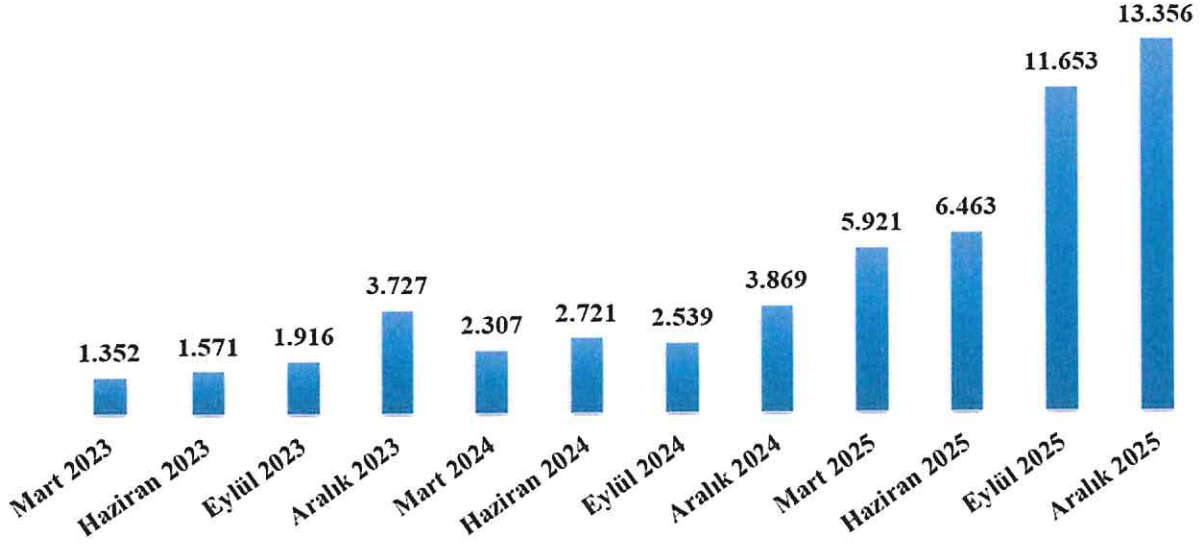
Piyasa riski, piyasadaki koşulların değişerek Banka'nın likiditesini, alım-satım ve tahakkuk portföylerinin ve yatırımlarının değerini etkileyerek Banka'nın uğrayabileceği zarar riskini ifade etmektedir. Bu kapsamda piyasa riski, Banka'nın bilanço içi ve bilanço dışı hesaplarda tuttuğu pozisyon/portföyler nedeniyle, kâr payı oranlarının, kurların, menkul değer ve emtia fiyatlarının değişmesine bağlı olarak zarar etme ihtimali olarak tanımlanmaktadır. Risk faktörlerinde meydana gelen dalgalanmalar sonucunda Banka pozisyonlarının maruz kaldığı piyasa riskleri yakından takip edilmektedir. Banka, piyasa riskinin, yasal mevzuat ile belirlenen limitlere ve risk iştahı çerçevesinde otorite merciler tarafından yayınlanan kanun, yönetmelik ve rehberler direktifinde belirlenen göstergelere uyum sağlayıp sağlamadığını sürekli olarak izlemektedir.

Banka'nın 2023, 2024 ve 2025 yılları itibarıyla piyasa riskine esas tutar gelişimini gösteren grafik aşağıda 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.

151

## Piyasa Riskine Esas Tutar (Milyon TL)



### Likidite Riski

Likidite riski, kısa vadede nakit girişlerinin, aynı dönemdeki nakit çıkışlarını karşılayamama riskidir. Banka, müşteri fonlarını kullanarak çeşitli vadelerdeki işlemleri fonlamakta ve finansal aracılık faaliyeti yürütmektedir. Likidite riski, fonlamaya ilişkin likidite riski ile piyasaya ilişkin likidite riskinden oluşmaktadır. Fonlama likiditesi riski nakit giriş ve çıkışlarındaki düzensizlikler ve vadeye bağlı nakit akışı uyumsuzlukları nedeniyle fonlama yükümlülüğünün makul maliyetle yerine getirilememesi olasılığıdır. Piyasa likiditesi riski piyasalarda yaşanan bazı ürünlerin sığ pazar yapısı, engeller ve bölünmeler sebebiyle Banka'nın piyasaya düzgün bir şekilde girememesinden kaynaklı pozisyonlarını uygun fiyattan, yeterli miktarda kapatamamasından doğabilecek zarar olasılığını ifade etmektedir. Banka, yasal mevzuat çerçevesinde yönetmelik ve rehberlerde yer alan metotları kullanarak likidite riskini ölçmekte, içsel politikaları ve uygulama talimatlarında belirlenen usul ve esaslara göre likidite riskini yönetmektedir.

Banka'nın 2023, 2024 ve 2025 yılları itibarıyla likidite karşılama oranı gelişimini gösteren grafik aşağıda sunulmaktadır.

Konsolide		
Likidite Karşılama Oranı (%)		
	Toplam	Yabancı Para
31.03.2023	416,77	541,50
30.06.2023	416,77	541,50
30.09.2023	684,85	579,74
31.12.2023	609,85	713,92
31.03.2024	387,27	511,79
30.06.2024	402,51	731,26
30.09.2024	355,52	640,62
31.12.2024	324,23	603,79
31.03.2025	463,85	500,08

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

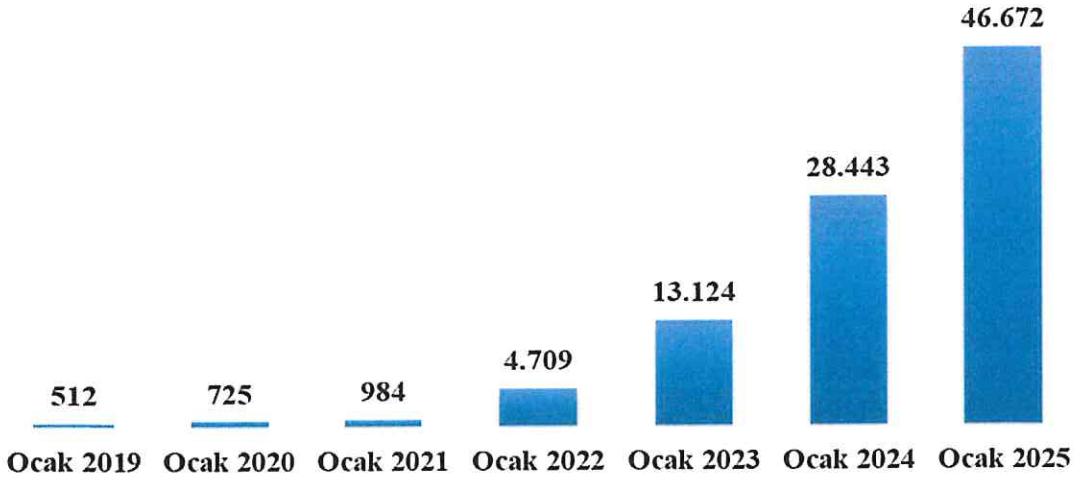
Konsolide		
Likidite Karşılama Oranı (%)		
	Toplam	Yabancı Para
30.06.2025	623,98	693,85
30.09.2025	658,93	725,68
31.12.2025	448,71	790,49

### Operasyonel Risk

Operasyonel risk; harici etkilerden, başarılı yönetilmeyen iç süreçlerden, sistemlerden veya personelden kaynaklanan kayıp riski olarak tanımlanmaktadır. Operasyonel risk, Banka'nın tüm faaliyetlerinde yer alan risklerdendir. Personel hatası, sistemden kaynaklanan hatalar, yetersiz ya da yanlış yasal bilgi ve dokümanlara dayandırılarak yapılabilecek işlemler, Banka organizasyon yapısı içerisindeki bilgi akışının aksaması, yetki sınırlarının belirsizliği, yapı ve/veya işleyiş değişiklikleri, doğal afetler, terör ve dolandırıcılık hadiselerinden kaynaklanabilmektedir. Banka operasyonel riskin kabul edilebilir bir düzeyde tutulabilmesi için risk noktalarını tespit edip, riskin oluşmasını önleyici tedbirleri almaktadır.

Banka'nın yıllar itibarıyla operasyonel riske esas tutarlar gelişimini gösteren grafik aşağıda sunulmaktadır.

## Operasyonel Riskine Esas Tutar (Milyon TL)



### Karşı Taraf Kredi Riski

Karşı taraf kredi riski, iki tarafa da yükümlülük getiren bir işlemin muhatabı olan karşı tarafın, bu işlemin nakit akışında yer alan son ödemeden önce temerrüde düşme olasılığını ve/veya takas riskini (işlemin takas tarihinde karşı tarafın yükümlülüğünü yerine getiremeyecek duruma düşmesi) ifade etmektedir. Kredi riski kapsamında ele alınan karşı taraf kredi riski, Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik ve eklerinde yer alan hükümler çerçevesinde hesaplanmakta ve söz konusu tutarlar sermaye yeterliliği hesaplamaları kapsamında solo ve konsolide bazda aylık olarak BDDK'ya raporlanmaktadır. Banka, bahse konu ihtimallerden kaynaklı riskleri belirleyerek ve izleyerek karşı taraf kredi riskini yönetmektedir.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

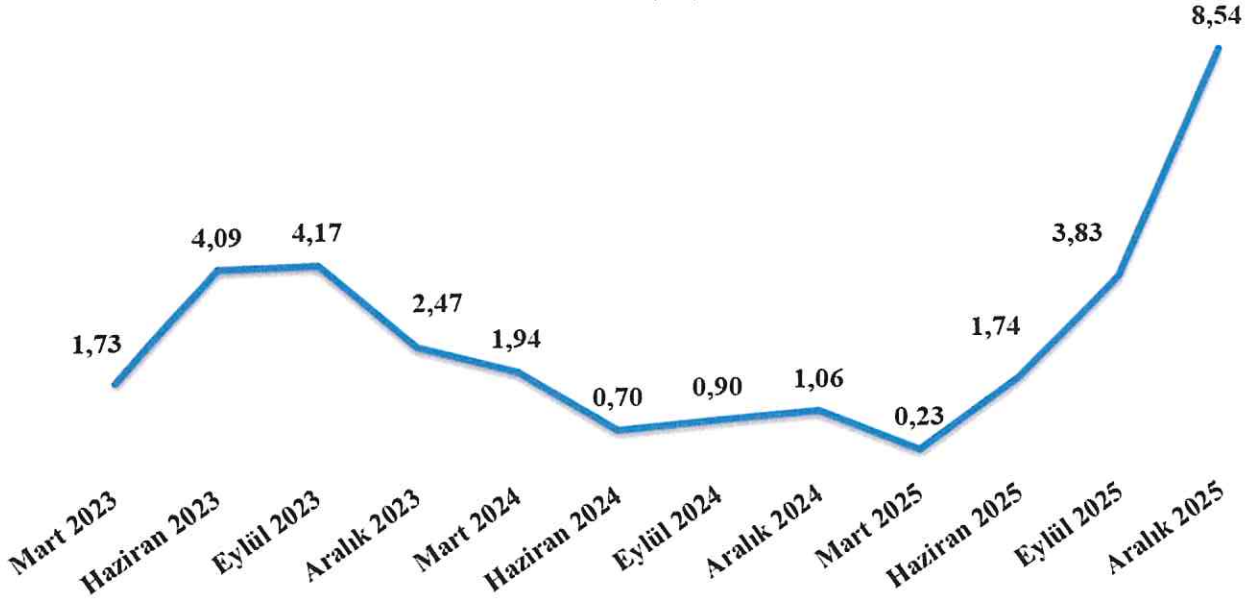
İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

### Bankacılık Hesaplarından Kaynaklanan Kâr Payı Oranı Riski

Bankacılık hesaplarından kaynaklanan kâr payı oranı riski, alım satım hesaplarında izlenen kalemler hariç olmak üzere, kâr payına duyarlı tüm bilanço içi ve bilanço dışı kalemlerinden kaynaklanan kâr payı oranı riskini ifade etmektedir. Banka, söz konusu riski yasal raporlar vasıtasıyla ilgili yönetmelik hükümlerine uygun bir şekilde ölçer ve yetkili mercilere raporlar. Düzenli olarak takip edilen söz konusu riske ilişkin gerçekleştirmeler üst yönetim tarafından yakından takip edilir. Bankacılık hesaplarından kaynaklanan kâr payı oranı riski yönetmelikte belirtilen standart rasyoyu aşmayacak şekilde yönetilmektedir.

Banka'nın 2023, 2024 ve 2025 yılları itibarıyla bankacılık hesaplarından kaynaklanan kâr payı oranı riskinin gelişimini gösteren grafik aşağıda sunulmaktadır.

### **Bankacılık Hesaplarından Kaynaklanan Kâr Payı Oranı Riski (%)**



\* Grafikte son dönemde görülen artışın nedeni. 01/10/2025 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren Basel IV düzenlemeleri sonucunda hesaplama yönteminin değişimidir. Yeni yöntemde bankacılık hesaplarından kaynaklanan faiz oranı riski standart rasyosu, ekonomik değer değişimi risk tutarının ana sermayeye bölünmesi suretiyle hesaplanır.

### Stratejik Risk

Stratejik risk, iş riski kapsamında da değerlendirilebilir. Bu bağlamda yanlış ticari seçimlerden veya yapılan ticari seçimlerin yanlış şekilde uygulanmasından ya da sektörel değişikliklerin iyi analiz edilmemesi veya yorumlanmaması neticesinde söz konusu değişiklikler ile bu değişikliklerden ileride doğabilecek fırsat ve tehditlere uyumlu karar alınmaması ve uygun hareket edilememesinden dolayı Banka'nın beklenenden daha az gelir elde etme olasılığını ifade etmektedir. Banka, en iyi uygulamaları gözeterek, faaliyetlerinin hacmine, niteliğine ve karmaşıklığına uygun olarak stratejik riskin yönetilmesini sağlamaktadır. Banka, yurtiçi ve yurtdışı ekonomik konjonktürü, teknolojik, finansal ve sosyal gelişmeleri, yasal düzenlemeleri, bankacılık sektörünü yakından takip ederek rasyonel iş kararları vermeyi ve gelişmelere göre değişimi amaçlamaktadır.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

### İtibar Riski

İtibar riski, mevcut veya potansiyel müşteriler, ortaklar, rakipler ve denetim otoriteleri gibi tarafların banka hakkındaki olumsuz düşüncelerinden ya da mevcut yasal düzenlemelere uygun davranılmaması neticesinde bankaya duyulan güvenin azalması veya banka itibarının zedelenmesi nedeniyle bankanın zarar etme olasılığını ifade etmektedir. Banka'nın, katılım bankacılığı prensiplerine uygun olarak faaliyetlerini yürütmesi de bankaya ait spesifik itibar riski yönetiminin bir bileşeni olarak dikkate alınır. Banka içsel dokümanları vasıtasıyla itibar riskinin kabul edilebilir bir seviyede etkin olarak yönetilmesini sağlar ve bu doğrultuda uygulamalara yön verir. İtibar riskinin yönetimi kapsamında geleneksel ve sosyal medyaya yansıyan haberler yakından takip edilmekte, itibar zedelenmesine yol açabilecek haberler hakkında gerekli önlemler alınmaktadır.

### Ülke Riski

Ülke riski, ekonomik, sosyal ve siyasi koşullarda meydana gelen belirsizlikler nedeniyle bir ülkedeki borçluların dış yükümlülüklerini yerine getirememeleri veya yerine getirmekten kaçınmaları sonucunda Banka'nın maruz kalabileceği zarar olasılığını ifade etmektedir. Banka, BDDK'nın düzenlemeleri çerçevesinde, en iyi uygulamaları da gözeterek, bankanın uluslararası faaliyetlerinin hacmine, niteliğine ve karmaşıklığına uygun olarak ülke riskinin yönetilmesini sağlamaktadır.

### Yoğunlaşma Riski

Yoğunlaşma riski, bir risk tutarının veya grup halindeki risk tutarlarının Banka'nın sağlığını ve esas faaliyetlerini yürütebilme kabiliyetini tehdit edebilecek derecede yüksek (Banka'nın sermayesi, toplam aktifleri veya bütüncül risk seviyesi ile orantılı olarak) zararlara neden olabilme potansiyelini ifade etmektedir. Banka kredi portföyünün sağlığı açısından yoğunlaşma riski ölçülmekte ve izlenmektedir. Bununla birlikte, risk yoğunlaşmalarının ölçümü anlamında Bankacılık Kanunu'nda yer alan yasal kredi sınırları da kullanılmaktadır. Banka, yoğunlaşma riskinin yükselmesini önlemek amacıyla müşteri ve sektörel bazda yoğunlaşmaları düzenli olarak takip etmektedir.

### İklim Riski (Çevresel, Sosyal ve Yönetişim Riskleri)

Çevresel riskler fiziksel ve geçiş riskleri olarak sınıflandırılır. Fiziksel riskler, iklim değişikliği ve/veya biyoçeşitlilik kaybı sebebiyle meydana gelen aşırı doğa olayları, değişimler ve kayıplardan kaynaklanan ekonomik maliyet veya mali kayıpları ifade eder. Akut ve kronik riskler olarak ikiye ayrılır. Akut riskler, doğal afetler, aşırı hava olayları veya kazalar sebebiyle meydana gelen ekonomik maliyet ve/veya mali kayıpları; kronik riskler, iklim değişikliği veya biyoçeşitlilik kaybı sebebiyle iklim kuşağının değişmesi, türlerin yok olması, çölleşme, yağış rejiminin değişmesi gibi uzun vadeli değişimlerin neden olduğu ekonomik maliyet veya mali kayıpları ifade eder. Geçiş riskleri, düşük karbon ekonomisine uyum süreci nedeniyle ortaya çıkan ilave vergi yükü, üretim veya dış ticaret kısıtlamaları gibi ekonomik süreçlerle ilgili gelişmelerden kaynaklanan risklerdir. Sosyal riskler, insan hakları, çalışan hakları, iş sağlığı ve güvenliği, toplumun refahı, şirketlerin eşitlikçi (kadın-erkek fırsat eşitliği) ve adil iş ortamı oluşturma uygulamalarında küresel ve yerel standartlara uyumsuzluktan kaynaklanabilecek risklerdir. Yönetişim riskleri, Yönetim Kurulu'nun yapılanması, eşitlikçi (kadın-erkek fırsat eşitliği) yaklaşımının teşvik edilmesi, yönetici primlerine ilişkin yönetim, yolsuzluk ve dolandırıcılığın önlenmesi ve şeffaflık gibi kurumsal yönetime ilişkin konularda küresel ve yerel düzenlemelere uyumsuzluk sebebiyle oluşabilecek mali kayıp ve itibar riskleridir.

Banka, tüm iklim riskleri ve alt risk türleri için risk faktörleri tanımlayarak (fiziksel/geçiş risk faktörleri vb.) bu risklerin bankanın operasyonları ve faaliyetleri üzerindeki etkilerini belirlemekte düzenli olarak takip etmektedir.

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

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

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

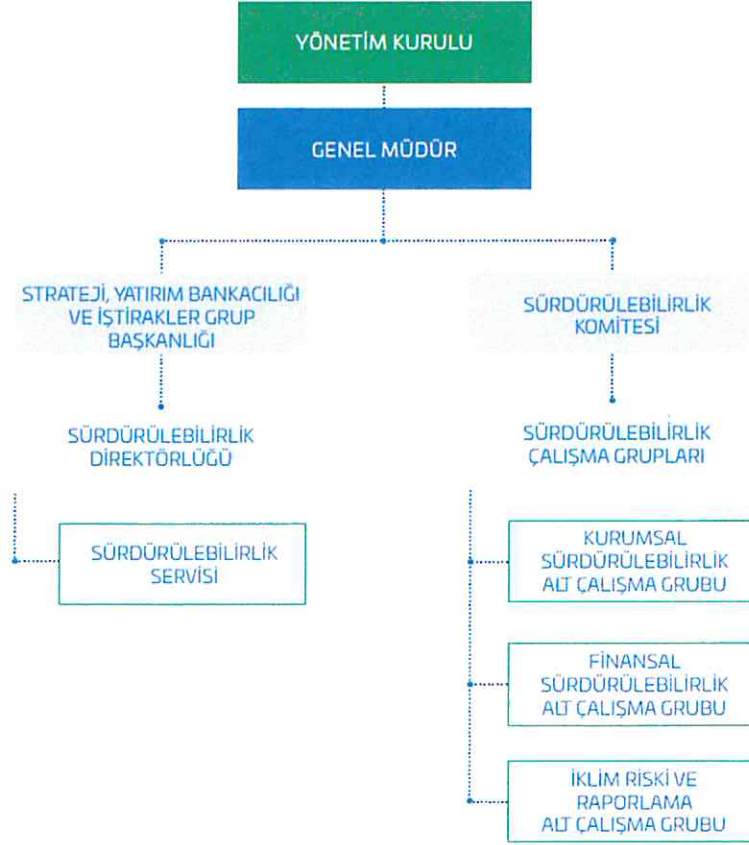
**İs Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.**

## Sürdürülebilirlik

Finans sektörü, Türkiye'nin sürdürülebilir kalkınması ve net sıfır taahhütleri doğrultusunda kilit bir rol oynamaktadır. Katılım bankacılığı, felsefesi gereği topluma ve çevreye fayda sağlayacak alanları gözeterek sürdürülebilirlik ilkeleri ile uyumlu olarak ilerlemektedir. Bu doğrultuda Banka; etik, çevresel ve toplumsal sorumluluklarının farkında olarak, sürdürülebilirlik faaliyetlerini iş stratejisinin temel bir bileşeni olarak kabul etmekte ve ekonomik büyüme, toplumsal kalkınma ve çevresel sorumluluk arasında dengeli bir ilişki kurulması gerektiğine inanarak, gelecek nesillere yaşanabilir bir dünya bırakma hedefi doğrultusunda çalışmalarını bütüncül bir perspektifle sürdürmektedir. Tüm faaliyetlerinde uzun vadeli etkileri gözetilen Banka, müşterilerine ve paydaşlarına sürekli katma değer yaratmayı amaçlamaktadır.

Banka'da, sürdürülebilirliği kurumsal yönetişime entegre etmek, ESG taahhütlerini takip etmek ve etkili bir şekilde yönetmek amacıyla 2022 yılında Sürdürülebilirlik Komitesi kurulmuştur. Komite'ye bağlı olarak Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu oluşturulmuştur. 2023 yılında Yatırım Bankacılığı ve Yatırımcı İlişkileri Direktörlüğü çatısı altında kurulan ve Sürdürülebilirlik Direktörlüğü çatısı altında devam eden Sürdürülebilirlik Servisi ile Çalışma Gruplarının ve Sürdürülebilirlik Komitesi'nin çalışmalarını daha hızlı ve etkili bir şekilde icra etmesi sağlanmıştır.

## YÖNETİŞİM YAPISI



Banka, sürdürülebilirlik stratejisi ve sorumlu bankacılık uygulamaları doğrultusunda, ESG risklerinin etkin yönetimini, Türkiye Cumhuriyeti'nin Paris İklim Anlaşması kapsamında verdiği ve Sürdürülebilir Kalkınma

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

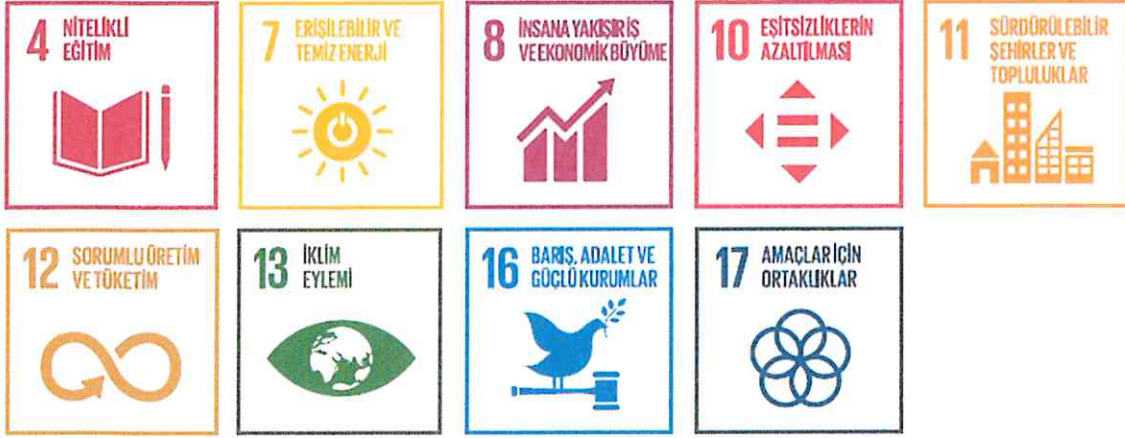
Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İs Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Amaçları'na (SKA) yönelik taahhütlerini destekleyecek finansal ürün ve hizmetlerin sunulmasını iki temel odak noktası olarak ele almaktadır.

## STRATEJİMİZLE ÖRTÜŞEN SÜRDÜRÜLEBİLİR KALKINMA AMAÇLARI



Banka etik finansal hizmet anlayışını güçlendirmeyi ve geleneksel bankacılık uygulamalarının ötesine geçerek topluma ve çevreye olumlu etkiler yaratmayı amaçlayan çalışmalarını sürdürmekte ve iklim değişikliğiyle mücadeleyi destekleyen projelere yatırım yaparak Türkiye'nin karbon salımını azaltma hedeflerine katkı sunmaktadır. Bu doğrultuda yenilenebilir enerji yatırımları, geri dönüşüm tesislerine yönelik finansman destekleri ile tarımda enerji ve su verimliliğini artırmaya yönelik çözümler gibi çevresel etkileri azaltmayı amaçlayan sürdürülebilir ürün ve hizmetler geliştirilmektedir. 2025 yılında yatırım projeleri alanında değerlendirilen toplam 55 farklı projeden 35 adedi gelecek nesillerin enerji ihtiyacını karşılamak, çevreye verilen zararı azaltabilmek ve sürdürülebilirliğe katkı sağlamak için yenilenebilir enerji kaynakları alanında bulunan projelerden oluşmaktadır.

### Banka Nezdinde Sürdürülebilirlik Alanındaki Gelişmeler

- Banka Genel Müdürlük, Ek Hizmet Binası ve tüm şubelerinde T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın Sıfır Atık Yönetmeliği'ndeki tüm kriterleri yerine getirerek, kuruluşunun ikinci yılında "Sıfır Atık Belgesi" almış ve bu alanda faaliyetlerine başlayan ilk katılım finans kuruluşu olmuştur. Bu minvalde Banka; 2025 yıl sonu itibarıyla şubelerden ve Genel Müdürlük binasından yaklaşık 30.000 kg değerindeki atığı geri dönüşüme göndererek ekonomiye kazandırmıştır.
- İçecek ambalajlarının geri dönüşümünü teşvik etmek için, belirli bir depozito bedeli alınarak piyasaya sürülen ürünlerin kullanımı/tüketimi sonrasında iade alınması ve depozito bedelinin geri ödenmesine dayalı bir sistem olan DYS kapsamında, plastik, cam ve alüminyum ambalajlar üzerindeki özel barkod ve logo sayesinde, tüketiciler bu ambalajları iade ederek depozito bedellerini geri alabileceklerdir. İade işlemleri, depozito iade makineleri veya manuel toplama noktaları üzerinden gerçekleştirilecektir. Toplanan ambalajlar, geri dönüşüm tesislerine iletilerek hammaddeye dönüştürülecektir. Böylece lojistik maliyetleri azalacak ve çevre dostu üretim desteklenmiş olacaktır. Bu sistemde TÜÇA ve Darphane ile paydaş olan Banka, DOA ile entegre çalışacak ödeme, e-cüzdan ve/veya kartlı ödeme sistemleri ve/veya elektronik ödeme hizmetleri gibi bankacılık hizmetlerine ilişkin dijital uygulamaların tedariki, temini, kurulması ve geliştirilmesi yükümlülüklerini 2024 yılında yerine getirmiştir. Geliştirmeler proje planları

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

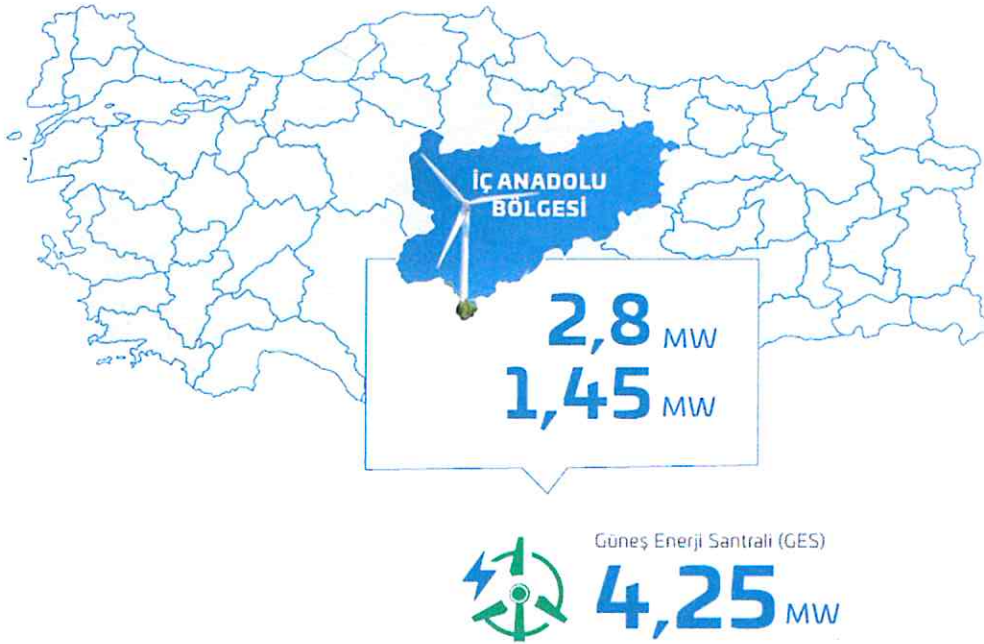
Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İs Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

çerçevesinde devam etmektedir. Pilot olarak 28 adet cihazla Sakarya'da başlatılan projeye, 9 şehir daha eklenerek toplamda 10 şehirde 277 adet cihaz konumlandırılmıştır. Aralık 2025 itibarıyla kullanıcı sayısı 81.175 olup DOA depozito iade tutarı ise 2,2 milyon TL'dir.

- Banka, Ocak 2025 tarihinde 100 milyon TL tutarlı, 1 yıl vadeli sürdürülebilir sukuk ihracı gerçekleştirmiş olup, tematik ihraç hacmiyle sektörde öne çıkmaktadır. Söz konusu sukuk ihracından sağlanan fon, iklim değişikliğiyle mücadelede, deprem bölgesinde faaliyet gösteren KOBİ'lerin finansmanı ve sosyal kalkınmaya katkıda bulunan projelerin finansmanında kullanılmıştır.
- Sürdürülebilirlik yaklaşımı doğrultusunda, Banka şubelerinden gerçekleştirilen Kredi Kartı Başvurusu, Yatırım Hesap Açılışı, Proje Tercihli Özel Cari Hesap Açılışı ve Kazandıran Çeyrek Hesap Katılma Hesap Açılışı başvuru ve işlemlerinde sözleşme onayları Mobil Şube üzerinden alınarak dijitalleştirilmiştir.
- 2025 yılı mayıs ayında Elektronik Belge Yönetim Sistemi (EBYS) kullanıma alınmış olup, Muhaberat tüm kayıt süreçleri EBYS üzerinde başarıyla ilerletilmiştir. EBYS sitesinde oluşturulan dijital kayıtlar sayesinde operasyonel verimlilik dışında, sürdürülebilirlik hedeflerine de önemli katkı sağlanmıştır.
- Sürdürülebilirlik hedefleri doğrultusunda, Banka'nın Bodrum Şubesinde 13,2 kWe gücünde çatı GES sistemi kurularak devreye alınmış ve şube içi enerji tüketiminde yaklaşık %40 tasarruf sağlanmıştır.
- 2025 yılında Banka ilk kez öz tüketime yönelik İç Anadolu Bölgesi'nde 2,8 MW ve 1,45 MW'lık toplamda 4,25 MW gücünde Güneş Enerji Santrali (GES) kurmuş, bağlantı anlaşması süreci tamamlanma aşamasına getirilmiştir. Böylelikle Banka kendi tükettiği enerjiyi yenilenebilir kaynaklardan üretebilme kapasitesine ulaşmış olacaktır. Amaç; Banka'nın enerji maliyetlerini azaltarak, ilave karbon salımını minimum düzeye indirmek ve Banka'nın sürdürülebilirlik hedeflerine katkı sağlamaktır.

## Emlak Katılım GES Kurulumu



Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

- KGK tarafından yayımlanan Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) kapsamında Banka her yıl TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu yayımlamaktadır.
- Banka TSRS Raporu'na ek olarak ESG alanlarındaki strateji, performans ve hedeflerini kapsayan Küresel Raporlama Girişimi (Global Reporting Initiative-GRI) standartlarına uyumlu olarak hazırlanan Sürdürülebilirlik Raporunu her yıl yayımlanmaktadır.
- Banka'nın kurumsal web sitesine "Sürdürülebilirlik" sekmesi eklenmiş olup, sürdürülebilirlik alanında gerçekleştirilen faaliyetler tüm paydaşların erişimine şeffaf bir şekilde sunulmuştur.
- Banka, detayları yukarıda verilen Sürdürülebilir/Yeşil ve Sosyal Kira Sertifikası İhraçlarına aracılık etmektedir.

**7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde gelinen aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:**

Yoktur.

## 7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

**7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihracçının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:**

### Bankacılık Sektörüne Bakış

Türkiye'de bankacılık sektörü; istikrarlı ekonomik büyüme, etkili düzenleyici çerçeve, ürün ve hizmet çeşitliliğindeki artış ve gelen talep neticesinde güçlü bir gelişim göstermiştir. Bu doğrultuda, 2025 yılında toplam aktif büyüklüğü yıllık bazda %44 artışla 47 trilyon Türk lirası seviyesine ulaşmıştır. Yıl genelinde dezenflasyon sürecini destekleyecek düzenlemeler uygulanmaya devam edilmiş, önceki yıllarda kredi büyümelerine getirilen sınırlamalarda bir miktar gevşemeye gidilmiş ve seçici kredi kullandırım uygulamasına devam edilmiştir. Hem dezenflasyonist sürecin devam etmesi hem de bankacılık tarafında uygulanan düzenlemelerdeki sınırlı gevşeme sektörün kredi iştahını bir miktar artırmıştır. Bu durum kredi büyüme oranına da yansımış ve 2025 yılında 2024 yılına kıyasla yaklaşık %45 artışla 27,3 trilyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Fon toplamada ise 2025 yılında 2024 yılına kıyasla %42 artışla yaklaşık 27,5 trilyon TL düzeyinde bir hacim yakalanmıştır.

Katılım Bankacılığı alanında da benzer oranlar kaydedilmekle birlikte sektör performansının bir miktar üzerinde gerçekleştiği gözlemlenmiştir. Aktif büyüklük 2025 yılında 2024 yılına kıyasla %63 artarak 4,3 trilyon TL seviyesine yükselmiştir. Sınırlı kredi büyüme eğilimine rağmen bankacılık sektörünün trendini takip eden katılım bankacılığı, 2025 yılında bir önceki yıla kıyasla %60 büyüyerek yaklaşık 2,4 trilyon TL kredi hacmine ulaşmıştır. Toplanan fonlarda ise sektöre kıyasla daha muhafazakar bir büyüme kaydedilerek 2025 yılında bir önceki yıla göre %58 artışla 2,9 trilyon TL hacim sağlanmıştır.

### 2025 Yılı Makroekonomik Gelişmeler

2025 yılı genelinde küresel ölçekte dezenflasyonist süreç devam etmiş, dünya genelinde merkez bankaları sıkı parasal duruşunu korumakla birlikte, politika faizlerinin genel eğilimi aşağı yönlü olmuştur. Uzun süre uygulanan sıkılaştırıcı politikaların etkisiyle iktisadi büyüme küresel ölçekte uzun vadeli ortalamaların altında kalma eğilimi göstermiştir.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Türkiye özelinde de küresel görünümüne paralel olarak, 2025 yılının genelinde devam eden dezenflasyonist süreçle birlikte sıkı para politikası duruşu korunmuş, ancak politika faizinde aşağı yönlü eğilim gözlemlenmiştir. Bu bağlamda politika faizi, indirim döngüsünün başladığı Aralık 2024'ten itibaren 1200 baz puan indirilmiş ve %38,00 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu durumun bir sonucu olarak nominal kredi artışı manşet enflasyonun üzerinde gerçekleşerek %40'lı seviyelere ulaşmış, reel olarak ise yaklaşık %10 seviyesinde seyretmiştir.

İktisadi faaliyet tarafı ise ana eğilimi uygulanan sıkı politikaların etkisiyle yavaşlansa da bir önceki yıla göre daha iyi bir performans sergilemiştir. Bu bağlamda, perakende satışlar yıl genelinde pozitif tarafta ve görece yatay bir seyir izlerken, sanayi üretimi ise daha sınırlı ve düşük seviyede gerçekleşmiştir. Bu doğrultuda, Gayri Safi Yurt İçi Hasıla büyümesi yılın üçüncü çeyreği itibarıyla yıllık bazda %3,7 olarak gerçekleşmiştir.

Dış denge tarafında yurt içi kaynaklı kırılganlıkların önemli ölçüde ortadan kalktığı gözlemlenmiştir. Cari işlemler dengesindeki seyir sürdürülebilir seviyelerde gerçekleşmiş, cari açığın finansman tarafı iyileşmiş, hizmetler tarafında turizm gelirleri önemli katkı sunmaya devam etmiştir. Cari işlemler dengesindeki açık Eylül 2025 itibarıyla 12 aylık toplamda 20,3 milyar ABD doları ve GSYH oranı %1,3 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye ekonomisinin 2025 yılı genel görünümü önceki yıllara kıyasla makroekonomik istikrar açısından ilerleme kaydetmiş, ödemeler dengesindeki kırılganlık ve finansal piyasalardaki riskler önemli ölçüde azalmıştır. Bununla birlikte, uluslararası kredi notu görünümü korunmuştur. Finansal piyasalardaki istikrarlı süreç devam etmiş, risklilik ve volatilité göstergeleri önceki döneme kıyasla gerilemiştir. Bu doğrultuda, yurt içi makroekonomik göstergeler gözetilerek kamu kesimi de uzun vadeli dış finansman sağlamış ve mali disiplin korunmuştur. Nitekim, dezenflasyon sürecine yönelik atılan adımların ve makroekonomik kırılganlıklardaki önemli ölçüdeki azalmanın etkisiyle IMF, 2025 yılı için ülkemizin büyüme tahminini %3,5'e, 2026 yılı için ise %3,7'ye yükselterek küresel büyümeye paralel bir seyir izleyeceğini öngörmüştür.

#### Karşılaştırmalarla Banka'nın Sektördeki Konumu

Bu bölümde sunulan bankacılık sektör ve katılım bankacılığı verileri BDDK'nın resmi internet sitesinde yayımlanan "Aylık Bankacılık Sektörü Verileri" platformundan temin edilmiştir. Sektör ve katılım bankacılığı verileri konsolide olmayan ve BDDK yasal form düzenleme talimatlarına göre hazırlanmış verilerdir. Karşılaştırma yapılabilmesi adına Banka verileri olarak Banka'nın 2023, 2024 ve 2025 yıllarında BDDK'ya göndermiş olduğu konsolide olmayan yasal formlar dikkate alınmıştır.

Bankacılık sektörü, katılım bankacılığı ve Banka'nın BDDK yasal raporları kapsamında hesaplanmış konsolide olmayan toplam aktif tutarları tabloda sunulmaktadır.

(Milyon TL)	2023	2024	2025
Bankacılık Sektörü	23.552.568	32.667.682	46.946.798
Katılım Bankacılığı	2.041.176	2.659.680	4.327.036
Banka	188.883	227.742	410.020

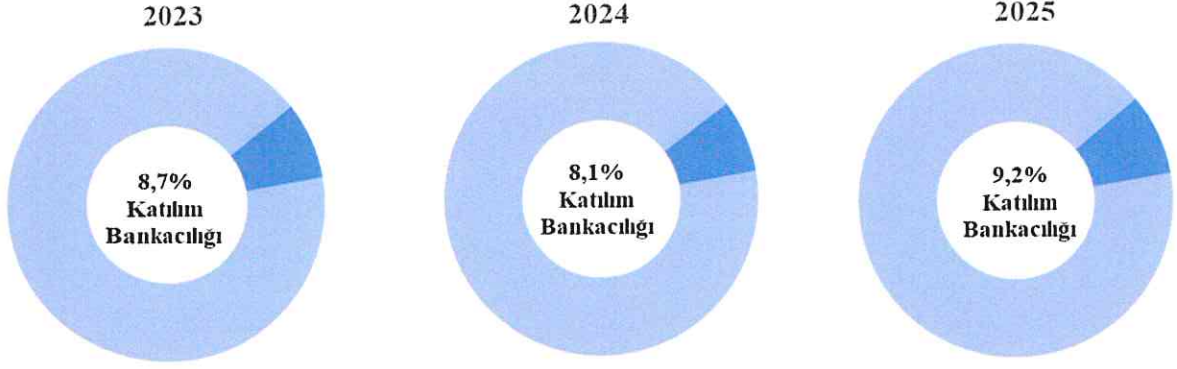
Katılım bankacılığı konsolide olmayan toplam aktiflerinin bankacılık sektöründeki payı aşağıda sunulmaktadır.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

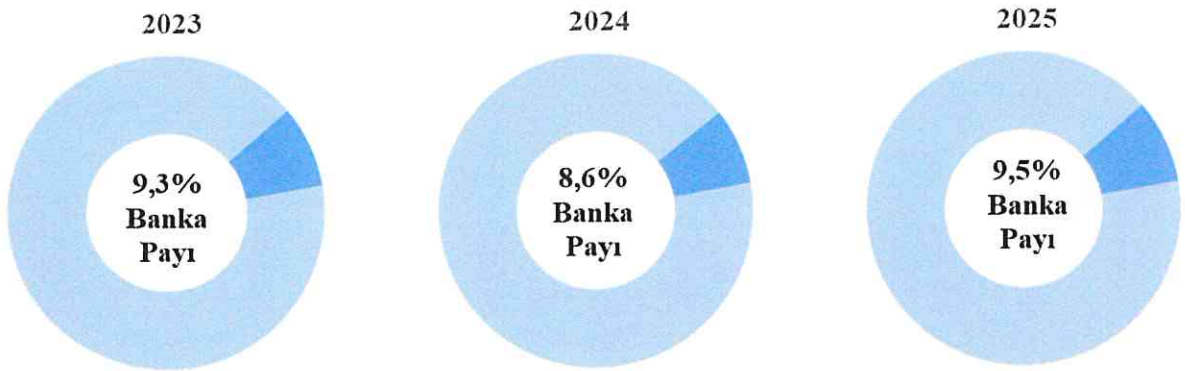
Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.



Banka'nın konsolide olmayan toplam aktiflerinin katılım bankacılığı sektöründeki payı aşağıda sunulmaktadır.



Katılım bankacılığının konsolide olmayan toplam aktiflerinin bankacılık sektöründeki payı 2023 yılında %8,7, 2024 yılında %8,1, 2025 yılında ise %9,2 olarak gerçekleşmiştir. Banka'nın katılım bankacılığı sektöründeki konsolide olmayan toplam aktiflerinin payı ise aynı yıllarda sırasıyla %9,3, %8,6 ve %9,5 olarak gerçekleşmiştir.

Bankacılık sektörü, katılım bankacılığı ve Banka'nın BDDK yasal raporları kapsamında hesaplanmış konsolide olmayan toplam krediler tutarları aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

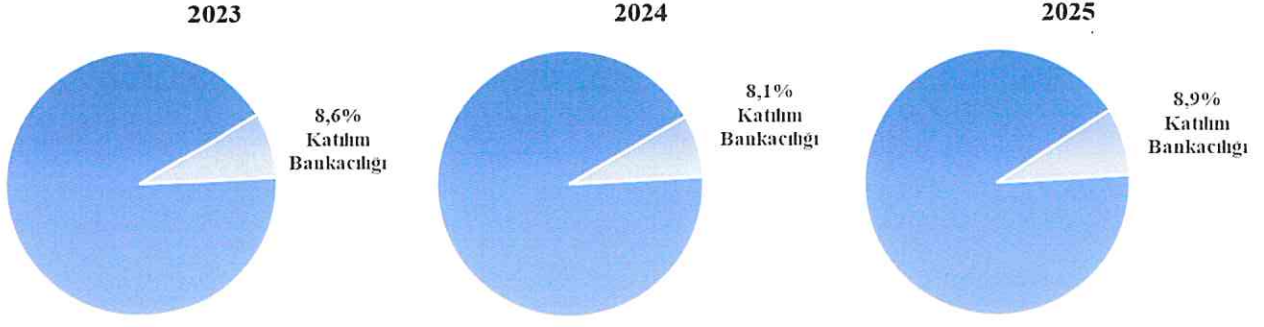
(Milyon TL)	2023	2024	2025
Bankacılık Sektörü	11.986.563	16.488.376	23.991.825
Katılım Bankacılığı	1.031.216	1.337.936	2.142.922
Banka	62.977	92.143	205.096

BDDK yasal formlarında krediler nakdi krediler ana para tutarları, donuk alacaklar anapara tutarları, kiralama işlemlerinden alacakları toplamından oluşmaktadır. BDDK yasal raporlarında nakdi krediler ve donuk alacak tutarları kredi kâr payı gelir tahakkuk/reeskontları ile bankalara kullanılan krediler tutarlarını içermemektedir. Söz konusu tutarlar bağımsız denetçi raporlarında kredi tutarlarına dahil edilmektedir.

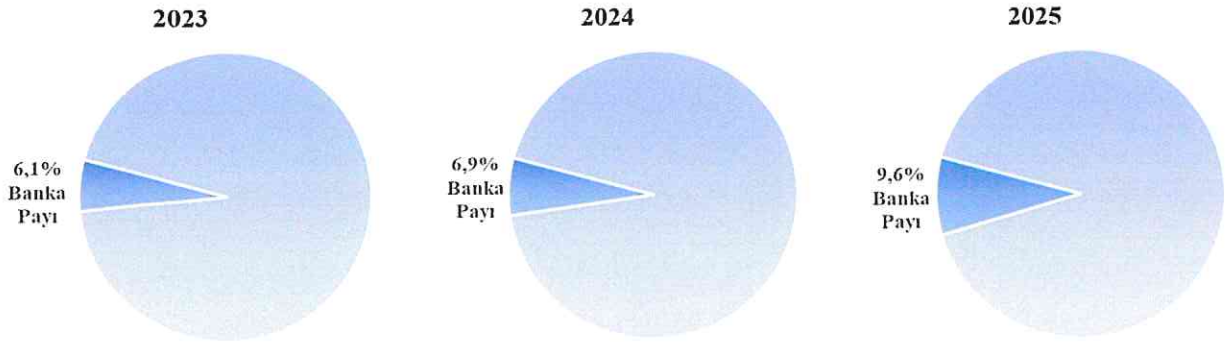
Katılım bankacılığı konsolide olmayan toplam krediler tutarının bankacılık sektöründeki payı aşağıda sunulmaktadır.

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

161



Banka'nın konsolide olmayan toplam krediler tutarının katılım bankacılığı sektöründeki payı aşağıda sunulmaktadır.



Katılım bankacılığı konsolide olmayan toplam kredi tutarının bankacılık sektöründeki payı 2023, 2024 ve 2025 yıllarında yatay bir seyir izlemiş olup sırasıyla; %8,6, %8,1 ve %8,9 olarak gerçekleşmiştir. Banka'nın toplam kredi tutarının katılım bankacılığı sektöründeki payı ise 2023 yılında %6,1, 2024 yılında %6,9, 2025 yılında ise %9,6 olarak gerçekleşmiştir.

Bankacılık sektörü, katılım bankacılığı ve Banka'nın BDDK yasal raporları kapsamında hesaplanmış konsolide olmayan toplam menkul değerler tutarları tabloda sunulmaktadır.

(Milyon TL)		Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara Yansıtılanlar	Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılanlar	İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülenler	Toplam Menkul Değerler
2023	Bankacılık Sektörü	309.492	1.788.739	1.871.699	3.969.930
	Katılım Bankacılığı	107.469	122.632	150.186	380.287
	Banka	3.133	7.132	14.156	24.421
2024	Bankacılık Sektörü	340.255	2.867.768	2.017.959	5.225.981
	Katılım Bankacılığı	73.587	145.839	150.823	370.249
	Banka	2.673	7.317	12.814	22.804
2025	Bankacılık Sektörü	675.774	3.947.759	2.388.968	7.012.501
	Katılım Bankacılığı	115.865	246.785	182.233	544.883
	Banka	8.797	10.978	14.280	34.055

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

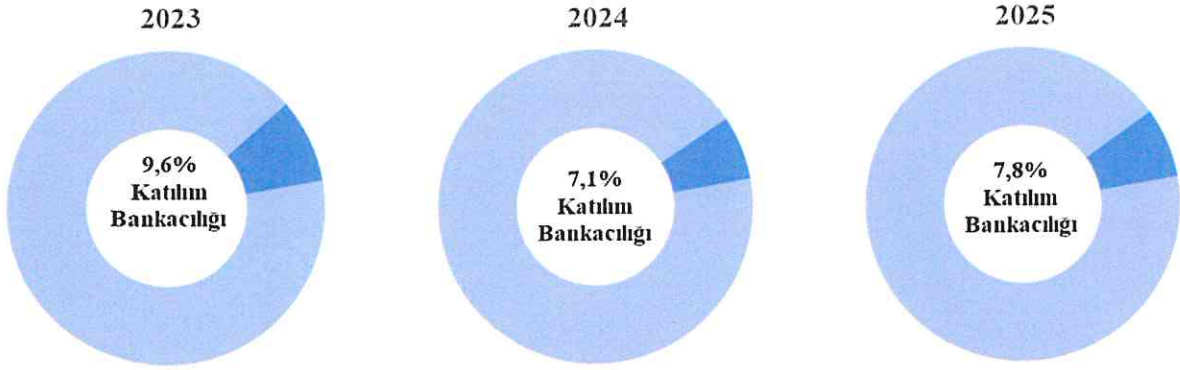
Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

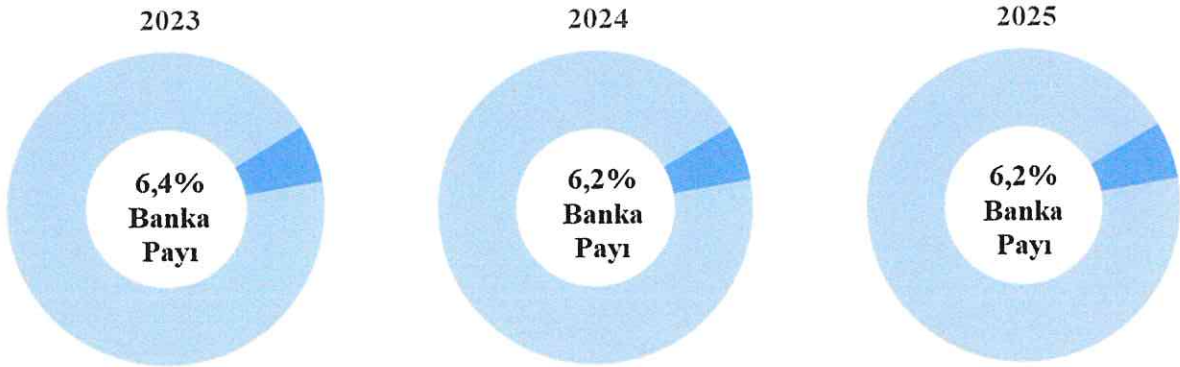
İS Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Menkul değerler toplamı; BDDK yasal bilanço formunda ve BDDK'nın yayımladığı bilançoda yer alan "Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılan Menkul. Değerler", "Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Menkul Değerler" ve "İtfa Edilmiş Maliyeti Üzerinden Değerlenen Menkul Değerler" kalemlerinin toplamında oluşmaktadır. Söz konusu değerlerden menkul değerler değer düşüş karşılığı düşülerek hesaplanan net değerler tabloda sunulmaktadır. Söz konusu kalemler menkul değerler gelir reeskontlarını içermemektedir. Bağımsız denetçi raporlarında menkul değerler tutarına menkul değerler gelir reeskontları da eklenerek sunulmaktadır.

Katılım bankacılığının menkul değerler toplamının bankacılık sektöründeki payı aşağıda sunulmaktadır.



Banka'nın menkul değerler toplamının katılım bankacılığı sektöründeki payı aşağıda sunulmaktadır.



Katılım bankacılığının toplam menkul değerlerinin bankacılık sektöründeki payı 2023 yılında %9,6, 2024 yılında 7,1 ve 2025 yılında ise %7,8 olarak gerçekleşmiştir. Banka'nın menkul değerlerinin katılım bankacılığındaki payı, 2023 yılında %6,4, 2024 yılında %6,2 ve 2025 yılında %6,2 olarak gerçekleşmiştir.

Bankacılık sektörü, katılım bankacılığı ve Banka'nın BDDK yasal raporları kapsamında hesaplanmış konsolide olmayan toplanan fon tutarları aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

(Milyon TL)	2023	2024	2025
Bankacılık Sektörü	14.851.970	18.903.349	27.226.292
Katılım Bankacılığı	1.516.367	1.778.696	2.842.640
Banka	145.326	158.040	269.766

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

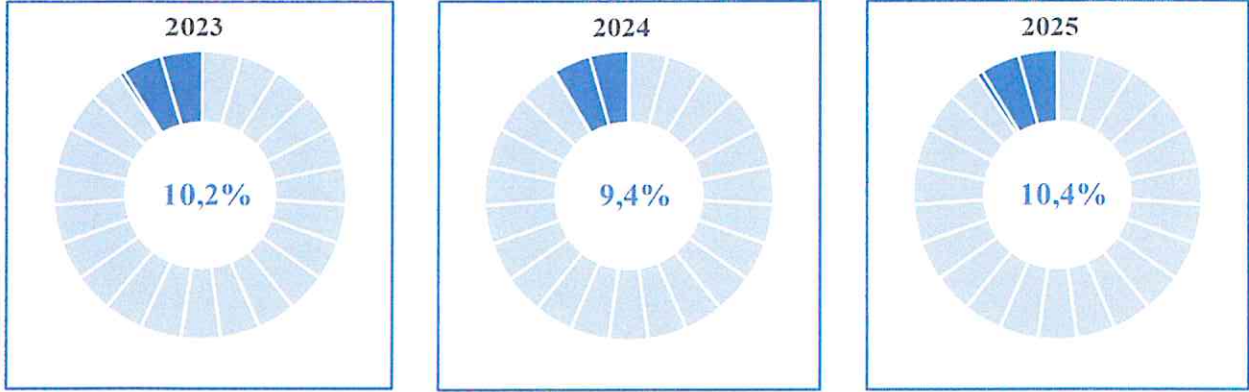
Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

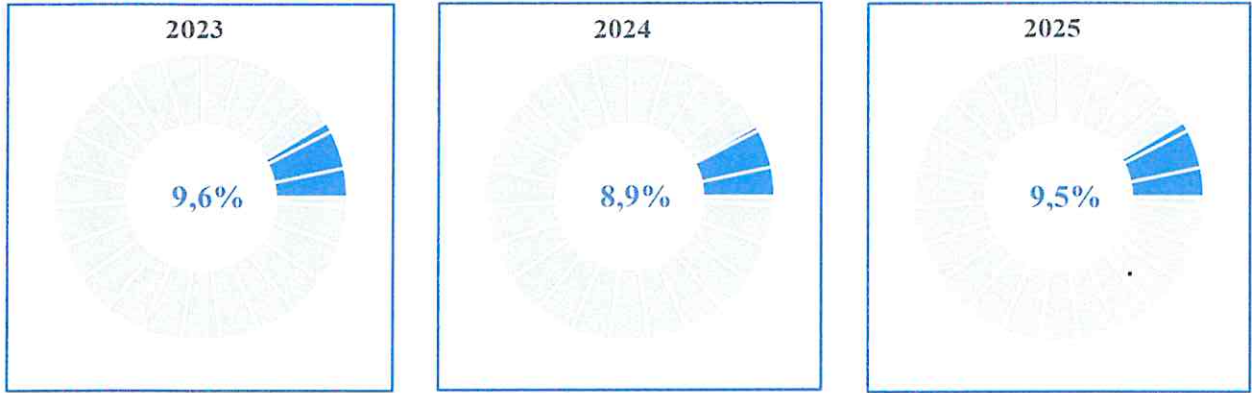
İs Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Tablo, BDDK'nın yayımladığı konsolide olmayan veriler kullanılarak hazırlanmıştır. BDDK verileri BDDK'nın düzenlemeleri kapsamında oluşturulmaktadır. BDDK yasal formlarında yer alan toplanan fonlar cari ve katılma hesapları toplamından oluşmakla beraber kâr payı gider reeskontları ile bankalardan toplanan cari ve katılma hesaplarını içermemektedir.

Katılım bankacılığının toplanan fonlarının bankacılık sektöründeki payı aşağıda sunulmaktadır.



Banka'nın toplanan fonlarının katılım bankacılığı sektöründeki payı aşağıda sunulmaktadır.



Katılım bankacılığının toplanan fonlar açısından bankacılık sektöründeki payı yatay bir seyir göstermiştir. 2023 yılında %10,2, 2024 yılında %9,4 ve 2025 yılında %10,4 olarak gerçekleşmiştir. Banka'nın katılım bankacılığı sektöründeki payı ise 2023 yılında %9,6, 2024 yılında %8,9, 2025 yılında ise %9,5 olarak gerçekleşmiştir.

Bankacılık sektörü, katılım bankacılığı ve Banka'nın BDDK yasal raporları kapsamında hesaplanmış konsolide olmayan özkaynakları tabloda sunulmaktadır.

(Milyon TL)	2023	2024	2025
Bankacılık Sektörü	2.153.187	2.907.712	4.155.620
Katılım Bankacılığı	143.953	214.032	301.901
Banka	10.414	18.185	31.959

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

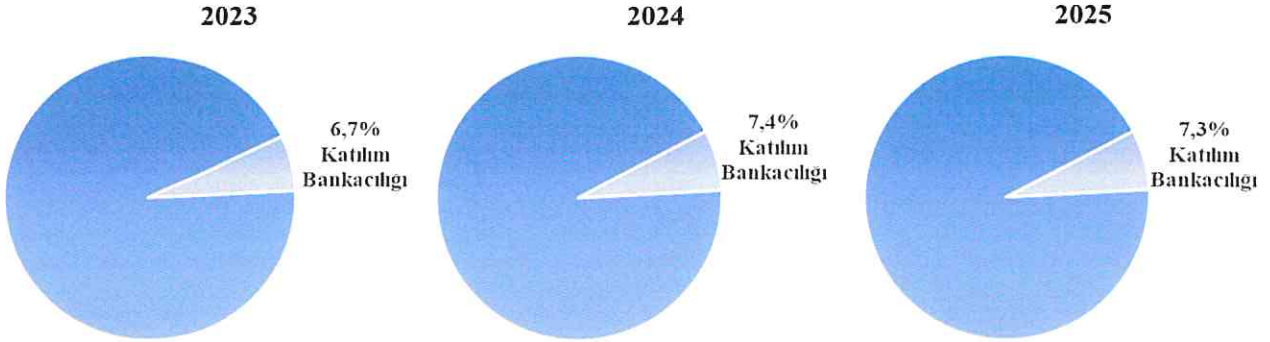
Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

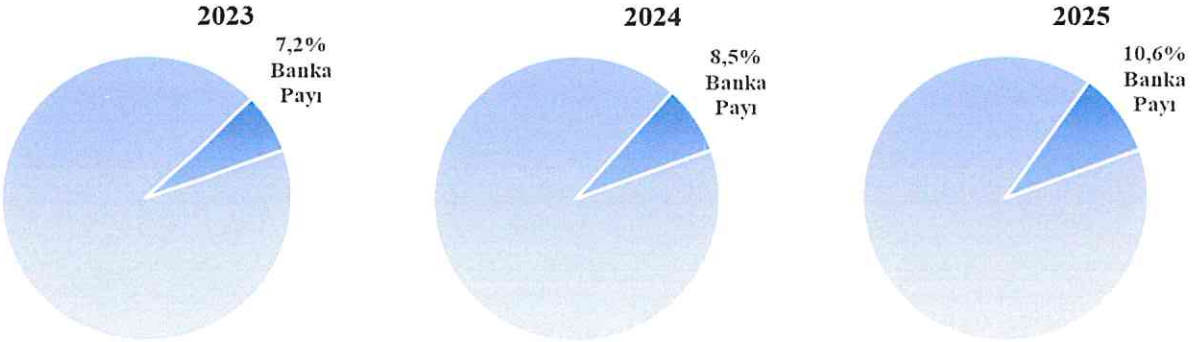
İs Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Tabloda yer alan özkaynak verileri BDDK'nın yayımladığı konsolide olmayan bültenlerden temin edilmiştir. BDDK yasal formlarında yer alan özkaynaklar ile konsolide olmayan bağımsız denetçi raporunda yer alan özkaynaklar aynı kalemleri içermekte olup, tutarlar birbirleri ile uyumludur.

Katılım bankacılığı özkaynaklarının bankacılık sektöründeki payı aşağıda sunulmaktadır.



Banka'nın özkaynaklarının katılım bankacılığı sektöründeki payı aşağıda sunulmaktadır.



Katılım bankacılığının özkaynaklar açısından bankacılık sektöründeki payı yıllar içerisinde yatay bir seyir izlemektedir. Katılım bankacılığının bankacılık sektöründeki payı 2023 yılında %6,7, 2024 yılında %7,4 ve 2025 yılında %7,3 olarak gerçekleşmiştir. Banka'nın katılım bankacılığı sektöründeki payı ise 3 yıl boyunca istikrarlı bir artış göstermiştir. Banka'nın katılım bankacılığı sektöründeki payı 2023 yılında %7,2, 2024 yılında %8,5 ve 2025 yılında ise %10,6 olarak gerçekleşmiştir.

Bankacılık sektörü, katılım bankacılığı ve Banka'nın BDDK yasal raporları kapsamında hesaplanmış konsolide olmayan dönem net kâr tutarları tabloda sunulmaktadır.

(Milyon TL)	2023	2024	2025
Bankacılık Sektörü	620.792	660.278	940.183
Katılım Bankacılığı	53.331	63.368	85.645
Banka	5.130	8.701	13.853

Tabloda yer alan net kâr verileri BDDK'nın yayımladığı konsolide olmayan bültenlerden temin edilmiştir. BDDK yasal formlarında yer alan net kâr ile konsolide olmayan bağımsız denetçi raporunda yer alan net kâr aynı kalemleri içermekte olup, tutarlar birbirleri ile uyumludur.

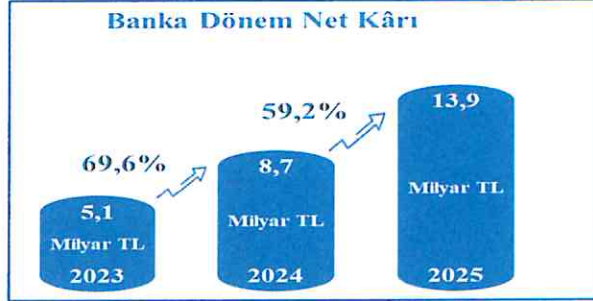
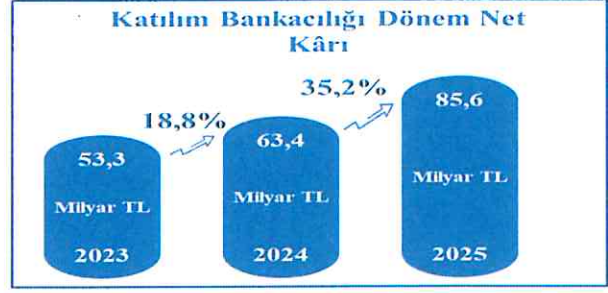
Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

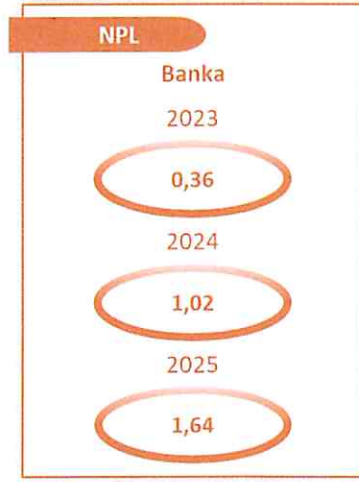
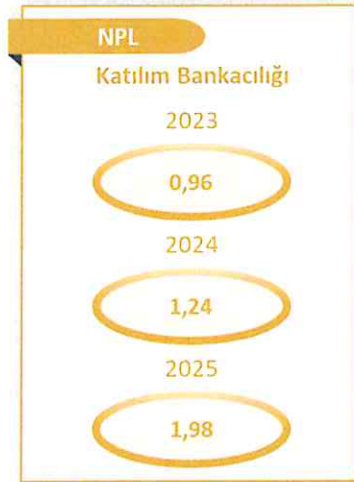
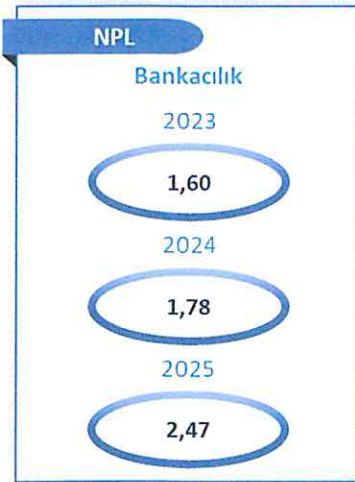
Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

2023, 2024 ve 2025 yılları bankacılık sektörü, katılım bankacılığı ve Banka'nın kâr performansı tabloda sunulmaktadır.



Katılım bankacılığının dönem net kârı bankacılık sektörünün 2023 yılında %8,6'sını, 2024 yılında %9,6'sını ve 2025 yılında %9,1'ini oluşturmaktadır. Banka'nın dönem net kârı katılım bankacılığının 2023 yılında %9,6'sını, 2024 yılında %13,7'sini ve 2025 yılında ise %16,2'sini oluşturmaktadır.



Yukarıda sunulan oranlar BDDK aylık bülten verilerinden temin edilmiş olup, konsolide olmayan BDDK yasal rapor verileri üzerinden hesaplanmıştır. Takibe dönüşüm oranı (Non Performing Loans "NPL") donuk alacaklar tutarının nakdi krediler, donuk alacaklar ve finansal kiralama alacakların toplamına oranlanması suretiyle hesaplanmaktadır. NPL, bankaların kredi portföyünde geri ödeme performansındaki bozulma sonucunda takip hesaplarına intikal eden alacakların toplam kredilere oranını gösteren kalite göstergelerinden

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İs Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

biridir. Bankacılık sektörünün NPL oranı 2024 yılında %1,78'e ve 2025 yılında %2,47'ye ulaşmıştır. Katılım bankacılığı özelinde ise 2024 yılında %1,24'e ve 2025 yılında ise %1,98'e yükselmiştir.

Banka'nın NPL oranı ise 2024 yılında %0,36'dan %1,02'ye ve 2025 yılında %1,64'e yükselmiş olup, ilgili dönem boyunca hem sektör hem de katılım bankacılığı ortalamalarının altında seyretmiştir.



Sermaye Yeterliliği Rasyosu (SYR), Banka'nın maruz kaldığı kredi, piyasa ve operasyonel risklere karşı özkaynak yapısının yeterliliğini gösteren temel bir finansal sağlamlık göstergesidir. SYR hesaplaması BDDK'nın yayımlanmış olduğu "Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik" uyarınca hesaplanmaktadır. Kredi, piyasa ve operasyonel risk tutarlarının her birinin 12,5 katı bu risklere ilişkin riske esas tutarları oluşturmaktadır. Kredi riskine esas tutar, piyasa riskine esas tutar ve operasyonel riske esas tutar toplamı Banka'nın risk ağırlıklı varlıklarını oluşturmaktadır. Banka yasal özkaynağının toplam risk ağırlıklı varlıklara oranlanması suretiyle SYR hesaplanmaktadır.

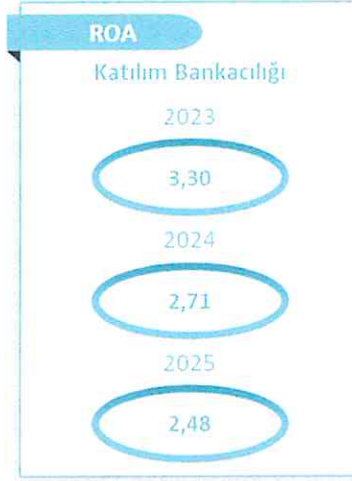
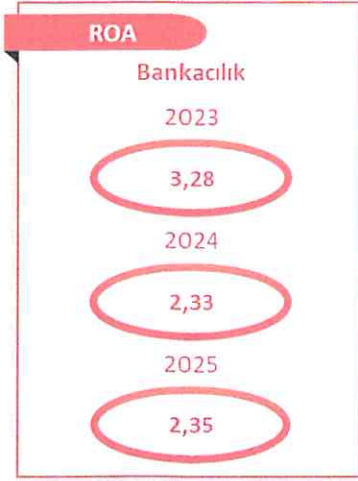
Yukarıda sunulan oranlar BDDK aylık bülten verilerinden temin edilmiş olup, konsolide olmayan BDDK yasal rapor verileri üzerinden hesaplanmıştır. Bankacılık sektörü SYR'si 2024 yılında %19,07 seviyesinden %19,74'e yükselmiş ve 2025 yılında %19,69 ile genel olarak yatay seyretmiştir. Katılım bankacılığı SYR'si 2023, 2024 ve 2025 dönemlerinde sırasıyla %21,44, %21,78 ve %21,50 seviyelerinde gerçekleşmiştir. Banka'nın SYR'si 2023 yılında %23,05 ve 2024 yılında %23,33 seviyeleri ile hem sektör hem de katılım bankacılığı ortalamalarının üzerinde bir performans göstermiştir. 2025 yılında ise Banka SYR'si %19,79 seviyesinde sektör ortalamasının üstünde ve katılım bankacılığı ortalamasının altında gerçekleşmiştir.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

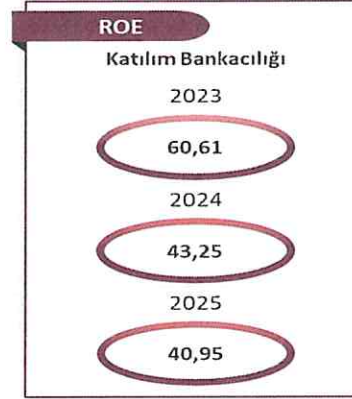
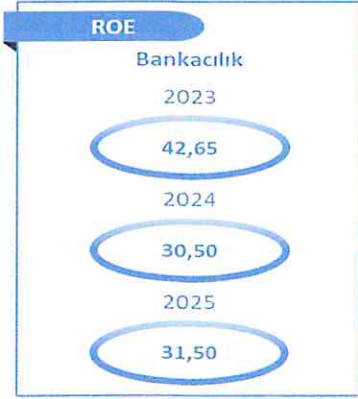
Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.



Yukarıda sunulan oranlar BDDK aylık bülten verilerinden temin edilmiş olup, konsolide olmayan BDDK yasal rapor verileri üzerinden hesaplanmıştır. Aktif Kârlılık (ROA), Banka'nın varlıklarını kârlılığa dönüştürme kapasitesini gösteren temel performans göstergelerinden biridir. ROA dönem net kâr/zararının takvim yılı içerisindeki toplam aktifler ortalamasına oranlanması suretiyle hesaplanmaktadır. 2023, 2024 ve 2025 dönemlerine ilişkin veriler incelendiğinde bankacılık sektöründeki ROA'nın 2024 yılında %3,28 seviyesinden %2,33'e gerilediği ve 2025 yılında %2,35 ile yataya yakın seyrettiği gözlemlenmektedir. Katılım bankacılığı özelinde ise ROA'nın 2024 yılında %3,30 seviyesinden %2,71'e ve 2025 yılında %2,48'e gerilediği görülmektedir. Banka'nın ROA'sı ise 2023 yılında %3,67 seviyesinde gerçekleşerek sektör ve katılım bankacılığının ortalamalarının üzerinde seyretmiş, 2024 yılında %4,16'ya ve 2025 yılında ise %4,53'e yükselerek söz konusu dönemde artan bir kârlılık görünümü sergilemiştir.



Yukarıda sunulan oranlar BDDK aylık bülten verilerinden temin edilmiş olup, konsolide olmayan BDDK yasal rapor verileri üzerinden hesaplanmıştır. Özkaynak Kârlılığı (ROE), Banka'nın özkaynaklarını kârlılığa çevirme potansiyelini belirten temel kârlılık göstergelerindedir. ROE dönem net kâr/zararının takvim yılı içerisindeki toplam özkaynaklar ortalamasından ilgili takvim yılı içerisindeki dönem net kâr/zarar ortalamasının düşülerek elde edilen tutara oranlanması suretiyle hesaplanmaktadır. 2023, 2024 ve 2025 dönemlerine ilişkin veriler incelendiğinde bankacılık sektöründe ROE'nin 2024 yılında %42,65 seviyesinden %30,50'ye gerilediği ve 2025 yılında %31,50 ile sınırlı bir toparlanma gösterdiği gözlemlenmiştir. Katılım

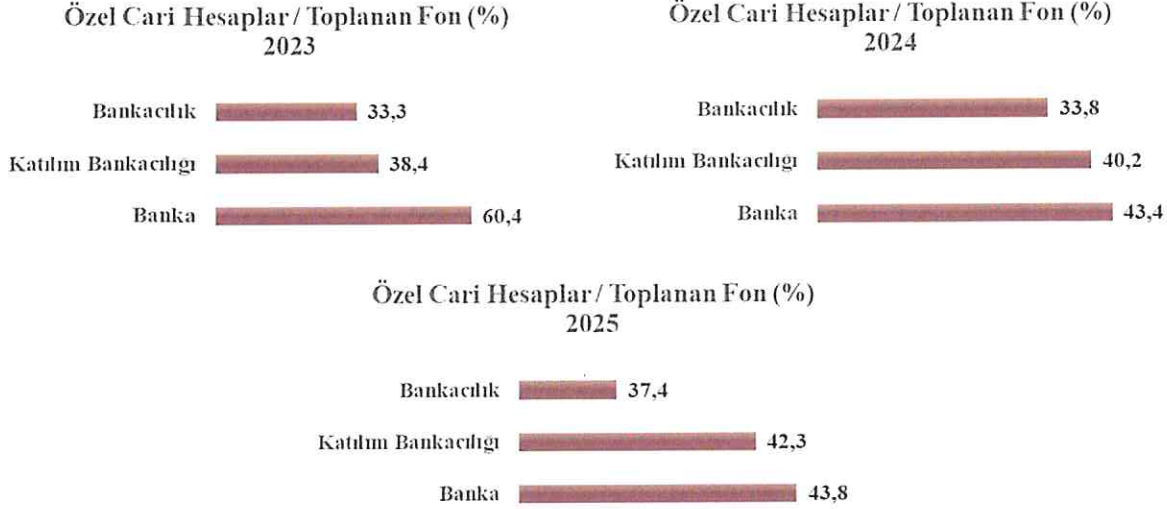
Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

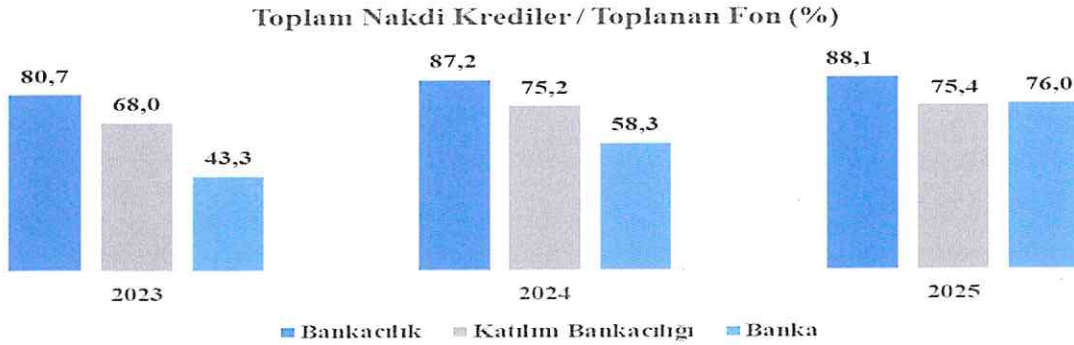
Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

bankacılığı özelinde ise ROE'nin 2024 yılında %60,61 seviyesinden %43,25'e ve 2025 yılında %40,95'e gerileyerek aşağı yönlü bir eğilim izlediği görülmektedir. Banka'nın ROE'si 2023 yılında %53,38 olurken, 2024 yılında %58,84 ile yüksek seviyesini korumuş ve 2025 yılında %52,72 seviyesinde sektör ve katılım bankacılığı ortalamalarının üzerinde seyrini sürdürmüştür.



Yukarıda sunulan oranlar BDDK aylık bülten verilerinden temin edilmiş olup, konsolide olmayan BDDK yasal rapor verileri üzerinden hesaplanmıştır. BDDK yasal raporlarında sunulan toplanan fon verileri bağımsız denetçi raporundan farklı olarak bankalardan toplanan fonları içermemektedir. Özel Cari Hesaplar / Toplanan Fon, Banka'nın toplanan fonlarının içindeki cari (vadesiz) hesaplarının payını gösteren bir rasyodur. 2023, 2024 ve 2025 dönemlerine ilişkin bankacılık sektöründe söz konusu oran sırasıyla %33,3, %33,8 ve %37,4 olarak gerçekleşmiştir. Katılım bankacılığı özelinde ise sırasıyla %38,4, %40,2 ve %42,3 seviyesinde tamamlamıştır. Banka söz konusu rasyoda 2023 yılında %60,4, 2024 yılında %43,4 ve 2025 yılında bankacılık sektörü ve katılım bankacılığı ortalamalarının üzerinde kalarak %43,8 seviyesinde bir görünüm sergilemiştir.



Yukarıda sunulan oranlar BDDK aylık bülten verilerinden temin edilmiş olup, konsolide olmayan BDDK yasal rapor verileri üzerinden hesaplanmıştır. BDDK yasal raporlarında sunulan toplanan fon verileri bağımsız denetçi raporundan farklı olarak bankalardan toplanan fonları içermemektedir. Nakdi krediler ise ana para tutarları, donuk alacaklar anapara tutarları, kiralama işlemlerinden alacakları toplamından oluşmaktadır. BDDK yasal raporlarında nakdi krediler ve donuk alacak tutarları kredi kâr payı gelir tahakkuk/reeskontları

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

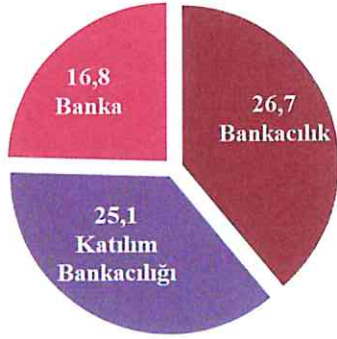
Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

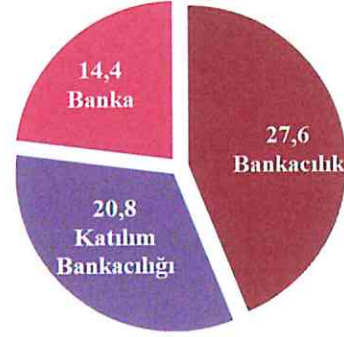
İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

ile bankalara kullandırılan krediler tutarlarını içermemektedir. Toplam nakdi kredilerin toplanan fonlara oranı, Banka'nın fonlama kaynaklarını krediye dönüştürme düzeyini ve likidite/fonlama dengesini gösteren temel göstergelerden biridir. 2023, 2024 ve 2025 dönemleri verileri incelendiğinde bankacılık sektöründe söz konusu oranın 2024 yılında %80,7'den %87,2'ye ve 2025 yılında %88,1'e yükseldiği görülmektedir. Katılım bankacılığı oranlarının ise 2024 yılında %68,0'dan, %75,2'ye ve 2025 yılında %75,4'e yükselerek sektör ortalamasının altında olmakla birlikte artış eğilimi sürdürdüğü görülmektedir. Banka'nın oranı ise 2023 yılında %43,3 seviyesinde gerçekleşmiş, 2024 yılında %58,3'e ve 2025 yılında %76,0'a yükselmiş olup, Banka fonların krediye dönüşümünde belirgin bir artış sağlamıştır.

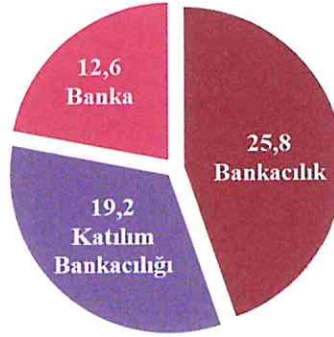
**Toplam Menkul Değerler / Toplanan Fon (%) 2023**



**Toplam Menkul Değerler / Toplanan Fon (%) 2024**



**Toplam Menkul Değerler / Toplanan Fon (%) 2025**



Yukarıda sunulan oranlar BDDK aylık bülten verilerinden temin edilmiş olup, konsolide olmayan BDDK yasal rapor verileri üzerinden hesaplanmıştır. BDDK yasal raporlarında sunulan toplanan fon verileri bağımsız denetçi raporundan farklı olarak bankalardan toplanan fonları içermemektedir. BDDK yasal formlarında menkul değerler "Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılan Menkul Değerler", "Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Menkul Değerler" ve "İtfa Edilmiş Maliyeti Üzerinden Değerlenen Menkul Değerler" kalemlerinin toplamında oluşmaktadır. Söz konusu değerlerden, menkul değerler değer düşüş karşılığı düşülerek net tutarlar hesaplanmaktadır. Söz konusu kalemler menkul değerler gelir reeskontlarını içermemektedir. Toplam menkul değerlerin toplanan fona oranı, Banka'nın topladığı fonu ne ölçüde menkul değerler portföyünde değerlendirdiğini ve bilanço içerisindeki likit/menkul varlık kompozisyonunu gösteren göstergelerdendir. 2023, 2024 ve 2025 dönemleri arasında bankacılık sektöründe söz konusu oranın 2024 yılında %26,7 seviyesinden, %27,6'ya yükseldiği ve 2025 yılında %25,8'e gerilediği görülmektedir. Katılım bankacılığında ise %25,1'den, %20,8'e ve 2025 yılında %19,2'ye gerileyerek düşüş eğilimi göstermiştir. Banka'nın oranı, 2024 yılında %16,8 seviyesinden, %14,4'e ve 2025 yılında %12,6'ya gerileyerek bankacılık sektörü ve katılım bankacılığına paralel bir trend izlemiştir.

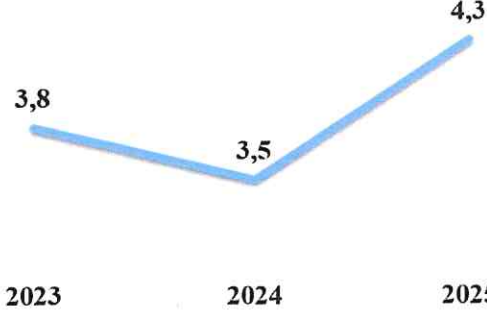
**Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.**

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

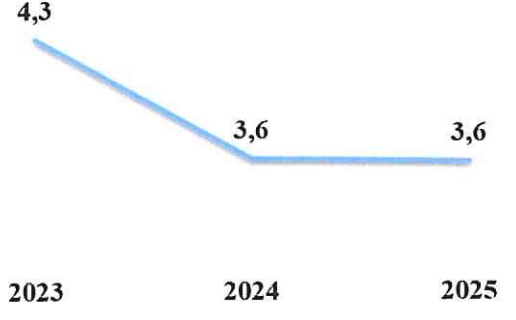
**Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.**

**İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.**

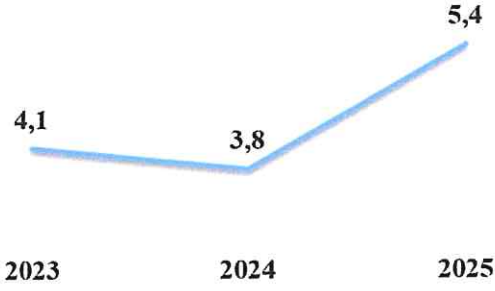
Net Kâr Payı Geliri (Gideri) / Ortalama  
Toplam Aktifler (%)  
Bankacılık



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

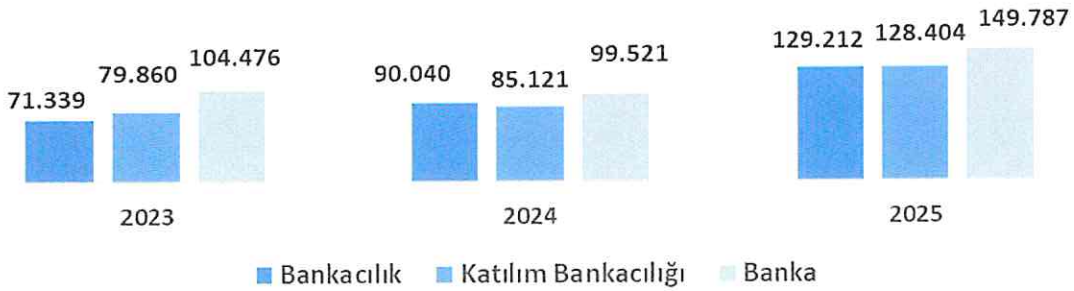


Net Kâr Payı Geliri (Gideri) / Ortalama  
Toplam Aktifler (%)  
Bankacılık



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	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.




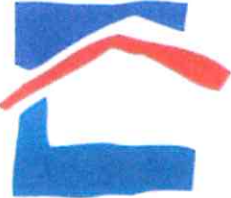
Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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
-----------	-------------------	-------------	------------	------------	-------



	mobil 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 yöntemle göre hesaplanmaktadır. Kullanılan amortisman oranları aktiflerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak ayrılmakta olup kullanılan oranlar aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

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.

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

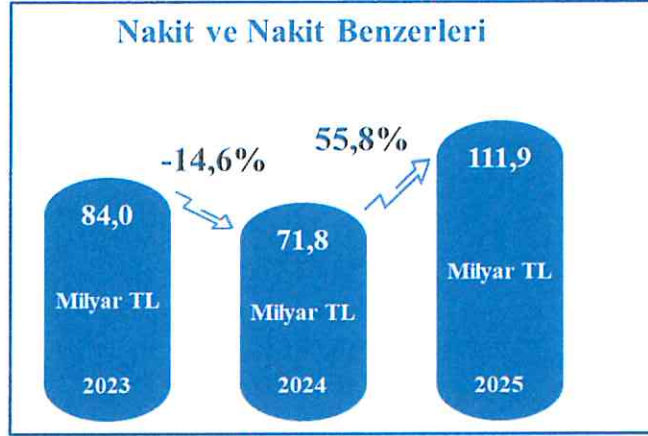
Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

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.

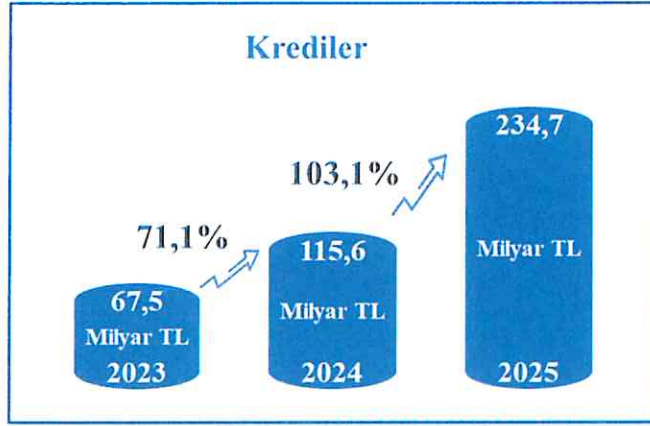
Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

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 yıldan önceki yıla göre %279,1 oranında 2025 yılda 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 yılda yoğun olarak kullanılmamasına bağlı olarak %75,1 oranında azalmıştır. 2025 yılda ihtiyaç kredilerinde oluşan bu azalış toplam taksitli ticari kredilerin %22,5 oranında azalmasına da neden olmuştur.

#### **Kiralama İşlemlerinden Alacaklar**

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.

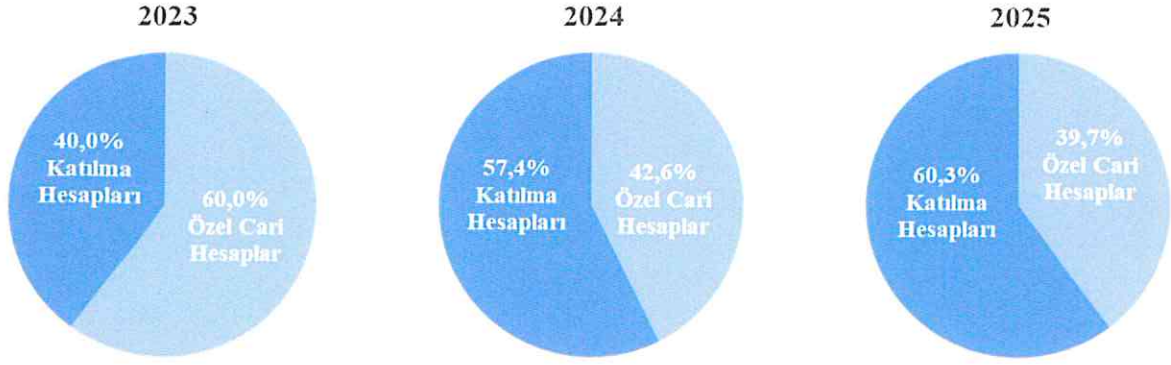
Toplanan fonlar temel olarak özel cari hesaplar ve katılma hesaplarından oluşmaktadır. Özel cari hesaplar vadesiz hesaplar olup, özel cari hesaplarda hesap sahibine herhangi bir kâr payı ödemesi yapılmamaktadır. Katılma hesapları vadeli olarak açılmakla beraber hesap sahibine vade sonunda kâr payı ödemesi 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.

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

İş 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.

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

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

### **Ticari Kâr/Zarar**

(Bin TL)	31.12.2023	31.12.2024	Değişim 2024-2023	31.12.2025	Değişim 2025-2024
Sermaye Piyasası İşlemleri Kârı/Zararı	44.946	4.179	(90,7%)	159.513	3.717,0%
Türev Finansal İşlemlerden Kâr/Zarar	(809.649)	1.819.245	-	(824.733)	-
Kambiyo İşlemleri Kârı/Zararı	5.492.445	11.078.286	101,7%	14.919.615	34,7%
<b>Ticari Kâr/Zarar (Net)</b>	<b>4.727.742</b>	<b>12.901.710</b>	<b>172,9%</b>	<b>14.254.395</b>	<b>10,5%</b>

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

Banka'nın kambiyo işlemleri kârı 31.12.2023 tarihinde sona eren dönemde 5.492.445 iken 31.12.2024 tarihinde sona eren dönemde %101,7'lik artışla 11.078.286 bin TL olarak gerçekleşmiştir. Kambiyo işlemleri kârı, 31.12.2025 tarihinde sona eren finansal dönemde ise bir önceki yıla göre %34,7 artarak 14.919.615 bin TL olmuştur. Kambiyo kârındaki artışta Banka'nın müşterilerine sunduğu hizmetlerin artması etkili olmuştur.

### **Diğer Faaliyet Gelirleri**

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

### **Diğer Giderler**

(Bin TL)	31.12.2023	Payı	31.12.2024	Payı	31.12.2025	Payı
Beklenen Zarar Karşılıkları (-)	429.826	6,8%	1.031.760	7,8%	4.609.091	25,0%
Diğer Karşılık Giderleri (-)	2.333.578	36,7%	5.756.729	43,7%	3.447.466	18,7%

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)	31.12.2023	Payı	31.12.2024	Payı	31.12.2025	Payı
Personel Giderleri (-)	1.582.049	24,9%	3.997.017	30,3%	6.024.378	32,7%
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	2.016.269	31,7%	2.388.623	18,1%	4.342.879	23,6%
<b>Diğer Giderler (-)</b>	<b>6.361.722</b>	<b>100%</b>	<b>13.174.129</b>	<b>100%</b>	<b>18.423.814</b>	<b>100%</b>

### **Beklenen Zarar Karşılıkları**

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

### **Diğer Karşılık Giderleri**

Diğer karşılık giderleri muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılıklar, dava karşılıkları, gerçeğe uygun değer farkı kâr zarara yansıtılan menkul değerlerin değer düşüş karşılıkları, duran varlık değer düşüş karşılıkları ve katılma hesaplarına dağıtılacak kârlardan ayrılan rezerv karşılıklarından oluşmaktadır. Banka'nın diğer karşılık giderleri 31.12.2023 tarihinde sona eren dönemde 2.333.578 bin TL iken 31.12.2024 tarihinde sona eren dönemde %146,7'lik artışla 5.756.729 bin TL olmuştur. Diğer karşılık giderleri, 31.12.2025 tarihinde sona eren finansal dönemde ise bir önceki yıla göre %40,1 azalarak 3.447.466 bin TL olmuştur. 2024 yılında diğer karşılık giderlerinde yaşanan artışın nedeni muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılıkların ve katılma hesaplarına dağıtılacak kârlardan ayrılan rezerv karşılıklarının artmasıdır. 2025 yılında muhtemel riskler için ayrılan serbest karşılıkların 2024 yılında ayrılan tutara oranla %50,59 azalması ise diğer karşılık giderlerinin azalmasındaki temel bileşen olmuştur.

### **Personel Giderleri**

Banka'nın personel giderleri 31.12.2023 tarihinde sona eren dönemde 1.582.049 bin TL iken 31.12.2024 tarihinde sona eren dönemde %152,6 artarak 3.997.017 bin TL'ye ulaşmıştır. 31.12.2025 tarihinde sona eren finansal dönemde ise bir önceki yıla göre %50,7 artarak 6.024.378 bin TL olmuştur. Personel giderlerinde yaşanan artışta Banka'nın şubeleşme faaliyetleri sonucunda artış gösteren personel sayısı ve ücret zamları etkili olmuştur.

### **Diğer Faaliyet Giderleri**

Diğer faaliyet giderleri 2023 yıl sonu itibarıyla 2.016.269 bin TL iken 372.354 TL artarak 2024 yıl sonunda 2.388.623 bin TL olmuştur. 2025 yıl sonunda ise önceki yıl sonuna göre %81,8 artarak 4.342.879 bin TL düzeyine ulaşmıştır. Söz konusu artışta Banka'nın haberleşme giderleri, reklam ve ilan giderleri, temizlik giderleri, yardım ve bağışlar, bakım onarım giderleri gibi işletme giderleri etkili olmuştur.

### **Dönem Net Kârı/Zararı**

Banka'nın dönem net kârı, 31.12.2023 tarihinde sona eren dönemde 5.143.855 bin TL iken 31.12.2024 tarihinde sona eren dönemde %69,7'lik artışla 8.727.481 bin TL olmuştur. Dönem net kârı, 31.12.2025 tarihinde sona eren finansal dönemde ise bir önceki yıla göre %78,1 artarak 15.545.565 bin TL olmuştur. Dönem net karındaki artışın temel sebebi kâr payı gelirleri ve ticari kardaki artıştır.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

**10.2.2. Net satışlar veya gelirlerde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama:**

(Bin TL)	31.12.2023	31.12.2024	Değişim 2024-2023	31.12.2025	Değişim 2025-2024
Kredilerden Alınan Kâr Payları	10.896.178	25.541.726	134,4%	46.424.348	81,8%
Zorunlu Karşılıklardan Alınan Gelirler	764.274	2.113.923	176,6%	1.796.390	(15%)
Bankalardan Alınan Gelirler	6.923	34.053	391,9%	11.696	(65,7%)
Para Piyasası İşlemlerinden Alınan Gelirler	-	-	-	129.784	-
Menkul Değerlerden Alınan Gelirler	4.886.791	5.754.730	17,8%	6.128.582	6,5%
Finansal Kiralama Gelirleri	91.230	67.080	-26,5%	525.992	684,1%
Diğer Kâr Payı Gelirleri	13.890	78.932	468,3%	125.110	58,5%
<b>Kâr Payı Gelirleri</b>	<b>16.659.286</b>	<b>33.590.444</b>	<b>101,6%</b>	<b>55.141.902</b>	<b>64,2%</b>

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 %1,0'ı finansal kiralama gelirlerinden oluşmaktadır. 2024 yılında dağılım %76,0 kredilerden alınan kâr payları, %17,1 menkul değerlerden alınan gelirler ve %6,3 zorunlu karşılıklardan alınan gelirler şeklinde gerçekleşmiştir. 2023 yılında ise dağılım %65,4 kredilerden alınan kâr payları, %29,3 menkul değerlerden alınan gelirler ve %4,6 zorunlu karşılıklardan alınan gelirler şeklinde gerçekleşmiştir.

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. İlgili dönemde bankanın nakdi krediler tutarı %71,1 artarak 115.574.772 bin TL ye ulaşmıştır. Buna bağlı olarak kredilerden alınan kâr paylarında %134,4 oranında artış yaşanmıştır. Banka'nın zorunlu karşılıklar dışında TCMB ihbarlı hesaplarında bulundurduğu döviz hesaplarına ilişkin elde ettiği kazançlar ve 2024 yılı yarıyılında başlayan zorunlu karşılık telafi ödemelerine bağlı olarak "Zorunlu Karşılıklardan Alınan Gelirler" artmıştır. Bankalardan alınan gelirler günlük likidite yönetimi kapsamında diğer bankalara kullanılan kısa vadeli kredilerdeki artışa bağlı olarak artmıştır.

Kâr payı gelirleri, 31.12.2025 tarihinde sona eren finansal dönemde ise bir önceki yıla göre %64,2 artışla 55.141.902 bin TL olmuştur. İlgili dönemde Banka'nın nakdi krediler tutarı %103,1 artarak 234.686.739 bin TL'ye ulaşmıştır. Buna bağlı olarak kredilerden alınan kâr paylarında %81,8 oranında artış yaşanmıştır. Banka'nın zorunlu karşılıklar dışında TCMB ihbarlı hesaplarında bulundurduğu döviz hesapları 2024 yılına oranla azaldığı için buradan elde edilen gelirler de azalmıştır. Bankalardan alınan gelirlerin azalmasında 2024 yılında günlük likidite yönetimi kapsamında diğer bankalara kullanılan kredi işlemleri azalarak buradaki kaynak ticari kredilerin finansmanında kullanılmıştır. Bu duruma bağlı olarak bankalardan alınan gelirler azalmıştır. 2025 yılında finansal kiralama alacakları sat geri kira yöntemiyle yapılan kullanımları bağlı olarak %1.483,5 oranında artarak 6.880.464 bin TL'ye ulaşmıştır. Söz konusu artışa bağlı olarak finansal kiralama gelirleri %684,1 artmıştır.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

**10.2.3. İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler:**

İş bu izahnamenin 5. bölümünde yer alan riskler saklı kalmak üzere Banka'nın faaliyetlerini doğrudan ya da dolaylı olarak etkilemiş ve etkileyebilecek diğer hususlara yer verilmektedir. Banka'nın faaliyetleri sebebiyle maruz kaldığı ve ileride kalabileceği önemli finansal riskler ise işbu İzahname'nin ekinde sunulan Banka'nın 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihlerinde sona eren Konsolide Finansal Tabloların "VIII. Konsolide risk yönetimine ilişkin açıklamalar" başlıklı dipnotunda sunulmuştur.

**Makroekonomik koşullar**

Banka'nın finansal performansı, makroekonomik faktörlerden, özellikle de gayri safi yurt içi hasıla büyüme oranı, yatırım büyüme oranı, enflasyon oranı, mevduat ve kredilerin büyüme oranı ve işsizlik oranından etkilenebilmektedir.

**Parasal politikalar**

TCMB 2023, 2024 ve 2025 dönemlerinde özellikle enflasyonla mücadele, liralasma ve kredi büyümesini kontrol etmek amacıyla çok sayıda makro ihtiyati tedbir uygulamıştır. Uygulanan tedbirler yıllara göre aşağıda özetlenmektedir.

2023 yılında politikaların ana eksenini "liralasma stratejisi" ve bankaların Türk Lirası kaynaklarının artırmasıydı. Bu stratejiler kapsamında;

- Menkul değer tesisi uygulamasına bağlı olarak bankaların belirli oranlarda devlet tahvili tutma zorunluluğu artırıldı. Menkul değer tesis oranı %5'ten %10'a çıkarılmıştır.
- Bankalara kur korumalı mevduat hedefi ve Türk Lirası payı hedefi kapsamında bankalara ilave komisyon tutma zorunluluğu uygulanmaya başlanmıştır.
- Kredi büyümesine yönelik sınırlamalara bağlı olarak ticari ve bireysel kredilerde büyüme sınırları ve menkul değer yükümlülükleri uygulanmıştır.

2024 yılında politikaların ana eksenini sıkılaştırma ve sadeleştirme konuları olmuştur. Bu stratejiler kapsamında;

- Menkul değer tesisinde sadeleşme yapılarak menkul değer tesis oranı %4'ten %1'e indirildi ve kredi büyümesine bağlı menkul değer tesisi uygulaması kaldırıldı.
- Zorunlu karşılık oranları kısa vadeli Türk Lirası katılım fonunda %12'den %15'e, uzun vadeli Türk Lirası katılım fonunda %8'den %10'a yükseltilmiştir.
- TL'ye geçiş düzenlemeleri kapsamında bankaların Türk Lirası katılım fonu payını artırmaya yönelik komisyon ve teşvik sistemi düzenlenmiştir.

2025 yılında politikaların ana eksenini kredi büyümesi ve dövizleşmeyi sınırlandırmak olmuştur. Bu stratejiler kapsamında;

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

- Kredi büyüme sınırları yabancı para ticari krediler için aylık %1'e takip eden dönemlerde %0,5'e düşürülmüştür. Türk Lirası krediler için KOBİ kredileri büyüme sınırı %2,5 diğer ticari krediler %1,5 olarak belirlenmiştir.

BDDK tarafından 2023, 2024 ve 2025 yıllarında enflasyon muhasebesi uygulamasına ilişkin aşağıdaki kararlar alınmıştır.

10744 sayı ve 12.12.2023 tarihli BDDK kararı: "Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan 23.11.2023 tarihli Bağımsız Denetime Tabi Şirketlerin Finansal Tablolarının Enflasyona Göre Düzeltilmesi Hakkında Duyuruda, kendi alanlarında düzenleme ve denetleme yapmakla yetkili kurum ya da kuruluşlara enflasyon muhasebesinin uygulanmasına yönelik farklı geçiş tarihleri belirleme konusunda serbestlik tanınmış olup, bu kapsamda bankalar ile finansal kiralama, faktoring, finansman, tasarruf finansman ve varlık yönetim şirketlerinin 31.12.2023 tarihli finansal tablolarının TMS 29 kapsamında yapılması gereken enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamasına karar vermiştir."

10825 sayı ve 11.01.2024 tarihli BDDK kararı: "Bankalar ile finansal kiralama, faktoring, finansman, tasarruf finansman ve varlık yönetim şirketlerinin 01.01.2025 tarihinden itibaren enflasyon muhasebesi uygulamasına geçmesine karar vermiştir."

11021 sayı ve 05.12.2024 tarihli BDDK kararı: "Bankalar ile finansal kiralama, faktoring, finansman, tasarruf finansman ve varlık yönetim şirketleri tarafından 2025 yılında enflasyon muhasebesi uygulanmamasına vermiştir."

11340 sayı ve 18.12.2025 tarihli BDDK kararı: "11.01.2024 tarihli ve 10825 sayılı Kurul Kararının yürürlükten kaldırılmasına ve bankalar ile finansal kiralama, faktoring, finansman, tasarruf finansman ve varlık yönetim şirketleri tarafından enflasyon muhasebesi uygulanmamasına karar vermiştir."

TCMB tarafından 2023, 2024 ve 2025 yıllarında açıklanan para politikası faiz oranları tabloda sunulmaktadır.

Tarih	Oran	Tarih	Oran	Tarih	Oran
2023/01	9.00	2024/01	45.00	2025/01	45.00
2023/02	8.50	2024/02	45.00	2025/02	45.00
2023/03	8.50	2024/03	50.00	2025/03	42.50
2023/04	8.50	2024/04	50.00	2025/04	46.00
2023/05	8.50	2024/05	50.00	2025/05	46.00
2023/06	15.00	2024/06	50.00	2025/06	46.00
2023/07	17.50	2024/07	50.00	2025/07	43.00
2023/08	25.00	2024/08	50.00	2025/08	43.00
2023/09	30.00	2024/09	50.00	2025/09	40.50
2023/10	35.00	2024/10	50.00	2025/10	39.50
2023/11	40.00	2024/11	50.00	2025/11	39.50
2023/12	42.50	2024/12	47.50	2025/12	38.00

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İs Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

### 10.3. İhraççının borçluluk durumu

Banka'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla borçluluk durumu aşağıda sunulmaktadır. İzahname tarihi itibarıyla Banka'nın borçluluk durumunda önemli bir değişiklik bulunmamaktadır.

Borçluluk Durumu	Tutar (Bin TL)
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>371.942.034</b>
Garantili	-
Teminatlı	-
Garantisiz/Teminatsız	371.942.034
<b>Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)</b>	<b>12.249.671</b>
Garantili	-
Teminatlı	-
Garantisiz/Teminatsız	12.249.671
<b>Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı</b>	<b>384.191.705</b>
<b>Özkaynaklar</b>	<b>33.709.651</b>
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	1.026.915
Yasal yedekler	1.119.799
Diğer yedekler	31.562.937
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>417.901.356</b>

Banka'nın kalan vadesi 1 yılın altında olan toplanan fonları, alınan kredileri, ihraç edilen menkul değerleri, para piyasasına borçları ve diğer borçları kısa vadeli garantisiz/teminatsız yükümlülüklerini oluşturmaktadır. Kalan vadesi 1 yıldan uzun toplanan fonları, alınan kredileri ve ihraç edilen menkul kıymetleri uzun vadeli garantisiz/teminatsız yükümlülükleri oluşturmaktadır. Ödenmiş sermayesi, yasal yedekler ve diğer yedekler özkaynakları oluşturmaktadır.

Banka'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla net borçluluk durumu aşağıda sunulmaktadır.

Net Borçluluk Durumu	Tutar (Bin TL)
A. Nakit	92.225.862
B. Nakit Benzerleri	19.633.944
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	0
<b>D. Likidite (A+B+C)</b>	<b>111.859.806</b>
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	35.893.797
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	14.602.115
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	0
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	22.851.033
<b>I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)</b>	<b>37.453.148</b>
<b>J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)</b>	<b>(110.300.455)</b>
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	810.897
L. Tahviller	0
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	36.292.949
<b>N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)</b>	<b>37.103.846</b>
<b>O. Net Finansal Borçluluk (J+N)</b>	<b>(73.196.609)</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.

Banka'nın 2025 yılı itibarıyla net borçluluk durumu tablosu finansal durum tablosu gözetilerek oluşturulmuştur. Nakit kalemi finansal durum tablosundaki "Nakit Değerler ve Merkez Bankası" tutarından oluşmaktadır. Nakit benzerleri finansal durum tablosundaki "Bankalar" ve "Para Piyasalarından Alacaklar" toplamından bu değerlerin "Beklenen Zarar Karşılıkları"nın düşülmesi suretiyle hesaplanmaktadır. Türkiye'de 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı uygulanmaya başlamıştır. TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı uygulayan bankalar için varlık sınıflamasında alım satım amaçlı finansal varlıklar kalemi bulunmamaktadır. Banka TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı'nı uygulaması sebebi ile alım satım amaçlı finansal varlığı bulunmamaktadır. Kısa vadeli finansal alacaklar Banka'nın finansal durum tablosunda yer alan krediler hariç tüm varlıklardan vade unsuru taşımayanlar ile kalan vadesi bir yıldan kısa olan varlıklardan oluşmaktadır. Kısa vadeli banka kredileri kalan vadesi bir yıldan kısa olan diğer mali kuruluşlardan sağlanan krediler ile sermaye benzeri krediler toplamından oluşmaktadır. Banka'nın katılım bankası olması sebebi ile finansal durum tablosunda tahvil yer almamaktadır. Diğer uzun vadeli krediler Banka'nın finansal durum tablosunda yer alan toplanan fonlar ve özkaynaklar hariç tüm yükümlülüklerinden vade unsuru taşımayanlar ile kalan vadesi bir yıldan kısa olan yükümlülüklerinden oluşmaktadır.

BDDK tarafından net borçluluk durumu bankalarda likidite karşılama tablosu aracılığı ile izlenmekte ve takip edilmektedir. Net borçluluk durumu tablosu, bir şirketin toplam finansal borçlarından nakit ve nakit benzeri varlıklarının çıkarılmasıyla oluşan, şirketin likidite durumunu gösteren finansal bir analiz tablosudur. Söz konu analiz Bankalarda likidite karşılama oranı üzerinden yapılmaktadır. Likidite karşılama oranı tablosu, bir bankanın nakit çıkışlarını karşılamaya yetecek yüksek kaliteli likit varlıklara sahip olup olmadığını ölçen düzenleyici bir tablodur. Likidite karşılama oranı yüksek kaliteli likit varlık stoğunun toplam net nakit çıkışlarına oranlanması ile hesaplanmaktadır. Likidite tablosunda sunulan veriler BDDK tarafından belirlenen dikkate alma oranları ile çarpılmak suretiyle hesaplanmaktadır. Konsolide olmayan toplam likidite karşılama oranı günlük olarak hesaplanacak likidite karşılama oranlarının haftalık basit aritmetik ortalaması alınmak; konsolide toplam likidite karşılama oranları günlük olarak hesaplanacak likidite karşılama oranlarının aylık basit aritmetik ortalaması alınmak suretiyle hesaplanır. Bankaların Likidite Karşılama Oranı Hesaplamasına İlişkin Yönetmelik gereği Konsolide ve konsolide olmayan toplam likidite karşılama oranı %100'den az olamaz.

Banka'nın 2025 yılı Ekim, Kasım ve Aralık dönemleri itibarıyla Bankaların Likidite Karşılama Oranı Hesaplamasına İlişkin Yönetmelik çerçevesinde 92 günlük ortalama verileri ile oluşturulan likidite karşılama oranı tablosu aşağıda sunulmaktadır.

31.12.2025 (Bin TL)	Dikkate Alınma Oranı Uygulanmamış Toplam Değer		Dikkate Alınma Oranı Uygulanmış Toplam Değer	
	TP+YP	YP	TP+YP	YP
<b>YÜKSEK KALİTELİ LİKİT VARLIKLAR (YKLV)</b>				
Yüksek kaliteli likit varlıklar			<b>116.679.819</b>	<b>89.276.428</b>
<b>NAKİT ÇIKIŞLARI</b>				
Gerçek kişi toplanan fon ve perakende toplanan fon	38.106.680	31.004.882	3.753.445	3.100.488
İstikrarlı toplanan fon	1.144.445	-	57.222	-
Düşük istikrarlı toplanan fon	36.962.235	31.004.882	3.696.223	3.100.488
Gerçek kişi toplanan fon ve perakende toplanan fon dışında kalan teminatsız borçlar	95.125.605	63.619.548	51.639.210	27.535.469
Operasyonel toplanan fon	-	-	-	-
Operasyonel olmayan toplanan fon	88.744.680	63.439.397	45.258.285	27.355.318
Diğer teminatsız borçlar	6.380.925	180.151	6.380.925	180.151
Teminatlı borçlar			-	-

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

31.12.2025 (Bin TL)	Dikkate Alınma Oranı Uygulanmamış Toplam Değer		Dikkate Alınma Oranı Uygulanmış Toplam Değer	
	TP+YP	YP	TP+YP	YP
Diğer nakit çıkışları	28.813.403	13.279.647	28.813.403	13.279.647
Türev yükümlülükler ve teminat tamamlama yükümlülükleri	14.009.349	13.279.647	14.009.349	13.279.647
Yapılandırılmış finansal araçlardan borçlar	14.804.054	-	14.804.054	-
Finansal piyasalara olan borçlar için verilen ödeme taahhütleri ile diğer bilanço dışı yükümlülükler	-	-	-	-
Herhangi bir şarta bağlı olmaksızın cayılabilir bilanço dışı diğer yükümlülükler ile sözleşmeye dayalı diğer yükümlülükler	-	-	-	-
Diğer cayılamaz veya şartı bağlı olarak cayılabilir bilanço dışı borçlar	46.741.498	18.080.988	2.867.701	1.259.859
<b>TOPLAM NAKİT ÇIKIŞLARI</b>			<b>87.073.759</b>	<b>45.175.463</b>
<b>NAKİT GİRİŞLERİ</b>				
Teminatlı alacaklar	-	-	-	-
Teminatsız alacaklar	58.109.158	32.666.228	46.764.822	29.137.405
Diğer nakit girişleri	14.305.804	7.847.014	14.305.804	7.847.014
<b>TOPLAM NAKİT GİRİŞLERİ</b>	<b>72.414.962</b>	<b>40.513.242</b>	<b>61.070.626</b>	<b>36.984.419</b>
	<b>Üst Sınır Uygulanmış Değerler</b>		<b>Üst Sınır Uygulanmış Değerler</b>	
<b>TOPLAM YKLV STOKU</b>			<b>116.679.819</b>	<b>89.276.428</b>
<b>TOPLAM NET NAKİT ÇIKIŞLARI</b>			<b>26.003.133</b>	<b>11.293.866</b>
<b>LİKİDİTE KARŞILAMA ORANI (%)</b>			<b>448,71</b>	<b>790,49</b>

Yüksek kaliteli likit varlıklar, değerlerinde önemli bir düşüş olmaksızın hızlı ve kolayca nakde çevrilebilen, düşük riskli finansal araçlardır. Yüksek kaliteli likit varlıklar kasa, efektif, merkez bankası hesapları ile yüksek kredi notuna sahip devlet kira sertifikaları ve aktif piyasalarda işlem gören hisselerden oluşmaktadır. Yüksek kaliteli likit varlıkların dikkate alma oranı %100 olarak uygulanmaktadır.

Nakit çıkışları teminatsız borçlar, teminatlı borçlar ve bilanço dışı borçlar olarak sınıflandırılmaktadır. Nakit çıkışları, bilanço içi ve bilanço dışı işlem ve yükümlülüklerin otuz gün içinde gerçekleşmesi beklenen nakit çıkışlarının BDDK tarafından belirlenen dikkate alınma oranları uygulanması suretiyle hesaplanmaktadır. Otuz gün içinde gerçekleşmesi beklenen kâr payı tahakkukları ve gider ödemelerine ilişkin nakit çıkışları ilgili oldukları işlem ve yükümlülük üzerinden dikkate alınır.

Gerçek Kişi Müşterilere Teminatsız Borçlar, istikrarlı katılım fonu ve düşük istikrarlı katılım fonu olarak ayrıştırılmaktadır. Gerçek kişilerin ticari işlemlere konu olmayan sigortalı katılım fonlarından düzenli nakit girişi ve çıkışı olanlar veya banka ile sağlam ilişkileri olması sebebiyle çekilme olasılığı çok düşük olanlar teminatsız borç sınıfında, istikrarlı katılım fonu olarak dikkate alınır. BDDK tarafından farklı bir değerlendirme yapılmadıkça bu sınıftaki yabancı para katılım fonu düşük istikrarlı katılım fonu olarak dikkate alınır. Banka ile sağlam ilişkinin varlığının kabul edilebilmesi için banka ile gerçek kişi müşteri arasında aşağıdaki koşullardan en az birinin sağlanması gerekir.

- Bankada bulunan katılım fonu hesaplarından en az birinin asgari 12 ay öncesinde açılmış olması,
- Vadesiz ya da vadesi belli olmayan kredisinin bulunması,
- Bankadan kullandığı 12 aydan uzun vadeli bir kredisinin olması,

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

- Kredi ve katılım fonu dışında kalan bankanın başka bir ürününü aktif olarak kullanması.

Gerçek kişi istikrarlı katılım fonu %5 oranında dikkate alınmaktadır. Gerçek kişilere ait ticari işlemlere konu olmayan ve istikrarlı katılım fonu tanımına girmeyen katılım fonu ile istikrarlı olup olmadığına karar verilemeyen katılım fonu, teminatsız borç sınıfında, düşük istikrarlı veya diğer katılım fonu olarak hesaplanmakta olup, %10 oranında dikkate alınmaktadır.

Perakende Müşterilere Teminatsız Borçlar, istikrarlı katılım fonu ve düşük istikrarlı katılım fonu olarak ayrıştırılmaktadır. Perakende müşterilerin sigortalı katılım fonlarından düzenli nakit girişi ve çıkışı olanlar veya banka ile sağlam ilişkileri olması sebebiyle çekilme olasılığı çok düşük olanlar teminatsız borç sınıfında, istikrarlı katılım fonu olarak dikkate alınır. Banka ile sağlam ilişkinin varlığının kabul edilebilmesi için banka ile perakende müşteri arasında aşağıdaki koşullardan en az birinin sağlanması gerekir.

- Bankada bulunan katılım fonu hesaplarından en az birinin asgari 12 ay öncesinde açılmış olması,
- Vadesiz ya da vadesi belli olmayan kredisinin bulunması,
- Bankadan kullandığı 12 aydan uzun vadeli bir kredisinin olması,
- Kredi ve katılım fonu dışında kalan bankanın başka bir ürününü aktif olarak kullanması.

Perakende müşterilere ait istikrarlı katılım fonu tanımına girmeyen katılım fonu ile istikrarlı olup olmadığına karar verilemeyen katılım fonu, teminatsız borç sınıfında, düşük istikrarlı veya diğer katılım fonu olarak sınıflandırılmaktadır. Perakende müşterilere ait istikrarlı katılım fonu %5 oranında, istikrarlı olmayan katılım fonu %10 oranında dikkate alınmaktadır.

Bankadan alınacak takas, saklama veya nakit yönetimi hizmeti için bankada tutulan katılım fonundan aşağıdaki özellikleri taşıyanlar operasyonel katılım fonu olarak değerlendirilmektedir.

- Katılım fonunun söz konusu işlemleri gerçekleştirmek için tutuluyor olması ve amacının kâr payı elde etmek olmaması.
- Katılım fonunun diğer hesaplardan ayrı hesaplarda izlenmesi ve bu hesaplarda fazla fon tutulmasını sağlayacak şekilde herhangi bir teşvik sağlanmaması.
- Katılım fonu hesaplarının asgari 12 aydır aktif olarak işliyor olması,
- Katılım fonunun, az sayıda müşteri tarafından sağlanmaması.

Operasyonel olmayan toplanan fon; kredi kuruluşu veya finansal kuruluş dışındaki kuruluşlara teminatsız borçlar, merkezi yönetimler, merkez bankaları, kamu kurumlarına teminatsız borçlar, bankalara teminatsız borçlar ve diğer kuruluşlara teminatsız borçlardan oluşmaktadır.

İstikrarlı operasyonel toplanan fonlar %5 düşük istikrarlı olarak sınıflandırılanlar %25 oranında dikkate alınmaktadır. İstikrarlı operasyonel olmayan toplanan fonlar %20 düşük istikrarlı olarak sınıflandırılanlar %40 oranında dikkate alınmaktadır.

Bankalara olan yükümlülükler Bankalara Teminatsız Borçlar olarak değerlendirilmekte olup, dikkate alma oranı %100 olarak uygulanmaktadır.

Türev yükümlülükler ve teminat tamamlama yükümlülükleri türev yükümlülükler ve cayılamaz veya şarta bağlı olarak cayılabilir diğer bilanço dışı borçlar toplamından oluşmaktadır. Türev yükümlülükler ve cayılamaz veya şarta bağlı olarak cayılabilir bilanço dışı borçlar %100 oranında, herhangi bir şarta bağlı olmaksızın cayılabilir bilanço dışı diğer yükümlülükler %5 oranında dikkate alınmaktadır.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Nakit girişleri, vadesine otuz gün ya da daha kısa süre kalmış olan bilanço içi ve bilanço dışı işlem ve varlıklardan oluşmaktadır. Vadesiz veya vadesi belli olmayan alacakların otuz gün ya da daha kısa süre içerisinde tahsil edilmesi gereken asgari anapara, komisyon, temettü, katkı payı ya da kâr payı ödemeleri nakit girişi olarak kabul edilir. Gerçek kişiler ve perakende müşterilerden, finansal olmayan kurumsal kuruluşlardan ve merkezi yönetimler, kamu kurumlarından alacaklar %50 oranında dikkate alınmaktadır. Perakende müşteri, katılım fonu dâhil bankadan olan toplam alacağı ile Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmeliğin 6'ncı maddesinin ikinci fıkrasının (c) bendinde belirtilen şekilde hesaplanan bankaya olan toplam borcu ayrı ayrı aynı bentte belirtilen tutarın altında olan KOBİ'leri ifade eder. Perakende müşteri olarak değerlendirilemeyen KOBİ'ler, diğer kişiler olarak değerlendirilmektedir. Diğer alacaklar, türev işlemlerden kaynaklanan nakit girişleri ve menkul kıymetlerden kaynaklanan nakit girişleri %100 oranında dikkate alınmaktadır.

BDDK'nın bankaların likiditelerini izlemek ve takip etmek üzere düzenlemiş olduğu Bankaların Likidite Karşılama Oranı Hesaplamasına İlişkin Yönetmelik çerçevesinde 2025 yılı Ekim, Kasım ve Aralık dönemlerine ilişkin 92 günlük ortalama verileri ile hesaplanan likidite karşılama oranı tablosu sonuçlarına göre izahname tarihi itibarıyla Banka'nın likidite karşılama oranı yasal sınırın üzerinde gerçekleşmektedir.

Bununla birlikte Banka'nın 2023, 2024 ve 2025 yıllarının ekim, kasım ve aralık dönemlerine ait 3 aylık ortalama verileri ile hesaplanan likidite karşılama oranları aşağıdaki tabloda sunulmakta olup, BDDK'nın bankalar için belirlemiş olduğu %100 oranının oldukça üzerinde gerçekleşmiştir.

Likidite Karşılama Tablosu	Tutar (Bin TL)		
	31 Aralık		
	2023	2024	2025
Toplam yüksek kaliteli likit varlık stoğu	75.297.535	75.415.497	116.679.819
Toplam net nakit çıkışları	12.346.907	23.259.710	26.003.133
Likidite karşılama oranı	609,85%	324,23%	448,71%

## 11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

### 11.1. İhraççının kısa ve uzun vadeli fon kaynakları hakkında bilgi:

Banka'nın 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihlerinde sona eren mali dönemlerde sırasıyla fon kaynaklarının dağılımı ve özkaynakları aşağıda sunulmuştur. Banka, işbu İzahname tarihi itibarıyla gereksinimlerini karşılayabilecek kaynaklara sahiptir.

Finansal Durum Tablosu	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	31 Aralık'ta sona eren yıllık dönem		
	2023	2024	2025
(Bin TL)			
<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>TÜREV FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>27.199</b>	<b>30.572</b>	<b>114.619</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.

Finansal Durum Tablosu	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	31 Aralık'ta sona eren yıllık dönem		
	2023	2024	2025
(Bin TL)			
Türev Finansal Yükümlülüklerin Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara Yansıtılan Kısmı	27.199	30.572	114.619
<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>
Çalışan Hakları Karşılığı	558.907	1.416.000	1.783.585
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>
<b>ERTELENMİŞ VERGİ BORCU</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>118.522</b>
<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
<b>DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>3.017.694</b>	<b>3.992.047</b>	<b>11.142.009</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>10.432.245</b>	<b>18.230.076</b>	<b>33.709.651</b>
<b>YÜKÜMLÜLÜKLER TOPLAMI</b>	<b>187.686.793</b>	<b>227.445.448</b>	<b>417.901.356</b>

Fon Kaynakları (Bin TL)	31.12.2023	Payı (%)	31.12.2024	Payı (%)	31.12.2025	Payı (%)
Toplanan Fon	151.478.974	80,7	166.636.498	73,3	309.634.711	74,1
Alınan Krediler	1.247.871	0,7	2.411.830	1,1	15.413.011	3,7
Para Piyasalarına Borçlar	-	-	-	-	395.438	0,1
İhraç Edilen Menkul Değerler	8.730.931	4,6	15.432.580	6,8	18.426.291	4,4
Türev Finansal Yükümlülükler	27.199	0,0	30.572	0,0	114.619	0,0
Kiralama İşlemlerinden Yükümlülükler	507.319	0,3	739.965	0,3	1.220.599	0,3
Karşılıklar	3.829.617	2,0	10.122.182	4,5	13.712.238	3,3
Cari Vergi Borcu	1.336.476	0,7	2.185.238	1,0	3.339.158	0,8
Ertelenmiş Vergi Borcu	-	-	-	-	118.522	0,0
Sermaye Benzeri Borçlanma Araçları	7.078.467	3,8	7.664.460	3,3	10.675.109	2,6
Diğer Yükümlülükler	3.017.694	1,6	3.992.047	1,7	11.142.009	2,6
Özkaynaklar	10.432.245	5,6	18.230.076	8,0	33.709.651	8,1

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Fon Kaynakları (Bin TL)	31.12.2023	Payı (%)	31.12.2024	Payı (%)	31.12.2025	Payı (%)
<b>Toplam</b>	<b>187.686.793</b>	<b>100,0</b>	<b>227.445.448</b>	<b>100,0</b>	<b>417.901.356</b>	<b>100,0</b>

2023, 2024 ve 2025 yılları itibarıyla Banka'nın fon kaynaklarının en önemli bileşeni toplanan fonlardır. 2023 yılında kaynakların %80,7'si, 2024 yılında %73,3'ü ve 2025 yılında %74,1'i toplanan fonlardan oluşmuştur.

31.12.2023 tarihinde sona eren dönemde 151.478.974 bin TL olan toplanan fonlar. 31.12.2024 tarihinde sona eren dönemde %10,0 artışla 166.636.498 bin TL olmuştur. 31.12.2025 tarihinde sona eren dönemde ise 2024 yılına göre %85,8 artış gösteren toplanan fonlar, 309.634.711 bin TL olmuştur. Toplanan fonlardaki artış Banka'nın şube sayısındaki artış ve alternatif dağıtım kanallarının genişlemesi, pazarlama faaliyetlerine bağlı olarak müşteri tabanının genişlemesi, yeni ürün ve hizmetlerini devreye alması, Banka'nın kamuoyundaki tanınırlığının artması gibi birçok sebebe dayanmaktadır. TCMB tarafından oluşturulan makroekonomik politikalar çerçevesinde toplanan fonlarda büyümenin teşvik edilmesi de büyümede önemli bir rol oynamıştır.

Toplanan fonların vadeleri bazında dağılımı tabloda sunulmaktadır. Yıllar itibarıyla Banka'nın toplanan fonlarının vade bazında dağılımının benzer olduğu görülmektedir. Politika faiz oranına bağlı olarak tasarruf sahiplerinin uzun vadeler yerine kısa veya kırık vade dilimlerinde hesap açma eğilimlerine bağlı olarak Banka'da da müşteriler uzun vadeli hesaplar yerine kısa vadeli hesaplara yönelmiştir. Buna bağlı olarak toplanan fonlar ağırlıklı olarak kısa vadeli fonlardan oluşmaktadır.

Toplanan Fonlar (Bin TL)	31.12.2023	Payı (%)	31.12.2024	Payı (%)	31.12.2025	Payı (%)
Kısa Vadeli	146.846.581	96,9	162.328.850	97,4	301.239.233	97,3
Uzun Vadeli	4.632.393	3,1	4.307.648	2,6	8.395.478	2,7
<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>

2023 yılında 151.478.974 bin TL olan toplanan fonun %3,1'i bankalardan, %5,1'i resmi kuruluşlardan, %33,0'ı gerçek kişilerden ve %58,8'i ise ticari ve diğer kuruluşlardan oluşmaktadır.

2024 yılında 166.636.498 bin TL olan toplanan fonun %3,8'i bankalardan, %14,2'si resmi kuruluşlardan, %25,7'si gerçek kişilerden ve %56,3'ü ise ticari ve diğer kuruluşlardan oluşmaktadır.

2025 yılında 309.634.711 bin TL olan toplanan fonun %5,4'ü resmi kuruluşlar, %12,0'ı bankalar, %16,6'sı gerçek kişilerden ve %66,0'ı ticari ve diğer kuruluşlardan oluşmaktadır.

Genel olarak değerlendirildiğinde ticari ve diğer kuruluşların toplanan fonlar içerisindeki payı %50'nin üzerindedir. 2024 yılında bankalardan toplanan fonlarda 2023 yılına göre %36,5 artış görülürken, ilgili bakiye 2025 yılında %485,2 artış göstermiştir.

Yıllar itibarıyla Banka'nın şube ağını genişletmesi, müşterilerine sunduğu ürünlerin kalite ve sayısını arttırmasıyla beraber müşteri sayıları artmıştır. Buna bağlı olarak Banka'nın yoğunlukla satış ve pazarlama faaliyetlerini sürdürdüğü segment olan ticari müşterilerden sağlanan fonlar artış göstermiştir. 2024 yılında dönemsel olarak ticari ve diğer kişi müşterilerde yaşanan fon çıkışlarına bağlı olarak artış önceki yıla oranla %5,5 düzeyinde gerçekleşmiştir. 2025 yılında ise Banka'nın özellikle için ticari ve diğer kuruluşlar segmentinde yürüttüğü yoğun satış ve pazarlama faaliyetleri ve fon toplama kampanyaları sonucunda yeni müşteri kazanımları ve önceki müşterilerin tasarruflarının geri kazanılmasına bağlı olarak bu segmentte belirgin bir artış yaşanmıştır. Banka TCMB'nin uyguladığı makro ihtiyati tedbirlerde birçok uygulamada istisna tutulan resmi kuruluşlar segmenti üzerinde de yoğunlaşarak bu müşterilerden topladığı fonları da yıllar itibarıyla arttırmıştır. 2025 yılında ticari dönemsel olarak bazı resmi kuruluşların hesap bakiyelerindeki değişimlere bağlı

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

olarak %15,7 oranında azalma yaşanmıştır. Banka'nın muhabir ağının artması ile birlikte muhabir bankaların Banka'daki hesap sayıları artmış ve bankalardan toplanan fon tutarları büyüme göstermiştir.

Toplanan Fonlar (Bin TL)	31.12.2023	Payı (%)	31.12.2024	Payı (%)	31.12.2025	Payı (%)
Ticari ve Diğer Kuruluşlar	88,961,289	58.7	93,810,869	56.3	204,403,497	66.0
Gerçek Kişiler	50,001,214	33.0	42,739,569	25.6	51,446,949	16.6
Resmi Kuruluşlar	10,909,814	7.2	25,850,183	15.5	21,803,521	7.0
Bankalar	1,606,657	1.1	4,235,877	2.5	31,980,744	10.3
<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>

## 11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme:

Banka'nın 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerine ilişkin özet nakit akış tabloları aşağıda sunulmuştur.

Özet Konsolide Nakit Akış Tablosu (Bin Türk Lirası)	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	31 Aralık'ta sona eren yıllık dönem		
	2023	2024	2025
<b>BANKACILIK FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIŞLARI</b>			
<b>Bankacılık Faaliyet Konusu Varlık ve Yükümlülüklerdeki Değişim Öncesi Faaliyet Kârı</b>	<b>27.029.487</b>	<b>14.604.062</b>	<b>23.770.669</b>
Alınan Kâr Payları	15.821.757	28.541.863	49.722.827
Ödenen Kâr Payları	(8.848.994)	(23.950.821)	(35.500.113)
Alınan Temettüleri	-	-	-
Alınan Ücret ve Komisyonlar	2.459.977	2.660.234	6.000.664
Elde Edilen Diğer Kazançlar	296.361	961.406	1.040.190
Zarar Olarak Muhasebeleştirilen Donuk Alacaklardan Tahsilatlar	304.568	119.907	380.165
Personele ve Hizmet Tedarik Edenlere Yapılan Nakit Ödemeler	(1.582.049)	(3.142.412)	(5.630.986)
Ödenen Vergiler	(2.557.632)	(5.185.399)	(7.072.329)
Diğer	21.135.499	14.599.284	14.830.251
<b>Bankacılık Faaliyetleri Konusu Varlık ve Yükümlülüklerdeki Değişim</b>	<b>8.274.907</b>	<b>(44.131.259)</b>	<b>(19.550.059)</b>
Gerçeğe Uygun Değer Farkı K/Z'a Yansıtılan FV'larda Net (Artış) Azalış	(896.630)	1.359.746	(15.670.555)
Bankalar Hesabındaki Net (Artış) Azalış	(17.183.251)	(1.600.312)	(17.736.144)
Kredilerdeki Net (Artış) Azalış	(16.241.720)	(42.356.712)	(108.809.010)
Diğer Varlıklarda Net (Artış) Azalış	272.021	(530.709)	(921.989)
Bankalardan Toplanan Fonlarda Net Artış (Azalış)	4.276.685	1.545.861	29.742.176
Diğer Toplanan Fonlarda Net Artış (Azalış)	40.406.011	(4.062.691)	76.189.835

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Özet Konsolide Nakit Akış Tablosu (Bin Türk Lirası)	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	31 Aralık'ta sona eren yıllık dönem		
	2023	2024	2025
Gerçeğe Uygun Değer Farkı K/Z'a Yansıtılan FY'lerde Net Artış (Azalış)	-	-	-
Alınan Kredilerdeki Net Artış (Azalış)	(348.936)	6.969.439	9.553.931
Vadesi Gelmiş Borçlarda Net Artış (Azalış)	-	-	-
Diğer Borçlarda Net Artış (Azalış)	(2.009.273)	(5.455.881)	8.101.697
<b>Bankacılık Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı</b>	<b>35.304.394</b>	<b>(29.527.197)</b>	<b>4.220.610</b>
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIŞLARI</b>			
<b>Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı</b>	<b>(4.307.900)</b>	<b>2.495.087</b>	<b>(4.328.355)</b>
İktisap Edilen İştirakler, Bağlı Ortaklıklar ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları)	(22.500)	(45.000)	(22.500)
Elden Çıkarılan İştirakler, Bağlı Ortaklıklar ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları)	-	-	-
Satın Alınan Menkul ve Gayrimenkuller	(586.445)	(537.211)	(737.160)
Elden Çıkarılan Menkul ve Gayrimenkuller	783	19.443	50.300
Elde Edilen Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	(1.685.192)	(709.554)	(5.399.860)
Elden Çıkarılan Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	798.810	1.288.655	2.922.835
Satın Alınan İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar	(2.500.000)	(4.759.960)	(1.141.970)
Satılan İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar	-	7.238.714	-
Diğer	(313.356)	-	-
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIŞLARI</b>			
<b>Finansman Faaliyetlerinden Sağlanan Net Nakit</b>	<b>(852.415)</b>	<b>6.528.784</b>	<b>10.233.450</b>
Krediler ve İhraç Edilen Menkul Değerlerden Sağlanan Nakit	166.115.246	28.841.641	45.495.943
Krediler ve İhraç Edilen Menkul Değerlerden Kaynaklanan Nakit Çıkışı	(166.941.418)	(22.231.583)	(35.095.520)
İhraç Edilen Sermaye Araçları	-	-	-
Temettü Ödemeleri	-	-	-
Kiralamaya İlişkin Ödemeler	(26.243)	(81.274)	(166.973)
Diğer	-	-	-

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Özet Konsolide Nakit Akış Tablosu (Bin Türk Lirası)	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
	31 Aralık'ta sona eren yıllık dönem		
	2023	2024	2025
<b>Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar Üzerindeki Etkisi</b>	5.823.987	6.625.052	12.201.210
<b>Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklardaki Net Artış</b>	35.968.066	(13.878.274)	22.326.915
<b>Dönem Başındaki Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar</b>	17.247.813	53.215.879	39.337.605
<b>Dönem Sonundaki Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar</b>	53.215.879	39.337.605	61.664.520

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit girişlerindeki ana unsur alınan kâr payları ve toplanan fonlardır. 2023 yıl sonuna göre toplanan fonlardan 44,3 milyar TL, alınan kâr paylarından 15,8 milyar TL nakit girişi elde edilmiş olup, 2024 yılında 28,5 milyar TL kâr payından nakit girişi gerçekleşmiştir. Cari dönemde Banka'nın büyüme etkisiyle birlikte alınan kâr paylarından 49,9 milyar TL, toplanan fonlardan ise 106,9 milyar TL nakit girişi gerçekleşmiştir.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit çıkışlarının ana unsurları krediler ve ödenen kâr payları kalemleridir. 2023 yıl sonunda kredilerdeki artıştan kaynaklı olarak 16 milyar TL nakit çıkışı gerçekleşmiş olup ödenen kâr payları etkisi de 8,8 milyar TL'dir. 2024 yılı sonunda kredilerdeki artıştan kaynaklı 42,3 milyar TL, ödenen kâr paylarından kaynaklanan 23,9 milyar TL nakit çıkışı meydana gelmiştir. 2025 yılında Banka'nın büyüme etkisi ile kredilerde artış yaşanmış ve nakit çıkışı 109,9 milyar TL olarak gerçekleşirken ödenen kâr payları da 35,9 milyar TL nakit çıkışı oluşturmuştur.

Banka 2024 yılı başta olmak üzere toplanan fon dışı kaynak teminini hızlandırmış bu kapsamda alınan kredilerden kaynaklı 2024 yılında 6,9 milyar TL ve 2025 yılında 9,5 milyar TL nakit girişi sağlamıştır.

Banka'nın yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları yıllara göre değişim göstermektedir. Yıllar itibarıyla değişime etki eden ana unsurlar aşağıda özetlenmektedir.

- 2023 yılında Satın Alınan İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar'dan 2,5 milyar TL nakit çıkışı.
- 2024 yılında Satılan İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar'dan 7,2 milyar TL nakit girişi.
- 2025 yılında Elde Edilen Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar'dan 5,3 milyar TL nakit çıkışı.

#### Karşılaştırmalı bilgiler ve sınıflamalar

Banka'nın bağlı ortaklığı olan varlık kiralama şirketi aracılığı ile ihraç ettiği kira sertifikaları önceki dönemlerde nakit akış tablosunda "Diğer Borçlarda Net Artış (Azalış)" kaleminde sınıflandırılmakta olup, ilgili cari dönem itibarıyla Banka ihraçları "Krediler ve İhraç Edilen Menkul Değerlerden Kaynaklanan Nakit Çıkışı" kaleminde sınıflanmaktadır. Söz konusu sınıflama değişikliği nedeni ile önceki dönem "Bankacılık Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı" kaleminde 6.653.765 bin TL azalış yönünde, "Finansman Faaliyetlerinden Sağlanan Net Nakit" kaleminde 6.627.015 bin TL artış yönünde etki oluşmuştur.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

### 11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme:

Banka'nın fonlama yapısı ağırlıklı olarak toplanan fonlar, özkaynaklar yoluyla sağlanmaktadır. Banka'nın kullandırılan fonları ve diğer aktifleri söz konusu kaynaklar ile finanse edilmekte olup. Banka faaliyetlerini sürdürmek için gerekli fonlamayı mevcut fon kaynakları ve nakit akışları aracılığıyla sağlamaktadır.

Banka'nın İzahnameye konu finansal tablo dönemleri itibarıyla finansal borçları ve net borçluluk tutarları aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

(Bin TL)	2023	2024	2025
<b>Toplam Finansal Borçlar</b>	<b>160.339.830</b>	<b>177.483.325</b>	<b>337.453.487</b>
<i>Toplanan Fonlar</i>	151.478.974	166.636.498	309.634.711
<i>Alınan Krediler</i>	1.247.871	2.411.830	15.413.011
<i>Para Piyasalarına Borçlar</i>	-	-	395.438
<i>Türev Finansal Yükümlülükler</i>	27.199	30.572	114.619
<i>Kiralama İşlemlerinden Yükümlülükler</i>	507.319	739.965	1.220.599
<i>Sermaye Benzer Borçlanma Araçları</i>	7.078.467	7.664.460	10.675.109
<b>Toplam Özkaynaklar</b>	<b>10.432.245</b>	<b>18.230.076</b>	<b>33.709.651</b>
<b>Toplam Finansal Borçlar/ Özkaynaklar</b>	<b>15,37</b>	<b>9,74</b>	<b>10,01</b>

(Bin TL)	2023	2024	2025
Krediler*	67.925.162	116.009.289	241.567.203
Toplanan Fon	151.478.974	166.636.498	309.634.711
<b>Toplanan Fonun Krediye Dönüşüm Oranı (%)</b>	<b>44,84</b>	<b>69,62</b>	<b>78,02</b>

\*Krediler tutarına kiralama işlemlerinden alacaklar dahil edilmiştir.

Banka'nın fon durumu incelendiğinde yeterli fon büyüklüğüne sahip olduğu görülmektedir. Banka, 2025 yılında toplanan fonlarının %78'ini krediye dönüştürmüştür. Temel faaliyeti olan kredi için daha fazla borçlanmaya ihtiyacı bulunmamaktadır. Diğer yandan alınan kredileri ve varlık kiralama şirketleri aracılığıyla elde ettiği fonları da hesaba katıldığında Banka fon ihtiyacını karşılamakta zorluk çekmemektedir. Tüm bu sebeplerden Banka'nın borçlanma ihtiyacı bulunmamaktadır.

### 11.4. İşletme sermayesi beyanı:

Banka fon toplama faaliyetleri ve kredi imkanları ile mevcut kaynakları değerlendirildiğinde yıllık faaliyetlerini yürütebilecek düzeyde işletme sermayesi oluşturabilmektedir. Ayrıca Banka, BDDK mevzuatı gereği toplam likidite karşılama oranının %100 ve yabancı para likidite karşılama oranının %80 oranının üzerinde idame ettirmektedir. Banka'nın işbu İzahname tarihinden itibaren 12 aylık bir dönem için yeterli işletme sermayesi mevcuttur.

(Bin TL)	2023	2024	2025
Toplam Dönen Varlıklar (*)	165.768.796	203.563.975	382.789.492
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler (**)	165.068.428	185.386.350	347.087.787
Net İşletme Sermayesi	700.368	18.177.625	35.701.705

(\*) Dönen Varlıklar Nakit ve Nakit Benzerleri, Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar, Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar, Türev Finansal Varlıklar ve Kredilerden oluşmaktadır.

(\*\*) Kalan vadesi 1 yıldan az olan Özel Cari Hesap ve Katılma Hesapları Aracılığı ile Bankalardan Toplanan Fonlar, Diğer Özel Cari Hesap ve Katılma Hesapları, Diğer Mali Kuruluşlardan Sağlanan Fonlar ve Sermaye Benzeri Krediler, Alınan Krediler, ihraç edilen menkul değerler ve diğer yükümlülüklerden oluşmaktadır.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

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

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

Banka'nın 31.12.2025 bilanço tarihi itibarıyla yüksek kaliteli likit varlıklarının %2,29'u nakit, %68,92'si merkez bankaları nezdindeki hesaplar ve %34,83'ü yüksek kaliteli likit menkul kıymetlerden oluşmaktadır.

Banka kaynaklarının temel bileşenleri, toplanan fonlar, özkaynaklar, alınan krediler, ihraç edilen menkul değerler, karşılıklar ve sermaye benzeri kredilerden oluşmaktadır. 31.12.2025 tarihi itibarıyla Banka kaynaklarının %74,1'i toplanan fonlardan, %8,1'i özkaynaklardan, %4,4'ü ihraç edilen menkul değerlerden, %3,7'si alınan kredilerden, %3,3'ü karşılıklardan, %2,6'sı sermaye benzeri borçlanma araçlarından ve %3,8'i diğer yükümlülüklerden (para piyasasına borçlar, kiralama işlemlerinden yükümlülükler, cari vergi borcu ve diğer yükümlülükler) oluşmaktadır.

Cari dönemde Banka'nın toplam para birimi bazında Likidite Karşılama Oranı %448,71 seviyesinde gerçekleşmiş ve ilgili düzenlemelerde öngörülen asgari seviyelerin üzerinde seyretmiştir.

<b>31.12.2025</b>	<b>Toplam</b>	<b>Yabancı Para</b>
Yüksek kaliteli likit varlıklar	116.679.819	89.276.428
Toplam Nakit Çıkışları	87.073.759	45.175.463
Toplam Nakit Girişleri	61.070.626	36.984.419
Toplam Yüksek Kaliteli Likit Varlıklar Stoku	116.679.819	89.276.428
Toplam Net Nakit Çıkışları	26.003.133	11.293.866
Likidite Karşılama Oranı (%)	448,71	790,49

<b>31.12.2024</b>	<b>Toplam</b>	<b>Yabancı Para</b>
Yüksek kaliteli likit varlıklar	75.415.497	54.824.562
Toplam Nakit Çıkışları	72.641.610	36.320.426
Toplam Nakit Girişleri	49.381.900	27.802.151
Toplam Yüksek Kaliteli Likit Varlıklar Stoku	75.415.497	54.824.562
Toplam Net Nakit Çıkışları	23.259.710	9.080.197
Likidite Karşılama Oranı (%)	324,23	603,79

<b>31.12.2023</b>	<b>Toplam</b>	<b>Yabancı Para</b>
Yüksek Kaliteli Likit Varlıklar	75.297.535	55.105.123
Toplam Nakit Çıkışları	48.348.705	30.874.874
Toplam Nakit Girişleri	36.001.798	23.411.170
Toplam Yüksek Kaliteli Likit Varlıklar Stoku	75.297.535	55.105.123
Toplam Net Nakit Çıkışları	12.346.907	7.718.719
Likidite Karşılama Oranı (%)	609,85	713,92

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İs Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

**11.5. Faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek fon kaynaklarının kullanımına ilişkin sınırlamalar hakkında bilgi:**

Yoktur.

**11.6. Yönetim kurulunca karara bağlanmış olan planlanan yatırımlar ile finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere mevcut ve edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklar için öngörülen fon kaynakları hakkında bilgi:**

Yoktur.

**12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR**

**12.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraçının araştırma ve geliştirme politikaları ile sponsorluk yaptığı araştırma ve geliştirme etkinlikleri için harcanan tutarlar da dahil olmak üzere bu etkinlikler için yapılan ödemeler hakkında bilgi:**

Yoktur.

**13. EĞİLİM BİLGİLERİ**

**13.1. Üretim, satış, stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi:**

Banka'nın faaliyet konusu ve iş modeli itibarıyla, üretim, stok ve satış fiyatı gibi kalemler Banka açısından doğrudan uygulanabilir nitelikte olmayıp, Banka'nın performansı esas olarak finansal aracılık faaliyetleri, fonlama yapısı, kullanılan fonların getirisi, komisyon gelirleri, operasyonel giderler ve aktif kalitesi gibi bankacılık göstergeleri üzerinden değerlendirilmektedir. Bu çerçevede, "üretim" ve "stok" gibi kavramların Banka'nın operasyonlarında karşılığı bulunmadığından, Banka'nın faaliyetlerini değerlendirmede esas alınan temel büyüklükler; fonlama kaynaklarının kompozisyonu ve maliyeti, kullanılan fonların türü ve dağılımı, kâr payı gelir/gider dengesi, ücret ve komisyon gelirlerinin seyri ile kredi/finansman portföyünün risk göstergeleridir.

İzahnamenin kapsadığı son finansal raporlama dönemi itibarıyla ve Banka tarafından kamuya açıklanan finansal bilgilerle uyumlu olacak şekilde, Banka yönetimince olağan faaliyet akışı dışında, Banka'nın finansal durumunu veya faaliyet sonuçlarını anlamlı ölçüde değiştirdiği değerlendirilen, münferit ve tekil nitelikte bir eğilim tespit edilmemiştir. Bununla birlikte, bankacılık sektörünün doğası gereği piyasa faiz ve kâr payı oranlarındaki değişimler, fonlama maliyetleri ve kredi/finansman talebindeki dalgalanmalar dönemsel etkiler yaratabilmekte olup, bu etkiler Banka'nın faaliyetlerinin olağan seyrinin bir parçası olarak değerlendirilmekte ve Banka'nın finansal raporlarında yer alan risk yönetimi ve duyarlılık değerlendirmeleri kapsamında ele alınmaktadır.

Banka'nın finansal tablolarında ve kamuya açıklanan raporlamasında yer alan göstergeler çerçevesinde, raporlama dönemleri arasında görülebilecek değişimlerin, genel piyasa koşulları ve sektör dinamikleri ile uyumlu şekilde ortaya çıkması beklenmekte olup, Banka'nın iş modelini veya stratejik yönelimini tek başına dönüştürecek mahiyette, belirgin ve istisnai bir trendin olduğu yönünde ayrıca bir tespit bulunmamaktadır. Bu bölüm kapsamında yer verilen değerlendirmeler, Banka'nın faaliyetlerinin niteliği dikkate alınarak, yatırımcıların Banka'ya özgü finansal ve operasyonel metrikler üzerinden bilgilendirilmesi amacıyla yapılmakta olup, Banka'nın faaliyetlerine ilişkin temel performans göstergeleri izahnamenin ilgili diğer bölümlerinde ayrıntılı şekilde ele alınmaktadır.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

### 13.2. İhraççının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:

Banka'nın faaliyetleri, finansal durumu ve geleceğe yönelik beklentileri; Türkiye'de ve küresel ölçekte makroekonomik görünüm, para ve maliye politikalarının yönü, finansal piyasaların işleyişi, düzenleyici çerçevedeki değişiklikler, katılım bankacılığı sektörüne özgü uygulamalar ile Banka'nın finansman sağladığı sektörlerdeki gelişmelerden etkilenebilmektedir.

Bu kapsamda, küresel enflasyon eğilimleri ve başlıca merkez bankalarının faiz politikaları, uluslararası piyasalarda likidite koşullarının sıkılaşması veya gevşemesi ve yatırımcıların risk algısındaki değişimler, finansal piyasaların genel fonlama maliyetleri üzerinde belirleyici olabilmekte; söz konusu koşulların olumsuzlaşması halinde fonlama maliyetlerinde artış, vade yapısında kısalma veya belirli kaynaklara erişimde güçleşme gibi sonuçlar doğurabilmektedir.

Enerji ve emtia fiyatlarındaki dalgalanmalar, küresel tedarik zinciri dinamikleri ve uluslararası ticaretteki yön değişimleri hem enflasyon görünümünü hem de reel sektörün finansman ihtiyacını etkileyebilmekte; bu durum Banka'nın kullandığı fonların sektör dağılımı ve geri ödeme performansı üzerinde dolaylı etkiler yaratabilmektedir.

Jeopolitik gerilimler, bölgesel çatışmalar, yaptırım riskleri ve ticaret kısıtlamaları gibi gelişmelerin uzaması veya derinleşmesi halinde, sermaye akımlarında dalgalanma, döviz kurlarında dalgalanmalar, risk primlerinde artış ve ekonomik aktivitede yavaşlama görülebilmekte; bu tür koşulların oluşması halinde Banka'nın fonlama erişimi, bilanço yönetimi ve aktif kalitesi üzerinde baskı oluşması söz konusu olabilmektedir.

Ayrıca iklim değişikliği kaynaklı fiziksel riskler (aşırı hava olayları, kuraklık, sel vb.) ile geçiş riskleri (karbon fiyatlaması, yeşil dönüşüm düzenlemeleri ve sektör bazlı dönüşüm gereklilikleri) küresel finansal sistemin gündeminde önemini artırmakta; bu alandaki gelişmeler, finansal kuruluşların kredi politikaları ve risk yönetimi yaklaşımlarında değişiklik gerektirebilecek düzenleme ve piyasa uygulamalarını beraberinde getirebilmektedir.

Türkiye özelinde, enflasyon görünümü, faiz ve kâr payı oranları, döviz kurlarındaki dalgalanmalar, ekonomik büyüme performansı, cari denge, iç talep koşulları ve kamu politikaları; bankacılık sektörü ve katılım bankacılığı sektörünün faaliyet ortamını belirleyen başlıca değişkenler arasında yer almaktadır. Para politikasında ve finansal istikrar politikalarında atılan adımlar, finansal kuruluşların fonlama maliyetleri ile kredi/finansman fiyatlaması üzerinde etkili olmakta; bu kapsamda faiz/kâr payı düzeyinin yükselmesi fonlama maliyetlerini artırabilirken, finansman talebinin kompozisyonu ve vade tercihleri üzerinde de değişime neden olabilmektedir. Makro ihtiyati tedbirler, kredi büyümesine ve kompozisyonuna ilişkin sınırlamalar, zorunlu karşılık uygulamaları, menkul değer tesisi gibi yükümlülükler veya benzeri düzenleyici adımlar; Banka'nın bilanço kompozisyonunu, likidite yönetimini, aktif-pasif uyumunu ve kârlılığını etkileyebilecek nitelikte olup, Banka'nın stratejik planlama süreçlerinde dikkate alınmaktadır. Bununla birlikte, kamu destek programları, yatırım ve ihracatı teşvik edici politikalar, kentsel dönüşüm ve konut arzını destekleyici uygulamalar ile sürdürülebilir finansman alanındaki politika tercihleri; orta ve uzun vadede reel sektörde yatırım iştahını ve Banka'nın sunduğu katılım finansmanı ürünlerine olan talebi artıracak unsurlar arasında değerlendirilebilmektedir.

Türkiye'deki düzenleyici ortamın dinamik yapısı, düzenleyici kurumların karar ve uygulamalarının zaman içinde değişebilmesi, Banka açısından uyum süreçlerinin ve iç kontrol mekanizmalarının sürekli olarak güncellenmesini gerektirmekte; yeni raporlama yükümlülükleri, sermaye yeterliliği, likidite rasyoları veya ürün bazlı sınırlamalar gibi alanlarda meydana gelebilecek değişiklikler operasyonel maliyetleri artıracak gibi, iş süreçlerinde revizyon ihtiyacı da doğurabilmektedir.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Katılım bankacılığı sektörüne özgü eğilimler çerçevesinde, müşteri beklentilerinin dönüşmesi, dijital bankacılık çözümlerinin yaygınlaşması, uzaktan müşteri edinimi ve alternatif dağıtım kanallarının güçlenmesi, veri analitiği ve finansal teknolojilerle iş birliklerinin artması gibi gelişmeler, sektörde rekabet dinamiklerini değiştirmekte ve ürün/hizmet inovasyonuna yönelik beklentileri yükseltmektedir. Banka açısından bu eğilimler, teknoloji yatırımlarının sürdürülmesi, siber güvenlik ve veri güvenliği alanındaki gerekliliklerin güçlendirilmesi, operasyonel süreçlerin otomasyonu ve müşteri deneyiminin iyileştirilmesi yönünde ihtiyaçlar doğurabilmekte; aynı zamanda ücret/komisyon gelirleri gibi gelir kalemlerinin yapısı üzerinde de etkiler yaratabilmektedir. Rekabetin yoğunlaşması ve müşteri edinim maliyetlerinin artması halinde, fiyatlama üzerinde baskı oluşması, marjların daralması veya belirli ürün gruplarında kârlılığın azalması söz konusu olabilmektedir. Katılım finans prensipleri çerçevesinde ürün yapılarının tasarımı, fon kullandırım süreçleri ve fon toplama araçlarının niteliği, Banka'nın piyasa koşullarına adaptasyonunda önemli rol oynamakta; sektördeki uygulama farklılıkları veya standardizasyon eğilimleri, ürün geliştirme ve uyum süreçlerinde ilave değerlendirme ihtiyacı doğurabilmektedir. Ayrıca katılım bankacılığı alanında yatırımcı tabanının çeşitlenmesi, kira sertifikası ve benzeri sermaye piyasası araçlarına yönelik ilginin artması, Banka'nın sermaye piyasalarıyla etkileşimini ve aracılık faaliyetlerini destekleyebilecek bir eğilim olmakla birlikte, piyasa koşullarına bağlı olarak ihraç maliyetleri ve talep seviyesi değişkenlik gösterebilmektedir.

Sürdürülebilir finansman ve ESG alanındaki gelişmeler hem küresel hem yerel düzeyde düzenleyici çerçevelerin genişlemesiyle birlikte, finansal kuruluşların kredi portföylerinde çevresel ve sosyal riskleri daha sistematik biçimde değerlendirmesini gerektirebilmektedir. Bu kapsamda, yeşil/sosyal finansman araçlarının yaygınlaşması, sürdürülebilirlik bağlantılı ürünlere yönelik yatırımcı ilgisinin artması ve kurumsal müşterilerin dönüşüm yatırımlarının hızlanması, Banka'nın katılım finans prensipleriyle uyumlu sürdürülebilir finansman çözümlerine olan talebi artırabilir. Öte yandan, sürdürülebilirlik raporlaması, taksonomi uyumu, iklim risklerinin ölçümü ve açıklanması gibi alanlarda getirilebilecek yeni standartlar veya yükümlülükler, Banka açısından süreç, insan kaynağı ve teknoloji yatırımı gerektirebilir; bu durum uyum maliyetlerinde artışa yol açabilir. Ayrıca, belirli sektörlerle yönelik çevresel düzenlemelerin sıklaşması, karbon yoğun faaliyetlerin finansmanında ilave kriterler getirilmesi veya teminat kabul süreçlerinde çevresel risk faktörlerinin daha fazla ağırlık kazanması, Banka'nın portföy dağılımı ve kredi tahsis politikalarında değişiklik yapılmasını gerektirebilecek gelişmeler arasında yer almaktadır. Sürdürülebilir finansman alanındaki ürünlerin yapısı gereği izleme, raporlama ve doğrulama süreçleri daha kapsamlı olabildiğinden, bu tür işlemlerde operasyonel süreçlerin güçlendirilmesi de önem arz etmektedir.

Banka'nın faaliyetleri kapsamında finansmanı sağlanan gayrimenkul, inşaat, altyapı ve ticari projelere yönelik talep; konut piyasasındaki fiyatlama ve satış dinamikleri, maliyet enflasyonu, arz-talep dengesi, şehirleşme eğilimleri, kentsel dönüşüm uygulamaları, kamu teşvikleri ve hane halkı gelir/finansman koşullarındaki değişimlerden etkilenebilmektedir. İnşaat maliyetlerindeki artışlar, işçilik ve malzeme fiyatlarındaki dalgalanmalar, tedarik sürelerindeki uzamalar veya proje geliştirme süreçlerinde yaşanabilecek gecikmeler, proje nakit akımlarını etkileyebilir ve geri ödeme performansı üzerinde baskı yaratabilir. Talepte daralma, satış hızında yavaşlama veya fiyatlama gücünün azalması gibi gelişmeler, özellikle proje finansmanı veya gayrimenkul teminatlı finansmanların risk profilini etkileyebilmektedir. Bu tür koşulların oluşması halinde, Banka'nın kredi/finansman portföyünde yeniden yapılandırma taleplerinin artması, tahsilat süreçlerinin uzaması veya karşılık giderlerinde yükselme gibi etkiler ortaya çıkabilir. Diğer yandan, kentsel dönüşüm, sosyal konut ve altyapı yatırımlarına yönelik programların sürdürülmesi, orta vadede sektörel aktiviteyi destekleyebilecek ve finansman talebini canlı tutabilecek unsurlar arasında değerlendirilebilmektedir. Banka'nın teminat yapısı ve risk yönetimi yaklaşımı kapsamında, gayrimenkul değerlemelerinde piyasa koşullarına bağlı dalgalanmalar, teminatların likiditesi ve değer düşüş riskleri de yakından izlenmekte; teminatlandırma oranları ve tahsis kriterleri bu çerçevede güncellenebilmektedir.

Doğal afet riskleri, özellikle deprem riski, Türkiye'de gayrimenkul ve altyapı piyasaları üzerinde önemli bir belirsizlik unsuru olarak gündemde kalmaya devam etmekte; bu risklerin gerçekleşmesi halinde ekonomik

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

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

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

**İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.**

aktivite, sigortalılık oranları, teminat değerleri ve tahsilat performansı üzerinde etkiler oluşabilmektedir. Bu kapsamda, Banka'nın kredi tahsis süreçlerinde risk değerlendirmesi, teminat kabul kriterleri, sigorta şartları ve bölgesel portföy dağılımına ilişkin politikalarının, risk ortamındaki değişimlere bağlı olarak güncellenmesi gerekebilir. İklim değişikliği ile bağlantılı fiziksel risklerin artması (sel, fırtına, aşırı yağış gibi olayların sıklığı ve şiddetindeki artış) belirli bölgelerde gayrimenkul varlıkların risk profilini etkileyebilir; bu durum teminat yönetimi ve değerlendirme süreçlerine ilave hassasiyet kazandırabilir. Ayrıca afet sonrası düzenleyici tedbirler, sigorta piyasasındaki kapasite ve fiyatlama koşulları, inşaat standartları ve mevzuat değişiklikleri gibi faktörler de gayrimenkul ve inşaat sektörüne ilişkin finansman talebi üzerinde dolaylı etkilere yol açabilmektedir. Banka, risk yönetimi çerçevesinde bu tür riskleri izlemenin yanı sıra, teminat portföyünün çeşitlendirilmesi ve risk yoğunlaşmasının yönetilmesi gibi hususları da dikkate almak durumundadır.

Bölgesel ve küresel ölçekte yaşanabilecek siyasi ve askeri gerilimler, ticaret kısıtlamaları ve yaptırımlar; emtia fiyatları, döviz kurları, turizm ve ticaret gelirleri ile sermaye akımları üzerinde dalgalanmalara neden olabilmekte; bu dalgalanmalar Türkiye ekonomisi ve finansal piyasalar üzerinde etkiler yaratabilmektedir. Bu tür gelişmelerin uzaması halinde, risk primlerinde artış, finansman koşullarında sıkılaşma, reel sektörde yatırım kararlarının ertelenmesi ve tüketim eğilimlerinde zayıflama görülebilir; bu durum Banka'nın finansman talebi, ücret/komisyon gelirleri ve tahsilat performansı üzerinde olumsuz etkilere yol açabilir. Kur dalgalanmalarının artması, özellikle döviz açık pozisyonu bulunan veya ithal girdi yoğun sektörlerde faaliyet gösteren müşterilerin nakit akımlarını etkileyebilir; bu da Banka'nın aktif kalitesi üzerinde baskı oluşturabilir. Aynı zamanda, sermaye akımlarındaki dalgalanma ve dış finansmana erişim koşullarındaki değişimler, bankacılık sektörünün genel fonlama yapısını etkileyebileceğinden, Banka'nın kaynak maliyeti ve likidite yönetimi üzerinde de etkiler ortaya çıkabilir. Banka'nın bu tür belirsizliklere karşı risk yönetimi, sermaye ve likidite planlaması ile portföy çeşitlendirme yaklaşımı çerçevesinde, piyasa koşullarındaki değişimleri yakından izlemesi ve gerektiğinde stratejik aksiyonlar alması önem arz etmektedir.

#### **14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ**

##### **14.1. İhraççının kar beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri:**

Bulunmamaktadır.

##### **14.2. İhraççının kar tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar:**

Bulunmamaktadır.

##### **14.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:**

Bulunmamaktadır.

##### **14.4. Kar tahmini veya beklentilerinin, geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilecek şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama:**

Şirket'in kar tahmini veya beklentisi bulunmamaktadır.

##### **14.5. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibarıyla hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi:**

Bulunmamaktadır.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

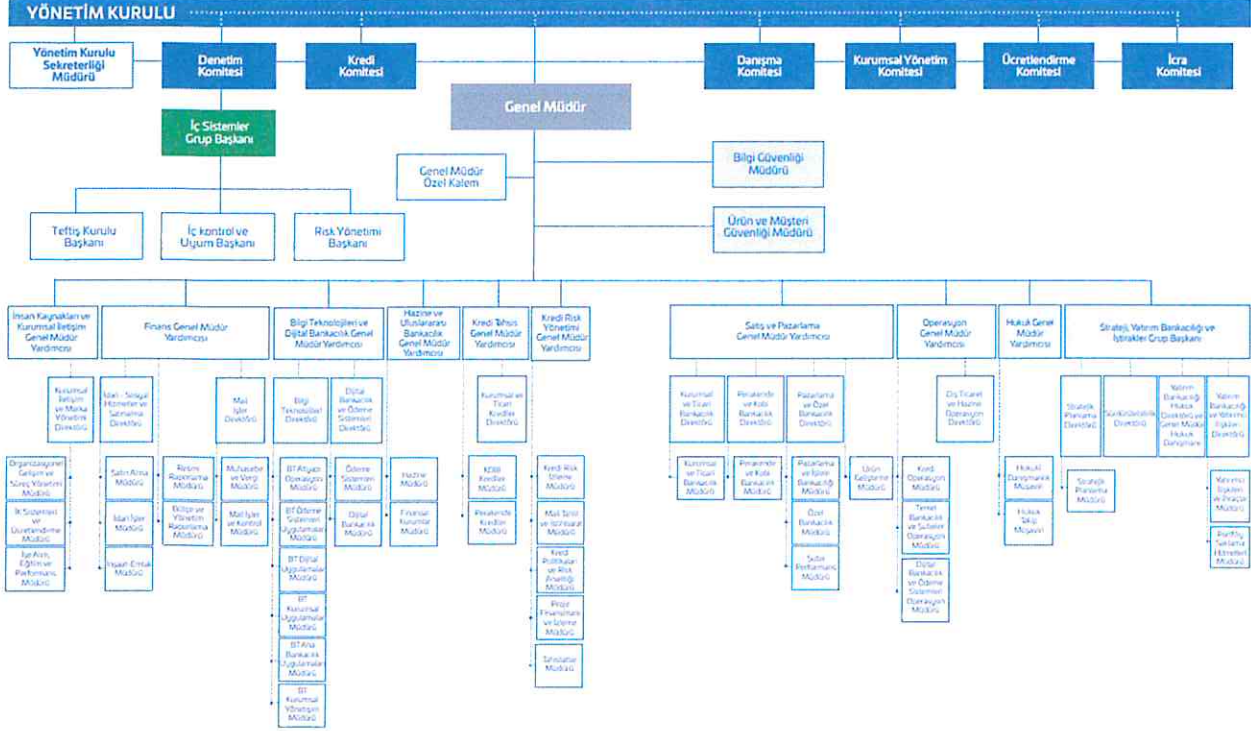
İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

## 15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

### 15.1. İhraççının genel organizasyon şeması:

Şirket'in organizasyon şeması aşağıda verilmektedir:

### ORGANİZASYON ŞEMASI



### 15.2. İdari yapı:

#### 15.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son Beş Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Mehmet Emin Birpınar	Yönetim Kurulu Üyesi (Başkan)	Barbaros Mah. Begonya Sok. No:9/A Ataşehir – İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	12.03.2026 tarihinde 3 yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiştir. 12.03.2029 tarihine kadar yaklaşık 3 yıl görev süresi kalmıştır.	Yoktur.	Yoktur.
Murat Balcı	Yönetim Kurulu Üyesi (Başkan Vekili)	Barbaros Mah. Begonya Sok. No:9/A Ataşehir – İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	12.03.2026 tarihinde 3 yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiştir. 12.03.2029 tarihine kadar yaklaşık 3 yıl görev süresi kalmıştır.	Yoktur.	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.

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son Beş Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Onur Gök	Yönetim Kurulu Üyesi	Barbaros Mah. Begonya Sok. No:9/A Ataşehir – İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	12.03.2026 tarihinde 3 yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiştir. 12.03.2029 tarihine kadar yaklaşık 3 yıl görev süresi kalmıştır.	Yoktur.	Yoktur.
Volkan Mutlu Coşkun	Yönetim Kurulu Üyesi	Barbaros Mah. Begonya Sok. No:9/A Ataşehir – İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	12.03.2026 tarihinde 3 yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiştir. 12.03.2029 tarihine kadar yaklaşık 3 yıl görev süresi kalmıştır.	Yoktur.	Yoktur.
Mehmet Nuri Yazıcı	Yönetim Kurulu Üyesi	Barbaros Mah. Begonya Sok. No:9/A Ataşehir – İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	12.03.2026 tarihinde 3 yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiştir. 12.03.2029 tarihine kadar yaklaşık 3 yıl görev süresi kalmıştır.	Yoktur.	Yoktur.
Mahmut Gürçan	Yönetim Kurulu Üyesi	Barbaros Mah. Begonya Sok. No:9/A Ataşehir – İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	12.03.2026 tarihinde 3 yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiştir. 12.03.2029 tarihine kadar yaklaşık 3 yıl görev süresi kalmıştır.	Yoktur.	Yoktur.
Hasan Suver	Yönetim Kurulu Üyesi	Barbaros Mah. Begonya Sok. No:9/A Ataşehir – İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	12.03.2026 tarihinde 3 yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiştir. 12.03.2029 tarihine kadar yaklaşık 3 yıl görev süresi kalmıştır.	Yoktur.	Yoktur.

#### 15.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son Beş Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Tuğba Gedikli	Finans Genel Müdür Yardımcısı	Barbaros Mah. Begonya Sok. No:9/A Ataşehir – İstanbul	Bütçe ve Finansal Raporlama Direktörü. Finans Genel Müdür Yardımcısı	23.10.2018 - devam ediyor	-	-

Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son Beş Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Ali Kemal Küçükcan	Hazine ve Uluslararası Bankacılık Genel Müdür Yardımcısı	Barbaros Mah. Begonya Sok. No:9/A Ataşehir – İstanbul	Finansal Kurumlar Müdürü. Hazine ve Uluslararası Bankacılık Genel Müdür Yardımcısı	01.03.2019 - devam ediyor	-	-
Şenol Altundaş	Satış ve Pazarlama Genel Müdür Yardımcısı	Barbaros Mah. Begonya Sok. No:9/A Ataşehir – İstanbul	Maslak Şube Müdürü. Merkez Kurumsal Şube Müdürü. Satış ve Pazarlama Genel Müdür Yardımcısı	08.07.2019 - devam ediyor	-	-
Yalçın Güdül	Hukuk Genel Müdür Yardımcısı	Barbaros Mah. Begonya Sok. No:9/A Ataşehir – İstanbul	Hukuki Danışmanlık ve Takip Direktörü. Hukuk Genel Müdür Yardımcısı	02.09.2019 - devam ediyor	-	-
Uğur Kara	İnsan Kaynakları ve Kurumsal İletişim Genel Müdür Yardımcısı	Barbaros Mah. Begonya Sok. No:9/A Ataşehir – İstanbul	İnsan Kaynakları ve Strateji Genel Müdür Yardımcısı. İnsan Kaynakları ve Kurumsal İletişim Genel Müdür Yardımcısı	14.10.2019 – devam ediyor	-	-

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İs Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son Beş Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Nihat Bulut	Kredi Risk Yönetimi Genel Müdür Yardımcısı	Barbaros Mah. Begonya Sok. No:9/A Ataşehir – İstanbul	Krediler Genel Müdür Yardımcısı. Kredi Risk Yönetimi Genel Müdür Yardımcısı	01.03.2020 - devam ediyor	-	-
Bülent Karacalar	Kredi Tahsis Genel Müdür Yardımcısı	Barbaros Mah. Begonya Sok. No:9/A Ataşehir – İstanbul	Kredi Tahsis Genel Müdür Yardımcısı	01.11.2023 - devam ediyor	-	-
Serkan Uman	Bilgi Teknolojileri ve Dijital Bankacılık Genel Müdür Yardımcısı	Barbaros Mah. Begonya Sok. No:9/A Ataşehir – İstanbul	Bilgi Teknolojileri ve Dijital Bankacılık Genel Müdür Yardımcısı	23.11.2023 - devam ediyor	-	-
Abdulkadir Cebeci	Teftiş Kurulu Başkanı	İnkılap Mah. Küçüksu Cad. No : 135 Panorama Plaza Ümraniye. İstanbul	Teftiş Kurulu Başkanı	26.11.2018 - devam ediyor	-	-
Erhan Şanlı	Risk Yönetim Başkanı	İnkılap Mah. Küçüksu Cad. No : 135 Panorama Plaza Ümraniye. İstanbul	Risk Yönetim Başkanı	11.01.2021 - devam ediyor	-	-

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

**Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.**

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

**İs Yatırım Menkul Değerler A.Ş.**

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son Beş Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Halil İbrahim Özer	İç Kontrol ve Uyum Başkanı	İnkılap Mah. Küçüksu Cad. No : 135 Panorama Plaza Ümraniye. İstanbul	İç Kontrol ve Uyum Başkanı	04.03.2021 - devam ediyor	-	-

### 15.2.3. İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ihraççının kurucuları hakkında bilgi:

Şirket 27.01.1988 tarihinde kurulmuş olup son 5 yıl içerisinde kurulmamıştır.

### 15.2.4. İhraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:

Şirket 27.01.1988 tarihinde kurulmuş olup son 5 yıl içerisinde kurulmamıştır. İhraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personelin birbiriyle akrabalık ilişkisi bulunmamaktadır.

### 15.3. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi:

#### **Prof. Dr. Mehmet Emin BİRPINAR - Yönetim Kurulu Başkanı**

İstanbul Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden 1988 yılında mezun olan Birpınar, yüksek lisans ve doktora eğitimini Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Anabilim Dalı'nda tamamladı. 1991 yılında İtalyan Üniversitesi'nde, 1994 yılında ise Hollanda Delft Teknoloji Üniversitesi'nde inşaat mühendisliği alanında yüksek lisans eğitimini tamamladı. 2009 yılında profesör unvanını alan Birpınar, halen Yıldız Teknik Üniversitesi öğretim üyesidir.

2003'te İstanbul Çevre ve Orman İl Müdürü olan Birpınar, 2011'de İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürü, 2013'te Çevre ve Şehircilik Bakanlığında Müsteşar Yardımcısı olarak görev üstlendi.

Prof. Dr. Birpınar, kısa adı Barselona Sözleşmesi olan Akdeniz'in Kirliliğe Karşı Korunması Sözleşmesi'nin 2013 yılı aralık ayında İstanbul'da gerçekleştirilen 18. Taraflar Toplantısı'nda 2014-2015 dönemi için Büro Başkanı olarak seçildi. 9 Nisan 2015 tarihinde Birleşmiş Milletler İklim Değişikliği Çerçeve Sözleşmesi uyarınca gerçekleştirilen uluslararası iklim değişikliği müzakerelerinde Türkiye'yi temsil etmek üzere baş müzakereci olarak görevlendirildi. Su Mühendisliği Araştırma ve Geliştirme Merkezi (WERDEC), Uluslararası Su Mühendisliği ve Araştırma Derneği (AR), İnşaat Mühendisleri Amerikan Cemiyeti (ASCE) üyesi olan Prof. Dr. Birpınar, çeşitli dernek ve vakıflarda yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır. Ayrıca, bilimsel dergilerde, ulusal ya da uluslararası kongrelerde, yüzden fazla makale, bildiri vs. yayınlamış olup, çeşitli gazetelerde köşe yazarlığı da yapmaktadır.

3 Eylül 2018 tarihinden bu yana Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu üyesidir.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

**Prof. Dr. Murat BALCI - Yönetim Kurulu Başkan Vekili**

Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden 2002 yılında mezun olan Balcı, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalında 2002 yılında başladığı Yüksek Lisans eğitimini "Devlet Hesabına Yapılan Alım Satım Fesat Karıştırma Suçu" başlıklı tezi ile 2004 yılında tamamladı. 2004 yılında Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalında doktora eğitimine başladı. 2009 yılında "Türk Ceza Kanunu'nda Uyuşturucu Madde Ticareti Suçları" adlı tezi ile doktora derecesi aldı.

2010 yılında Ceza ve Ceza Muhakemesi Hukuku alanında Yardımcı Doçent unvanını aldı ve Doğuş Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kamu Hukuku Bölümü Ceza ve Ceza Muhakemesi Hukuku Anabilim Dalında öğretim üyesi olarak göreve başladı. 2013 yılında Doğuş Üniversitesi'ndeki görevinden ayrıldı ve Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesi Hukuk Fakültesi Ceza ve Ceza Muhakemesi Hukuku Anabilim Dalında göreve başladı. 2014 yılında "Ceza Muhakemesinde Hüküm ve Çeşitleri" adlı özgün eseri ve diğer akademik çalışmaları ile birlikte "Doçent" unvanı aldı. 2019 yılında ise "Siyasal veya Askeri Casusluk Suçu" adlı eseri ile Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesi Hukuk Fakültesi Ceza ve Ceza Muhakemesi Hukuku Anabilim Dalında "Profesör" unvanı aldı.

2024 yılında Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dekanlığına getirildi. Cumhurbaşkanı Sayın Recep Tayyip ERDOĞAN'ın tensipleriyle 2 Kasım 2024 tarihi 2024/389 kararı ile Polis Akademisi Başkanlığına atandı ve halen bu görevine devam etmektedir. Akademik çalışmaları kapsamında 50'nin üzerinde kitap ve yüze yakın makale kaleme aldı.

2012 Şubat ve 2019 Temmuz tarihleri arasında Türkiye Futbol Federasyonu Tahkim Kurulu Başkanvekilliği ve 2019 Temmuz Ayı ile 2022 Temmuz ayı tarihleri arasında Tahkim Kurulu Başkanlığı görevinde bulundu. Bu dönemde Futbolda Disiplin, Futbolda Hukuki Uyuşmazlıklar, Futbolda Finansal Fair Play adlı çalışmaları ve sporla ilgili çeşitli makaleler yayımladı. Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesi Hukuk Fakültesinde Spor Hukuku Zirvesi programları ile 3 adet bildiri kitabı yayımladı.

Hukuk Fakültesi eğitiminin sonrasında İstanbul Ticaret Üniversitesi İşletme Fakültesi İşletme Bölümü mezunu olup, 2021 yılında "Londra, Frankfurt Finans Merkezleri Karşılaştırmalı İstanbul Finans Merkezi" tezini tamamlayarak İstanbul Ticaret Üniversitesi Uluslararası Bankacılık ve Finans Yüksek Lisans Programı'ndan ikinci yüksek lisans derecesini almıştır. Bankacılık Hukuku alanında "Gerekçeli, İçtihatlı Bankacılık Kanunu ve İlgili Mevzuat", "Sermaye Piyasası Kanunu Şerhi" ve "Bankacılıkta Temel Kavram ve Kurumlar", "Bankalarda Denetim", "Bankacılıkta Uluslararası Ekonomik Yaptırımlar" adlı eserleri bulunmaktadır.

3 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu üyesi olan Balcı, 05 Ağustos 2024 tarihi itibarıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası Yönetim Kurulu Başkan Vekilidir. Ayrıca katılım finans sisteminin önemli bir eksikliğini kapatmak için 2023 yılında kurulan Katılım Finans Kefalet A.Ş.'nin kurucu Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütmüştür.

**Onur GÖK - Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi**

Mesleki kariyerine 2011 yılında Vergi Müfettiş Yardımcısı olarak başlamış ve yapılan yeterlik sınavında başarı göstererek 01.07.2015 tarih ve 29403 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan üçlü Kararname ile Vergi Müfettişliğine atanmıştır.

Eylül 2017-Nisan 2018 tarihleri arasında Vergi Denetim Kurulu Merkezi Rapor Değerlendirme Komisyonu raportörlüğü yapmış ve ayrıca Kurul Başkanlığının Mevzuat Birimi'nde görev almıştır.

Nisan 2018 tarihinde Bakanlık Makamı Oluru ile Hazine ve Maliye Bakanlığı Vergi Konseyi Genel Sekreter Yardımcısı olarak atanmış olup, Mart 2019 tarihine kadar bu görevde bulunmuştur. Vergi Konseyi bünyesinde

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

başta Gelir ve Kurumlar Vergisi Reformu Çalışmaları olmak üzere İstanbul Finans Merkezi Çalışmaları ve vergi reformu çalışmalarına, çalışma grubu üyesi olarak iştirak etmiştir.

Nisan 2019-Haziran 2021 tarihinde Vergi Denetim Kurulu Başkanlığı Kurul Başkan Yardımcısı olarak görev yapmıştır. Bu süre zarfında Merkezi Rapor Değerlendirme Komisyonu Başkanlığı ve Merkez Disiplin Kurulu Başkan Vekilliği görevlerini yürütmüştür. Ocak 2020-Temmuz 2021 tarihleri arasında Vergi Denetim Kurulu Başkanlığı Kurul Başkan Yardımcılığı görevi ile birlikte Hazine ve Maliye Bakanlığı Vergi Konseyi Genel Sekreteri ve İcra Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapmıştır.

Aralık 2021-Haziran 2023 tarihleri arasında Hazine ve Maliye Bakan Danışmanı olarak görev yapmıştır. Haziran 2022-Temmuz 2023 tarihleri arasında Hazine ve Maliye Bakanlığı Finansal Piyasalar ve Kambiyo Genel Müdürü olarak görev yapmıştır.

Ayrıca İller Bankası A.Ş. Denetim Kurulu, Kalkınma ve Yatırım Bankası Yönetim Kurulu, Kredi Garanti Fonu Yönetim Kurulu, Avrupa Yatırım Fonu Türkiye Büyüme ve Girişimcilik Fonu Yönetim Kurulu Üyeliklerinde bulunmuştur.

TÜRMOB tarafından yapılan Yeminli Mali Müşavirlik Sınavını başarı ile tamamlayarak Yeminli Mali Müşavir olmaya hak kazanmıştır. Vergi mevzuatı ve uygulamasına ilişkin olarak kaleme almış olduğu "Kurumlar Vergisi Revizyonu" ve "Gelir Vergisi Matrahının Tespiti ve Beyanı: Açıklama ve Örneklerle" başlıklı 2 adet kitabı bulunmaktadır. Bununla birlikte ulusal ve uluslararası kongrelerde yayımlanmış çalışmaları ile mali hukuk ve ekonomi alanlarında altmışın üzerinde makale ve yazısı bulunmaktadır.

Onur GÖK, 14 Temmuz 2023 tarihi itibarıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

#### ***Mehmet Nuri YAZICI - Yönetim Kurulu Üyesi***

İstanbul Üniversitesi İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi'nden 1974 yılında mezun olan Yazıcı, 1978 yılında D.B. Deniz Nakliyat T.A.Ş.'de göreve başladı. 1986-1990 yılları arasında Atlas Kollektif Şirketi'nde yönetici olarak görev yapan Yazıcı, 1990-1991 yıllarında Türkiye Cumhuriyeti Dışişleri Bakanlığı Brüksel Başkonsoloslugu'nda çalıştı. 1991-1994 yılları arasında Denizati Turizm İşletmeciliği Ltd. Şti'de yönetici ortak, 1994-2009 yılları arasında İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nde Meclisi Üyesi ve Başkan Danışmanı olarak görev yaptı. 2009-2013 yılları arasında Yazıcılar A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi, 2013-2015 yılları arasında Türk Hava Yolları A.O.'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yaptı.

19 Haziran 2019 itibarıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası Yönetim Kurulu Üyesidir.

#### ***Hasan SUVER - Yönetim Kurulu Üyesi***

1961 yılında Sürmene'de doğdu. İlk ve ortaokul eğitimini Trabzon'da, liseyi Samsun'da tamamladı. Marmara Üniversitesi Siyasal Bilimler Fakültesi Uluslararası İlişkiler Bölümü'nden mezun oldu. İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Sosyal Yapı ve Sosyal Değişme Ana Bilim Dalında yüksek lisans yaptı ve aynı okulda 'Aydınlar ve Sosyal Değişme' konulu tez çalışması oldu. Kurduğu şirkette gıda, temizlik ve inşaat işleriyle ilgilendi. Lise, fakülte, yüksek lisans ve iş hayatında aktif siyasetin içinde oldu.

2002 de Milletvekili adayı oldu. 2004 - 2018 yılları arasında İstanbul ili Fatih ilçesi Belediye Meclis Üyeliği ve Belediye Başkan Yardımcılığı görevini gerçekleştirdikten sonra 2018 ve 2019 yılları arasında Fatih ilçesi Belediye Başkanlığı görevinde bulundu. Ayrıca, Marmara Üniversitesi Mezunları ve Mensupları Derneği, Adnan Kahveci Kültür Yardımlaşma Derneği, Fatih Kızılay Derneği ve Dil ve Edebiyat Derneği gibi

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

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

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

**İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.**

STK'larda Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerinde bulundu. 26 Aralık 2019 tarihinden itibaren Çevre ve Şehircilik Bakanlığında Bakan Yardımcısı olarak görevlendirilmiştir.

21 Mart 2022 tarihi itibarıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu üyesidir.

### **Mahmut GÜRCAN - Yönetim Kurulu Üyesi**

1966 yılında İstanbul'da doğdu. 1980 yılında Zeytinburnu İmam Hatip Ortaokulu'nda, 1983 yılında Şehremini Lisesi'nde eğitimini tamamladıktan sonra 1988 yılında Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Birimler Fakültesi İktisat Bölümü'nü bitirdi.

1989-1990 yılları arasında İngiltere'de dil eğitimi aldı. 1988 yılında aile şirketine gözlük üretim faaliyeti ile iş hayatına giren Mahmut GÜRCAN, Doğan Gözlük Sanayii'nin yönetim kurulu başkanlığını yaparak imalatını yaptığı gözlüklerin iç pazarda ticaretinin yanı sıra, yurt dışına ihracatını gerçekleştirmiştir. Tekstil sektöründe iştigal eden ve kurucusu olduğu aile şirketi 2002 yılından itibaren faaliyetine devam etmektedir. Mahmut GÜRCAN'ın yönetim kurulu başkanlığını da yaptığı bu şirket ürettiği tekstil ürünlerini yurt dışına ihracat yaparak faaliyet göstermektedir.

Siyasi yaşamı oldukça aktif geçen Mahmut GÜRCAN, 1992 senesinde Refah Partisi Bakırköy İlçesi Yeşilköy Mahalle Başkanı göreviyle siyasi hayata giriş yapmıştır. Sonrasında, Refah Partisi Bakırköy İlçe Başkan Yardımcılığı, Fazilet Partisi Bakırköy İlçe Başkan Yardımcılığı ve Yönetim Kurulu Üyeliği, AK Parti Bakırköy İlçe Başkanlığı Kurucu Üyeliği, AK Parti Bakırköy İlçe Başkanlığı Yönetim Kurulu Üyeliği, 3 dönem AK Parti Bakırköy İlçe Başkanlığı, 2 ve 3. Olağanüstü Kongrelerde yapılan seçimle AK Parti Genel Merkez MKYK Üyeliği, AK Parti Genel Merkez Teşkilat Başkanlığı'nda danışmanlık, AK Parti Genel Merkez İstanbul 3. Bölge Koordinatörlüğü, AK Parti Genel Merkez Doğu Anadolu Bölge Koordinatörlüğü, mali ve idari işlerden sorumlu AK Parti İstanbul İl Başkan Yardımcılığı görevlerinin yanı sıra Ağrı, Şanlıurfa ve Danimarka seçim koordinasyon merkezlerinin başkanlığını da yürütmüştür. Ayrıca İstanbul Ticaret Odası Üyeliği, İstanbul Sanayi Odası Üyeliği, MÜSİAD Üyeliği, İlim Yayma Cemiyeti Üyeliği, Ensar Vakfı Üyeliği bulunmaktadır. 16 Aralık 2021 tarihinde Hazine ve Maliye Bakan Yardımcılığı görevine atanmış olup 22 Haziran 2023 tarihine kadar Hazine ve Maliye Bakan Yardımcılığı görevini yürütmüştür. 22 Haziran 2023 de Ticaret Bakan Yardımcılığı görevine atanarak halen bu görevi sürdürmektedir.

8 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu üyesidir.

### **Volkan Mutlu COŞKUN - Yönetim Kurulu Üyesi**

İstanbul Teknik Üniversitesi (İTÜ) Meteoroloji Mühendisliği bölümünü 1993 yılında derece ile tamamlayan Coşkun, 2011 yılında ise Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat Bölümü'nden mezun oldu.

1993 yılında Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü (DSİ) İşletme ve Bakım Dairesi Başkanlığında mühendis olarak göreve başlayan Coşkun, 2004 - 2011 yılları arasında ise DSİ'de muhtelif birimlerde Şube Müdürü olarak, 2011 - 2014 yılları arasında ise Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığında Bakan Özel Kalem Müdürü olarak görev yaptı. 11.06.2014 tarihinde Bakanlık Müşaviri kadrosuna atanmış olup, Bakanlık Özel Kalem Müdürlüğü görevini de birlikte yürüttü. 27.08.2015 tarihinde Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Müsteşar Yardımcısı görevine atanan Coşkun, 23.02.2017 tarihinde Bakanlık Müşavirliğine atandı. 04.12.2017 - 19.08.2018 tarihleri arasında Müsteşar Yardımcısı olarak görevini sürdürdü. 19 Ağustos 2018 tarihinde Tarım ve Orman Bakanlığı'na Meteoroloji Genel Müdürü olarak atandı.

Volkan Mutlu Coşkun, 13 Haziran 2019 tarihinde 18. Dünya Meteoroloji Kongresi tarafından oy birliği ile WMO Yürütme Konseyi üyeliğine seçilerek 2019-2022 döneminde 6. Bölge Birliğini (Avrupa Bölgesi) temsil

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

etti. 2 Haziran 2023 tarihinde 19. Dünya Meteoroloji Kongresi tarafından 2023-2027 dönemi için WMO Yürütme Konseyi üyeliğine yeniden seçildi. 11 Kasım 2019 tarihinde Toprak Mahsulleri Ofisi (TMO) Yönetim Kurulu üyeliğine atanan Coşkun, bu görevini 3 Haziran 2022 tarihine kadar yürüttü. 29.10.2021 tarihinde Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile yeni kurulan T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nda Meteoroloji Genel Müdürü olarak yeniden atanmış olup, bu görevi halen devam etmektedir.

5 Ağustos 2024 tarihi itibarıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesidir.

#### **Yönetimde Söz Sahibi Olan Personel:**

##### ***Tuğba Gedikli - Finans Genel Müdür Yardımcısı***

İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi İngilizce İktisat lisans mezunu olan Tuğba Gedikli, iş yaşamına HSBC Bank'ta başlamıştır. Kariyerine, bağımsız denetim şirketi olan PwC'de kıdemli ekip şefi olarak devam etmiş; gayrimenkul, enerji, üretim ve finansal hizmetler başta olmak üzere çeşitli sektör firmalarının bağımsız denetiminde ve şirketlerin halka arz projelerinde görev almıştır. 2014 yılında Unilever'e katılmış, finansal raporlama ve bütçe departmanlarında yöneticilik görevleri üstlenmiştir. 2017 yılı itibarıyla Emlak Konut GYO şirketinde sırasıyla Yönetim Danışmanı, Yatırımcı İlişkileri ve Finansman Müdürü görevlerinde bulunmuştur. 2018 yılında Türkiye Emlak Katılım Bankası'nda Bütçe ve Finansal Raporlama Direktörü olarak göreve başlayan Tuğba Gedikli, Banka'nın yeniden faaliyete geçişi ve kuruluşuna ilişkin süreçlerde yer almıştır. 19 Ekim 2022 tarihinden itibaren Finans Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

##### ***Ali Kemal Küçükcan - Hazine ve Uluslararası Bankacılık Genel Müdür Yardımcısı***

1975 yılında doğdu. 1992 yılında Ankara Fen Lisesi, 1998 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi Çevre Mühendisliği, 2003 yılında Yeditepe Üniversitesi MBA yüksek lisansını tamamladı. 2000 yılında Garanti Bankası Finansal Kurumlar biriminde göreve başlayan KÜÇÜKCAN; Finansal Kurumlar Birimi Kıdemli Bölge Yöneticiliği, Finansal Kurumlar Birimi Müdür Yardımcılığı görevlerini üstlenmiştir. 2013-2019 yılları arasında Şekerbank Finansal Kurumlar-Uluslararası Bankacılık Birim Müdürlüğü görevi yapmıştır. 2019 yılı Mart ayından itibaren kariyerine Türkiye Emlak Katılım Bankasında Finansal Kurumlar Birim Müdürü olarak devam etmiştir. 19.10.2022 tarihi itibarıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası Hazine ve Uluslararası Bankacılık Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

##### ***Şenol Altundaş - Satış ve Pazarlama Genel Müdür Yardımcısı***

Şenol Altundaş; 1972 yılında İstanbul'da doğmuştur. Marmara Üniversitesi İngilizce Uluslararası İlişkiler bölümünden 1996 yılında mezun olduktan sonra Pamukbank'ta çalışmaya başlayan Sn. Altundaş, 2003 yılında Akbank'ta çalışma hayatına devam etmiş olup; 2005-2015 yılları arasında Şube Yöneticiliği görevini üstlenmiştir. 2015-2019 yılları arasında Ak Finansal Kiralama AŞ'de Genel Müdürlük görevini başarıyla yürüttükten sonra Türkiye Emlak Katılım Bankası'nda sırasıyla Maslak ve Merkez Şube Müdürü olarak görev almıştır. Sabancı Üniversitesi İngilizce MBA yüksek lisans mezunu olan Sn. Altundaş iyi derecede İngilizce bilmektedir. 28.11.2023 tarihi itibarıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası Satış ve Pazarlama Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

##### ***Yalçın Güdül - Hukuk Genel Müdür Yardımcısı***

1978 yılında Zonguldak'ta doğdu. 2002 yılında Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesinden mezun oldu. 2003-2004 yıllarında avukatlık stajını tamamladıktan sonra uluslararası hukuk ve Ticaret hukuku alanında değişik hukuk firmalarında avukatlık ve danışmanlık yapmıştır. 2019 yılından itibaren Türkiye Emlak Katılım Bankası'nda kariyerini sürdüren Sn. GÜDÜL sırasıyla Hukuki Danışmanlık Müşaviri ve Hukuki Danışmanlık

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İs Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

ve Takip Direktörü görevlerini üstlenmiştir. 27.02.2025 tarihi itibarıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası Hukuk Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

***Uğur Kara - İnsan Kaynakları ve Kurumsal İletişim Genel Müdür Yardımcısı***

Pamukkale Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden mezun olan Uğur Kara Marmara Üniversitesi Çalışma Ekonomisi ve Endüstri İlişkileri Bölümü'nde yüksek lisansını tamamladı. Kariyerine 2003 yılında İSTAÇ A.Ş.'de başlayan Kara, 2012-2018 yılları arasında İnsan Kaynakları Müdürü olarak devam etti. 2018 yılında İSPARK A.Ş.'nin Genel Müdürlüğü görevini üstlenen Uğur Kara, 14 Ekim 2019 itibarıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası İnsan Kaynakları ve Kurumsal İletişim Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

***Nihat Bulut - Kredi Risk Yönetimi Genel Müdür Yardımcısı***

1996 yılında Marmara İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi'nden (İngilizce) mezun oldu. 1998 yılında Albaraka Türk Katılım Bankası Proje ve Pazarlama Müdürlüğü'nde Uzman Yardımcısı olarak göreve başladı. 2006-2013 yılları arasında sırasıyla Kurumsal Bankacılık Müdürlüğü'nde ve Ticari Krediler Müdürlüğünde Müdür Yardımcısı olarak görev yapan Nihat Bulut, 2013 – 2017 yılları arasında ise farklı operasyon birimlerinde Müdürlük görevini üstlenmiştir. Aynı kurumda 2017 yılı Şubat ayından itibaren Kurumsal Krediler Müdürlüğü'nde Müdür unvanıyla kariyerine devam etmiştir. 02.03.2020 tarihi itibarıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası Krediler Genel Müdür Yardımcısı, ardından 28.11.2023 tarihi itibarıyla da Kredi Risk Yönetimi Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır. 02.04.2025 tarihi itibarıyla Operasyon Genel Müdür Yardımcısı görevine vekalet etmektedir.

***Bülent Karacalar - Kredi Tahsis Genel Müdür Yardımcısı***

Bülent Karacalar; 1978 yılında Ankara'da doğmuştur. 2000 yılında Karadeniz Teknik Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme bölümünden mezun olduktan sonra çalışma hayatına 2002 yılında Anadolu Finans Kurumu'nda başlayan Sn. Bülent Karacalar; Anadolu Finans ve Family Finans kurumlarının birleşmesi ile görevine Türkiye Finans Katılım Bankası çatısı altında devam etmiş olup, 2011 yılı itibarıyla aynı kurumda Şube Müdürlüğü görevini üstlenmiştir. Kariyerine 2015 - 2023 yılları arasında Ziraat Katılım Bankası'nda devam eden Sn. Karacalar sırasıyla Şube Müdürlüğü, Krediler ve Dış Ticaret Operasyon Bölüm Başkanlığı, Şube Bankacılığı ve Satış Yönetimi Bölüm Başkanlığı ve son olarak Kurumsal Şube Bankacılığı Bölüm Başkanlığı görevlerini yerine getirmiştir. 28.11.2023 tarihi itibarıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası Kredi Tahsis Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

***Serkan Uman - Bilgi Teknolojileri ve Dijital Bankacılık Genel Müdür Yardımcısı***

1976 yılında Kayseri'de doğdu. 1999 yılında Ortadoğu Teknik Üniversitesi Fen-Edebiyat Fakültesi Matematik lisans bölümünden mezun oldu. Maltepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü'nde İşletme-MBA eğitimini 2006 yılında tamamladı. Çalışma hayatına 1999 yılında Türkiye İş Bankası Bilgi Teknolojileri Yazılım Geliştirme Biriminde başlayan Uman, sırasıyla Sistem Analisti, Ekip lideri, Proje Yöneticisi unvanlarında çalıştı. 2011 yılı itibarıyla Softtech bünyesinde Yazılım Sistem Mimarı, Müdür, Direktör, Grup Müdürü ve Genel Müdür Yardımcısı unvanlarında görev aldı. 2022 yılında Hedef Yatırım Bankasında BT ve Operasyon Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışan Uman, Haziran 2023 itibarıyla İfo Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Bilgi Teknolojileri Genel Müdür Yardımcısı ve Hedef Holding'de Teknoloji Grup Başkanlığı görevlerini sürdürmekteydi. 28 Kasım 2023 tarihinden itibaren Türkiye Emlak Katılım Bankası Bilgi Teknolojileri ve Dijital Bankacılık Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

***Abdulkadir Cebeci - Teftiş Kurulu Başkanı***

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İs Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

1981 yılında İstanbul'da doğdu. 2004 yılında Marmara Üniversitesi İşletme lisans bölümünden mezun oldu. İstanbul Bilgi Üniversitesi Finans Ekonomi Yüksek Lisans bölümünden 2012 yılında mezun oldu. Çalışma hayatına 2005 yılında Kuveyt Türk Katılım Bankasında İş Denetçi Yardımcısı unvanı ile başlayan Cebeci, 2006 yılı itibariyle Türkiye Finans Katılım Bankasında Müfettiş Yardımcısı, Yetkili Müfettiş Yardımcısı, Müfettiş, Kıdemli Müfettiş, Denetim Yöneticisi unvanlarında görev aldı. 2018 tarihinde Türkiye Emlak Katılım Bankasında Başkan Yardımcısı görevini üstlenmiştir. 2019 tarihi itibariyle Teftiş Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır.

#### **Erhan Şanlı - Risk Yönetim Başkanı**

1982 yılında İstanbul'da doğdu. 2005 yılında Boğaziçi Üniversitesi Matematik lisans bölümünden mezun oldu. Marmara Üniversitesi Veri Mühendisliği Yüksek Lisansını 2021 yılında tamamladı. 2006 yılında çalışma hayatına Albaraka Türk Katılım Bankasında Uzman Yardımcısı unvanı ile başlayan Şanlı, sırasıyla Uzman, Yönetmen, Yönetici unvanlarını üstlenmiştir. 2021 tarihi itibariyle Türkiye Emlak Katılım Bankasında Risk Yönetim Başkanı olarak görev yapmaktadır.

#### **Halil İbrahim Özer - İç Kontrol ve Uyum Başkanı**

1982 yılında Ankara'da doğdu. 2006 yılında İstanbul Üniversitesi İngilizce İşletme lisans bölümünden mezun oldu. Maltepe Üniversitesi İşletme Yüksek Lisansını 2012 yılında tamamladı. Çalışma hayatına 2006 yılında Türkiye Garanti Bankasında Management Trainee unvanı ile başlayan Özer, 2008 yılında Şekerbank bünyesine Yetkili Müfettiş Yardımcısı unvanıyla geçiş yapmıştır. 2011 yılında Bankpozitif Kredi ve Kalkınma Bankasında Müfettiş unvanı ile kariyerini sürdüren Özer, 2012 yılında Albaraka Türk Katılım Bankasına geçiş yaparak sırasıyla Müfettiş, Ticari Portföy Yönetmeni, Şube Müdürü unvanlarında görev yapmıştır. 2021 tarihi itibariyle Türkiye Emlak Katılım Bankasında İç Kontrol ve Uyum Başkanı olarak görev yapmaktadır.

**15.4. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dahil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyelığının veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:**

#### **Yönetimde Kurulu Üyeleri**

<b>Prof. Dr. Murat Balcı - Yönetim Kurulu Başkan Vekili</b>			
<b>Şirket Unvanı</b>	<b>Görevi</b>	<b>Görevine Devam Edip Etmediği</b>	<b>Hissedarlık Durumu</b>
Emlak Katılım Portföy Yönetimi Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	-
Murathan Enerji Yatırımları ve Danışmanlık Limited Şirketi	Pay Sahibi	Devam Ediyor	%75
M Umut Dijital Medya Animasyon Reklamcılık ve Siber Güvenlik Limited Şirketi	Pay Sahibi	Devam Ediyor	%75
Sude Gayrimenkul Geliştirme Emlak Danışmanlığı ve İnşaat Limited Şirketi	Pay Sahibi	Devam Ediyor	%50

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>Onur Gök - Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür</b>			
<b>Şirket Unvanı</b>	<b>Görevi</b>	<b>Görevine Devam Edip Etmediği</b>	<b>Hissedarlık Durumu</b>
Emlak Katılım Tasarruf Finansman Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	-
Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	-
Emlak Katılım Portföy Yönetimi Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Ediyor	-
Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Ediyor	-
Özdemir Antimuan Madenleri Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	-
Petek Plastik Kaplama Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	-
Türkiye Kalkınma ve Yatırım Bankası A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmiyor	-
Kredi Garanti Fonu A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmiyor	-
Avrupa Yatırım Fonu Türkiye Büyüme ve Girişimcilik Fonu	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmiyor	-
İller Bankası A.Ş.	Denetim Kurulu Üyesi	Devam Etmiyor	-

<b>Mehmet Nuri Yazıcı - Yönetim Kurulu Üyesi</b>			
<b>Şirket Unvanı</b>	<b>Görevi</b>	<b>Görevine Devam Edip Etmediği</b>	<b>Hissedarlık Durumu</b>
Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Başkanı	Devam Ediyor	-

<b>Mahmut Gürcan - Yönetim Kurulu Üyesi</b>			
<b>Şirket Unvanı</b>	<b>Görevi</b>	<b>Görevine Devam Edip Etmediği</b>	<b>Hissedarlık Durumu</b>
Doğanay Çorap Sanayii ve Ticaret Limited Şirketi	Ortak ve Müdür	Devam Ediyor	%25
Ttnet Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	-

### Yönetimde Söz Sahibi Personel

<b>Tuğba Gedikli – Genel Müdür Yardımcısı</b>			
<b>Şirket Unvanı</b>	<b>Görevi</b>	<b>Görevine Devam Edip Etmediği</b>	<b>Hissedarlık Durumu</b>
Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	-

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>Ali Kemal Küçükcan – Genel Müdür Yardımcısı</b>			
<b>Şirket Unvanı</b>	<b>Görevi</b>	<b>Görevine Devam Edip Etmediği</b>	<b>Hissedarlık Durumu</b>
Emlak Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Ediyor	-
Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	-

<b>Şenol Altundaş – Genel Müdür Yardımcısı</b>			
<b>Şirket Unvanı</b>	<b>Görevi</b>	<b>Görevine Devam Edip Etmediği</b>	<b>Hissedarlık Durumu</b>
Emlak Katılım Tasarruf Finansman A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	-
Katılım Finans Kefalet A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	-

<b>Uğur Kara – Genel Müdür Yardımcısı</b>			
<b>Şirket Unvanı</b>	<b>Görevi</b>	<b>Görevine Devam Edip Etmediği</b>	<b>Hissedarlık Durumu</b>
Emlak Katılım Tasarruf Finansman A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	-

<b>Nihat Bulut – Genel Müdür Yardımcısı</b>			
<b>Şirket Unvanı</b>	<b>Görevi</b>	<b>Görevine Devam Edip Etmediği</b>	<b>Hissedarlık Durumu</b>
Emlak Katılım Tasarruf Finansman A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam Ediyor	-

<b>Bülent Karacalar – Genel Müdür Yardımcısı</b>			
<b>Şirket Unvanı</b>	<b>Görevi</b>	<b>Görevine Devam Edip Etmediği</b>	<b>Hissedarlık Durumu</b>
Emlak Katılım Tasarruf Finansman A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	-
Fzk Mühendislik ve Sınai Yatırımlar A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Etmiyor	-

<b>Serkan Uman – Genel Müdür Yardımcısı</b>			
<b>Şirket Unvanı</b>	<b>Görevi</b>	<b>Görevine Devam Edip Etmediği</b>	<b>Hissedarlık Durumu</b>
Emlak Katılım Tasarruf Finansman A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	-

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İs Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Halil İbrahim Özer – İç Kontrol ve Uyum Başkanı			
Şirket Unvanı	Görevi	Görevine Devam Edip Etmediği	Hissedarlık Durumu
Emlak Katılım Portföy Yönetimi A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	Devam Ediyor	-

**15.5. Son 5 yılda, ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikap, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi:**

Son beş yılda, ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikap, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş bir hüküm bulunmamaktadır.

**15.6. Son 5 yılda, ihraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi:**

Son beş yılda, ihraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş herhangi bir dava, suç duyurusu ya da yaptırım bulunmamaktadır.

**15.7. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi:**

Yoktur.

**15.8. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim ve denetim kurulu üyeliğine veya ihraççıdaki diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı 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.

**15.9. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların ihraççıya karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi:**

Şirket 27.01.1988 tarihinde kurulmuş olup son 5 yıl içerisinde kurulmamıştır. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelin Şirket'e karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasında herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

**15.9.1. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların yönetim kurulunda veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi:**

Şirket 27.01.1988 tarihinde kurulmuş olup son 5 yıl içerisinde kurulmamıştır. Yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi personelin yönetim kurulunda veya üst yönetimde görev almaları için, ana pay sahipleri, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle herhangi bir anlaşma akdedilmemiştir.

**15.9.2. İhraççının çıkardığı ve yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların sahip olduğu sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi:**

Yoktur.

**16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER**

**16.1. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler:**

Aşağıda yer alan tablo, izahnameye konu finansal tablo dönemleri itibarıyla, Şirket'in yönetim kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu ücret ve benzeri menfaatlere ilişkin tutarları içermektedir:

(Bin TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Yönetim Kurulu Üyelerine Sağlanan Ücret ve Benzeri Menfaatler Toplamı	2.615	3.510	6.821
Üst Yönetime Sağlanan Ücret ve Benzeri Menfaatler Toplamı	24.872	74.283	149.325
<b>Toplam</b>	<b>27.487</b>	<b>77.793</b>	<b>156.146</b>

**16.2. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için ihraççının veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:**

Şirket, Şirket'in yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatlerini ödeyebilmek için üst düzey yöneticileri için 7.723.740,03 TL karşılık ayırmış olup herhangi bir ücret ödemesi yapılmayan ya da yan hak sağlanmayan yönetim kurulu üyeleri için ise karşılık ayırmamıştır.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

## 17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

17.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süresi ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler:

Adı Soyadı	Görevi	Son Beş Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Mehmet Emin Birpınar	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Üyesi (Başkan)	12.03.2026 tarihinde 3 yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiştir. 12.03.2029 tarihine kadar yaklaşık 3 yıl görev süresi kalmıştır.
Murat Balcı	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Yönetim Kurulu Üyesi (Başkan Vekili)	12.03.2026 tarihinde 3 yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiştir. 12.03.2029 tarihine kadar yaklaşık 3 yıl görev süresi kalmıştır.
Onur Gök	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	12.03.2026 tarihinde 3 yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiştir. 12.03.2029 tarihine kadar yaklaşık 3 yıl görev süresi kalmıştır.
Volkan Mutlu Coşkun	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	12.03.2026 tarihinde 3 yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiştir. 12.03.2029 tarihine kadar yaklaşık 3 yıl görev süresi kalmıştır.
Mehmet Nuri Yazıcı	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	12.03.2026 tarihinde 3 yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiştir. 12.03.2029 tarihine kadar yaklaşık 3 yıl görev süresi kalmıştır.
Mahmut Gürcan	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	12.03.2026 tarihinde 3 yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiştir. 12.03.2029 tarihine kadar yaklaşık 3 yıl görev süresi kalmıştır.
Hasan Suver	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	12.03.2026 tarihinde 3 yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiştir. 12.03.2029 tarihine kadar yaklaşık 3 yıl görev süresi kalmıştır.

### Yönetimde Söz Sahibi Personel:

Adı Soyadı	Görevi	Son Beş Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Tuğba Gedikli	Finans Genel Müdür Yardımcısı	Genel Müdür Yardımcısı Bütçe ve Finansal Raporlama Direktörü	19.10.2022 tarihinden itibaren aksi karar alınıncaya dek
Ali Kemal Küçükcan	Hazine ve Uluslararası Bankacılık Genel Müdür Yardımcısı	Genel Müdür Yardımcısı Finansal Kurumlar Müdürü	19.10.2022 tarihinden itibaren aksi karar alınıncaya dek
Şenol Altundaş	Satış ve Pazarlama Genel Müdür Yardımcısı	Genel Müdür Yardımcısı Şube Müdürü	01.11.2023 tarihinden itibaren aksi karar alınıncaya dek
Yalçın Güdül	Hukuk Genel Müdür Yardımcısı	Genel Müdür Yardımcısı Hukuki Danışmanlık ve Takip Direktörü Hukuki Danışmanlık Müşaviri	27.02.2025 tarihinden itibaren aksi karar alınıncaya dek

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İs Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Adı Soyadı	Görevi	Son Beş Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Uğur Kara	İnsan Kaynakları ve Kurumsal İletişim Genel Müdür Yardımcısı	Genel Müdür Yardımcısı	23.01.2025 tarihinden itibaren aksi karar alınıncaya dek
Nihat Bulut	Kredi Risk Yönetimi Genel Müdür Yardımcısı	Genel Müdür Yardımcısı	28.11.2023 tarihinden itibaren aksi karar alınıncaya dek
Bülent Karacalar	Kredi Tahsis Genel Müdür Yardımcısı	Genel Müdür Yardımcısı	01.11.2023 tarihinden itibaren aksi karar alınıncaya dek
Serkan Uman	Bilgi Teknolojileri ve Dijital Bankacılık Genel Müdür Yardımcısı	Genel Müdür Yardımcısı	23.11.2023 tarihinden itibaren aksi karar alınıncaya dek
Abdulkadir Cebeci	Teftiş Kurulu Başkanı	Teftiş Kurulu Başkanı GM ve Şube Denetimi Başkan Yardımcısı	11.11.2019 tarihinden itibaren aksi karar alınıncaya dek
Erhan Şanlı	Risk Yönetim Başkanı	Risk Yönetim Başkanı	11.01.2021 tarihinden itibaren aksi karar alınıncaya dek
Halil İbrahim Özer	İç Kontrol ve Uyum Başkanı	İç Kontrol ve Uyum Başkanı	04.03.2021 tarihinden itibaren aksi karar alınıncaya dek

**17.2. Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibariyle ihraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi veya bulunmadığına dair ifade:**

Yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde ihraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından ödeme yapılmasını veya fayda sağlanmasını öngören herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

**17.3. İhraççının denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları:**

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu Komiteleri" başlıklı 14. maddesine göre Banka'nın, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Bankacılık Kanunu ve ilgili diğer mevzuat uyarınca oluşturduğu komiteler; Kredi Komitesi, Denetim Komitesi, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Ücretlendirme Komitesinden ibarettir. Banka Yönetim Kurulu, ihtiyaç halinde başka komiteler kurmaya yetkilidir.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Banka bünyesinde yer alan komitelere ilişkin bilgiler aşağıda sunulmaktadır.

***Kurumsal Yönetim Komitesi***

- Mahmut Gürcan (Başkan)
- Prof. Dr. Murat Balcı
- Volkan Mutlu Coşkun

***İcra Komitesi***

- Prof. Dr. Mehmet Emin Birpınar (Başkan)
- Onur Gök
- Hasan Suver

***Danışma Komitesi***

- Prof. Dr. Hamdi Döndüren (Başkan)
- Prof. Dr. Mehmet Saraç
- Prof. Dr. Şevket Topal

***Ücretlendirme Komitesi***

- Hasan Suver (Başkan)
- Mehmet Nuri Yazıcı
- Volkan Mutlu Coşkun

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

### **Kredi Komitesi**

- Prof. Dr. Murat Balcı (Başkan)
- Onur Gök
- Mahmut Gürcan
- Prof. Dr. Mehmet Emin BİRPINAR (Yedek)
- Hasan SUVER (Yedek)

### **Denetim Komitesi**

- Mehmet Nuri Yazıcı (Başkan)
- Volkan Mutlu Coşkun

### **Kurumsal Yönetim Komitesi**

Kurumsal Yönetim Komitesi, Kurumsal Yönetim İlkeleri Yönetmeliği ve Kurumsal Yönetim Tebliği hükümlerine uygun olarak faaliyetleri yürütür. Bu kapsamda görev ve sorumlulukları aşağıdaki şekildedir:

- Banka'nın kurumsal yönetim ilkelerine uyumunu izlemek, bu konuda iyileştirme çalışmalarında bulunmak ve yönetim kuruluna öneriler sunmak,
- Banka içerisinde kurumsal değerler ve stratejik hedeflerin oluşturulduğunu temin etmek,
- Banka içerisinde yetki ve sorumlulukların açıkça belirlenmiş ve uygulanmakta olduğunu temin etmek,
- Banka içerisinde, bankanın müfettişleri ile bağımsız denetim elemanlarının çalışmalarından etkin olarak yararlandığını temin etmek,
- Banka içerisinde uygulanan ücret politikalarının bankanın etik değerleri, stratejik hedefleri ve iç dengeleri ile uyumunu temin etmek,
- Kurumsal yönetimde şeffaflık sağlanmasını temin etmek,
- Kamuoyunu bilgilendirmede Banka'nın kurumsal web sitesinin etkin olarak kullanılmasını temin etmek,
- Yasal olarak zorunlu olmayan ancak bununla birlikte Banka faaliyetlerindeki etkinliğin artırılması ve yönetime yardımcı olması amacı ile Yönetim Kurulu düzeyinde komitelerin kurulması taleplerini değerlendirmek ve Yönetim Kurulu'nu konuyla ilgili bilgilendirmek.

### **Kredi Komitesi**

Kredi Komitesi, Bankacılık Kanunu ve Kredi Yönetmeliği hükümlerine uygun olarak faaliyetleri yürütür. Bu kapsamda görev ve sorumlulukları mevzuatla belirtilen sınırlar dahilinde kalmak kaydıyla aşağıdaki şekildedir:

- Yönetim Kurulu tarafından kendisine verilen yetki dahilinde, Banka özkaynaklarının %10'una kadar olan tutarlardaki limit tahsis, yenileme, artırım veya teminat değişikliği taleplerini karara bağlamak,
- Yönetim Kurulu'nun kredilerle ilgili vereceği görevleri yapmak,
- Şubelerin, şube yetkisindeki kredi genel limitlerini ve kullandırım koşullarını belirlemek,
- Şubelerin kendi yetkilerinin üzerinde kalan firma limit tahsis ve artırım taleplerini değerlendirmek ve neticelendirmek,
- Düşürülmesi veya iptal edilmesi gereken limitleri karara bağlamak,
- Bankanın genel kredi politikalarını gözetmek,
- Kredi kullandırma şekil ve şartlarını belirlemek,

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

- Bir firmaya tahsis edilen bir limitin başka bir limite münakale edilmesi kararını vermek,
- Risk azaltım işlemlerinin kararlarını vermek.

### **Denetim Komitesi**

Denetim Komitesi, Bankacılık Kanunu ve İç Sistemler Yönetmeliği hükümlerine uygun olarak faaliyetleri yürütür. Bu kapsamda görev ve sorumlulukları aşağıdaki şekildedir:

- İç kontrol ve uyum, iç denetim ve risk yönetimine ilişkin mevzuat hükümlerine ve Yönetim Kurulu'na onaylanan banka iç mevzuat dokümanlarına uyulup uyulmadığını gözetmek ve alınması gerekli görülen önlemler konusunda Yönetim Kurulu'na önerilerde bulunmak,
- İç denetim sisteminin bankanın mevcut ve planlanan faaliyetlerini ve bu faaliyetlerden kaynaklanan risklerini kapsayıp kapsamadığını gözetmek,
- İç sistemler kapsamındaki birimlerden denetim komitesine bağlananların yöneticilerinin seçimine yönelik Yönetim Kurulu'na önerilerde bulunmak, Yönetim Kurulu'nun bunları görevden alması sırasında görüş vermek,
- Banka içi usulsüzlüklerin doğrudan kendisine veya iç denetim birimine ya da müfettişlere bildirilmesini sağlayacak iletişim kanallarının tesis edilmesini sağlamak,
- Müfettişlerin görevlerini bağımsız ve tarafsız şekilde yerine getirip getirmediğini izlemek,
- İç denetim planlarını incelemek,
- Yönetim Kurulu'na, iç sistemler kapsamındaki birimlerde görev yapacak personelde aranması gereken nitelikler ile ilgili önerilerde bulunmak,
- İç denetim raporlarında tespit edilen hususlar konusunda üst düzey yönetimin ve bunlara bağlı birimlerin aldığı önlemleri izlemek,
- İç sistemler kapsamındaki birimlerde görevli yönetici ve personelin mesleki eğitim düzeylerini ve yeterliliğini değerlendirmek,
- Bankanın taşıdığı risklerin tespit edilmesi, ölçülmesi, izlenmesi ve kontrol edilmesi için gerekli yöntem, araç ve uygulama usullerinin mevcut olup olmadığını değerlendirmek,
- Bankanın muhasebe uygulamalarının mevzuata uygunluğu kapsamında bağımsız denetim kuruluşunun değerlendirmelerini gözden geçirmek, ilgili üst düzey yönetimin tespit edilen tutarsızlıklar konusundaki açıklamasını almak,
- Üst düzey yönetim ve bağımsız denetçiler ile birlikte, bağımsız denetimin sonuçlarını, yıllık ve üçer aylık mali tablolar ile bunlara ilişkin dokümanları, bağımsız denetçi raporunu değerlendirmek ve bağımsız denetçinin tereddüt ettiği diğer konuları çözüme kavuşturmak,
- Bankanın sözleşme imzalayacağı derecelendirme kuruluşları, bilgi sistemleri denetimi yapanlar da dahil olmak üzere bağımsız denetim kuruluşları ve değerlendirme kuruluşları ile bunların yönetim kurulu başkan ve üyeleri, denetçileri, yöneticileri ve çalışanlarının banka ile ilişkili faaliyetlerinde bağımsızlığını ve tahsis edilen kaynakların yeterliliğini değerlendirmek,
- Bankanın alacağı destek hizmetine ilişkin risk değerlendirmesi yapmak,
- Bankanın finansal raporlarının gerçek ve yansıtılması gereken tüm bilgileri kapsayıp kapsamadığını, mevzuata uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını gözetmek, tespit edilen hata ve usulsüzlükleri düzelttirmek,

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

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

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

**İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.**

- Altı aylık dönemi aşmamak kaydıyla, dönem içerisinde icra ettiği faaliyetleri ve bu faaliyetlerin sonuçlarını Yönetim Kurulu'na raporlamak,
- İSEDES'in yeterliliği ve doğruluğu hakkında gerekli güvenceyi sağlayacak denetim ve kontrol sürecini oluşturmak.

### **Ücretlendirme Komitesi**

Ücretlendirme Komitesi, Kurumsal Yönetim İlkeleri Yönetmeliği, Kurumsal Yönetim Tebliği ve Bankalarda İyi Ücretlendirme Uygulamalarına İlişkin Rehber hükümlerine uygun olarak faaliyetleri yürütür. Bu kapsamda görev ve sorumlulukları aşağıdaki şekildedir:

- Banka faaliyetlerinin kapsamı ve yapısı ile stratejileri, uzun vadeli hedefleri ve risk yönetim yapılarına uyumlu, aşırı risk alımını önleyici ve etkin risk yönetimine katkı sağlayacak bir ücretlendirme politikası oluşturmak,
- Bankanın ücretlendirme politikasının etkinliğinin sağlanmasını teminen Ücretlendirme Politikası'nı yılda en az bir kez gözden geçirmek,
- Ücretlendirme politikası ve uygulamalarını risk yönetimi çerçevesinde değerlendirerek bunlara ilişkin önerilerini her yıl rapor halinde Yönetim Kurulu'na sunmak,
- Yönetim Kurulu Üyelerinin ve üst düzey yöneticilerinin ücretlerinin ücretlendirme esaslarına ilişkin önerilerini, Banka'nın uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirlemek,
- Üst düzey yönetim, Banka çalışanları ve ortaklarının menfaat ve hakları arasında dengeli bir dağılımı tesis etmek,
- Yönetim Kurulu Üyeleri, üst düzey yönetim ve Banka çalışanlarının bankanın değer sağlama sürecine katkıları ölçüsünde ödüllendirilmelerini temin etmek.

### **İcra Komitesi**

İcra Komitesi, Yönetim Kurulu toplantılarında verilecek kararların daha hızlı, etkin ve sağlıklı olarak alınmasının sağlanması amacıyla kurulmuş olup, bu kapsamda görev ve sorumlulukları aşağıdaki şekildedir:

- Yönetim Kurulu'nun uzun vadeli stratejik planlama, politika ve iş planları, bankacılık hizmetleri gibi genel konulara ilişkin olarak vereceği kararlara esas olmak üzere incelemeler yapmak, öneriler hazırlamak,
- Bankaya dair raporlar, bilgi ve iş politikalarının etkinliğini gözden geçirmek, tespit etmek ve önerilerde bulunmak,
- Belirli sektörler ile ilgili öneriler, coğrafi bölgeler ve müşteriler hakkında öneriler vermek,
- Banka faaliyetlerini etkileyebilecek konular ile Yönetim Kurulu toplantılarından önce ortaya çıkabilecek başka konularda, çalışmalarını gözden geçirmek, öneride bulunmak,
- Başka herhangi bir kurul, komite, organ, birim ve kişinin yetki alanına girmeyen herhangi bir sorunu çözmek, görev ve yetkisi dahilinde olmak üzere ilgili birimlere destek olmak,
- Yönetim Kurulu tarafından verilen görevleri yerine getirmek.

### **Danışma Komitesi**

Danışma Komitesi, Katılım Esasları Tebliği hükümlerine uygun olarak faaliyetleri yürütür. Bu kapsamda görev ve sorumlulukları aşağıdaki şekildedir:

- Katılım esasları ile bunların uygulanması hakkında kararlar almak,

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

- Banka iç Mevzuat düzenlemelerini katılım esaslarına uyum çerçevesinde değerlendirmek.
- Banka ürün ve hizmetlerine ilişkin standart sözleşmeleri ile eklerini katılım esasları açısından değerlendirmek ve onaylamak.
- Banka'ya hukuk, denetim ve ilgili diğer alanlarda hizmet sunan kişi ve kuruluşlara katılım esasları konusunda görüş bildirmek.
- Banka'nın yıllık faaliyet raporunda yer almak üzere, danışma komitesinin dönem içi faaliyetleri hakkında bilgi vermek ve bu faaliyetlerin katılım esaslarına uygunluğuna ilişkin değerlendirmede bulunmak.

#### 17.4. İhraççının Kurulun kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Kurumsal Yönetim İlkeleri" başlıklı 36. maddesine göre "Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine Banka'ca uyulur.

*Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması bakımından önemli nitelikte sayılan işlemlerde ve Banka'nın her türlü ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin işlemlerinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetime ilişkin düzenlemelerine uyulur.*

*Banka, kurumsal yönetime ilişkin yapı, süreç ve ilkelerini belirlerken bankacılık mevzuatını da gözetir."*

Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, payları ilk kez halka arz edilmesi için Kurul'a başvuran ortaklıkların, Kurul tarafından grupların belirlenmesine ilişkin listenin ilanına kadar üçüncü gruptaki ortaklıkların yükümlülüklerine tabi olacağı öngörülmüştür. Dolayısıyla Şirket, Kurulca yeni listenin ilanına kadar üçüncü grup içinde yer alacaktır. Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamındaki söz konusu yükümlülükler Şirket'in paylarının Borsa'da işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul tarihi itibarıyla gerekli uyumu sağlaması gerekmektedir. Bu bağlamda Şirket, paylarının Borsa'da işlem görmeye başlamasından sonra yapılacak ilk genel kurul itibarıyla Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum sürecini tamamlamış olacaktır. Ayrıca, Şirket, Kurumsal Yönetim Tebliği hükümlerine titizlikle uymaya gayret edecektir.

#### 17.5. Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan ihraççının pay sahipleri ile ilişkiler biriminin faaliyetleri ile bu birimin yöneticisi hakkında bilgi:

##### Yatırımcı İlişkileri Birimi Temel Faaliyetleri:

- Pay sahiplerine ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak.
- Pay sahiplerinin şirket ile ilgili yazılı bilgi taleplerini mevzuat çerçevesinde karşılamak.
- Genel kurul toplantılarında pay sahiplerine sunulacak dokümanı hazırlamak.
- Toplantı tutanaklarının usulüne uygun tutulması amacıyla gerekli önlemleri almak.
- Kamuyu aydınlatma ile ilgili her hususun mevzuata uygun şekilde gerçekleşmesini gözetmek ve izlemek.

Bu birim tüm çalışmalarında elektronik haberleşme ortamlarını ve Şirket'in İnternet sitesini kullanmaya özen gösterir.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

## Yatırımcı İlişkileri Birimi Yöneticisi:

Şirket'in yatırımcı ilişkileri birimi faaliyetleri SPK'nın II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri çerçevesinde yatırımcı ilişkileri birimi yöneticisi olan Murat Yiğit'in gözetimi altında yerine getirilmektedir.

İlgili birim yöneticisinin iletişim bilgileri ve lisans sicil bilgileri aşağıdaki tabloda gösterildiği şekildedir.

Adı Soyadı	Murat Yiğit
Görevi	Yatırımcı İlişkileri ve İhraçlar Müdürü
İş Adresi	Barbaros Mahallesi, Begonya Sk. No:9A. 34746 Ataşehir/İstanbul
Telefon No	+90 (216) 266 26 26
E-Posta Adresi	<a href="mailto:murat.yigit@emlakkatilim.com.tr">murat.yigit@emlakkatilim.com.tr</a>
Lisans Belgesi Türü ve Belge No	Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı: 918792

Şirket organlarının yanı sıra mevzuat gereği zorunlu olarak oluşturulması gereken "Yatırımcı İlişkileri Birimi" başta bilgi alma ve inceleme hakkı olmak üzere pay sahipliği haklarının korunması ve kullanılmasının kolaylaştırılmasında etkin rol oynamaktadır.

Şirketin kurumsal internet sitesi ([www.emlakkatilim.com.tr](http://www.emlakkatilim.com.tr)) Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından takip edilerek güncel olarak tutulmaktadır. Pay sahipleri ve ilgili diğer taraflarca e-mail, mektup, telefon gibi araçlar ile yöneltilen her türlü sorular en kısa sürede Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından cevaplandırılmaktadır.

## 18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

**18.1. İzahnamede yer alan her bir finansal tablo dönemi için ortalama olarak veya dönem sonları itibariyle personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli ise belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibariyle personelin dağılımı hakkında açıklama:**

Banka'nın 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 yıllarında sona eren dönemler itibarıyla personel sayılarına ilişkin dağılım aşağıdaki gibidir:

Lokasyon	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Merkez	718	871	989
Şubeler	776	842	927
<b>TOPLAM</b>	<b>1.494</b>	<b>1.713</b>	<b>1.916</b>

Banka çalışanlarının 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 yıllarında sona eren dönemler itibarıyla coğrafi bölgelere göre dağılımı tabloda sunulmaktadır:

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



Bölgeler	31.12.2023		31.12.2024		31.12.2025	
	Çalışan Sayısı	(%)	Çalışan Sayısı	(%)	Çalışan Sayısı	(%)
Marmara Bölgesi	1.111	74,4	1.325	77,4	1.481	77,3
İç Anadolu Bölgesi	141	9,4	145	8,5	168	8,8
Ege Bölgesi	56	3,8	58	3,4	63	3,3
Karadeniz Bölgesi	46	3,1	51	3,0	58	3,0
Akdeniz Bölgesi	84	5,6	80	4,7	82	4,3
Güneydoğu Anadolu Bölgesi	42	2,8	42	2,4	43	2,2
Doğu Anadolu Bölgesi	14	0,9	12	0,7	21	1,1
<b>TOPLAM</b>	<b>1.494</b>	<b>100</b>	<b>1.713</b>	<b>100</b>	<b>1.916</b>	<b>100</b>

Banka'nın şube ağını genişletmesi, müşterilerine sunduğu ürün ve hizmet çeşitliliği ile kalitesinin artırma faaliyetleri kapsamında çalışan sayısı doğrusal bir artış göstermektedir.

## 18.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

18.2.1. Yönetim kurulu üyelerinin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yönetim kurulu üyelerinin ihraççının paylarına yönelik herhangi bir opsiyon hakkı bulunmamaktadır.

18.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yönetimde söz sahibi personelin ihraççının paylarına yönelik herhangi bir opsiyon hakkı bulunmamaktadır.

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

Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan bir anlaşma yoktur.

## 19. ANA PAY SAHİPLERİ

19.1. İhraççının bilgisi dahilinde son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade:

Şirket'in son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek kişilere ve sermayede en fazla paya sahip tüzel kişi pay sahibine ilişkin bilgi aşağıda temin 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.

## Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. Yapısı

Ortağın Ticaret Unvanı / Adı Soyadı	Sermaye Payı / Oy Hakkı							
	12.03.2026 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı tarihi itibarıyla				İşbu İzahname tarihi itibarıyla			
	(TL)	(%)	Oy Hakkı	(%)	(TL)	(%)	Oy Hakkı	(%)
T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı (*)	1.026.915.415,21	99,99	102.691.541.521	99,99	4.999.999.591,25	99,99	499.999.959.125	99,99
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>1.026.915.499,16</b>	<b>100</b>	<b>102.691.549.916</b>	<b>100</b>	<b>5.000.000.000,00</b>	<b>100</b>	<b>500.000.000.000</b>	<b>100</b>

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

### 19.2. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarına ilişkin bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Yoktur.

### 19.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Banka, SPK'nın hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş ve Kurul'un 05.02.2026 tarih ve 6/269 sayılı izni ile kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir.

Banka'nın kayıtlı sermaye tavanı 25.000.000.000 (yirmi beş milyar) Türk Lirası olup beheri 0,01 Türk Lirası itibari değerinde nama yazılı 2.500.000.000.000 (iki buçuk trilyon) adet paydan oluşmaktadır.

Banka'nın sermayesi 5.000.000.000 (beş milyar) Türk Lirası olup, muvazaadan arı olarak tamamen ödenmiştir. Bu sermaye, beheri 0,01 TL itibari değerinde nama yazılı 500.000.000.000 (beş yüz milyar) adet paydan oluşmuştur. Payların tamamı nama yazılı olup, A ve B gruplarına ayrılmıştır.

Banka'nın sermayesinin 4.999.999.591, 25 TL'lik (dört milyar dokuz yüz doksan dokuz milyon dokuz yüz doksan dokuz bin beş yüz doksan bir Türk Lirası yirmi beş kuruş) kısmı 499.999.959.125 (dört yüz doksan dokuz milyon dokuz yüz doksan dokuz milyon dokuz yüz elli dokuz bin yüz yirmi beş) adet (A) Grubuna; 408,75 TL'lik (dört yüz sekiz Türk Lirası yetmiş beş kuruş) kısmı 40.875 (kırk bin sekiz yüz yetmiş beş) adet (B) Grubuna ait ve tamamı nama yazılı olan paylardan oluşmaktadır. (A) grubu payların tamamı Hazine ve Maliye Bakanlığı mülkiyetinde bulunmakta olup, Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın sahip olduğu tüm paylar da (A) grubu paylardan oluşmaktadır. (A) Grubu payların yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. B Grubu payların hiçbir imtiyazı yoktur.

Banka Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Süresi" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca, 7 (yedi) üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 3 (üç) üyesi, 8 (sekiz) üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 4 (dört) üyesi, 9 (dokuz) üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 4 (dört) üyesi, A Grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterecekleri adaylar arasından seçilir.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Pay Sahibi Adı Soyadı / Unvanı	Pay Grubu	Nama / Hamiline	Beher Payın Nominal Değeri	İmtiyaz	Toplam Pay Adedi	Sermaye Oranı (%)	Pay Senedinin Nominal Değeri
T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı (*)	A	Nama Yazılı	0,01 TL	Yönetim kurulu üyelerinin seçimine ilişkin aday gösterme imtiyazı	499.999.959.125	99,99	4.999.999.591,25
Diğer	B	Nama Yazılı	0,01 TL	-	40.875	0,01	408,75
Halka Arz Öncesi Toplam Çıkarılmış Sermaye					<b>500.000.000.000,00</b>	<b>100,00</b>	<b>5.000.000.000</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.

#### 19.4. İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler:

Banka'nın sermayesinde yönetim hakimiyetine sahip ve Banka'yı kontrol eden ortak, Banka sermayesinin %99,99'una sahip olan T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'dır. T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı, kamu tüzel kişiliğini haiz olup Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı içerisinde yer almakta ve 5018 sayılı Kanun'a ekli (I) sayılı cetvelde yer alan genel bütçeli idarelerden biridir. 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 üzerindeki kontrol, anılan ortağın sermayedeki ve oy haklarındaki belirleyici pay çoğunluğundan kaynaklanmaktadır.

Banka'nın çıkarılmış sermayesini temsil eden paylar A grubu nama ve B grubu nama paylardan oluşmakta olup, A grubu paylar Banka sermayesinin %99,99'unu, B grubu paylar ise %0,01'ini temsil etmektedir. Bu çerçevede, Banka üzerinde yönetim hakimiyetine sahip olan ortağın (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın) sahip olduğu paylar A grubu paylardan oluşmaktadır.

Esas Sözleşme'de, A grubu pay sahiplerine yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanınmıştır. Buna göre, yönetim kurulunun üye sayısına bağlı olarak belirli sayıda yönetim kurulu üyesi, A grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun göstereceği adaylar arasından seçilmektedir. A grubu pay sahiplerinin aday belirleme süreci, A grubu pay sahiplerinin kendi aralarında yapacakları toplantı veya alacakları yazılı karar ile ve A grubu payların oy çokluğu ile işletilmektedir. Ayrıca, A grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından seçilecek yönetim kurulu üyelerinin, bağımsız üyeler haricindeki üyelerden olacağı düzenlenmiştir.

Banka'yı kontrol eden ortağın kontrol gücünün kötüye kullanılmasını engellemeye ve Banka'nın karar alma süreçlerinde kurumsal yönetim ve denge-denetim mekanizmalarının işletilmesine yönelik olarak; Esas Sözleşme'de ve tabi olunan mevzuatta yer alan hükümler çerçevesinde başlıca aşağıdaki tedbirler bulunmaktadır:

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

- **Bağımsız yönetim kurulu üyeleri:** Yönetim kurulunda yer alacak bağımsız üyelerin belirlenmesi, nitelikleri ve seçimi başta olmak üzere ilgili hususlarda Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Bankacılık Kanunu ve ilgili diğer mevzuat düzenlemelerine göre hareket edileceği Esas Sözleşme’de hüküm altına alınmıştır. Bu kapsamda bağımsız üyeler aracılığıyla yönetim kurulunun gözetim fonksiyonunun güçlendirilmesi amaçlanmaktadır.
- **Yeni pay alma haklarının sınırlandırılmasına ilişkin eşitlik ilkesi:** Kayıtlı sermaye sistemi kapsamında yönetim kuruluna tanınan sermaye artırım ve yeni pay ihracı yetkilerinin kullanımında, yeni pay alma haklarının kısıtlanması yetkisinin pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılmayacağı Esas Sözleşme’de hüküm altına alınmıştır. Bu hüküm, kontrol gücünün sermaye işlemleri yoluyla pay sahipleri aleyhine kullanılmasının önüne geçmeye yönelik bir emniyet mekanizmasıdır.
- **Kurumsal yönetim ilkelerine uyum:** SPK tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine Banka tarafından uyulacağı ve Kurumsal Yönetim İlkeleri’nin uygulanması bakımından önemli nitelikte sayılan işlemlerde, Banka’nın her türlü ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin işlemlerinde SPK’nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uygun hareket edileceği Esas Sözleşme’de hüküm altına alınmıştır. Bu kapsamda yönetim faaliyetlerinin eşitlik, şeffaflık, hesap verebilirlik ve sorumluluk ilkeleri çerçevesinde yürütülmesi amaçlanmaktadır.
- **Komitee yapıları:** Banka’nın faaliyetlerinin niteliği ve tabi olduğu düzenleyici çerçeve gereği, yönetim kurulu bünyesinde komiteler tesis edilmesi ve bunların çalışma usul ve esaslarının ilgili mevzuat çerçevesinde belirlenmesi suretiyle karar alma süreçlerinde çok katmanlı kontrol ve gözetim sağlanması hedeflenmektedir.
- **Denetim ve iç Sistemler:** Banka’da denetim faaliyetleri Türk Ticaret Kanunu, bankacılık ve sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde tesis edilen iç sistemler ve bağımsız dış denetim mekanizmaları aracılığıyla yürütülmektedir. Denetim yapısı; iç kontrol, iç denetim, risk yönetimi ve bağımsız denetim fonksiyonlarından oluşan bütüncül bir sistem olarak kurgulanmış olup, Banka aynı zamanda bağlı bulunduğu mevzuat kapsamında ilgili düzenleyici ve denetleyici otoritelerin denetim ve gözetimine tabidir. Bu çok katmanlı denetim yapısı; faaliyetlerin mevzuata uygunluk, şeffaflık ve hesap verebilirlik ilkeleri çerçevesinde yürütülmesini sağlamayı ve hâkim pay sahibinin yönetim etkisinin objektif kontrol mekanizmalarıyla dengelenmesini amaçlamaktadır.
- **Kamuyu aydınlatma ve şeffaflık:** Banka, kamuyu aydınlatma, finansal raporlama, bağımsız denetim ve ilişkili taraf işlemlerine ilişkin düzenlemeler de dahil olmak üzere, kontrol gücünün şeffaflık ve hesap verebilirlik ilkeleri çerçevesinde kullanılmasını sağlayan bir hukuki çerçeve içerisinde faaliyet göstermektedir. Bu kapsamda yatırımcıların ve pay sahiplerinin bilgiye eşit ve zamanında erişim sağlaması amaçlanmaktadır.

**19.5. İhraççının yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi:**

Yoktur.

**19.6. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri:**

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.

## 20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

20.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibarıyla ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama:

İlişkili Taraflardan Alış -Satışlar (Bin TL)	2023		2024		
	Emlak Katılım VKŞ	Emlak VKŞ	Emlak Katılım VKŞ	Emlak VKŞ	
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	Alım	88.168	1.112.832	198.920	105.911
	Satım	-	-	-	-
Toplanan Fonlar	Alım	22	17.922	108	20.075
	Satım	-	-	-	-
İhraç Edilen Menkul Değerler (Net)	Alım	9.931.931	-	15.737.411	-
	Satım	-	-	-	-
Kâr Payı Gelirleri	Alım	-	20.961	13.239	19.866
	Satım	-	-	-	-
Kâr Payı Giderleri	Alım	-	-	-	-
	Satım	1.971.395	-	5.276.886	-
Alınan Ücret ve Komisyonlar	Alım	-	-	-	-
	Satım	-	-	-	-
Sermaye Piyasası İşlemleri Kârı/Zararı	Alım	-	4	93	2.100
	Satım	-	-	-	-
Diğer Karşılık Giderleri	Alım	-	-	-	-
	Satım	45	1.151	-	-

Banka menkul değer portföyü için 2023 yılı itibarıyla Emlak Katılım VKŞ tarafından ihraç edilen kira sertifikalarından 88.168 Bin TL tutarında alım gerçekleştirilmiştir. Banka söz konusu menkul değerlere ilişkin 45 Bin TL değer düşüş karşılığı ayırmıştır. 2023 yılı itibarıyla Emlak Katılım VKŞ'nin gerçekleştirdiği kira sertifikası ihraçlarından Banka 9.931.931 Bin TL kaynak sağlamıştır. Söz konusu ihraçlar için 1.971.395 Bin TL tutarında kâr payı gideri oluşmuştur. 2024 yılı itibarıyla Banka menkul değer portföyündeki tutar 198.920 Bin TL'ye ulaşmıştır. Söz konusu kira sertifikalarından 13.239 Bin TL kâr payı geliri ve 93 Bin TL sermaye piyasası geliri elde edilmiştir. Emlak Katılım VKŞ'nin 2024 yılı itibarıyla ihraçlarından Banka 15.737.411 Bin TL kaynak sağlamış olup, sağlanan kaynak karşılığında 5.276.886 Bin TL tutarında kâr payı gideri oluşmuştur. Emlak Katılım VKŞ'nin 2023 yılı itibarıyla Banka nezdinde 22 Bin TL tutarında hesabı bulunmakta olup, 2024 yılında bu tutar 108 Bin TL olmuştur.

Emlak VKŞ, müşterilerin kira sertifikası ihraçlarına aracılık etmektedir. Banka portföyünde 2023 yılı itibarıyla 1.112.832 Bin TL tutarında Emlak VKŞ'nin aracılık etmiş olduğu kira sertifikaları yer almaktadır. Söz konusu kira sertifikalarına ilişkin olarak Banka 20.961 Bin TL kâr payı geliri, 4 Bin TL sermaye piyasası geliri elde etmiş olup, 1.151 Bin TL değer düşüş karşılığı ayırmıştır. Emlak VKŞ'nin Banka nezdinde 17.922 Bin TL tutarında hesabı bulunmakta olup, 2024 yılında bu tutar 20.075 Bin TL olmuştur. 2024 yılında Banka menkul değer portföyünde bulunan Emlak VKŞ'nin aracılık etmiş olduğu kira sertifikası tutarı 105.911 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. 2024 yılında söz konusu kira sertifikalarına bağlı olarak 19.866 Bin TL kâr payı geliri ve 2.100 Bin TL sermaye piyasası geliri elde edilmiştir.

İlişkili Taraflardan Alış -Satışlar (Bin TL)		2025			
		Emlak Katılım VKŞ	Emlak VKŞ	Emlak Katılım Tasarruf Finansman	Emlak Katılım Portföy
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	Alım	752.522	5.848	-	-
	Satım	-	-	-	-
Toplanan Fonlar	Alım	164	6.563	1.010.642	206
	Satım	-	-	-	-
İhraç Edilen Menkul değerler (Net)	Alım	19.184.661	-	-	-
	Satım	-	-	-	-
Kâr Payı Gelirleri	Alım	385.700	30.154	-	-
	Satım	-	-	-	-
Kâr Payı Giderleri	Alım	-	-	-	-
	Satım	5.618.439	-	77.479	1.736
Alınan Ücret ve Komisyonlar	Alım	-	-	10.333	33
	Satım	-	-	-	-
Sermaye Piyasası İşlemleri Kârı/Zararı	Alım	658	43	-	-
	Satım	-	-	-	-
Diğer Faaliyet Gelirleri	Alım	-	-	157.364	-
	Satım	-	-	-	-

2025 yılı itibarıyla Emlak Katılım VKŞ'nin gerçekleştirmiş olduğu kira sertifikası ihraçlarından Banka menkul değer portföyünde yer alan tutar 752.522 bin TL düzeyine ulaşmıştır. Söz konusu kira sertifikalarına bağlı olarak Banka 385.700 bin TL kâr payı geliri ve 658 bin TL sermaye piyasası geliri elde etmiştir. Emlak Katılım VKŞ ihraçlarından Banka 2025 yılında 19.184.661 bin TL kaynak sağlamıştır. Söz konusu ihraçlar için 5.618.439 bin TL tutarında kâr payı gideri oluşmuştur. Emlak Katılım VKŞ'nin Banka nezdindeki hesabı 164 bin TL düzeyine ulaşmıştır.

Banka portföyünde 2025 yılı itibarıyla 5.848 bin TL tutarında Emlak VKŞ'nin aracılık etmiş olduğu kira sertifikaları yer almaktadır. Söz konusu kira sertifikalarına ilişkin olarak Banka 30.154 TL kâr payı geliri, 43 bin TL sermaye piyasası geliri elde etmiştir. Emlak VKŞ'nin Banka nezdindeki hesap bakiyesi 6.563 bin TL olarak gerçekleşmiştir.

2025 yılı itibarıyla Emlak Katılım Tasarruf Finansman'ın Banka nezdinde 1.010.642 bin TL hesabı bulunmaktadır. Emlak Katılım Tasarruf Finansman hesaplarına ilişkin 77.479 bin TL kâr payı ödemesi yapılmıştır. Emlak Katılım Tasarruf Finansman işlemlerine bağlı olarak 10.333 bin TL komisyon geliri ve 157.364 bin TL diğer faaliyet geliri elde edilmiştir.

Emlak Katılım Portföy'ün 2025 yılı itibarıyla Banka nezdinde 206 bin TL tutarında hesabı bulunmaktadır. Emlak Katılım Portföy yıl içindeki hesap tutarlarına bağlı olarak 1.736 bin TL kâr payı ödemesi elde etmiştir. Banka Emlak Katılım Portföy işlemlerinden 33 bin TL komisyon geliri elde etmiştir.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

## 20.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihraçının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi:

2023, 2024 ve 2025 yılları itibarıyla ilişkili taraflarla yapılan işlerden kaynaklanan gelirler, Banka'nın toplam geliri içinde sırasıyla %0,1, %0,1 ve %0,7'lik bir paya sahiptir.

(Bin TL)	2023	2024	2025
İlişkili İşlemlerden Gelirler	20.965	35.297	584.285
Grubun Toplam Geliri	27.439.643	55.275.439	85.864.780
<b>İlişkili İşlemlerden Gelirler / Banka'nın Toplam Geliri</b>	<b>0,1%</b>	<b>0,1%</b>	<b>0,7%</b>

2023, 2024 ve 2025 yılları itibarıyla ilişkili taraflarla yapılan işlerden kaynaklanan giderler, Banka'nın toplam gideri içinde sırasıyla %8,8, %11,3 ve %8,1'lik bir paya sahiptir. Banka'nın kira sertifikası ihraçlarına Emlak Katılım VKŞ aracılık etmekte ve Banka'nın tüm ihraçları anılan bağlı ortaklık aracılığı ile yapılmaktadır. Banka söz konusu ihraçlar için Emlak Katılım VKŞ'ye kar pâyı ödemesi gerçekleştirmektedir. İlişkili işlemlerden giderlerin temel bileşeni söz konusu kâr payı giderleridir. Banka'nın Emlak Katılım VKŞ aracılığı ile ihraç etmiş olduğu kira sertifikaları 2024 yılında 2023 yılına göre %58,5 oranında artarak 15,7 milyar TL düzeyine ulaşmıştır. 2025 yılında ise 2024 yılına göre %21,9 artarak 19,2 milyar TL düzeyine ulaşmıştır. Özellikle 2024 ve 2025 yıllarındaki ihraç artışına bağlı olarak ilişkili işlem giderleri artmıştır.

(Bin TL)	2023	2024	2025
İlişkili İşlemlerden Giderler	1.972.591	5.276.886	5.697.654
Grubun Toplam Gideri	22.295.788	46.547.958	70.319.215
<b>İlişkili İşlemlerden Giderler / Banka'nın Toplam Gideri</b>	<b>8,8%</b>	<b>11,3%</b>	<b>8,1%</b>

## 21. DİĞER BİLGİLER

### 21.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in çıkarılmış sermayesi 5.000.000.000 TL'dir. Bankanın çıkarılmış sermayesinin 4.999.999.591, 25 TL'lik (dört milyar dokuz yüz doksan dokuz milyon dokuz yüz doksan dokuz bin beş yüz doksan bir Türk Lirası yirmi beş kuruş) kısmı 499.999.959.125 (dört yüz doksan dokuz milyar dokuz yüz doksan dokuz milyon dokuz yüz elli dokuz bin yüz yirmi beş) adet (A) Grubuna; 408,75 TL'lik (dört yüz sekiz Türk Lirası yetmiş beş kuruş) kısmı 40.875 (kırk bin sekiz yüz yetmiş beş) adet (B) Grubuna ait ve tamamı nama yazılı olan paylardan oluşmaktadır.

### 21.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Banka, SPKn hükümlerine göre kayıtlı sermaye sistemini kabul etmiş ve Kurul'un 05.02.2026 tarih ve 6/269 sayılı izni ile kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir. Banka'nın kayıtlı sermaye tavanı 25.000.000.000 (yirmi beş milyar) Türk Lirası olup beheri 0,01 Türk Lirası itibari değerinde nama yazılı 2.500.000.000.000 (iki buçuk trilyon) adet paydan oluşmaktadır.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

**21.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle sermayenin %10'undan fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi:**

Fiili dolaşımda pay bulunmamaktadır. Şirket'in aynı sermayesi bulunmamaktadır.

**21.4. Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve niteliği hakkında bilgi:**

Yoktur.

**21.5. İhraççının paylarından, kendisi tarafından bizzat tutulan veya onun adına tutulan veya bağlı ortaklıklarının sahip oldukları ihraççı paylarının adedi, defter değeri ve nominal değeri:**

Yoktur.

**21.6. Varantlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi:**

Yoktur.

**21.7. Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi:**

Yoktur.

**21.8. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi:**

İşbu İzahname'ye konu finansal tablo dönemleri itibarıyla Banka'nın gerçekleştirmiş olduğu 1 adet sermaye artırımını mevcuttur. Anılan sermaye artırımına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda gösterildiği şekildedir.

Artırım Öncesi Sermaye (TL)	Artırım Sonrası Sermaye (TL)	Sermaye Artırımının Kaynağı	Tescil / TTSG İlan Tarihi
1.026.915.499,16	5.000.000.000,00*	Artırılan sermaye tutarının tamamı iç kaynaklardan karşılanmış olup; 10.016.399,82 TL'si Gayrimenkul Satış Kazançları, 3.963.068.101,02 TL'si ise Genel Kurul Kararı Uyarınca Ayrılan Yedek Akçeler (Kar Yedekleri) hesabından sağlanmıştır.	17.03.2026 / 17.03.2026

(\*) Banka'nın güncel sermaye tutarıdır.

**21.9. İhraççının son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar:**

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.

**21.10. İhraççının mevcut durum itibarıyla paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:**

Yoktur.

**21.11. İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ihraççı halihazırda halka açık bir ortaklık ise ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:**

Yoktur.

**21.12. Esas Sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:**

Esas sözleşme

Tam metni Ek 1’de bulunan ve KAP’ın internet sitesinde (www.kap.org.tr) yer alacak olan Esas Sözleşme 12.03.2026 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı’nda tadil edilmiş, söz konusu esas sözleşme değişikliği 17.03.2026 tarihinde tescil edilmiştir.

İç Yönerge

Yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu’nun 367. maddesi uyarınca esas sözleşmeye konulacak bir hükümlerle düzenleyeceği bir iç yönergeye göre, yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge şirketin yönetimini düzenler; bunun için gerekli olan görevleri, tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Yönetim kurulu, istem üzerine pay sahiplerini ve korunmaya değer menfaatlerini ikna edici bir biçimde ortaya koyan alacaklıları, bu iç yönerge hakkında, yazılı olarak bilgilendirir. Yönetim, devredilmediği sürece, yönetim kurulunun tüm üyelerine aittir.

Yönetim kurulu hazırlayacağı bu iç yönerge ile murahhasların yetki ve sorumluluklarını tayin eder ve Yönetim kuruluna tanınmış olan her türlü yetki ve sorumluluğu, yine yönetim kurulunun tespit edeceği şartlar, hükümler ve kısıtlamalar dahilinde ilgili kişilere devredebilir ve gerekli gördüğünde bu yetkilerin tamamını veya bir kısmını değiştirip tadil edebilir veya geri alabilir. Türk Ticaret Kanunu’nun 375. maddesi saklıdır.

Türk Ticaret Kanunu’nun 370. maddesi çerçevesinde Yönetim Kurulu temsil yetkisini, Yönetim Kurulu üyesi olan veya pay sahibi ya da yönetim kurulu üyesi olmaları zaruri bulunmayan bir veya birkaç kişiye bırakabilir. Ancak böyle bir durumda en az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisinin olması şarttır.

Şirket, 23.08.2023 tarih ve 316 sayılı yönetim kurulu kararı ile 3 numaralı Yönetim Kurulu İç Yönergesi’ni Ek 2’de bulunan şekli ile kabul etmiş ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi’nin 25.08.2023 tarih, 10901 sayılı nüshasında tescil etmiştir.

**21.13. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ihraççının amaç ve faaliyetleri:**

Şirket Esas Sözleşmesinin “Amaç ve Konu” başlıklı 3’üncü maddesi uyarınca, İhraççı’nın amaç ve faaliyetleri aşağıdaki gibidir:

Şirketin amacı Bankacılık Kanunu, ilgili diğer mevzuat ve katılım bankacılığı meslek ilkeleri çerçevesinde katılım bankalarının yapabilecekleri her türlü iş ve işlemleri yürütmektir. Ayrıca Banka, ileride düzenlenebilecek Bankacılık ve Sermaye Piyasası Mevzuatı ile diğer tüm mevzuat çerçevesinde yapılabilecek

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

tüm faaliyetleri, ilgili Kurum ve Kurulların vereceği izinler doğrultusunda, yeni bir yetkiye ihtiyaç olmaksızın gerçekleştirebilir.

Bu kapsamda, Bankacılık Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde Bankanın gerçekleştireceği başlıca faaliyetler şunlardır:

- Katılım fonu kabul etmek, yurt içinden ve dışından mevzuatla belirlenen yöntemlerle fon toplamak, özel cari hesaplar, katılma hesapları, özel fon havuzları ve sair münferit, müşterek ve/veya iştirak halinde hesaplar açmak ve bu hesaplara yatırılan para veya sair kıymetleri çalıştırmak, borç almak, avans kabul etmek;
- Gerçek veya tüzel kişilere katılım bankacılığı esaslarına uygun olarak bankacılık mevzuatı kapsamında finansman/fon/kredi kullandırmak; gerçek ve tüzel kişilerin yatırım faaliyetlerini finanse ve teşvik etmek, üçüncü kişiler lehine gerçek veya tüzel kişilere teminat mektubu, kefalet, aval, ciro ve benzeri garanti taahhütleri ile kabuller gibi gayrinakdi krediler vermek, nakdi ve kaydi ödeme ve fon transferi işlemleri, muhabir bankacılık veya çek hesaplarının kullanılması dâhil her türlü ödeme ve tahsilat işlemleri yapmak;
- Bankacılık Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında yürütülen faaliyetler çerçevesinde, kamuyu aydınlatma yükümlülüklerine uygun olarak taşınır ve taşınmaz mallarla ilgili alım, satım, trampa, bağış, takas, inşa, işletme ve benzeri işlemleri yapmak ve bunlarla ilgili tescil, beyan, şerh, terkin, fek, değişiklik, düzeltme ve diğer her türlü işlemleri yapmak;
- Bankacılık Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde her türlü borçlanma araçları ve diğer menkul kıymetler ile sermaye piyasası araçlarını ihraç etmek, bunların alım ve satımını yapmak, ihracına aracılık etmek, bu madde kapsamındaki iş ve işlemlerin yapılması amacıyla şirketler kurmak;
- Bankacılık Kanunu ve Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde kambiyo, kıymetli evrak ve senet düzenlemek, kabul ve ciro etmek, çek defteri vermek; gerek Bankanın gerekse müşterilerinin nam ve hesabına her türlü senet, çek, fatura ve kıymetli evrak, akreditif, teminat mektubu ve diğer belgelerin bedellerini tahsil etmek, havale, transfer ve diğer her türlü bankacılık işlem ve hizmetlerini yapmak,
- Bankacılık Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde saklama hizmetleri vermek;
- Bankacılık ve ödeme sistemleri mevzuatı uyarınca kredi kartları ve banka kartları gibi her türlü ödeme vasıtalarının ihracı ve bunlarla ilgili faaliyetleri yürütmek,
- Bankacılık Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerinin izin verdiği hallerle sınırlı olarak kambiyo işlemleri, para piyasası araçlarının alım ve satımı, kıymetli maden ve taşların, emtiaların alım ve satımı ve aracılık faaliyetlerinde bulunmak, bunların emanete alınması işlemleri ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerini akdetmek, alım satımını yapmak, aracılık etmek, bunlarla işleyen hesaplar açmak, türev ürünlerin kendisi ve müşterileri adına ticaretini yapmak, döviz pozisyonu tutmak, akreditif açmak ve teyit etmek, ithalat, ihracat ve her türlü dış ticaret işlemlerini yapmak; bu işlemlere aracılık etmek veya bunları tamamen ve kısmen finanse etmek, her türlü döviz işlemleri yapmak,
- Bankacılık Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde ekonomik ve finansal göstergelere, sermaye piyasası araçlarına, mala, kıymetli madenlere ve döviz dayalı vadeli işlem sözleşmelerinin, opsiyon sözleşmelerinin, birden fazla türev aracı içeren basit veya karmaşık yapıdaki finansal araçların alımı, satımı ve aracılık işlemlerini yapmak;
- Bankacılık Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde her türlü ithalat ve ihracat işlemlerini kısmen veya tamamen finanse etmek, ihracatçıların yabancı ülkelerde istikrarlı bir pazar sağlayabilmelerini teminen yabancı ithalatçıları finanse etmek, ihracatçıların, yurt dışında iş yapan

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

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

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

**İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.**

müteahhitlerin ve işadamlarının milletlerarası ihalelere katılmasını teminen konsorsiyumlar kurmak ve/veya bu gibi konsorsiyumlara iştirak etmek, adı geçenlerin gerektiğinde yabancı ortaklıklar kurmasına aracılık etmek;

- Bankacılık Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde, cari hesaplar ve katılma hesaplarında toplanan fonlardan karşılanmamak kaydıyla, gayelerini tahakkuk ettirmek üzere re'sen ya da yerli veya yabancı gerçek veya tüzel kişilerle müştereken her türlü yatırımı yapmak, her nevi ortaklık kurmak veya kurulmuşlara iştirak etmek, söz konusu ortaklıklardan çıkmak, her nevi pay, pay senedi veya sair menkul kıymetleri almak, satmak, devretmek, paraya çevirmek,
- Kiralık kasa hizmetleri sunmak, açık, kapalı tevdi ve kiralık kasa ve toplu saklama ve kaydı değer haline getirme hizmetlerinde bulunmak veya bu hizmet ve faaliyetleri başkaları ile yapmak veya yaptırmak veya organizasyonlarını yapmak;
- Bankacılık Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde sermaye piyasası araçlarının alım ve satımı ile geri alım veya tekrar satım taahhüdü işlemleri, daha önce ihraç edilmiş olan sermaye piyasası araçlarının aracılık maksadıyla alım satımının yürütülmesi işlemleri yapmak;
- Bankacılık Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde kamuyu aydınlatma yükümlülüklerine uygun olarak yurt içinde veya yurt dışında bankaların kurabilecekleri veya ortak olabilecekleri her türlü şirketleri kurmak, aynı amaçla kurulmuş banka ve her nevi şirketlere iştirak etmek, bunların pay senetlerini, paylarını satın almak, benzeri şirketleri veya bankaları kısmen veya tamamen devralmak ve bütün bunları gerektiğinde başkalarına devretmek veya satmak, şirketin iş, varlık, borç ve muamelelerini kısmen veya tamamen devralmak,
- Bankacılık Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde bankalar, finansal kuruluşlar, finansal kiralama şirketleri, yatırım şirketleri veya sair şirketlerle yurt içinde veya yurt dışında ortaklıklar, konsorsiyumlar, kredi sendikasyonları, kâr zarar yatırım ortaklıkları, yatırım fonları kurmak veya kurulmuşlara iştirak etmek ve bütün bunları, gerektiğinde başkalarına devretmek veya rehin ve diğer her türlü haklarla sınırlamak, satmak, bu maksatla fonlar teşkil veya temin etmek;
- Hazine Müsteşarlığı ve/veya Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası ve kuruluş birlikleri nezdinde oluşturulan bir sözleşme kapsamında üstlenilen yükümlülükler çerçevesinde alım satım işlemlerine ilişkin piyasa yapıcılığı işlemlerini yapmak;
- Bankalararası para işlemlerine aracılık yapmak;
- Finansal kiralama işlemleri ve faaliyet kiralaması ile sair her türlü kiralama işlemlerini yapmak;
- Sigorta acenteliği ve bireysel emeklilik aracılık hizmetleri, diğer finans kuruluşlarının acenteliği işleri, yerli ve yabancı banka ve diğer finansal kuruluşların muhabirlik ve temsilciliklerini yapmak, bu kuruluşlara Bankanın muhabirlik ve temsilciliğini vermek;
- Yurt içindeki ve yurt dışındaki bankalarda, finansal kuruluşlarda ve diğer kuruluşlar nezdinde; her türlü hesap açmak ve diğer suretlerle para, kıymetli maden, kıymetli evrak başta olmak üzere her türlü varlıkları bulundurmak;
- Bankanın kendi ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla ve/veya bankacılık faaliyetlerinin gerektirmesi halinde, finansman sağlama faaliyetleri çerçevesinde, yürürlükteki mevzuat hükümlerine uygun olarak her türlü emtia ve malzemeyi satın almak, bu kapsamda ve diğer faaliyetleri gerçekleştirebilmek amacıyla ambarlar, depolar kurmak, tesis etmek, işletmek;
- Bankacılık Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde her türlü sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmak ve işlemlerini yapmak, yurt içi ve yurt dışındaki sermaye piyasası ve menkul kıymetler borsalarında veya borsa dışı piyasalarda işlem gören payları, yatırım

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

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

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

**İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.**

fonları ve emtia borsaları başta olmak üzere alım satımı yapılabilecek her türlü yatırım araçlarını kendi adına veya müşterileri namına almak, satmak, devretmek, ciro etmek, yatırım fonları kurmak, işletmek ve mevzuatın müsaade ettiği diğer sermaye piyasası ve menkul kıymetler borsalarında faaliyette bulunmak;

- Bankacılık Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde Bankanın varlıklarının teminat gösterilmesi veya diğer suretlerle ilgili mevzuata uygun olarak sermaye piyasası araçlarının ihracı dâhil her türlü yöntemlerle yurtiçinden ve yurtdışından borçlanmak, fon sağlamak;
- Bankacılık Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında yürütülen faaliyetler çerçevesinde, kamuyu aydınlatma yükümlülüklerine uygun olarak her türlü menkul ve gayrimenkul mallar ile hak ve alacakları almak, satmak, kiralamak, kiraya vermek, temlik ve temellük etmek, üzerlerinde ipotek, irtifak, üst hakkı, vefa, iştirak, intifa, arsa payı karşılığı inşaat, satış vaadi gibi her türlü ayni ve şahsi haklar tesis etmek, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde vb. kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin, temlik ve diğer bütün işlemleri yapmak;
- Bankacılık Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde marka, patent, ihtira beratı, lisans, know-how, tasarım, ticaret unvanı, işletme adı, telif hakkı, fikir ve sanat eserleri, sınai mülkiyet dâhil ilmi, teknik ve diğer her türlü fikri ve sınai hakları; meydana getirmek, satın almak, trampa/değişim, bağış, takas ve diğer her türlü suretle mülkiyetini edinmek ve aynı suretlerle mülkiyetini devretmek, tüm bu hakları geliştirmek, kullanmak, işletmek, kiralamak veya kiraya vermek, rehin ve diğer haklarla sınırlamak;
- Banka Yönetim Kurulu kararıyla; Bankacılık Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Türk Ticaret Kanunu, Türk Medeni Kanunu ve ilgili mevzuata aykırılık teşkil etmemesi kaydıyla yardım ve hayır amaçlı vakıf kurmak, vakfa malvarlığı özgülemek, mevcut vakıflara katılmak, derneklere üye olmak;

Banka ayrıca, yukarıda sayılan hususlar dâhil ancak bunlarla sınırlı olmamak üzere, Bankacılık Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Türk Ticaret Kanunu ve diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde çalışmak suretiyle amaç ve konusunu elde etmeyi mümkün kılacak ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu ve Sermaye Piyasası Kurulu'na izin verilecek her türlü bankacılık işlemlerini, iktisadi, ticari ve finansal işlemleri gerçekleştirebilir.

Banka tarafından gerçekleştirilen iş, işlem ve faaliyetler bakımından, sermaye piyasası mevzuatının örtülü kazanç aktarımına ilişkin hükümleri saklıdır.

#### 21.14. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

Yönetim Kuruluna ve komitelere ilişkin hükümler Esas Sözleşmenin “Yönetim Kurulu ve Süresi” başlıklı 8’inci maddesi, “Şirketin Organları” başlıklı 9’uncu maddesi, “Şirketin İdaresi ve Temsili” başlıklı 10’uncu maddesi, “Yönetim Kurulunun Görev ve Yetkileri” başlıklı 11’inci maddesi, “Yönetim Kurulu Toplantıları” başlıklı 12’nci maddesi, “Yönetim Kurulu Üyelerinin Hakları ve Yükümlülükleri” başlıklı 13’üncü maddesinde düzenlenmiştir.

*Yönetim Kurulunun oluşumu, üye sayısı ve görev süresi*

Banka'nın işleri ve idaresi, Genel Kurul tarafından Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Bankacılık Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde seçilecek en az 7, en çok 9 üyeden oluşan Yönetim Kurulu tarafından yürütülür. Yönetim Kurulu üyelerinin görev süresi 1 ila 3 yıl arasındadır. Görev süresi sona eren üyelerin yeniden seçilebilmesi mümkündür.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

### *A grubu paylara tanınan aday gösterme imtiyazı*

Esas Sözleşme uyarınca A Grubu paylara, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanınmıştır. Buna göre, Yönetim Kurulu'nun üye sayısına bağlı olarak A Grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun göstereceği adaylar arasından seçilecek üye sayısı şu şekildedir: (i) Yönetim Kurulu 7 üyeden oluşuyorsa 3 üye, (ii) 8 üyeden oluşuyorsa 4 üye ve (iii) 9 üyeden oluşuyorsa 4 üye. A Grubu pay sahiplerinin Genel Kurul'un seçimine sunacağı adaylar, A Grubu pay sahiplerinin kendi aralarında yapacakları toplantıda veya alacakları yazılı kararda, A Grubu payların oy çokluğu ile belirlenir. A Grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından seçilecek yönetim kurulu üyeleri, bağımsız üyeler haricindeki üyelerden olacaktır.

### *Bağımsız üyeler*

Yönetim Kurulu'nda yer alacak bağımsız üyelerin belirlenmesi, nitelikleri, seçilmeleri ve bağımsızlığa ilişkin diğer hususlar bakımından; Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Bankacılık Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre hareket edilir.

### *Üyelik boşalması ve geçici atama*

Yönetim Kurulu üyeliklerinden birinin boşalması halinde, Yönetim Kurulu boşalan üyelik için; yapılacak bir sonraki Genel Kurul toplantısının onayına sunulmak ve bu toplantıya kadar görev yapmak üzere geçici atama yapar. Boşalan üyeliğin, A Grubu pay sahipleri tarafından aday gösterilerek seçilmiş bir üyeliğe ilişkin olması halinde; yerine atanacak kişi, yine A Grubu pay sahiplerinin aday göstermesi suretiyle seçilen ve görevine devam eden Yönetim Kurulu üyelerinin çoğunluğunun önerdiği birden fazla aday arasından, Yönetim Kurulu'nun onayı ile atanır. Genel Kurul tarafından onaylanan üye, selefinin kalan görev süresini tamamlar.

### *Genel Müdür ve Banka teşkilatı*

Yönetim Kurulu, içinden bir üyeyi veya dışarıdan atayacağı bir kişiyi Genel Müdür olarak tayin eder. Dışarıdan seçilecek Genel Müdür, Bankacılık Kanunu uyarınca Yönetim Kurulu'nun doğal üyesi olur. Dışarıdan atanan Genel Müdür'ün atanma, çalışma koşulları ve görevden alınma süreçleri Yönetim Kurulu tarafından karara bağlanır. Banka teşkilatı; Genel Müdürlük ile yurt içi ve yurt dışı hizmet birimlerinden oluşur. Hizmet birimlerinin niteliğini, görev ve yetkilerini ve hukuki şeklini belirleme yetkisi Yönetim Kurulu'na aittir.

### *Yönetim ve temsil*

Banka'nın yönetimi ve dışarıya karşı temsili kural olarak çift imza ile kullanılmak üzere Yönetim Kurulu'na aittir. Banka tarafından verilecek belgelerin ve yapılacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi için, bunların Banka unvanı altına atılmış ve Banka'yı temsile yetkili kişi/kişilerin imzasını taşıması gerekir. Yönetim Kurulu, temsil yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür sıfatıyla üçüncü kişilere devredebilir; ancak en az bir Yönetim Kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır. Yönetim Kurulu ayrıca, düzenleyeceği bir iç yönerge uyarınca, yönetimi kısmen veya tamamen bir veya birkaç Yönetim Kurulu üyesine veya üçüncü kişilere devretmeye yetkilidir; iç yönergede görevler, yetkiler, raporlama ilişkileri ve organizasyon yapısı belirlenir. İç yönerge hakkında, talep halinde pay sahipleri ve korunmaya değer menfaatlerini ortaya koyan alacaklılar yazılı olarak bilgilendirilir.

Yönetim Kurulu, temsile yetkili olmayan Yönetim Kurulu üyelerini veya Banka'ya hizmet akdi ile bağlı kişileri, sınırlı yetkili ticari vekil veya diğer tacir yardımcılarını atayabilir; bu kişilerin görev ve yetkileri iç yönergede açıkça belirlenir ve ilgili tescil/ilan süreçleri yerine getirilir. Bu kapsamdaki atamalardan doğabilecek zararlardan ilgili mevzuat çerçevesinde Yönetim Kurulu müteselsilen sorumludur.

### *Yönetim Kurulunun görev ve yetkileri*

Yönetim Kurulu; Bankacılık Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Türk Ticaret Kanunu, ilgili sair mevzuat ile Esas Sözleşme uyarınca Genel Kurul'un yetkisine bırakılmış hususlar dışında, Banka'nın işletme konusunun gerçekleştirilmesi için gerekli her türlü iş ve işlem hakkında karar almaya yetkilidir.

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

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

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

**İs Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.**

### *Toplantı ve karar alma usulleri*

Yönetim Kurulu, Banka işleri gerektirdikçe toplanır; toplantılar kural olarak Banka'nın idare merkezinde yapılır, üyelerin çoğunluğunun talebi halinde yurt içinde veya yurt dışında başka bir yerde de yapılabilir. Yönetim Kurulu toplantılarına, Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümleri çerçevesinde elektronik ortamda katılım mümkün olup, Banka bu amaçla Elektronik Toplantı Sistemi kurabilir veya destek hizmeti alabilir.

Yönetim Kurulu'nu toplantıya Başkan veya Başkan Vekili çağırır; gündem, Başkan veya Başkan Vekili tarafından diğer üyeler ve Genel Müdür ile görüşülerek belirlenir. Her bir üyenin yazılı talebi üzerine de Yönetim Kurulu toplantıya çağrılabilir; olağanüstü toplantı talep eden üye gündemi de bildirir. Gündeme ilişkin bilgi ve belgeler, eşit bilgi akışını sağlayacak şekilde toplantıdan yeterli süre önce üyelerin incelemesine sunulur. Toplantıda yeni konuların ek gündem olarak kabul edilerek görüşülmesi mümkündür.

Toplantılarda yapılan görüşmeler ve alınan kararlar karar defterine geçirilir; muhalif kalan üyeler muhalefet serhini gerekçesiyle yazarak imzalar. Ayrıca, hiçbir üye toplantı yapılmasını istemediği takdirde; kurul üyelerinden birinin yazılı önerisine, en az üye tam sayısının çoğunluğunun yazılı onayı alınmak suretiyle de karar verilebilir; bu usulde önerinin tüm üyelere yapılmış olması ve onayların karar defterine usulünce intikali gerekir. Yönetim Kurulu toplantılarında üye tam sayısının çoğunluğunun hazır bulunması gerekir; kararlar hazır bulunanların çoğunluğu ile alınır. Oyların eşitliği halinde konu sonraki toplantıya bırakılır; ikinci toplantıda da eşitlik olursa teklif reddedilmiş sayılır.

### *Üyelerin hakları, yükümlülükleri ve menfaat çatışmaları*

Yönetim Kurulu üyeleri, Banka'nın tüm iş ve işlemleri hakkında bilgi talep edebilir, soru sorabilir ve inceleme yapabilir. Yönetim Kurulu üyelerine verilecek ücret, huzur hakkı, ikramiye ve prim gibi ödemelerin miktarı ile ödeme dönemleri Genel Kurul tarafından belirlenir; bağımsız üyelerin ücretlendirilmesinde sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uyulur.

Yönetim Kurulu üyeleri, kendilerinin Banka dışı kişisel menfaatleriyle veya alt ve üst soylarından birinin ya da eşlerinin yahut üçüncü derece dâhil üçüncü dereceye kadar kan ve kayın hısımlarından birinin, kişisel ve Banka dışı menfaatiyle Banka'nın menfaatinin çatıştığı konulara ilişkin müzakerelere katılamazlar. Genel Kuruldan izin almadan, Banka ile kendileri veya başkası adına herhangi bir işlem yapamazlar.

### **21.15. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi:**

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye" başlıklı 6'ncı maddesi uyarınca, Şirket'in 5.000.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesini temsil eden beheri 0,01 TL itibari değerinde toplamda 500.000.000.000 adet payın 499.999.959.125 adedi A grubuna; 40.875 adedi B grubuna ait ve tamamı nama yazılı olan paylardan oluşmaktadır.

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Süresi" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca (A) Grubu payların yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. 7 (yedi) üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 3 (üç) üyesi, 8 (sekiz) üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 4 (dört) üyesi, 9 (dokuz) üyeden oluşan Yönetim Kurulu'nun 4 (dört) üyesi, A Grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterecekleri adaylar arasından seçilir. A Grubu pay sahiplerinin belirleyerek genel kurulun seçimine sunacağı adaylar, A Grubu pay sahiplerinin kendi aralarında yapacakları bir toplantı veya alacakları yazılı bir karar ile, A Grubu payların oy çokluğu ile belirlenir. A Grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından seçilecek Yönetim Kurulu üyeleri, söz konusu bağımsız üyeler haricindeki üyelerden olacaktır. B Grubu payların hiçbir imtiyazı yoktur.

### **21.16. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:**

Esas Sözleşme'nin "Esas Sözleşme Değişikliği" başlıklı 37'nci maddesi uyarınca pay sahiplerinin haklarını ve/veya paylara tanınan imtiyazları etkileyebilecek nitelikte olanlar dâhil olmak üzere Esas Sözleşme değişiklikleri; Sermaye Piyasası Kurulu'nun uygun görüşüne, BDDK'nın iznine ve Ticaret Bakanlığı'nın

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

iznine tabidir. Söz konusu değişikliklere, Türk Ticaret Kanunu, Bankacılık Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, ilgili sermaye piyasası mevzuatı ve Esas Sözleşme hükümlerine uygun şekilde toplantıya çağrılan Genel Kurul tarafından; ilgili izinlerin alınmasını müteakip, mevzuat ve Esas Sözleşme çerçevesinde karar verilir. SPK'nın uygun görmediği veya Ticaret Bakanlığı'nın onaylamadığı Esas Sözleşme değişiklik tasarıları Genel Kurul gündemine almamaz ve görüşülemez.

Esas Sözleşme değişikliğinin, imtiyazlı pay sahiplerinin haklarını ihlal etmesi durumunda ise, Genel Kurul'da alınan kararın ayrıca imtiyazlı pay sahipleri özel kurulunca onaylanması gerekmektedir. Bu kapsamda, imtiyazlı pay sahiplerinin aday gösterme/oy gibi imtiyazlarına veya bu imtiyazların kapsamına etki eden ya da imtiyazlı pay sahiplerinin haklarını sınırlayıcı/ihlal edici nitelikteki değişiklikler, ancak ilgili mevzuat uyarınca gerekli izin süreçleri tamamlandıktan ve özel kurul onayı sağlandıktan sonra hüküm ifade edebilecektir.

Esas Sözleşme değişiklikleri, üçüncü kişilere karşı tescilden sonra hüküm ifade eder. Ayrıca, Esas Sözleşme'de yapılan değişikliklerin ticaret sicilinde tescil edilmesi ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilanı ile sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki kamuyu aydınlatma yükümlülükleri çerçevesinde gerekli duyuruların yapılması zorunludur.

### **21.17. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi:**

Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısı ve toplantılara katılım koşullarına ilişkin hükümler Esas Sözleşmenin "Genel Kurul Toplantıları" başlıklı 20'nci maddesi, "Genel Kurul Toplantısına Davet ve İlan" başlıklı 21'inci maddesi, "Genel Kurul Gündemi" başlıklı 22'nci maddesi, "Genel Kurul Toplantılarına Katılım ve Elektronik Genel Kurul" başlıklı 23'üncü maddesi, "Genel Kurul Toplantılarında Bakanlık Temsilcisi Bulundurulması" başlıklı 24'üncü maddesi, "Genel Kurul Toplantı Başkanlığı" başlıklı 25'inci maddesi, "Genel Kurul Toplantı ve Karar Nisapları" başlıklı 26'ncı maddesi, "Oy Hakkı ve Oyların Kullanılma Şekli" başlıklı 27'nci maddesinde düzenlenmiştir.

Genel Kurul, olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Gerekteği takdirde Genel Kurul olağanüstü toplantıya çağrılır. Genel Kurul, Banka'nın merkezinde veya Banka merkezinin bulunduğu ilin başka bir yerinde toplanır.

Genel Kurul, Yönetim Kurulu veya mevzuatta bu yetki kendisine verilenlerce toplantıya davet edilebilir. Genel Kurul toplantılarının günü, saati, yeri ve gündemiyle ilgili davet, ilân ve toplantı günleri hariç olmak üzere, Genel Kurul Toplantı gününden en az üç hafta önce, Türk Ticaret Kanunu, Bankacılık Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerinde öngörülen bilgi ve belgeler ile birlikte Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde, Banka internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen diğer yerlerde ilân olunur. Genel Kurul'un toplantıya çağrılmasına ilişkin Türk Ticaret Kanunu, Bankacılık Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri saklıdır. Şirket'in internet sitesinde, genel kurul toplantı ilanı ile birlikte, Şirket'in mevzuat gereği yapması gereken bildirim ve açıklamaların yanı sıra, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetim düzenlemeleriyle belirlenen hususlar dikkat çekecek şekilde pay sahiplerine duyurulur.

Gündem, Genel Kurulu toplantıya çağırın tarafından belirlenir. Olağan Genel Kurul toplantılarında, organların seçimine, finansal tablolara, Yönetim Kurulunun yıllık raporuna, kârın kullanım şekline, dağıtılacak kâr ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, Yönetim Kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır. Gündemde bulunmayan konular Genel Kurulda müzakere edilemez ve karara bağlanamaz. Pay sahiplerinin özel denetim talebi ve bunun karara bağlanması, finansal tablolar ve buna bağlı konuların müzakeresinin ertelenmesinin talep edilmesi, haklı bir sebebe dayanarak Yönetim Kurulu üyelerinin görevden alınması, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu, Sermaye Piyasası Kurulu ve/veya Ticaret Bakanlığı'nın görüşülmesini veya pay sahiplerine duyurulmasını istediği hususlar ve diğer istisnalar saklıdır.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Banka, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Bankacılık Kanunu ve ilgili diğer mevzuatta belirtilen usul ve esaslar çerçevesinde Genel Kurula katılım işlemlerini gerçekleştirir. Banka Genel Kurul Toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, Türk Ticaret Kanunu'nun 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Banka, "Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik" hükümleri uyarınca hak sahiplerinin Genel Kurul Toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy vermelerine imkân tanıyacak Elektronik Genel Kurul Sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm Genel Kurul Toplantılarında Esas Sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır. Elektronik ortamda genel kurul sisteminin kurulması ve işleyişinde Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından çıkarılan düzenlemelerde belirtilen usul ve esaslara göre hareket edilir.

Gerek Olağan ve gerekse Olağanüstü Genel Kurul toplantılarında, Ticaret Bakanlığı Bakanlık Temsilcisinin bulunması ve toplantı tutanaklarını ilgililerle birlikte imza etmesi şarttır. Bakanlık Temsilcisinin gıyabında yapılacak Genel Kurul toplantılarında alınacak kararlar ve Temsilci imzasını taşımayan toplantı tutanakları geçerli değildir.

Genel Kurul toplantısına Yönetim Kurulu Başkanı, bulunmadığı zaman Başkan Vekili veya Genel Müdür başkanlık eder. Başkan, tutanak yazmanı ile yeterli sayıda oy toplama memurunu belirleyerek başkanlığı oluşturur. Elektronik Genel Kurul Sistemindeki teknik işlemlerin toplantı anında yerine getirilmesi için toplantı başkanı tarafından uzman kişiler de görevlendirilebilir.

Genel kurul toplantı ve karar nisabı konularında Türk Ticaret Kanunu, Bankacılık Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

Her bir payın Genel Kurul'da bir tek oy hakkı vardır. Genel Kurul'da oy kullanılmasına ilişkin olarak Türk Ticaret Kanunu, Bankacılık Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

#### **21.18. İhraççının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:**

Esas Sözleşme'ye göre yönetim hakimiyetinin el değiştirmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Bankacılık Kanunu, TTK ve SPKn başta olmak üzere Şirket'in bağlı olduğu ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir.

#### **21.19. Payların devrine ilişkin esaslar:**

Yoktur.

#### **21.20. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:**

Yoktur.

## **22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER**

### **22.1 Banka'nın Olağan Faaliyetleri Kapsamında Akdedilen Önemli Sözleşmeler**

Banka, bir katılım bankası olarak katılım esaslarına uygun şekilde bankacılık hizmetleri sunmakta ve olağan faaliyetleri kapsamında müşterileriyle çeşitli sözleşmeler akdetmektedir. Banka'nın olağan iş akışında kullanılan başlıca sözleşme türleri; (i) kredi sözleşmeleri, (ii) bankacılık hizmet sözleşmeleri ve (iii) teminat sözleşmeleri ve teminata ilişkin tamamlayıcı belgelerden oluşmaktadır. Bu sözleşmelerin önemli bir bölümü, mevzuat ve katılım bankacılığı uygulamaları doğrultusunda matbu formatlarda hazırlanmakta; müşteri bazında

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

işlem, limit, vade, geri ödeme planı ve teminat yapısı gibi hususlar ise sözleşme ekleri ve/veya ürün özelinde düzenlenen formlar ile somutlaştırılmaktadır.

Kredi sözleşmeleri kapsamında Banka, müşterilerine katılım bankacılığı prensiplerine uygun yöntemlerle finansman sağlamaktadır. Kredi sözleşmeleri genel olarak; finansman tutarı, vade yapısı, kâr payı/gelir unsurlarının belirlenme ve tahakkuk esasları, geri ödeme planı, erken ödeme/temerrüt halleri ve uygulanacak hükümler, ücret/masraf kalemleri teminat yapısı ve temerrüt halinde tahsil/izleme süreçleri gibi temel hususları düzenlemektedir.

Banka, müşteri edinimi ve tasarruf sahiplerinden fon temini amacıyla bankacılık hizmet sözleşmeleri akdetmektedir. Bu kapsamda kullanılan sözleşmeler; hesap açılışına ilişkin çerçeve hükümler ile hesap türü, vade, yenileme/kapama, hesap işletim esasları, kâr paylaşım oranları ve dağıtım dönemleri, kâr/zarar paylaşımına ilişkin ilkeler, katılım fonunun değerlendirilmesine ilişkin genel esaslar, hesap sahiplerinin bilgilendirilmesi ve risk bildirimleri ile tabi olunan mevzuata ilişkin hükümleri içermektedir.

Banka, kullandığı fonların ve üstlendiği risklerin geri ödemesini teminat altına almak amacıyla müşterilerinden rehin, ipotek, kefalet, temlik, garanti, bloke ve benzeri teminat türlerini talep edebilmekte ve bu kapsamda teminat sözleşmeleri ile teminat tesisine ilişkin ek belgeler kullanabilmektedir. Teminat ilişkisi kapsamında, teminatın türüne göre taşınır/taşınmaz rehni, alacak temliki, hesap rehni/blokesi, üçüncü kişi kefaleti/garantisini ve benzeri düzenlemeler söz konusu olabilmekte; teminatın kurulması, muhafazası, paraya çevrilmesi ve temerrüt halinde Banka'nın hak ve yetkileri ilgili mevzuat ve sözleşme hükümleri çerçevesinde düzenlenmektedir.

Yukarıda belirtilen sözleşme türleri, Banka'nın olağan bankacılık faaliyetlerinin doğal bir parçası olup müşterilerle günlük iş akışı içerisinde sürekli olarak akdedilmektedir.

#### ***Diğer Finans Kuruluşlarından Fon Sağlanmasına Yönelik Sözleşmeler***

Banka, zaman zaman geçici nakit ihtiyaçlarını karşılamak, yasal rezerv gereksinimlerini sağlamak veya ani para çekme taleplerini karşılamak gibi durumların yönetim amacıyla diğer banka ve finansal kuruluşlardan fon sağlamaktadır. Bankalar arası borçlanma, günlük likidite yönetimi veya daha uygun maliyetle fon sağlamak amacıyla gerçekleştirilmektedir. Bu doğrultuda Banka, Türkiye'de ve çoğunlukla yurtdışında kurulu diğer finans kuruluşlarından katılım finans esaslarına uygun yöntemlerle fon sağlanmasına yönelik sözleşmeler akdetmektedir. Sözleşmeler genellikle tarafların murabaha yöntemiyle emtia alım-satımı gerçekleştirmesine ilişkin çerçeve niteliğinde akdedilmekte olup fon temin eden finansal kuruluşun emtiayı peşin alarak Banka'ya vadeli satması esasına dayanmaktadır. Sözleşmeler kapsamında işlem görecekt emtialar Şeriata uygun her türlü emtiayı kapsamakta olup bu emtialar tarafların mutabık kalacağı diğer Şariat uyumlu ürünleri de içerebilmektedir.

Banka'nın diğer finans kuruluşlarından fon sağlanmasına yönelik akdettiği sözleşmeler, genel olarak fon sağlayan finans kuruluşlarına Banka'nın finansal durumunun olumsuz yönde değişmesi, kontrolünün değişmesi gibi hallerde temin edilen tüm fonu muaccel hale getirme ve/veya geri ödeme talep etme gibi hak ve yetkiler tanımaktadır.

Banka'nın İzahname tarihinden önceki iki yıl içerisinde taraf olduğu diğer finans kuruluşlarından fon teminine yönelik sözleşmelerin bir listesine aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

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

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

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

**İs Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.**

Fon Temin Eden	Sözleşme	Fon Tutarı	Sözleşme Tarihi
Dubai Islamic Bank PJSC ("DIB")	Ana Murabaha Çerçeve Sözleşmesi (Master Murabaha Framework Agreement)	40.000.000 ABD Doları *	12.12.2025
ECO Trade and Development Bank ("ETDB")	Ana Murabaha Çerçeve Sözleşmesi – KOBİ Geliştirme Tesisi (Master Murabaha Agreement – SME Development Facility)	28.000.000 Euro **	24.12.2025
Goldman Sachs International ("GSI")	Ana Murabaha Çerçeve Sözleşmesi – Sabit Faizli Sentetik (Master Murabaha Agreement – Fixed Rate Synthetic)	32.000.000 ABD Doları ***	05.11.2025
Mashreq Al Islami ("Mashreqbank PSC")	Teminatlı Ana Murabaha Sözleşmesi (Master Collateralised Murabaha Agreement)	****	02.10.2024
Credit Investment Bank ("CIB")	Ana Murabaha Çerçeve Sözleşmesi (Master Murabaha Agreement)	*****	18.07.2024
Emirates Islamic Bank P.J.S.C ("EIB")	Ana Murabaha Çerçeve Sözleşmesi (Master Murabaha Agreement)	*****	03.10.2025

(\*) Sözleşme kapsamında DIB, Banka'ya toplam 40.000.000 ABD Doları tutarında murabaha finansman limiti (Facility/Commitment) sağlamaktadır.

(\*\*) Sözleşme kapsamında ETDB, Banka'ya toplam 28.000.000 Euro tutarında murabaha finansman limiti sağlamakta olup söz konusu tesis KOBİ'lere yönelik finansman amacıyla tahsis edilmektedir.

(\*\*\*) Sözleşme sabit faizli sentetik murabaha yapısına sahip olup işlem bazında belirlenen tutarları kapsamakta; metinde yer alan teminat nominal tutarı (Collateral Notional Amount) 32.000.000 ABD Doları olarak belirlenmiştir. Akdedilen bireysel işlem kapsamında Maliyet Bedeli (Cost Price) 16.524.889,20 ABD Doları'dır.

(\*\*\*\*) Mashreq Al Islami ile akdedilen çerçeve sözleşme kapsamında toplam fon limiti/tutarı sözleşme metninde rakamsal olarak belirlenmemiş olup her bir murabaha işleminin tutarı, işlem bazında ayrıca kararlaştırılmaktadır.

(\*\*\*\*\*) Credit Investment Bank ile akdedilen çerçeve sözleşme kapsamında toplam fon limiti/tutarı sözleşme metninde rakamsal olarak belirlenmemiş olup her bir murabaha işleminin Ertelenmiş Ödeme Fiyatı (Deferred Payment Price) ve Maliyet Bedeli (Cost Price) işlem bazında düzenlenecek teklifte ayrıca kararlaştırılmaktadır.

(\*\*\*\*\*\*) Emirates Islamic Bank ile akdedilen çerçeve sözleşme kapsamında toplam fon limiti sözleşme metninde rakamsal olarak belirlenmemiş olup her bir Satın Alma Bedeli 100.000.000 ABD Doları ile sınırlı tutulmakta ve işlem bazında ayrıca kararlaştırılmaktadır.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

## 22.2 Banka'nın Olağan Faaliyetleri Dışında Kalan Faaliyetlerine İlişkin Akdedilen Önemli Sözleşmeler

### 22.2.1 Takas ve Mahsuplaşma Protokolü

Banka ile Emlak Konut arasında 28.02.2025 tarihinde imzalanarak aynı tarihte yürürlüğe giren işbu Protokolün konusu; mülkiyeti Emlak Konut'a ait olmakla birlikte 08.12.2022 tarihli Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ile Banka'ya satılmış olan, tapuda İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Çınar Mahallesi, 16773 Ada, 2 Parsel, C3 Blok'ta kayıtlı 36 adet bağımsız bölümün Emlak Konut tarafından iade alınması; mülkiyeti Emlak Konut'a ait tapuda İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3334 Ada, 12 Parsel'deki binanın tamamının Banka tarafından satın alınması ile bu işlemler nedeniyle tarafların takas yoluyla karşılıklı mahsuplaşması ve diğer hak ve yükümlülüklerinin belirlenmesidir.

Maltepe'deki 36 adet bağımsız bölüm, SPK lisanslı değerlendirme firmasınınca tespit edilen ekspertiz bedeli olan KDV hariç 3.350.000.000 TL (KDV dahil 4.020.000.000 TL) bedelle Emlak Konut tarafından iade alınacaktır. Ataşehir'deki bina ise yine SPK lisanslı değerlendirme firmasınınca tespit edilen ekspertiz bedeli olan KDV hariç 2.750.000.000 TL (KDV dahil 3.300.000.000 TL) bedelle Banka tarafından satın alınacaktır.

İki işlem arasındaki bedel farkı olan KDV hariç 600.000.000 TL (KDV dahil 720.000.000 TL) Banka alacağı karşılığında, Emlak Konut İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3334 Ada, 12 Parsel'deki bina ile İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, İnkılap Mahallesi, 2065 Ada, 4 Parsel'deki binanın tadilat ve tefrişatını yapacaktır. Emlak Konut, söz konusu fark tutarını katılım bankacılığı prensiplerine uygun olarak Kamu Hazinesarlığı Genel Tebliği getiri hesaplama tablosu üzerinden güncelleyecek ve Banka onayı doğrultusunda yaptığı harcamaları bu bedelden mahsup edecektir. İstanbul İli, Ataşehir İlçesi ile Ümraniye İlçesi'ndeki binalarda yapılacak tadilat ve tefrişata ilişkin esaslar, Banka ile Emlak Konut arasında yapılacak ayrı bir protokol ile belirlenecektir.

### 22.2.2 Depozito Bilgi Yönetim Sistemi Kapsamında Dijital Uygulamalara İlişkin Protokol

Banka, TÜÇA ve Darphane arasında 16.11.2023 tarihinde imzalanarak aynı tarihte yürürlüğe giren işbu Protokolün konusu; TÜÇA tarafından yetkilendirilen Darphane'nin yürüttüğü DBYS'nin kurulması, geliştirilmesi, devreye alınması ve işletilmesi kapsamında gerekli olacak ödeme, e-cüzdan ve/veya kartlı ödeme sistemleri ve/veya elektronik ödeme hizmetleri gibi dijital uygulamalara ilişkin idari, mali ve teknik hususlar hakkında genel ilke ve esasların düzenlenmesidir.

Protokol çerçevesinde, ödeme, e-cüzdan ve/veya kartlı ödeme sistemleri ve/veya elektronik ödeme hizmetleri gibi bankacılık hizmetlerine ilişkin dijital uygulamaların tedariki, temini, kurulması ve geliştirilmesi Banka tarafından sağlanacaktır. Banka, sistem içerisindeki tüm paydaşların birbirleriyle olan para akışlarının yönetim ve uygulanması için DBYS yazılımı ile entegre olarak çalışacak ödeme, e-cüzdan ve/veya kartlı ödeme sistemleri ve/veya elektronik ödeme hizmetlerinin oluşturulmasını ve DBYS yazılımına entegre edilmesini sağlayacaktır.

TÜÇA, DBYS kapsamında ödeme, e-cüzdan ve/veya kartlı ödeme sistemleri ve/veya elektronik ödeme hizmetlerinin sağlanmasından yetkili ve sorumlu olup Protokol ile belirlenen hüküm ve şartlarda münhasır olarak Banka'yı yetkili kılmıştır. TÜÇA, Protokol kapsamına giren işler bakımından Banka dışında herhangi bir üçüncü tarafı görevlendirmeyecektir. Banka'nın Protokol kapsamındaki görevlerini aksatması ya da eksik/yanlış yerine getirmesi dolayısıyla oluşacak her tür zarardan Banka sorumlu olup, bundan dolayı TÜÇA'nın Banka'ya rücu hakkı saklıdır. Protokol kapsamında bütün finansal işlemler Banka üzerinden gerçekleştirilecektir.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Banka, Protokol ile üstlendiği yükümlülükleri bizzat yerine getirebileceği gibi, gerek görmesi durumunda bu konuda destek ve her türlü hizmet alımı yapabilir. Banka, Zorunlu Depozito Yönetim Sistemi kapsamında kullanılmak üzere ödeme, e-cüzdan ve/veya kartlı ödeme sistemleri ve/veya elektronik ödeme hizmetleri dışında ve bunlara ilave finansal çözüm, ürün, enstrümanlar ve pazarlama faaliyetleri geliştirebilir, bunları sisteme entegre edip işletebilir.

Protokol kapsamında belirlenen ve daha sonra geliştirilebilecek işlere ilişkin mali hususlar, maliyet ve hasılat paylaşım esası gözetilerek taraflar arasında yapılacak müzakereler sonucu varılan mutabakat kapsamında ek protokollerle yürütülecektir.

Zorunlu Depozito Yönetim Sistemi devreye girene kadar gerekli çalışmalar Banka tarafından kademeli olarak yapılacak ve entegrasyon işlemi 6 ay içerisinde tamamlanacaktır. Zorunlu Depozito Yönetim Sistemi'nin başlama tarihinden itibaren ilgili hizmetlerin tamamı Banka'nın sorumluluğu altında kullanıma hazır hale getirilecektir. Hizmet başlangıç tarihi, TÜÇA tarafından yayınlanacak ve yürürlüğe girecek Zorunlu Depozito Yönetim Sistemi'nin başladığı tarih olacaktır. Protokol süresi hizmet başlangıç tarihinden itibaren 10 yıldır. Taraflar Protokol'ün sona erme tarihinden önceki 6 ay içerisinde aksi yönde yazılı bir bildirimde bulunmadığı takdirde, Protokol'ün süresi aynı koşullarla ve aynı süre ile uzayacaktır.

### 22.2.3 Depozito Bilgi Yönetim Sistemi Mobil Uygulaması Kapsamında Uygulama Kurguları Geliştirilmesine İlişkin İş Birliği Sözleşmesi

Banka ile Firma E arasında 19.01.2024 tarihinde imzalanarak aynı tarihte yürürlüğe giren işbu Sözleşme'nin konusu; DBYS uygulaması ile entegre olarak çalışması öngörülen ödeme, e-cüzdan ve elektronik ödeme hizmetlerinin sağlanması, bu hizmetleri de içine alacak şekilde taraflarca geniş bir iş birliği tesis edilmesi, bu kapsamda Firma E tarafından DBYS uygulaması içeriğine depozito bedeli ödemeleri dahil ve fakat bununla sınırlı olmamak üzere muhtelif dijital ve finansal hizmetlerin sunulabileceği tasarım ve fonksiyonların eklenmesi, e-cüzdan bakiyelerinin harcanmasına yönelik kurgular, gelir getirici faaliyetler, bankacılık ürünleri pazarlama, müşteri edinimi, şikayet yönetimi, işletme, bakım, destek, uygulama içi reklam ve pazarlama faaliyetleri, sadakat programı, kampanya yönetimi, dijital pazaryeri işletmesi, ön-ödemeli kart, kredi kartı, sanal kart, sanal pos vb. ürün ve hizmetleri ve Banka tarafından talep edilmesi halinde servis bankacılığı platformuna entegre ürünlerin Banka'ya bir ara yüz sağlayıcı olarak sunulması hususunda tarafların hak ve yükümlülüklerinin düzenlenmesidir.

Ücretlendirme modeli kapsamında; sözleşme kapsamında Firma E tarafından sunulacak hizmetler karşılığında Banka tarafından 150.000.000 TL + KDV tutarında kurulum bedeli ödenecektir. Firma E'nin Banka'ya karşı, dolaylı zarar, kâr kaybı, gelir kaybı, müşteri kaybı ile bu kapsamdaki dava ve avukatlık ücretleri dahil her ne nam altında olursa olsun toplam tazmin yükümlülüğü 150.000.000 TL ile sınırlıdır.

Sözleşme süresi, Zorunlu Depozito Yönetim Sistemi'nin İstanbul, Ankara, İzmir, Sakarya ve Antalya illerinin tamamında yürürlüğe girerek uygulanmaya başlandığı tarihten itibaren 10 yıldır. Bu sürenin bitiminden en az 90 gün önce taraflardan birisi tarafından yapılacak yazılı bildirimle feshedilmemiş olması halinde, Banka'nın Protokol veya mevzuat kapsamında yetkisinin devam ettiği süre boyunca 5'er yıllık sürelerle kendiliğinden uzatılmış sayılacaktır.

Taraflardan herhangi birisi sözleşme hükümleri çerçevesindeki yükümlülüklerini kısmen veya tamamen yerine getirmese; diğer taraf, yazılı ihtarla bu ihlale 30 gün içinde son verilmesini talep eder. Bu 30 günlük süre sonunda ihlale son verilmemesi halinde, taraflar eşit sayıda katılımcıdan oluşacak azami 6 kişilik bir komisyon kurarak ihtilafın ilave 30 günlük süre içinde dostane yollarla çözümü için azami çaba harcayacak; bu yöntem sonucunda da giderilememesi halinde ihlale uğrayan taraf ilgili mevzuat hükümleri kapsamında sözleşmenin feshi de dahil olmak üzere yasal yollara başvurabilir.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

#### 22.2.4 Servis Modeli Bankacılığı Destek Hizmeti Sözleşmesi

Banka ile Firma E arasında 10.09.2025 tarihinde imzalanan işbu Sözleşmenin yürürlüğe girişi, BDDK tarafından verilecek servis modeli bankacılık ve arayüz sağlayıcı iznine bağlanmış olup; Sözleşme, Zorunlu Depozito Yönetim Sistemi'nin İstanbul, Ankara, İzmir, Sakarya ve Antalya illerinde yürürlüğe girip uygulanmaya başlandığı tarihten itibaren 10 yıl devam edecek ve sürenin bitiminden en az 90 gün önce fesih bildirim yapılmazsa beşer yıllık dönemlerle kendiliğinden uzayacaktır.

Sözleşmenin konusu; ilgili mevzuat çerçevesinde Servis Bankası'nın arayüz sağlayıcının dijital kanalları üzerinden edinilecek müşterilere servis modeli bankacılık ürün ve hizmetleri sunması ve tarafların karşılıklı hizmetleri ile hak ve yükümlülüklerinin belirlenmesidir. Sözleşme kapsamında sunulacak ürün ve hizmetler; para transferi, cari hesap, uzaktan müşteri edinimi, katılma hesabı, kredi kartı ve banka kartı, Ödemeler, finansman ve tarafların mutabık kalacağı diğer bankacılık ürün ve hizmetleridir.

Sözleşmeye ilişkin ticari koşullar; 10.09.2025 tarihli ana sözleşmenin eki ve ayrılmaz parçası olan Ek Sözleşme ile düzenlenmiş olup, ana sözleşme ile ek sözleşme arasında çelişki halinde ek sözleşme hükümleri geçerli olacaktır.

Ek Sözleşmeye göre, arayüz sağlayıcının dijital kanalları üzerinden edinilen müşterilere sunulan ürün ve hizmetlerden elde edilen net gelirin %49'u Banka tarafından Firma E'ye ödenecektir. Fonların değerlendirilmesine ilişkin tüm yetki ve sorumluluk Banka'ya ait olacaktır.

Pazarlama ve tanıtım faaliyetleri bütçesi taraflarca oluşturulan komite tarafından belirlenen çerçevede Firma E tarafından karşılanacak ve bu giderlerin %51'i Banka'ya aylık fatura edilecektir. KYC ve KYB süreç maliyetleri ile müşteri iletişim kanalları maliyetleri Banka'ya ait olup bu paylaşım dahil değildir. CRM araçları ve pazarlama araçlarının sahipliği, kullanımı ve entegrasyon maliyeti ise Firma E'ye ait olacaktır. Bunların dışında taraflar birbirinden herhangi bir masraf veya gider talep etmeyecektir.

Sorumluluk sınırı bakımından; kasıt, ağır ihmal ve gizlilik ile kişisel veri ihlalleri gibi istisnalar dışında toplam tazmin sorumluluğu 150.000.000 TL ile sınırlanmıştır. Belirli hallerde, taraflardan birinin diğer tarafın sunduğu hizmetleri teknik veya güvenlik sorunu olmaksızın 15 günden uzun süre kapatması, durdurması veya engellemesi nedeniyle tarafların 150.000.000 TL erken fesih bedeli talep hakkı düzenlenmiştir. Ek sözleşmedeki 150.000.000 TL tutarlar 2025 yılı için geçerli olup, sözleşme süresince her yıl 1 Ocak'tan itibaren TÜİK tarafından açıklanan Yİ-ÜFE oranında artırılacaktır; ilk artış 2026 ödemelerine uygulanacaktır.

#### 22.2.5 Servis Bankacılığı Altyapı ve Lisans Kiralama Hizmeti Alımı Sözleşmesi

Banka ile Firma N arasında 03.11.2025 tarihinde imzalanarak 01.11.2025 tarihinden itibaren yürürlüğe giren işbu Sözleşme'nin konusu; Banka'nın ihtiyaç duyduğu servis bankacılığı altyapı ve lisans hizmetinin Firma N tarafından sağlanması kapsamında tarafların hak ve yükümlülüklerinin belirlenmesidir.

Sözleşme bedeli, ürün ve hizmetlerin kabul koşulları gerçekleşmek kaydıyla donanım, lisans ve bakım kalemlerinden oluşmak üzere toplam 8.561.600,00 USD + KDV olarak belirlenmiştir.

Fesih hükümlerine göre Banka 30 gün önceden yazılı ihbarla herhangi bir neden göstermeksizin sözleşmeyi feshedebilir. Ayrıca Firma N'nin edimini yerine getirmemesi, ayıplı ifası veya BDDK ve Banka değerlendirmesinde risk doğurucu hususlar gibi durumlarda Banka derhal feshe yetkilidir.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

## 22.2.6 Servis Bankacılığına Uygun Temel Bankacılık Yazılım Hizmeti Alımı Sözleşmesi

Banka ile Firma D arasında 11.12.2024 tarihinde imzalanarak aynı tarihte yürürlüğe giren işbu Sözleşme'nin konusu; Firma D tarafından geliştirilmiş, Banka'nın ana bankacılık ve servis modeli bankacılığı faaliyetlerini gerçekleştirmesi için gerekli çözümleri sağlayan bankacılık sistemi ürününün, münhasır olmayan kullanım lisans hakkının Banka'ya tanınmasıdır. Sözleşme ayrıca ilgili bankacılık sistemi ürününün Banka tarafından kullanımını, lisanslama modelinin çerçevesinin ve fiyatlandırmasının belirlenmesini, bu kapsamda tarafların hak ve yükümlülüklerinin düzenlenmesini içermektedir.

Sözleşme süresince temel bankacılık kapsamındaki modüller ve güncellemeler Banka'ya bedelsiz sunulacak; temel bankacılık kapsamında geliştirilecek yeni modüller de Banka talep ederse bedelsiz sunulacaktır. İnternet şube ve mobil şube uygulamaları sözleşme kapsamında değildir; bunlar Banka sorumluluğundadır; ancak Banka mevcut uygulamalarını Firma D'nin sistemiyle entegre edecektir.

Ücretlendirme ve ödeme koşulları bakımından: 1 milyon müşteriye kadar 1. yıl yıllık üyelik 1.850.000 USD; 2 ile 5. yıllar için yıllık üyelik 2.500.000 USD; tek seferlik kurulum ve lisans giriş ücreti 1.500.000 USD; 1 milyon üzeri müşteri için aylık müşteri başına 0,17 USD olarak belirlenmiş olup genel toplam 13.350.000 USD olarak hesaplanmıştır. Ek geliştirme 650 USD + KDV adam/gün, eğitim 1.200 USD + KDV adam/gün ve danışmanlık 1.200 USD + KDV adam/gün olarak ücretlendirilecektir.

Banka'dan kaynaklanan eksik bilgi veya bileşen iletimi nedeniyle proje planı kilometre taşları gecikirse Firma D sorumlu tutulmayacaktır. Firma D'nin kusurundan kaynaklanan ve 1 ayı aşan gecikmelerde Firma D her ay için 50.000 USD cezai bedel ödeyecektir.

Sözleşme süresi 5 yılın tamamlanması ve Sözleşme ücretlerinin tamamen ödenmesi şartıyla Firma D, kaynak kodlarını en güncel versiyonuyla Banka'ya bedelsiz teslim edecektir. Üçüncü taraf denetim, lisans, test ve sertifikasyon gibi maliyetler ile gerekli donanım ve ürünler Banka tarafından karşılanacaktır. Sözleşme, Ürün'e ilişkin fikri mülkiyet haklarının Banka'ya devri anlamına gelmemektedir; ürün ve ilgili tüm içeriklerin fikri mülkiyet hakları Firma'ya aittir ve Firma'nın yazılı izni olmadan üçüncü kişilere açıklanamaz, çoğaltılamaz ve devredilemez. Banka'ya yalnızca kendi faaliyetlerinde kullanılmak üzere münhasır olmayan lisans verilmektedir.

Sözleşme, süresinin bitiminden 30 gün öncesine kadar yazılı fesih bildirimini yapılmazsa aynı şartlarla birer yıllık sürelerle otomatik olarak uzayacaktır. Taraflardan biri yükümlülüklerini yerine getirmezse diğer taraf noter veya iadeli taahhütlü ihtarla 90 gün süre verebilir; süre içinde ifa olmazsa tek taraflı fesih mümkündür. Firma'nın sözleşmeden doğan toplam sorumluluğu, ağır kusur hariç, sözleşme bedelinin %15'i ile sınırlıdır.

## 22.2.7 Soft POS Hizmet Alım Sözleşmesi

Banka ile Firma K arasında 17.12.2025 tarihinde imzalanarak aynı tarihte yürürlüğe giren işbu Sözleşme'nin konusu; Firma K'nin Banka'nın ihtiyaç duyduğu soft POS hizmetlerini ve ürünlerini (Getaway kurulum, Ceppos App kurulum, Ceppos & Getaway bakım/kiralama ve işletici kuruluş lisansı ve benzeri hizmetler dahil) sağlamasına ilişkin karşılıklı hak ve yükümlülüklerin düzenlenmesidir.

Sözleşme bedeli ana paket için 480.000 USD + KDV olarak belirlenmiştir. Bunun yanı sıra, gayri müşahhas üye işyerleri için vergi kimlik numarası başına aylık 299 TL + KDV; teknik şartname dışındaki taleplerde 16.500 TL + KDV adam/gün ücreti öngörülmüştür. Türk Lirası cinsinden belirlenen ücretlerde her yılbaşında Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan (TÜFE+ÜFE)/2 oranında artış yapılacaktır. Sözleşme süresinin tamamlanmasının ardından kaynak kodlarının ek bedel alınmaksızın Banka'ya devredileceği hüküm altına alınmıştır.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Sözleşmenin feshi bakımından; Banka'nın 30 gün önceden yazılı ihbarda bulunmak suretiyle herhangi bir gerekçe göstermeksizin sözleşmeyi feshetme hakkı bulunmaktadır. Buna ek olarak, Firma'nın yükümlülüklerini yerine getirmemesi veya sözleşmeyi ayıplı biçimde ifa etmesi halinde Banka'nın derhal fesih hakkı mevcuttur. BDDK değerlendirmesi veya Banka'nın tespitine göre risk doğurucu ya da denetimi engelleyici durumların varlığı halinde de Banka sözleşmeyi derhal feshedebilecektir. Firma'nın iflas, konkordato veya tasfiye süreçlerine girmesi gibi hallerde de Banka'nın derhal fesih hakkı düzenlenmiştir.

#### 22.2.8 Halkbank ile Emlak Katılım Paraf Kredi Kartı Programı'nın Kullanımı İş Birliği Sözleşmesi

Banka ile Halkbank arasında 17.12.2025 tarihinde imzalanarak aynı tarihte yürürlüğe giren işbu Sözleşme'nin konusu; Banka kredi kartlarına Paraf logosunun basılması, Banka kartlarının Halkbank tarafından kurulmuş ve işletilmekte olan Paraf Kredi Kartı Programı'na dahil edilmesi ve Banka'nın kendi üye işyerlerini, Web Üyesi olmayanları, Paraf Kredi Kartı Programı Sözleşmesi hükümlerini içeren üye işyeri sözleşmesiyle Web'e dahil edebilmesi çerçevesinde tarafların hak ve yükümlülüklerinin belirlenmesidir. Sözleşmenin süresi imza tarihinden itibaren 10 yıl olup, süre uzatımı için Banka'nın süre bitiminden en az 3 ay önce yazılı bildirimde bulunması ve tarafların mutabakata varması gerekmektedir.

Paraf markası, logosu ve program stratejisi üzerindeki nihai yetki Halkbank'a ait olup Paraf'a ilişkin fikri, sınai ve ticari hakların tamamı Halkbank'a aittir. Banka'ya bu kapsamda yalnızca münhasır olmayan, devredilemeyen ve alt lisans verilemeyen bir kullanım lisansı tanınmıştır. Sözleşmenin herhangi bir sebeple sona ermesi halinde Banka'nın Paraf ibare ve işaretlerini kullanmayacağı da hüküm altına alınmıştır.

Ücretlendirme modeli bakımından Banka'nın Paraf marka ve logo kullanımını karşılığında Halkbank'a ayrıca bedel ödemeyeceği ve kullanım hakkından yararlanacağı düzenlenmiştir. Proje kapsamında her taraf kendi üstlendiği teknik geliştirmeleri kendi maliyetiyle gerçekleştirecektir. Tarafların birbirinin Web Üyesi nezdindeki işlemler için birbirlerine işlem komisyonu ödemeyeceği kararlaştırılmıştır. Promosyon ve kampanya materyalleri maliyetleri ilgili tarafça karşılanacak; kampanya katılımında reklam ücreti alınmayacak, ancak reklamın ötesindeki finansal maliyetler kampanyaya katılan tarafça üstlenilecektir.

Fesih hükümleri çerçevesinde; tarafların, sözleşme imza tarihini takip eden ilk yıl içinde fesih bildirimini gönderilemeyeceği kuralına tabi olarak, altı ay önceden yazılı ihbarda bulunmak suretiyle ve herhangi bir gerekçe göstermeksizin sözleşmeyi feshetme hakkı bulunmaktadır. Yükümlülük ihlali halinde ise noter ihtarıyla en az 30 gün süre verilerek fesih yoluna başvurulabilecektir. Sözleşmenin ilk yılı içinde fesih talebinde bulunulması ya da altı aylık fesih öneline uyulmaması durumunda, fesheden tarafın diğer tarafın tüm geliştirme maliyetini yedi gün içinde tazminat olarak ödemesi yükümlülüğü getirilmiştir. Bunun yanı sıra, Banka'nın sözleşme yürürlükteyken Halkbank dışında benzer bir sözleşme imzalaması, imzalayacağını açıklaması veya bu yönde beyanda bulunması halinde Halkbank'ın tüm geliştirme maliyetini yedi gün içinde talep etme hakkı saklı tutulmuştur.

Sözleşmenin sona ermesinin sonuçları bakımından; Halkbank'ın fesih tarihinde Paraf programını Banka Paraf kartlarına kapatacağı; Banka'nın Paraf ibareli yeni kart basmayacağı ve belirli süreler içinde mevcut kartları Paraf ismi ve görselini içermeyecek şekilde yenileme yükümlülüğünü üstleneceği; Banka'nın Paraf yazılımını POS cihazlarından kaldıracağı ve Paraf işlemleri bakımından üye işyeri sözleşmelerini feshedeceği düzenlenmiştir.

#### 22.2.9 Ödeme Sistemleri Paketi ve Processing Hizmet Sözleşmesi

Banka ile Firma W arasında 06.12.2024 tarihinde imzalanarak aynı tarihte yürürlüğe giren işbu Sözleşmenin konusu, Firma W'nün geliştireceği ürünler ve sunacağı operasyon hizmetleri kapsamında, Banka'nın Visa, Mastercard, Troy ve Discover markalı kartlarının ATM ve POS kabulüne yönelik operasyon hizmetleri ile Banka POS'larında diğer banka kartlarının kabulüne ilişkin operasyon hizmetlerinin sağlanması ile tarafların

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

karşılıklı hak ve yükümlülüklerinin belirlenmesidir. Sözleşme kapsamında operasyon hizmet süresi, ilk canlı işlemin gerçekleştirildiği tarihten itibaren başlayacak ve 5 yıl boyunca geçerli olacaktır. Sürenin bitiminde taraflardan herhangi birince fesih bildiriminde bulunulmaması halinde sözleşme birer yıllık dönemler halinde kendiliğinden uzayacaktır.

Ücretlendirme modeli kapsamında; Sistem Katılım Bedeli 7.500.000 USD; Yıllık Sistem Operasyon Bedeli ise 9.000.000 USD olarak belirlenmiştir. Aktif kart, POS, sanal POS entegrasyonu ve anında kart basım cihazı için aylık değişken ücretler de öngörülmüş olup tüm faturaların vade süresi 20 gün olarak belirlenmiştir.

Teknik şartname kapsamı dışındaki ek taleplerde 550 USD + KDV adam/gün ücreti uygulanacak olup kapsam ve maliyet konusunda taraflar arasında uzlaşa sağlanamaması halinde Yönlendirme Komitesi kararına başvurulacağı mekanizması düzenlenmiştir.

Sözleşme kapsamında kaynak kodlarının Ulusal Yazılım Sertifikasyon ve Emanet Merkezi'ne emanetçilik sözleşmesi kapsamında yükleneceği ve Banka'nın talep etmesi halinde güncel kaynak kodunun Banka'ya teslim edileceği; bu sürece ilişkin prosedür ve koşulların ayrıca düzenlendiği hüküm altına alınmıştır.

Fesih hükümleri çerçevesinde; haklı nedenin varlığı halinde karşı tarafa 30 gün süre verilerek fesih yoluna başvurulabileceği; Firma W'nün projeyi öngörülen takvimde tamamlamaması halinde Banka'nın en az 60 gün süre vererek derhal feshedebileceği; Banka'nın ana yükümlülüklerini yerine getirmemesi durumunda Firma'nın 60 gün süre vererek fesih hakkını kullanabileceği düzenlenmiştir. İflas, konkordato veya tasfiye süreçlerine girilmesi ile ulusal güvenlik veya kamu düzenini ihlal eden hallerin varlığında ise tazminat yükümlülüğü doğmaksızın derhal fesih imkânı tanınmıştır.

#### 22.2.10 Güneş Enerji Santrali (GES) Anahtar Teslim Kurulum Sözleşmesi

Banka ile Firma E arasında 26.09.2025 tarihinde imzalanarak aynı tarihte yürürlüğe giren işbu Sözleşme'nin konusu; Nevşehir İli Hacıbektaş İlçesi 65 Ada 79 Parselde ve Konya İli Kulu ilçesi 264 Ada 21 Parselde anahtar teslim Güneş Enerji Santrali kurulumunun gerçekleştirilmesidir. Sözleşme; anahtar teslim kurulumu, arazinin devri ve çağrı mektubunun devri ile devir sonrasında alınacak onay, izin ve uygunlukların takibini kapsamaktadır.

Firma E, teknik şartnamelere uygun proje ve uygulama çalışmaları kapsamında alt konstrüksiyon, panel ve invertör montajı, AC/DC kablaj, trafo-köşk, tel çit, aydınlatma, kamera sistemi ve uzaktan izleme sistemi kurulumunu anahtar teslim olarak tamamlamakla yükümlüdür. Firma E, geçici kabulden itibaren 2 yıl boyunca ücretsiz bakım ve arıza giderme hizmetini sunacak; tesis 7/24 uzaktan izleme sistemi aracılığıyla takip edilecek ve bildirilen arızalar 72 saat içinde giderilecektir. Firma E, iş planını hazırlayarak Banka onayına sunacak; ekipman ve personeli temin edecek, iş planındaki aksamaları ek maliyet talep etmeksizin telafi edecektir.

Firma E, çalıştırdığı personelin ücret, prim, vergi ve benzeri tüm işçilik yükümlülüklerinden ve bu kapsamda Banka'ya yansiyabilecek her türlü ceza ve tazminattan bizzat sorumludur. Banka ise çağrı mektubu ve arazi devri sürecinde doğacak harçlardan sorumlu olup ödeme planına uygun ödemeleri zamanında yapmakla yükümlüdür. Sigorta yükümlülükleri kapsamında Firma E, inşaat dönemi için tüm riskleri kapsayan montaj sigortası ve nakliyat sigortası yapacaktır; sigorta sorumluluğu geçici kabulün tamamlanmasıyla sona erecektir.

Takvim açısından Nevşehir sahası için 15.11.2025, Konya sahası için 15.12.2025 tarihleri montaja hazırlık son tarihi olarak belirlenmiştir; olumsuz hava koşulları, mücbir sebepler ve TEDAŞ ve diğer resmi kurum kaynaklı gecikmeler bu süreye eklenecektir. Ödeme yükümlülüğünün ihlali veya Banka'nın yükümlülüklerinin ifayı engellemesi hallerinde yazılı bildirimle işi askıya alma, süre uzatımı ve fesih mekanizmaları işletilecektir; mücbir sebebin 60 günü aşması durumunda fesih hakkı doğacaktır. Firma E'nin onaylı proje dışında veya standart dışı malzeme kullanması ya da iş sağlığı ve güvenliği kurallarına aykırı çalışması halinde Banka,

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İs Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

sözleşmeyi derhal ve tazminatsız feshedebilecektir. Bunlara ek olarak; Firma E'nin iflas, kayyım, haciz süreçlerine girmesi, işi 1 aydan fazla askıya alması, sözleşmeyi izinsiz devretmesi veya alt yükleniciye vermesi, teslimde 30 günü aşan gecikme ya da giderilmemiş temerrüt halleri de Banka'nın tek taraflı tazminatsız fesih gerekçeleri arasında sayılmaktadır.

Sözleşme bedeli birim fiyat üzerinden 750 USD/kWp olarak belirlenmiş olup onay aşamasında DC gücün değişmesi halinde sözleşme bedeli bu birim fiyat esas alınarak yeniden hesaplanacaktır. Ödemeler ABD Doları cinsinden yapılacak; mevzuat zorunluluğu veya taraf mutabakatı ile Türk Lirası üzerinden ödeme yapılması halinde TCMB'nin bir önceki gün kapanış döviz satış kuru esas alınacaktır. Belirtilen haklı nedenler dışında sözleşmeden cayılması veya edimin yerine getirilememesi halinde sözleşme bedelinin yüzde yirmisi cezai şart olarak uygulanacaktır. Firma'nın sahaları belirlenen tarihlere kadar hazır hale getirememesi durumunda, ilgili aydaki üretim verilerine göre hesaplanacak gelirin yarısı Banka tarafından Firma E' rücu edilecek ve son ödmeden mahsup edilecektir.

## 22.2.11 Kripto Saklama Yatırım Sözleşmeleri

### a) Anonim Şirket Hisse Devri Sözleşmesi

Banka ile M.E.A arasında 26.01.2026 tarihinde imzalanan işbu Sözleşme'nin konusu; İstanbul Ticaret Siciline 1030816 sicil numarası ile kayıtlı bulunan, TTK'ya uygun olarak kurulmuş, Dijital Muhafız Teknoloji A.Ş. ünvanlı, toplam esas sermayesi 1.000.000,00 Türk Lirası olan, tek ortaklı anonim şirketin, sermayesinin %100'ünün teşkil eden beheri 1.000 TL değerinde 1000 adet payın tamamının sözleşmenin hükümleri çerçevesinde Banka'ya devrine ilişkin tarafların karşılıklı hak ve yükümlülüklerinin belirlenmesidir.

Banka, şirket nezdindeki hisselerin tümüne tekabül eden 1.000 adet payın satın alınması karşılığında M.E.A'ya toplamda 30.000 USD'nin devir tarihindeki döviz efektif satış kuru karşılığını Türk Lirası olarak ödeyecektir.

M.E.A sözleşme kapsamında, şirket ile ilgili olarak kendisi tarafından bilinen ve Banka'ya yazılı olarak açıklamadığı ("**Bilinen Maddi Olumsuz Etki**") veya kendisi tarafından Sözleşme'nin akdedildiği tarihte bilinmeyen ("**Bilinmeyen Maddi Olumsuz Etki**") ancak şirketin durumunu (mali veya başka türlü), mülklerini, varlıklarını, yükümlülüklerini, ticari faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını, ticari itibarını veya beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilecek hiçbir durum bulunmadığını kabul, beyan ve taahhüt etmiştir. Sözleşme kapsamında Bilinen Maddi Olumsuz Etki ve Bilinmeyen Maddi Olumsuz etki birlikte "Maddi Olumsuz Etki" olarak tanımlanmış, bu hallerde doğabilecek tüm zararlarından M.E.A'nın sorumlu olduğu ve Banka'nın tazminat hakkı saklı olmak üzere sözleşmeyi Haklı Nedenle Fesih ve Eski Hale İade hakkının doğacağı hüküm altına alınmıştır.

Sözleşme, Kapanıştan önce, tarafların yazılı anlaşmaları veya herhangi bir tarafın Sözleşmeden doğan yükümlülüklerini yerine getirmekte temerrüde düşmesi halinde, temerrüde düşmeyen tarafın 15 gün mehil vererek bildirimde bulunması kaydıyla feshedilebilecek olup, Banka'nın Haklı Nedenle Fesih ve Eski Hale İade hakkı saklı tutulmuştur.

### b) Kripto Varlık Saklamaya Uygun Yazılım Alımı Sözleşmesi

Banka ile Firma I arasında 26.01.2026 tarihinde imzalanarak aynı tarihte yürürlüğe giren işbu Sözleşme; Firma I tarafından geliştirilmiş, Banka'nın ve/veya iştiraklerinin kripto varlık saklama faaliyetlerini gerçekleştirmesi için gerekli çözümleri sağlayan yazılımın, ve kaynak kodlarının 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu'ndan kaynaklanan tüm mali ve manevi hakları ile devredilebilir mülkiyet haklarıyla birlikte Banka ve/veya iştiraklerine devrini, faaliyetleri ile entegrasyonunu, yazılımın bakımını, eğitimini, proje yönetimi süreçlerini ve geliştirmelerini konu 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.

Firma I, Sözleşme’de yer alan ancak henüz mevcut olmayan ürün bileşenleri için ihtiyaç duyulan üçüncü taraf ürün ve hizmetleri tedarik etmekle, entegre etmekle ve/veya geliştirmekle yükümlüdür. Bu tür tedariklerin ve/veya geliştirmelerin her türlü masraf ve ücretleri Firma I’ya ait olacaktır.

Teslim sürelerinde gecikmeye sebep olan Banka ve/veya iştiraklerinden kaynaklanan eksik bilgi veya bileşen iletimi, Banka ve/veya iştiraklerinin sorumluluğunda olacak, bu nedenle teslim sürelerinde belirtilen kilometre taşlarının gecikmesi durumunda, Firma I sorumlu tutulmayacaktır. Gecikmenin Firma I tarafından vukuu bulması durumunda, süresi bir ayı geçen gecikmelerde her ay için 50.000 USD tutarında cezai bedel Banka’ya ödenecektir.

Sözleşme kapsamında ürün ve kaynak kodların bedeli 3.470.000 USD + KDV olarak belirlenmiştir. Banka ve/veya iştiraklerine teslim edilen ürün ve kaynak kodlarının üçüncü kişilere lisanslanması, kiralanması veya satılması ile kripto varlık saklama hizmeti sunulmasına ilişkin pazarlama faaliyetleri Banka ve Firma I arasında iş birliği ile yürütülecektir. Ürün ve Kaynak Kodları ile kripto varlık saklama hizmeti sunulmasına ilişkin pazarlama koşullarının, yöntem, usul, esas ve fiyatın belirlenmesi konusunda münhasır karar verme yetkisi Banka’ya aittir. Ürün ve Kaynak Kodları ile kripto varlık saklama hizmetlerinin üçüncü kişilere pazarlanması sonucu elde edilen gelirden, resmi ve zorunlu giderler ile masraflar düşüldükten sonra elde edilen gelir Banka ve/veya iştirakleri ile Firma I arasında %70 Banka ve/veya iştirakleri; %30 Firma I olacak şekilde paylaşılacaktır.

Sözleşme kapsamında Firma I, 10 yıl süre ile Banka ve/veya iştirakleri ile rekabet etmeme yükümlülüğüne tabi olup, rekabet yasağına aykırılığın tespiti halinde, Banka ve/veya iştirakleri uğradığı zararın yanı sıra ayrıca sözleşme bedelinin %5’i tutarında cezai şartı Firma I’dan talep etme hakkına sahiptir.

Sözleşme, yürürlük tarihinden itibaren 5 yıl süreyle geçerlidir. Sözleşme süresi sona ermeden 30 gün öncesine kadar taraflardan herhangi biri yazılı olarak fesih beyanında bulunmadığı takdirde, Sözleşme aynı şartlarla 5 yıl süreyle otomatik olarak uzatılmış sayılır. Yazılı bildirim yapılması halinde, belirtilen sürenin sonunda Sözleşme kendiliğinden sona erer. Taraflardan herhangi biri, Sözleşme’de yer alan yükümlülüklerini kısmen veya tamamen yerine getirmediği takdirde, diğer taraf iadeli taahhütlü mektupla veya noter aracılığıyla gönderilecek bir ihtarname ile karşı tarafın yükümlülüklerini 30 gün içinde yerine getirmesini talep edebilir. İhtar alan taraf belirtilen süre içerisinde yükümlülüklerini yerine getirmezse, ihtar eden taraf Sözleşme’yi tek taraflı olarak feshetme hakkına sahiptir. Taraflardan birinin iflası, kayyum atanması, tasfiyeye girmesi veya konkordato ilan etmesi, ilgili mevzuat kapsamında ulusal güvenliği, kamu düzenini ihlal eden faaliyet ve eylemlerde bulduklarının sübut bulması, diğer taraf için Sözleşme’yi haklı nedenle derhal fesih hakkı doğurur.

## 22.2.12 ICIEC Akreditif Sigorta Poliçesi (Documentary Credit Insurance Policy) Sözleşmesi

İşbu Poliçe, sigortalı sıfatıyla Banka ile sigortacı sıfatıyla The Islamic Corporation for the Insurance of Investment and Export Credit (“ICIEC”) arasında düzenlenmiş olup ICIEC, İslam Kalkınma Bankası bünyesinde faaliyet gösteren uluslararası bir kurumsal sigorta kuruluşudur. Poliçenin amacı; Banka’nın çeşitli amir bankalar (akreditifi açan yabancı banka) adına teyit ettiği akreditifler kapsamında beklenen ödemenin belirli risklerin gerçekleşmesi nedeniyle alınmaması durumunda uğranan zararın sigortalı oranla orantılı kısmının ICIEC tarafından karşılanmasıdır.

Poliçe hükümleri çerçevesinde ICIEC, Banka’nın teyit ettiği gayrikabili rücu akreditif kapsamında tahsil edemediği tutarın Sigortalı Yüzdesi ile orantılı zararını, bu zararın aşağıda sayılan risklerden birinden kaynaklanması şartıyla tazmin etmeyi taahhüt etmektedir. Ticari risk kategorisi kapsamında teminat altına alınan riskler; amir bankanın iflası ile amir bankanın vade tarihinde ödeme yapmaktan kaçınması veya ödemeyi reddetmesidir. Gayri-ticari riskler kategorisinde ise amir bankanın bulunduğu ülkenin hükümeti tarafından

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

uygulanan döviz transferi kısıtlamaları; amir bankanın faaliyetlerine devlet otoritesince el konulması, müsadere veya müdahale edilmesi; amir bankanın ülkesindeki savaş veya iç çatışma halleri teminat kapsamındadır.

Police; Banka tarafından teyit edilen ve ICIEC'in Kredi Onayı (*Credit Approval*) düzenlediği tüm gayrikabili rücu akreditiflere uygulanmaktadır. Her bir Kredi Onayı; teminat altına alınan riskleri, sigortalı yüzdeyi, onaylanan azami tutarı ve Police'nin genel hükümlerini değiştiren veya tamamlayan özel koşulları ayrıca belirlemeye yaramaktadır.

Her bir gayrikabili rücu akreditif için teminat, Banka'nın teyidini akreditife eklediği tarihten itibaren başlamakta olup teyit tarihinin Police döneminin yürürlük aralığında olması şarttır. Kredi Onayı, Banka'nın akreditifi teyit etmesinden veya teyit etmeye hukuken bağlanmasından önce herhangi bir zamanda yazılı bildirimle değiştirilebilir ya da askıya alınabilir.

ICIEC'in tazminat yükümlülüğünün doğabilmesi için üç koşulun birlikte sağlanması zorunludur: (i) Banka'nın, akreditif lehtarına veya alacağı temlik almış kişiye ilgili tutarı rücu ya da çekince hakkı saklı tutulmaksızın kayıtsız ve şartsız ödemiş olması; (ii) Banka ve lehtarın, UCP (*Uluslararası Ticaret Odası tarafından yayımlanan Akreditiflere İlişkin Birörnek Kural ve Uygulamalar*) kurallarına ve akreditifin şartlarına eksiksiz ve titizlikle uyum sağlamış olması; (iii) Kredi Onay'ında öngörülmüş olan koşulların, bunlar Banka'nın doğrudan kontrolü altındaysa, yerine getirilmiş bulunması. Bunlara ek olarak Police; nükleer yakıt, nükleer atık veya nükleer reaksiyon kaynaklı iyonlaştırıcı radyasyon ya da radyoaktif kirlilikten, nükleer tesis, reaktör veya bileşenlerinin radyoaktif, toksik, patlayıcı ya da zararlı özelliklerinden, atom veya nükleer füzyon/fisyon esaslı silah veya cihazlardan, radyoaktif maddenin zararlı özelliklerinden, kimyasal, biyolojik, biyokimyasal ya da elektromanyetik silahlardan doğrudan kaynaklanan veya doğrudan sonuçlanan zararları kapsamadığı gibi, Sigortalı Banka'nın kendi iflası, iflas ertelemesi veya mali temerrüdü kaynaklı kayıpları da teminat kapsamı dışında tutmaktadır.

Banka, Police'nin uygulandığı her bir gayrikabili rücu akreditifin ayrıntılarını ICIEC'in belirlediği formlarla bildirmek ve bu bildirimleri her ayın sonundan itibaren on beş gün içinde ICIEC'e iletmekle yükümlüdür.

Banka, zarar önleme yükümlülüğü çerçevesinde; zararı önlemek veya en aza indirmek amacıyla makul her türlü önlemi almak, üçüncü kişilere karşı sahip olduğu tüm hakları korumak ve zarar doğurucu bir olaydan ya da zararın gerçekleşmesi ihtimalinden haberdar olur olmaz ICIEC'e derhal yazılı bildirimde bulunmakla yükümlüdür. Bunun yanı sıra Banka; (i) herhangi bir zarar sebebinin gerçekleştiğini, (ii) zarara yol açabilecek herhangi bir olayı, (iii) amir bankanın vadesi gelen borçlarını ödeyemez duruma düştüğünü ya da (iv) amir bankanın mali güçlük içinde bulunduğunu öğrenir öğrenmez ICIEC'i yazılı olarak bilgilendirmelidir.

Devir yasağı bakımından; Banka, herhangi bir gayrikabili rücu akreditifi veya buna ilişkin hak ve menfaatlerini ICIEC'in önceden yazılı onayı alınmaksızın devredemez, rehin veremez, haczettiremez ya da başka bir şekilde elden çıkaramaz; Police'nin kendisini veya sağladığı menfaatleri de ICIEC'in önceden yazılı mutabakatı olmaksızın devir ya da temlik edemez.

Police'nin akdedilmesinden önce Banka, 2015 tarihli İngiliz Sigorta Kanunu'nun 3. maddesi uyarınca riski adil ve eksiksiz biçimde sunmak yükümlülüğünü yerine getirmiş olmalıdır.

Hasar tazmin sürecine ilişkin takvim şu şekilde işlemektedir; Banka, mevcut tüm belge ve bilgileri de ekleyerek zarar tarihinden itibaren kırk beş gün içinde ICIEC'e resmi talep başvurusunda bulunmalıdır. ICIEC, ek belge talep edecekse bunu başvurunun alınmasından itibaren on beş gün içinde ileticek; Banka bu talebe on beş gün içinde cevap verecektir. ICIEC, ek belgelerin alınmasından itibaren on beş gün içinde (ek belge istenmemişse doğrudan başvurudan itibaren on beş gün içinde) tazminat değerlendirmesini tamamlayarak Banka'ya bildirecektir. Kabul edilen tazminat, değerlendirme bildirimiminin tarihinden ya da zarar tarihinden

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İs Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

itibaren on beş gün içinde (hangisi daha geç ise) ödenecek olup bu süre her hâlükârda zarar tarihinden itibaren doksan günü geçemeyecektir.

ICIEC, tazminat olarak her ne surette olursa olsun sigortalı yüzdeyi aşan bir ödeme yapmayacaktır. Tazminat ödenmesi üzerine ICIEC, Banka'nın söz konusu zarar nedeniyle sahip olduğu tüm rücu haklarına tam olarak halef olacak ve Banka'nın bu haklarını devralarak kullanacaktır; yürütülecek her türlü rücu ve dava sürecinde ICIEC, Banka'yı sürecin gelişiminden düzenli ve zamanında haberdar etmeyi taahhüt etmektedir.

Police primleri, her akreditif için Kredi Onayı'nda belirlenen oran üzerinden hesaplanmakta ve fatura tarihinden itibaren otuz gün içinde ödenmektedir. Tüm primlerin tam ve zamanında ödenmesi ile Banka'nın doğrudan kontrolünde olan Police koşullarının eksiksiz yerine getirilmesi, ICIEC'in herhangi bir tazminat yükümlülüğünün doğması için zorunlu ön koşul (*condition precedent*) niteliğindedir. Banka, herhangi bir Police koşuluna uymaz ise ICIEC bu aykırılığı, söz konusu uyumsuzluğun gerçekleşen zararın riskini artırıp artırmadığından bağımsız olarak sorumluluğunu bertaraf etmek, sınırlamak ya da sona erdirmek için ileri sürebilecektir.

Police, düzenlenme tarihinden itibaren bir yıl süreyle geçerliliğini korumaktadır. Banka, otuz gün önceden yazılı bildirimde bulunmak suretiyle Police'yi feshedebilir. Her Police döneminin sonunda Police, Banka'nın yukarıdaki fesih hakkını kullanmaması veya ICIEC'in otuz gün önceden yazılı bildirimde bulunarak yenilememesi tercihini açıklamaması halinde, otomatik olarak bir yıllık dönemlerle yenilenmektedir. Taraflardan birinin yenilememesi veya Banka'nın iptali halinde, Police dönemi sona ermesinden veya iptal tarihinden sonra teyit edilecek yeni akreditifler kapsam dışında kalacak; ancak bu tarihten önce teyit edilmiş akreditifler Police güvencesinden yararlanmaya devam edecektir.

ICIEC, her yenileme tarihinde Police hükümlerini değiştirme hakkını saklı tutmaktadır; değiştirilen hükümlerin Banka tarafından kabul edilmemesi halinde Banka, ICIEC'e bildirimde bulunmak suretiyle Police'yi derhal feshedebilir.

Banka tarafından Police'ye, herhangi bir talebe ya da Police kapsamındaki herhangi bir akreditife ilişkin hileli bir davranışta bulunulması halinde Police iptal edilebilir hale gelecek; bu durumda ICIEC tahsil ettiği primleri iade etmeksizin saklı tutma hakkına sahip olacak ve Banka, ICIEC'in Police kapsamında yapmış olduğu ödemelerin tamamını iade etmekle yükümlü olacaktır.

Police primleri, her akreditif için Kredi Onayı'nda belirlenen oran üzerinden hesaplanmakta ve fatura tarihinden itibaren otuz gün içinde ödenmektedir. Tüm primlerin zamanında ve eksiksiz ödenmesi ile Police koşullarına uyum, ICIEC'in tazminat yükümlülüğünün doğması için zorunlu ön koşuldur.

Taraflar arasında karşılıklı mutabakat yoluyla çözülemeyen her türlü uyuşmazlık, Londra Uluslararası Tahkim Mahkemesi (LCIA) kuralları çerçevesinde tahkime taşınacak ve tahkim yeri Dubai, Birleşik Arap Emirlikleri'ndeki Dubai Uluslararası Finans Merkezi (DIFC) olacaktır. Tahkim heyeti üç hakemden oluşacak olup birinci hakem Banka tarafından, ikinci hakem ICIEC tarafından, üçüncü hakem (Baş Hakem) ise atanan iki hakem tarafından müştereken belirlenecektir.

Police, kredi ve siyasi risk sigortasına ilişkin İslami Şeriat'ın genel prensiplerine tam uyum içinde tasarlanmış ve kaleme alınmıştır. Hiçbir tarafın İslam hukukunca yasaklanan faiz niteliğinde herhangi bir tutarı talep etme hakkı bulunmamaktadır. Bununla birlikte, sigorta tazminatının kabulü veya ödenmesine ilişkin taraflar arasında doğabilecek her türlü uyuşmazlık İngiliz hukukuna göre çözüme kavuşturulacaktır. Uyuşmazlığın tahkime taşınmasının herhangi bir nedenle mümkün olmaması ya da her iki tarafın tahkim yerine yargı yolunu tercih etmesi durumunda, İngiltere ve Galler mahkemeleri yetkili kılınmıştır.

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

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

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

**İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.**

## 23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

### 23.1. İhraççının Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:

TMS'ye göre hazırlanan ve Kurul'un bağımsız denetime ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde denetime tabi tutulan ve izahnamede yer alması gereken 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 itibarıyla hazırlanmış olan finansal tablolar ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları Ek 3'te yer almaktadır.

### 23.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

İhraççının 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihli finansal tablolarının bağımsız denetimini gerçekleştiren kuruluş PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. olup, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihli finansal tablolarından sorumlu denetçi Talar Gül'dür. Bağımsız denetim kuruluşunun görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesi söz konusu olmamıştır.

PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin İhraççı'nın 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihli finansal tabloları için vermiş olduğu bağımsız denetçi raporu görüşleri aşağıda yer almaktadır:

#### 31.12.2023

*Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi'nin ("Banka") ve konsolidasyona tabi ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2023 tarihli konsolide bilançosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar tablosu, konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.*

*Görüşümüze göre, aşağıdaki Sınırlı Olumlu Görüşüm Dayanağı paragrafında açıklanan hususun konsolide finansal tablolar üzerindeki etkisi hariç olmak üzere, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını 1 Kasım 2006 tarihli ve 26333 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Bankaların Muhasebe Uygulamalarına ve Belgelerin Saklanması İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik" ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından bankaların hesap ve kayıt düzenine ilişkin yayımlanan diğer düzenlemeler ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu ("BDDK") genelge ve açıklamaları ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS'ler") hükümlerini içeren; "BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na" uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.*

*Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Beşinci Bölüm II. Kısım 6.b'de belirtildiği üzere, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan ilişikteki konsolide finansal tablolarda, Grup yönetimi tarafından BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı gereklilikleri dışında 642.414 bin TL tutarındaki kısmı geçmiş yılda, 2.208.018 bin TL tutarındaki kısmı ise cari yılda ayrılmış olan toplam 2.850.432 bin TL tutarında serbest karşılık ile söz konusu karşılıklar için 160.603 bin TL tutarındaki kısmı geçmiş yılda, 694.527 bin TL tutarındaki kısmı ise cari yılda muhasebeleştirilen toplam 855.130 bin TL tutarında ertelenmiş vergi 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.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDDK tarafından 2 Nisan 2015 tarihli 29314 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Bankaların Bağımsız Denetimi Hakkında Yönetmelik" ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları dahil) ("Etik Kurallar") ile konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, sınırlı olumlu görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

**31.12.2024**

Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi'nin ("Banka") ve konsolidasyona tabi ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2024 tarihli konsolide bilançosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar tablosu, konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, aşağıdaki "Sınırlı Olumlu Görüşüm Dayanağı" bölümünde açıklanan hususun konsolide finansal tablolar üzerindeki etkileri hariç olmak üzere, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını; 1 Kasım 2006 tarihli ve 26333 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Bankaların Muhasebe Uygulamalarına ve Belgelerin Saklanması İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik" ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından bankaların hesap ve kayıt düzenine ilişkin yayımlanan diğer düzenlemeler ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu ("BDDK") genelge ve açıklamaları ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS'ler") hükümlerini içeren; "BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na" uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Beşinci Bölüm II. Kısım 7.c'de belirtildiği üzere, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan ilişikteki konsolide finansal tablolarda, Grup yönetimi tarafından BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı gereklilikleri dışında 2.850.432 bin TL tutarındaki kısmı geçmiş yıllar içerisinde ve net 4.649.568 bin TL tutarındaki kısmı ise cari dönemde ayrılan toplam 7.500.000 bin TL tutarında serbest karşılık ile söz konusu karşılıklar için 855.130 bin TL tutarındaki kısmı geçmiş yıllar içerisinde ve 1.394.870 bin TL tutarındaki kısmı ise cari dönemde muhasebeleştirilen toplam 2.250.000 bin TL tutarında ertelenmiş vergi varlığı yer almaktadır. Söz konusu serbest karşılık ayrılmamış olsaydı, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, diğer karşılıklar ve ertelenmiş vergi varlığı sırasıyla 7.500.000 bin TL daha az ve 2.250.000 bin TL daha az, net kar ve özkaynaklar sırasıyla 3.254.698 bin TL daha fazla ve 5.250.000 bin TL daha fazla olacaktı.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDDK tarafından 2 Nisan 2015 tarihli 29314 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Bankaların Bağımsız Denetimi Hakkında Yönetmelik" ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları dahil) ("Etik Kurallar") ile konsolide finansal

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İs Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, sınırlı olumlu görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz. ”

**31.12.2025**

Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi'nin (“Banka”) ve konsolidasyona tabi ortaklıklarının (hep birlikte “Grup” olarak anılacaktır) 31 Aralık 2025 tarihli konsolide bilançosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar tablosu, konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, aşağıdaki “Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı” bölümünde açıklanan hususun konsolide finansal tablolar üzerindeki etkileri hariç olmak üzere, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını; 1 Kasım 2006 tarihli ve 26333 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan “Bankaların Muhasebe Uygulamalarına ve Belgelerin Saklanması İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik” ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından bankaların hesap ve kayıt düzenine ilişkin yayımlanan diğer düzenlemeler ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (“BDDK”) genelge ve açıklamaları ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS'ler”) hükümlerini içeren; “BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na” uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Beşinci Bölüm II. Kısım 7.c'de belirtildiği üzere, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan ilişikteki konsolide finansal tablolarda, Grup yönetimi tarafından BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı gereklilikleri dışında 7.500.000 bin TL tutarındaki kısmı geçmiş yıllar içerisinde ve net 2.350.000 bin TL tutarındaki kısmı ise cari yılda ayrılan toplam 9.850.000 bin TL tutarında serbest karşılık ile söz konusu karşılıklar için 2.250.000 bin TL tutarındaki kısmı geçmiş yıllar içerisinde ve 705.000 bin TL tutarındaki kısmı ise cari yılda muhasebeleştirilen toplam 2.955.000 bin TL tutarında ertelenmiş vergi varlığı yer almaktadır. Söz konusu serbest karşılık ayrılmamış olsaydı, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, diğer karşılıklar ve ertelenmiş vergi varlığı sırasıyla 9.850.000 bin TL daha az ve 2.955.000 bin TL daha az, net kar ve özkaynaklar sırasıyla 1.645.000 bin TL daha fazla ve 6.895.000 bin TL daha fazla olacaktır.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDDK tarafından 2 Nisan 2015 tarihli 29314 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan “Bankaların Bağımsız Denetimi Hakkında Yönetmelik” ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na (“BDS'lere”) uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun “Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları” bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan ve kamu yararını ilgilendiren kuruluşların finansal tablolarının bağımsız denetimleri için geçerli olan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları dahil) (“Etik Kurallar”) ile kamu yararını ilgilendiren kuruluşların konsolide finansal tablolarının bağımsız denetimleriyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, sınırlı olumlu görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

**23.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihracının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:**

Son finansal tablo tarihinden sonra ihracının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler bulunmamaktadır.

**23.4. Proforma finansal bilgiler:**

Yoktur.

**23.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:**

Yoktur.

**23.6. İhracının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:**

Banka Esas Sözleşmesi'nin "Kârın Tespiti ve Dağıtımı" başlıklı 32 maddesi uyarınca; Banka'nın kârın tespiti ve dağıtımı, Bankacılık Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Türk Ticaret Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine tabidir. Bu çerçevede net kâr, ilgili hesap dönemi içinde elde edilen gelirlerden her türlü gider, karşılıklar ve vergiler düşüldükten sonra kalan tutar olarak belirlenir. Kanunen ayrılması gereken yedek akçeler ile pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile Banka personeline kârdan pay dağıtılmasına karar verilemez.

Bu bağlamda net kârın; (i) Yüzde beşi (%5) birinci tertip genel kanuni yedek akçeye, (ii) kalandan pay sahiplerine ödenmiş sermaye üzerinden yüzde beş (%5) oranında birinci temettü ayrılır. Bakiyeden; (iii) Genel Kurul tarafından kabul edilmesi halinde ve keza Genel Kurul tarafından oran ve miktarı belirtilmek kaydıyla, Yönetim Kurulu Üyeleri ile Banka personeline brüt aylıklarının üç katını aşmamak üzere dağıtılabilir. (iv) Genel Kurulca kararlaştırılacak bir miktarı da "ikinci temettü payı" olarak pay sahiplerine dağıtılmak üzere ayrılır. (iii) ve (iv) no'lu bentlere göre dağıtılacak miktarlar toplamının yüzde onu (%10), Türk Ticaret Kanunu'nun 519'uncu maddesinin 2'nci fıkrasının "c" bendi gereğince ikinci tertip genel kanuni yedek akçeye ayrılır. Geriye kalacak net kar tutarı, yedek akçeye ayrılır. Yıllık temettü paylarının hangi tarihte ve ne miktarda ödeneceği Yönetim Kurulu'nun önerisi üzerine Genel Kurulca kararlaştırılır. Esas Sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan temettüler geriye alınamaz. Türk Ticaret Kanunu'nun 512'nci maddesi hükmü saklıdır. Banka'nın zarar etmesinden dolayı sermayenin ikmaline ihtiyat akçesi yetmediği takdirde zararın tamamen karşılanmasına kadar pay sahiplerine kâr payı dağıtılamaz.

Banka, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihlerinde sona eren finansal dönemler için herhangi bir kâr dağıtım kararı almamıştır. Banka tarafından Kâr Dağıtım Politikası'nın belirlenmesine ilişkin 03.03.2026 tarihli ve 53 sayılı Yönetim Kurulu kararı alınmış ve 12.03.2026 tarihli olağan genel kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulmuş ve kabul edilmiştir. Banka Kar Dağıtım Politikası, Banka'nın kârın tespiti ve dağıtımına ilişkin yaklaşımını, Bankacılık Kanunu, SPK'n, TTK, Kurumsal Yönetim Tebliği ve Kâr Payı Tebliği (II-19.1) ve ilgili sair mevzuat hükümleri ile Banka Esas Sözleşmesi'nin "Kârın Tespiti ve Dağıtımı" başlıklı 32'nci maddesi çerçevesinde belirlemek amacıyla hazırlanmıştır. Kâr Dağıtım Politikası'nın amacı; pay sahiplerinin menfaatleri ile Banka'nın finansal yapısı, sermaye yeterliliği ve uzun vadeli büyüme hedefleri arasında dengeli bir yaklaşım tesis edilmesini sağlamak; kâr dağıtım sürecinin şeffaf, öngörülebilir ve sürdürülebilir bir çerçevede yürütülmesine ilişkin esasları ortaya koymaktır.

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 Dağıtım Politikası uyarınca Banka Yönetim Kurulu, BDDK düzenlemelerine uygun olarak her yıl sermaye yeterlilik rasyosu, özkaynak kapasitesi, kredi kullandırım planları ve piyasa gelişimi ile yatırımcıların taleplerini de göz önünde bulundurarak en uygun kar dağıtım teklifini belirleyerek, Genel Kurul'un onayına sunar. Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. Banka'nın kâr payı imtiyazına sahip payı bulunmamaktadır.

### 23.7. Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya kârlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Son 12 ay içerisinde, Şirket aleyhine karara bağlanması halinde, Şirket'in faaliyeti, faaliyet sonuçları veya malî durumu üzerinde tek başına veya hep birlikte önemli derecede olumsuz etkisi olabilecek herhangi bir idari işlem, dava, tahkim veya sair İdari takip bulunmamaktadır. Şirket, faaliyetlerin olağan akışı çerçevesinde, zaman zaman müşterilerle, yüklenicilerle, tedarikçi, vergi daireleriyle ve işçileriyle ilgili davalara taraf olmaktadır. Halihazırda devam eden dava ve takiplerin çoğunluğu Banka'nın ana faaliyetini teşkil eden katılım bankacılığı faaliyetlerinden doğan finansman alacaklarının tahsilinden kaynaklanmaktadır.

Banka, yürütmüş olduğu faaliyetlerin olağan akışı çerçevesinde, zaman zaman müşterileriyle, yüklenicilerle, tedarikçilerle, vergi daireleriyle ve çalışanlarıyla ilgili çeşitli davalara taraf olmaktadır. Faaliyetlerin olağan akışı kapsamında Banka yasal takiplere ve taleplere maruz kalabilir ve bu gibi talepler ve iddialar önemli ölçüde finansal ve idari kaynakların kullanılmasına yol açabilir.

Banka aleyhine açılmış ve hâlen derdest olan 470 adet dava ve icra takibi bulunmaktadır. Banka'ya karşı açılan dava ve icra takiplerinin 31.12.2025 tarihi itibarıyla toplam risk tutarı 21.424.505,11 TL'dir.

Banka'nın taraf olduğu icra takiplerine ilişkin detaylı bilgi ile Banka'nın taraf olduğu davalara ilişkin detaylı bilgi Ek 5'te yer alan bağımsız hukukçu raporunda bulunmaktadır.

### 23.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

## 24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

### 24.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecekt payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi:

Sermaye artışı ile çıkarılan Yeni Paylar'a ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)*	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)**
B	Nama	-	60.000.000.000	99,99	0,01	600.000.000	10,71

\* Sermaye artışı sonrasındaki (B) Grubu payların tamamına oranını ifade etmektedir.

\*\* Sermaye artışı sonrasındaki toplam çıkarılmış sermayeye oranı

(A) Grubu paylar, pay sahiplerine Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı sağlamaktadır. (B) Grubu payların hiçbir imtiyazı yoktur. İmtiyazlı payların sahip olduğu imtiyazlar Esas Sözleşmenin ilgili yerlerinde belirtilmiştir.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Halka arz edilecek paylara ilişkin ISIN kodu Kurul onayının ardından temin edilecektir. İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından kaydi olarak tutulacak olup, payların kaydileştirilmesi için ilerleyen aşamalarda MKK'ya başvurulacaktır.

**a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:**

İç kaynaklardan sermaye artırımını yapılmayacaktır.

**b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi:**

İç kaynaklardan sermaye artırımını yapılmayacaktır.

**c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:**

Bedelsiz olarak verilecek pay bulunmamaktadır.

**24.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:**

Şirket'in merkezi Türkiye'de bulunmaktadır ve Şirket Türk hukukuna tabidir. Şirket'in payları sermaye piyasası mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

**24.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi:**

Şirket'in payları henüz kaydileştirmemiş olup halka arz çalışmaları sırasında kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydileştirilmesi planlanmaktadır.

**24.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi:**

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

**24.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi:**

Satışı yapılacak paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır:

**Kârdan Pay Alma Hakkı**

TTK'nın 507. maddesi, SPKn'nin 19. maddesi ve II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca, pay sahipleri, genel kurul tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârdan pay alma hakkına sahiptir.

**Kârdan Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgi**

**a) Hakkın Doğumu ve Ödeme Zamanı**

SPKn'nin 19. maddesi ve II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği uyarınca, halka açık ortaklıklarda kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Dağıtılmasına karar verilen kârın dağıtım şekli ve zamanı, yönetim kurulunun bu konudaki teklifi üzerine genel kurulca kararlaştırılır. Esas sözleşme hükümlerine göre genel kurul tarafından verilen kâr dağıtım kararı, kanunen müsaade edilmediği sürece geri alınamaz.

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) Zamanaşımı

Zamanaşımına uğrayan kâr payı ve kâr payı avansı bedelleri hakkında 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun hükümleri uygulanır. Anılan Kanun'un zamanaşımına ilişkin hükümleri, Anayasa Mahkemesi'nin 10.04.2019 tarih ve 2018/136 E. Ve 2019/21 K. Sayılı Kararı ile iptal edilmiştir. Bedelsiz olarak dağıtılan paylarda zamanaşımı bulunmamaktadır.

## c) Hakkın kullanımına ilişkin sınırlamalar ve bu hakkın yurt dışında yerleşik pay sahipleri tarafından kullanım prosedürü

Hak kullanımına ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Hak kullanım prosedürü, yurt dışında ve yurt içinde yerleşik pay sahipleri için aynıdır.

Payları, MKK nezdinde ve Yatırım Kuruluşları altındaki yatırımcı hesaplarında kayden saklamada bulunan ortakların kâr payı ödemeleri MKK aracılığı ile yatırımcıların hesaplarına aktarılmaktadır.

Tam ve dar mükellef tüzel kişiler, kâr payı almak üzere yapacakları müracaatta mükellefiyet bilgilerini ibraz etmekle yükümlüdürler. Kâr dağıtımında, sermaye piyasası mevzuatı ile belirlenen sürelerle uyulur. Kurul'un II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği uyarınca, kâr payı dağıtım işlemlerine en geç dağıtım kararı verilen genel kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarıyla başlanması gerekmektedir.

## d) Kâr payı oranı veya hesaplanma yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı

Banka'nın kârın tespiti ve dağıtımı hususunda; Bankacılık Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Türk Ticaret Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uyulur. Banka'nın bir hesap dönemi içinde elde ettiği gelirlerden her türlü gider, karşılıklar ve vergiler çıktıktan sonra kalan miktar net kârdır. Kanunen ayrılması gereken yedek akçeler ile pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve Yönetim Kurulu Üyeleri ile Banka personeline kârdan pay dağıtılmasına karar verilemez. Bu bağlamda net kârın;

- i. Yüzde beşi (%5) birinci tertip genel kanuni yedek akçeye,
- ii. Kalandan pay sahiplerine ödenmiş sermaye üzerinden yüzde beş (%5) oranında birinci temettü ayrılır.
- iii. Bakiyeden;
  - a. Genel Kurul tarafından kabul edilmesi halinde ve keza Genel Kurul tarafından oran ve miktarı belirtilmek kaydıyla, Yönetim Kurulu Üyeleri ile Banka personeline brüt aylıklarının üç katını aşmamak üzere dağıtılabilir.
  - b. Genel Kurulca kararlaştırılacak bir miktarı da "ikinci temettü payı" olarak pay sahiplerine dağıtılmak üzere ayrılır.
- iv. (a) ve (b) bentlerine göre dağıtılacak miktarlar toplamının yüzde onu (%10), Türk Ticaret Kanunu'nun 519'uncu maddesinin 2'nci fıkrasının "c" bendi gereğince ikinci tertip genel kanuni yedek akçeye ayrılır.
- v. Geriye kalacak net kâr tutarı, yedek akçeye ayrılır.

Birinci tertip genel kanuni yedek akçe, ödenmiş sermayenin yüzde yirmisine (%20) ulaşması halinde de yüzde beş (%5) oranında birinci tertip genel kanuni yedek akçe ayrılmaya devam edilir. Yıllık temettü paylarının hangi tarihte ve ne miktarda ödeneceği Yönetim Kurulu'nun önerisi üzerine Genel Kurulca kararlaştırılır. Esas Sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan temettüleri geriye alınamaz. Türk Ticaret Kanunu'nun 512'nci

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

maddesi hükmü saklıdır. Banka'nın zarar etmesinden dolayı sermayenin ikmaline ihtiyat akçesi yetmediği takdirde zararın tamamen karşılanmasına kadar pay sahiplerine kâr payı dağıtılamaz.

#### e) Kâr Payı Avansı

Genel kurul, SPKn ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde pay sahiplerine kâr payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. İlgili mali hesap dönemiyle sınırlı olmak koşulu ile genel kurul, yönetim kuruluna avans kâr payı dağıtım yetkisi verebilir. Önceki dönemlerde ödenen kâr payı avansları mahsup edilmedikçe yeni kâr payı avansı veya kâr payı dağıtımını yapılamaz. Kâ payı avansının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

#### Oy Hakkı

SPKn'nin 30. maddesi, TTK'nın 434. maddesi uyarınca, her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir. Banka'nın genel kurul toplantılarında her bir pay sahibine, paylarının toplam itibari değeri ile orantılı olarak her bir pay için bir oy hakkı sağlanır. A Grubu ve B Grubu paylara farklılaştırılmış bir oy hakkı tanınmamış olup, tüm paylar eşit oy hakkına sahiptir.

#### Yeni Pay Alma Hakkı

TTK'nın 461. Maddesi uyarınca, her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir. Ancak kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn'nin 18. maddesi ve II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği uyarınca, bu hak pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılmadığı sürece, yönetim kurulu tarafından sınırlandırılabilir. Yönetim kurulu, gerekli gördüğü takdirde sermaye artışında mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını sınırlandırılmasına dair karar alma konusunda Esas Sözleşme'de yetkilendirilmiştir.

#### Tasfiyeden Pay Alma Hakkı

TTK'nın 507. maddesi uyarınca, Şirket'in sona ermesi halinde her pay sahibi, Esas Sözleşme'de sona eren Şirket'in mal varlığının kullanılmasına ilişkin, başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır.

#### Ortaklıktan Ayrılma Hakkı

SPKn'nin 24. maddesi ve II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği uyarınca, önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri, anılan düzenlemelerde belirtilen şartların varlığı halinde paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahiptir.

#### Ortaklıktan Çıkarma Hakkı ve Satma Hakkı

SPKn'nin 27. maddesi ve II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği uyarınca, pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dahil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların Şirket'in oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini Şirket'ten çıkarma, azınlıkta kalan pay sahiplerinin ise satma hakkı doğar. Bu kişiler, Kurul tarafından belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını Şirket'ten talep edebilirken, azınlıkta kalan pay sahipleri ise sahip oldukları payların SPK düzenlemeleri çerçevesinde belirlenen bedel üzerinden oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişiler ve bunlarla birlikte hareket edenler tarafından satın alınmasını talep edebilirler.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

## Bedelsiz Pay Edinme Hakkı

SPKn'nin 19. maddesi ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği uyarınca, Şirket'in sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

## Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı

SPKn'nin 29. ve 30. maddeleri, II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği, TTK'nın 414., 415., 419., 425. ve 1527. maddeleri uyarınca, genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz. Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar.

Esas Sözleşme'nin 21'inci maddesi uyarınca, genel kurul; yönetim kurulu veya mevzuatta bu yetki kendisine verilenlerce toplantıya davet edilebilir. Genel kurul toplantılarının günü, saati, yeri ve gündemiyle ilgili davet, ilân ve toplantı günleri hariç olmak üzere, Genel Kurul Toplantı gününden en az üç hafta önce, Türk Ticaret Kanunu, Bankacılık Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerinde öngörülen bilgi ve belgeler ile birlikte Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde, Banka internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen diğer yerlerde ilân olunur. Genel Kurul'un toplantıya çağrılmasına ilişkin Türk Ticaret Kanunu, Bankacılık Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri saklıdır. Banka'nın internet sitesinde, genel kurul toplantı ilanı ile birlikte, Banka'nın mevzuat gereği yapması gereken bildirim ve açıklamaların yanı sıra, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetim düzenlemeleriyle belirlenen hususlar dikkat çekecek şekilde pay sahiplerine duyurulur.

## Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı

SPKn'nin 14. maddesi, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği ve TTK'nın 437. maddesi uyarınca, mali tablolar, konsolide mali tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kâr dağıtım önerisi, genel kurul toplantısından en az üç hafta önce, Şirket'in merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan mali tablolar bir yıl süre ile merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri Şirket'e ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi genel kurulda, yönetim kurulundan, şirketin işleri; denetçilerden denetimin yapıma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümü, Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

## İptal Davası Açma Hakkı

TTK'nın 445-451 maddeleri, SPKn'nin 18. maddesinin altıncı fıkrası ve 20. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, yönetim kurulunun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, genel kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde yönetim kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren otuz gün içinde ortaklık merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde yönetim kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem mali tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kâr payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için ortaklığa, pay sahiplerine, ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kâr payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Hukuki sorumluluk doğuran hallerin varlığı halinde, pay sahipleri ve yönetim kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren otuz gün içinde, iptal davası açılabilir.

Genel kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçirten, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, genel kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, genel kurula katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların genel kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri, kanun veya Esas Sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan genel kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren üç ay içinde iptal davası açabilirler.

#### **Azınlık Hakları**

TTK'nın 411., 412., 439., 531. ve 559. maddeleri uyarınca, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, yönetim kurulundan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, genel kurulu toplantıya çağırmasını veya genel kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler. Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri yönetim kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, genel kurulun toplantıya çağırılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

Genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi halinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarî değeri toplamı en az bir milyon TL olan pay sahipleri üç ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer Asliye Ticaret Mahkemelerinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

Haklı sebeplerin varlığında, sermayenin en az yirmide birini temsil eden payların sahipleri, Şirket'in merkezinin bulunduğu yer Asliye Ticaret Mahkemelerinden Şirket'in feshine karar verilmesini isteyebilirler. Kurucuların, yönetim kurulu üyelerinin, denetçilerin, Şirket'in kuruluşundan ve sermaye artırımından doğan sorumlulukları, Şirket'in tescili tarihinden itibaren dört yıl geçmedikçe sulh ve ibra yoluyla kaldırılamaz. Bu sürenin geçmesinden sonra da sulh ve ibra ancak genel kurulun onayıyla geçerlilik kazanır. Bununla beraber, esas sermayenin yirmide birini temsil eden pay sahipleri sulh ve ibranın onaylanmasına karşı iseler, sulh ve ibra genel kurulca onaylanmaz.

#### **Özel Denetim İsteme Hakkı**

TTK'nın 438. maddesi uyarınca, her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile genel kuruldan isteyebilir. Genel kurul istemi onaylarsa, Şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, Şirket merkezinin bulunduğu yer Adliyesi Asliye Ticaret Mahkemelerinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

#### **24.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:**

27.03.2026 tarih ve 95 sayılı yönetim kurulu kararı ile Banka,

1. Banka'nın 5.000.000.000,00 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 25.000.000.000,00 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı dahilinde 600.000.000,00 TL artırılarak 5.600.000.000,00 TL'ye çıkarılmasına ve bu suretle sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 600.000.000,00 TL nominal değerli olmak üzere beheri 0,01 TL nominal değerli 60.000.000.000 adet nama yazılı B grubu payın çıkarılarak halka arz edilmesine,

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

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

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

**İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.**

2. Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 600.000.000,00 TL nominal değerli olmak üzere beheri 0,01 TL nominal değerli 60.000.000.000 adet nama yazılı B Grubu paya ilişkin olarak Banka pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının halka arz kapsamında talepte bulunacak yatırımlar lehine tamamen kısıtlanmasına,
3. Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 600.000.000,00 TL nominal değerli 60.000.000.000 adet nama yazılı B grubu payın halka arz aracılık eden aracı kurumlardan Halk Yatırım'ın hazırlayacağı fiyat tespit raporu ile belirlenecek halka arz fiyatından primli olarak, SPK'nın II-5.2. sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği hükümleri başta olmak üzere ilgili mevzuat kapsamında "Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış" yöntemi ile İş Yatırım, Halk Yatırım ve Garanti Yatırım ile mutabık kalınacak şekilde ve İzahnamede belirlenecek esaslar çerçevesinde halka arz edilmesine ve halka arz edilen payların Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmesi için 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında gerekli iş ve işlemlerin gerçekleştirilmesine,
4. Artırılan sermayenin halka arz gelirlerinden karşılanmasına ve çıkarılan payların tamamının halka arz kapsamında satılmaması durumunda, halka arz kapsamında satılmayan payların halka arz sonrasında alınacak bir yönetim kurulu kararı ile iptal edilmesine,
5. Halka arz edilecek paylar için İş Yatırım, Halk Yatırım ve Garanti Yatırım'ın lider yetkili aracı kurumlar olarak yetkilendirilmesine ve aracılık yönteminin "En İyi Gayret Aracılığı" olarak belirlenmesine,
6. Halka arz sonrasında Banka paylarımıza uygulanacak fiyat istikrarı işlemlerine ilişkin olarak Halk Yatırım'ın yetkili aracı kurum olarak yetkilendirilmesine, bu işlemlere ilişkin ilgili Halk Yatırım ile fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler sözleşmesi imzalanmasına ve fiyat istikrarına konu paylara ve bu işlemlere ilişkin süre, usul ve esaslarının ilgili sözleşmede belirlenmesine,
7. Bu kararın ve ekinde yer alan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 461. maddesi uyarınca hazırlanan Yönetim Kurulu Raporu'nun ilgili Ticaret Sicili Müdürlüğüne tescil ve ilan edilmesi ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda duyurulması da dahil olmak üzere gerekli tüm işlemlerin yapılmasına,
8. Sermaye artırımını ve halka arz işlemlerinin tamamlanmasını müteakip, Bankamız esas sözleşmesinin nihai sermaye artırım tutarını yansıtabilecek şekilde tadil edilmesi amacıyla SPK'ya başvurulması ve tadil tasarısına dair uygun görüş alınmasını müteakip esas sözleşmenin tadili için gerekli tescil ve ilan işlemlerinin gerçekleştirilmesine,
9. Yukarıdaki hususlar kapsamında gerekli başvuruların ve işlemlerin yapılması için SPK, Borsa İstanbul A.Ş., Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, T.C. Ticaret Bakanlığı, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş., İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş., ilgili ticaret sicili müdürlüğü de dâhil ancak bunlarla sınırlı olmaksızın tüm resmi kurum ve kuruluşlara yapılacak olan başvurular, yazışmalar ve benzer belge ve bilgileri tanzime ve imzalamaya, ilgili kurumlar tarafından talep edilebilecek ek bilgi ve belge de dahil olmak üzere bu bilgi ve belgelerin takibine ve tekemmüle; ilgili diğer makam ve dairelerdeki usul ve işlemleri ifa ve ikmale, Banka'nın Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yapması gereken açıklamalar için gerekli tüm işlemleri yerine getirmeye, bu kapsamda yapılacak tüm işlemlerde Banka'yı herhangi bir rakamsal sınırlama olmaksızın, en geniş şekilde temsil etmeye Bankamız imza sirküleri uyarınca Banka'yı temsile yetkili olan kişilerin yetkili kılınmasına

karar vermiştir.

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

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

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

**İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.**

**24.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:**

Yoktur.

**24.8. İhraç edilecek paylara ilişkin zorunlu pay alım teklifi, satın alma ve/veya satma haklarına ilişkin kurallar hakkında bilgi:**

Halka açık ortaklıklarda yönetim kontrolünü sağlayan payların veya oy haklarının iktisap edilmesi halinde söz konusu payların veya oy haklarının iktisabının kamuya açıklandığı tarihte pay sahibi olan diğer ortakların paylarını satın almak üzere teklif yapılması zorunlu olup, halka açık anonim ortaklıkların pay sahiplerine yapılacak pay alım teklifine ilişkin esaslar Kurul'un pay alım teklifine ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dahil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların halka açık ortaklığın oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, söz konusu paylara sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini ortaklıktan çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, Kurulca belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını ortaklıktan talep edebilirler. Satım bedeli, SPKn'nun 24'üncü maddesi çerçevesinde belirlenir.

Yukarıda yer alan şartlar çerçevesinde ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurulca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler. TTK'nın 208 inci maddesi halka açık ortaklıklara uygulanmaz.

SPKn'nun 23'üncü maddesinde yer alan önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçirten pay sahipleri, paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Kurul, halka açık ortaklığın niteliğine göre, ayrılma hakkını, ayrılma hakkına konu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihte sahip olunan paylar için kullanılabilmesine ilişkin esasları belirlemeye yetkilidir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, Kurulca belirlenecek esaslara göre adil bir bedel üzerinden satın almakla yükümlüdür. Halka açık anonim ortaklıklarda pay sahiplerinin ayrılma hakkına ilişkin esaslar Kurul'un önemli nitelikteki işlemler ve ayrılma hakkına ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay sahibinin SPKn'nun 23'üncü maddesinde belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına veya oy kullanmasına haksız bir biçimde izin verilmemesi, çağrının usulüne uygun davet yapılmaması veya gündemin gereği gibi ilan edilmemesi hallerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydettirme şartı aranmaksızın bir önceki paragraftaki hüküm uygulanır.

**24.9. Cari yıl ve bir önceki yılda ihraçının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:**

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.**

## 25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

### 25.1. Halka arzın koşulları, halka arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza katılmak için yapılması gerekenler

#### 25.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

Şirket paylarının halka arzı öncesinde, SPK'nın payların ihracına ilişkin onay vermesi gerekmektedir.

Halka arz sonrasında, payların Borsa İstanbul'da işlem görebilmesi için, SPK haricinde Borsa İstanbul'un da uygun görüşünün alınması gerekmektedir. Borsa İstanbul'un görüşüne işbu İzahname'nin I numaralı bölümünde yer verilmiştir.

Bununla birlikte Şirket, BDDK düzenlemelerine tabi olup, ayrıca BDDK'nın uygun görüşünün alınması gerekmektedir. Şirket paylarının halka arzına ilişkin BDDK görüşüne İzahname'nin II numaralı bölümünde yer verilmiştir.

Halka arzda Kurul, Borsa İstanbul ve BDDK dışında başka bir kurumun onayına gerek bulunmamaktadır.

#### 25.1.2. Halka Arz Edilecek Payların nominal değeri:

Halka Arz Edilecek Paylar'ın toplam nominal değeri 600.000.000,00 TL olup, halka arz sonrası Şirket'in çıkarılmış sermayesine oranı %10,71'dir.

Sermaye artırımını yoluyla ihraç edilerek halka arz edilecek paylara ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Pay Grubu	Nama/Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilecek Pay Toplamı (TL)	Halka Arz Sonrası Sermayeye Oranı (%)
B	Nama	Yoktur	0,01	600.000.000,00 (Sermaye Artırımı)	10,71
<b>TOPLAM</b>				600.000.000,00	

Şirket kayıtlı sermaye sisteminde bulunmakta olup, halka arz sonucu sermaye artırımını ile ihraç edilen paylardan satılmayanlar yönetim kurulu tarafından iptal edileceğinden, böyle bir durumun gerçekleşmesi halinde çıkarılmış sermaye tutarı ve oranı değişebilecektir. Halka arzda satılan paylar kadar sermaye artışına gidilecek olup, sermaye artışı yapılacak tutar ve oran yönetim kurulu kararı ile belirlenecek ve esas sözleşme SPK'nın onayını müteakip tescil ve ilan edilecektir.

#### 25.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

##### 25.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Şirket paylarının halka arzı Halk Yatırım, Garanti Yatırım ve İş Yatırım tarafından "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemi ile gerçekleştirilecektir. Talep toplama süresi 3 (üç) iş günü

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

olacaktır. Kesin satış süresinin başlangıcı ve bitiş tarihleri SPK'nın İzahname'yi onaylaması ve BİST'in uygun görüşü sonrasında Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu ile KAP'ta ilan edilecektir. Halka arzın 2026 yılının ilk yarısında yapılması planlanmaktadır.

### 25.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

#### a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Halka arzda satış, Halk Yatırım, Garanti Yatırım ve İş Yatırım liderliğinde oluşturulacak konsorsiyum tarafından "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemi ile gerçekleştirilecektir.

Satışa sunulan paylara talep toplama süresi içerisinde yeterli talep gelmesi durumunda dahi bu sürenin sonuna kadar talep toplamaya devam edilir. Satışı planlanan paylara ilişkin talep toplanmış olması, bu taleplerin mutlaka karşılanacağı anlamına gelmez.

Banka paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcılar, "Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar", "Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar", "Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar"dır. Yatırımcıların tahsisat gruplarından sadece birine dahil olacak şekilde başvurması esastır. Banka paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcılar aşağıdaki şekilde gruplandırılmıştır:

#### • Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar:

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dahil Türkiye'de ikametgâh sahibi gerçek ve tüzel kişiler ile yerleşmek niyeti ile 1 (bir) takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı 180 (yüz seksen) günden fazla oturanları ("Türk Parası Kıymetini Koruma 32 Sayılı Karar") ve aşağıda tanımlanan Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dışında kalan tüm gerçek ve tüzel kişilerdir. (Anonim ve Limited şirketler bu kategoriden başvurabilir.) SPK'nın 19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, işbu İzahname'nin 25.1.14 maddesinde yer alan içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde yer alan kişiler ve bunların eşleri ile birinci derece kan ve sıhrî hısımları, Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubu dışında kalan diğer hiçbir tahsisat grubundan talepte bulunamazlar.

#### • Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:

Merkezi Türkiye'de bulunan;

- Aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, yatırım fonları, özel emeklilik yatırım fonları, menkul kıymetler yatırım ortaklıkları, girişim sermayesi yatırım ortaklıkları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, sigorta şirketleri, ipotek finansman kuruluşları,
- Emekli ve yardım sandıkları, 17/7/1964 tarihli ve 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun geçici 20'nci maddesi uyarınca kurulmuş olan sandıklar,
- Kamu kurum ve kuruluşları, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası,
- Nitelikleri itibarıyla bu kurumlara benzer olduğu SPK tarafından kabul edilebilecek diğer kuruluşlardır.

Ayrıca, Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.23 (19.09.2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca;

1) Halka Arz Edilecek Payların piyasa değeri 750.000.000 TL ve altı olan halka arzlarda borsada satış yönteminin uygulanması zorunludur.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

2) Halka Arz Edilecek Payların piyasa değeri 750.000.000 TL üzeri olan halka arzlarda borsa dışında talep toplama yoluyla satış yönteminin kullanılması durumunda;

a) Yurt içi bireysel yatırımcı grubundaki yatırımcılara, Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 20'nci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan esaslara göre eşit dağıtım yapılacaktır.

b) İzahnamede tanımlanması şartıyla, kurumsal yatırımcı grubu dışında kalan yüksek talepte bulunacak yatırımcı grubu için halka arz edilecek toplam tutarın %10'una kadar tahsisat yapılabilir. Bu grup için, Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 20'nci maddesinin ikinci ve üçüncü fıkraları kapsamında eşit dağıtım veya oransal dağıtım yöntemi kullanılabilir. Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 20'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca oransal dağıtım yönteminin kullanılması durumunda, talepte bulunulan tutarın tamamı kadar nakit ve / veya %120'si oranında BİST30 endeksinde yer alan pay teminatı gösterilmesi gerekmektedir. Yatırımcı bazında, talepte bulunulabilecek pay tutarı, gruba tahsis edilen toplam pay tutarının dörtte birini geçemeyecektir.

c) Yurt içi kurumsal yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımda; yeterli talep olması halinde, tahsis edilen pay tutarının en az %50'sinin yatırım fonlarına, emeklilik yatırım fonlarına ve / veya otomatik katılım sistemi emeklilik yatırım fonlarına dağıtılması ve her bir kurumsal yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, Halka Arz Edilecek Payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenmesi esastır. Bir portföy yönetim şirketinin kurucusu ve / veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama %3 olarak uygulanır. PYS'ler ve PYS'lerin yönetim, denetim veya sermaye bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkide buldukları tüzel kişilerin kendi nam ve hesabına talepte bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak pay tutarı, yeterli talep olması halinde, halka arz tutarının %2'sini geçemez.

d) PYS'ler, aracı kurumlar ve yatırım ve kalkınma bankaları tarafından bireysel portföy yöneticiliği sözleşmesi imzalamış olduğu müşterileri adına iletilen talepler ile gayrimenkul yatırım fonları, girişim sermayesi yatırım fonları, unvanında serbest ve / veya özel ibaresi yer alan yatırım fonları ve III-39.1 sayılı Yatırım Kuruluşlarının Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Tebliğ madde 31/1-d kapsamındaki kuruluşların ilettiği talepler kurumsal yatırımcı grubu kapsamında değerlendirilmeyecektir.

e) İzahnamenin ilgili bölümünde halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde yer alan kişiler ve bunların eşleri ile birinci derece kan ve sıhri hısımları, yurt içi bireysel yatırımcı grubu dışında kalan diğer hiçbir tahsisat grubundan talepte bulunamazlar.

f) Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği madde 18/5 hükmü kapsamında, talep toplama süresi sonunda bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak tutarda talep gelmesi durumunda, anılan grubun tahsisat oranından diğer gruplara kaydırma yapılamayacaktır. Yeterli talep gelmeyen yatırımcı grubu olması durumunda ise o gruba ait tahsisatın karşılanamayan kısmı öncelikle varsa karşılanamayan taleplerin karşılanması amacıyla Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubuna aktarılacaktır. Bu aktarım sonrasında veya Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grubuna tahsis edilen kadar talep gelmemesi durumunda kalan kısım serbestçe diğer gruplara aktarılabilir.

g) Satışa sunulan paylara ilişkin Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği ekinde yer alan talep formu, tarih ve saat belirtecek şekilde müteselsil sıra numarasıyla düzenlenecektir. Elektronik ortamda alınan talep formlarında, Kurulun belge kayıt düzenlemelerindeki elektronik ortamda alınan emirlere ilişkin yükümlülükler uyulur.

h) Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği madde 23/1 uyarınca düzenlenecek dağıtım listesi, iletilen her bir talep bazında ve anılan fıkradaki bilgilere ek olarak talep numarasını, talep formunun yazılı veya elektronik olduğunu gösterir şekilde çeşidini ve verilen teminat tutarı ile türünü de içerecek şekilde hazırlanacaktır.

i) Yurt dışı yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımlarda, yukarıda yer alan diğer dağıtım esaslarına ilişkin hükümleri dolanmaya veya bertaraf etmeye yönelik dağıtım yapılması halinde, (yurt içinde mukim gerçek veya tüzel kişilerin, yurt dışında sahip oldukları fon veya diğer tüzel kişiliklere dağıtım yapılması gibi) ihraççı ve halka arza aracılık eden yetkili kuruluş (konsorsiyum oluşturulması durumunda konsorsiyum lideri)

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

sorumludur. İhraççı ve halka arz aracılık eden yetkili kuruluş/konsorsiyum lideri, yukarıda yer alan hükme uyum sağlayacağına ve yurt dışı yatırımcılar hakkında gerekli incelemeyi yapacağına dair Kurul'a hitaben bir taahhütname verir.

3) Kurumsal yatırımcıların kendi portföyleri için aldıkları paylar hiçbir suretle bireysel yatırımcı hesaplarına aktarılamaz. Aracı kurumlar, yatırım ve kalkınma bankaları ile portföy yönetim şirketlerinin müşterilerinin portföyü için talepte bulunması durumunda, talebin müşterinin ait olduğu yatırımcı grubundan yapılması ve Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği madde 18/3 uyarınca müşterinin ilgili yatırımcı grubuna ilişkin aranan nitelikleri taşıdığına ilişkin gerekli belgelerin talep formuna eklenmesi gerekmektedir.

4) Dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 (doksan) gün boyunca borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya borsada özel emir ile ve / veya toptan satış işlemine konu edemezler. Payları halka arz edilen ortaklığın mevcut ortaklarının sahip oldukları paylar için (varsa halka arz edilen kısım hariç) bu kısıtlama, İzahname onay tarihinden itibaren 180 (yüz seksen) gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde uygulanır.

5) Taleplerin kabul edilmesi ve dağıtımın Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği ve 20/412 sayılı İlke Kararı hükümleri ile İzahname'de yer alan esaslara uygun olarak yapılmamasından İhraççı ve / veya halka arz eden pay sahipleri ile yetkili kuruluş ya da varsa Konsorsiyum Lideri ve eş liderleri, kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur.

Talep toplama ve dağıtım SPK'nın 19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı İlke Kararı'na aykırı olmamak koşuluyla işbu İzahname'de belirtildiği şekilde yapılacaktır.

#### • Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar:

Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar'la tanımlanan yurt dışında yerleşik olan, aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım kuruluşları, emeklilik yatırım fonları, sigorta şirketleri, ipotek finansman kuruluşları, varlık yönetimi şirketleri ile bunlara muadil yurt dışında yerleşik kuruluşlar, emekli ve yardım sandıkları ve vakıflar ile Dünya Bankası ve Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası (EBRD) gibi uluslararası kuruluşlardır. Paylar Türk mevzuatı uyarınca BİST'te işlem görecektir. Paylar Türkiye'den satın alınacaktır.

Talep toplama ve dağıtım SPK'nın 19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı İlke Kararı'na aykırı olmamak koşuluyla işbu İzahname'de belirtildiği şekilde yapılacaktır.

#### Başvuru Şekli

Bu halka arzda pay satın almak isteyen Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın, halka arz talep toplama süresi içinde ve işbu İzahname'nin 25.1.3.2.c maddesinde belirtilen başvuru yerlerinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri'nin merkez, şube ve acentelerine başvuru yaparak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar tahsisat grubuna dahil olacak yatırımcılar taleplerini sadece Konsorsiyum Liderleri'ne müracaat ederek talep formunu doldurmak suretiyle iletebilirler. Yatırımcılar talep formunda talep ettikleri lot (1 lot 1 TL nominal değerdeki 100 adet paya karşılık gelmektedir.) adedini belirteceklerdir. Yatırımcıların miktarsal talepleri dikkate alınacak, tutarsal talepleri kabul edilmeyecektir.

Talepte bulunacak yatırımcılar, aşağıda belirtilen belgeleri, talep formlarına ekleyeceklerdir.

- Gerçek Kişi Yatırımcılar: Kimlik (nüfus cüzdanı veya sürücü belgesi veya pasaport) fotokopisi

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İs Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

- **Tüzel Kişi Yatırımcılar:** İmza sirkülerinin noter tasdikli örneği, kuruluş gazetesi, vergi levhası ve ticaret sicil kayıt belgesi fotokopisi

İnternet, telefon bankacılığı veya ATM'ler vasıtası ile talepte bulunacak yatırımcıların İnternet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olma şartı aranacaktır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar sadece Konsorsiyum Liderleri'ne başvuruda bulunabileceklerdir.

Her bir tahsisat grubuna dağıtım, aşağıda "Dağıtım Şekli" bölümünde belirtilen şekilde kendi içinde ayrı ayrı yapılacaktır.

**Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara Dağıtım:** Eşit dağıtım yöntemine göre yapılacaktır. T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre aynı ve / veya farklı aracı kurumlardan iletilen ancak aynı T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarasına sahip olan yatırımcı emirlerinden en yüksek tutarlı emir dikkate alınacaktır. Aynı T.C. Kimlik numarası veya vergi kimlik numarasına sahip mükerrer girilen emirler dağıtıma konu edilmeyecektir. Bu grup için taleplerin bu gruba tahsis edilen lot adedinden az olması halinde bütün talepler karşılanacaktır. Bu grup için taleplerin, bu gruba tahsis edilen lot adedinden fazla olması durumunda tahsis edilen toplam lot adedi, (mükerrer talep kontrolünden sonra) dağıtıma dahil edilen yatırımcı sayısına bölünecek ve bu suretle bulunan tutar ve altındaki talepler karşılanacaktır. Kalan tahsisat tutarı, talebi tamamen karşılanamayan yatırımcı sayısına bölünerek aynı şekilde dağıtılacaktır. Bu şekilde dağıtım işlemine tahsis edilen lotların tamamı dağıtımcıya kadar devam edilecektir. Yatırımcı sayısı kadar dağıtıma konu edilebilecek yeterli sayıda lot olmadığı durumda, kalan lotlar için, yatırımcılar arasında Konsorsiyum Liderleri ve Banka'nın uygun gördüğü şekilde dağıtım yapılır. Dağıtım sonucunda ortaya çıkan miktarlar, miktar konusunda bir alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilir. Miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcının girdiği talep çıkarılacak ve bu talep miktarları tekrar dağıtıma tabi tutulacaktır.

**Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara Dağıtım:** Her bir Yurt İçi Kurumsal Yatırımcıya verilecek lot miktarına Konsorsiyum Liderleri'nin önerisi dikkate alınarak Banka tarafından karar verilecektir. SPK'nın 19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, yeterli talep olması halinde, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı grubunda tahsis edilen pay tutarının en az %50'sinin yatırım fonlarına, emeklilik yatırım fonlarına ve/veya otomatik katılım sistemi emeklilik yatırım fonlarına dağıtılması ve her bir kurumsal yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, halka arz edilecek payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenmesi esastır. Bir portföy yönetim şirketinin (PYS) kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama %3 olarak uygulanır. PYS'ler ve PYS'lerin yönetim, denetim veya sermaye bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkide buldukları tüzel kişilerin kendi nam ve hesabına talepte bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak lot tutarı, yeterli talep olması halinde, halka arz tutarının %2'sini geçemez. Portföy yönetim şirketlerine ilişkin bahsi geçen kısıtlama kapsamında, Konsorsiyum Liderleri portföy yönetim şirketlerinin yöneticisi oldukları fonların belirlenmesinde yetkili ve sorumludur. Konsorsiyum Liderleri, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar kategorisindeki yatırımcının talebini kabul edip etmemekte serbest olacaktır.

**Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılara Dağıtım:** Her bir Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcıya verilecek lot miktarına Konsorsiyum Liderleri'nin önerisi dikkate alınarak Banka tarafından karar verilecektir. SPK'nın 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca; yurt dışı yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımlarda, ilgili İlke Kararı'nda yer alan diğer dağıtım esaslarına ilişkin hükümleri dolanmaya veya bertaraf etmeye yönelik dağıtım yapılması halinde, (yurt içinde mukim gerçek veya tüzel kişilerin, yurt dışında sahip oldukları fon veya diğer tüzel kişiliklere dağıtım yapılması gibi) Şirket ve Konsorsiyum Liderleri sorumludur. Taleplerin kabul edilmesi ve dağıtımın Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği ve 20/412 sayılı İlke Kararı ile İzahname'de yer alan esaslara uygun olarak yapılmamasından Banka ve Konsorsiyum Liderleri, kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Talep toplama ve dağıtım SPK'nın

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı İlke Kararı'na aykırı olmamak koşuluyla işbu İzahname'de belirtildiği şekilde yapılacaktır.

Tüm yatırımcı gruplarına dağıtım yapılırken, dağıtım sonucu ortaya çıkan miktarlar alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecek, ortaya çıkan miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcının girdiği talep listeden çıkarılacak ve bu miktarlar tekrar dağıtım tabi tutulacaktır. Konsorsiyum Liderleri, talep toplama süresinin bitimini izleyen en geç bir iş günü içerisinde dağıtım listelerini, her bir tahsisat grubu için ayrı ayrı kesinleştirerek Banka'ya verecektir. Banka, dağıtım listelerini en geç kendisine teslim edilen gün içerisinde onaylayacak ve onayı Konsorsiyum Liderleri'ne bildirecektir.

#### b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi:

Her bir tahsisat grubunun lot bedellerini ödeme yeri ve şekline ilişkin detaylı bilgi aşağıda verilmiştir.

#### Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak halka arzdan lot almak isteyen yatırımcıların işbu İzahname'nin 25.1.3.2 (c) maddesinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri'nin merkez ve şubelerine talepte bulunmak için başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranlar için "Talep Bedeli", talep ettikleri lot adedi (1 Lot, 1 TL nominal değerdeki 100 adet paya denk gelmektedir.) ile 1 TL nominal değerdeki 100 adet payın satış fiyatının çarpımı sonucu bulunan lot bedelini aşağıdaki ödeme seçeneklerinden bir veya birden fazlasını seçerek talepte bulunabilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranlar talep ettikleri lot bedelini nakden yatırabilecekleri gibi, yatırım hesaplarında mevcut olan ve aşağıdaki tabloda belirtilen daha önce farklı bir işleme teminat olarak gösterilmemiş ve üzerinde herhangi bir bloke olmayan varlıkların bir veya birkaçını teminat göstermek suretiyle de lot talep edebileceklerdir. Ödeme seçenekleri "nakden ödeme" ve / veya "blokaj yöntemiyle talepte bulunma" şeklinde olabilir.

#### Nakden Ödeme:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep ettikleri lot adedine (1 Lot, 1 TL nominal değerdeki 100 adet paya denk gelmektedir.) ilişkin talep bedelini nakden ve / veya hesaben yatırabileceklerdir.

#### Blokaj Yöntemiyle Talepte Bulunma:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep bedeli karşılığında teminata alınacak kıymetler ve / veya dövizler, teminat oranları ve teminata alışıta veya bozduurma uygulanacak fiyatlar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Teminat Tutarı = Talep Bedeli / Teminat katsayısı (ilgili kıymet için tabloda belirtilen teminat katsayısı)

Teminata Alınacak Kıymet	Teminat Katsayısı	Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
Para Piyasası Fonu	%97	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kamu Borçlanma Araçları Fonu	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu	%97	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Döviz (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini)	%90	Döviz teminatında her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı	Döviz teminatında her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Teminata Alınacak Kıymet	Teminat Katsayısı	Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
		bankanın söz konusu yabancı para için ilk açıkladığı döviz alış gişe kuru (küsurlatlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	bankanın anlık döviz alış gişe kuru (küsurlatlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)
TL DİBS	%95	Her bir konsorsiyum üyesinin ilgili günde açıkladığı ilk gösterge alış fiyatı	DİBS'lerde her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın ilgili gündeki işlem anındaki cari alış fiyatı
Eurobond (T.C. Hazinesi'nin ihraç ettiği)	%95	Bloomberg elektronik alım-satım ekranında her bir konsorsiyum üyesi bankanın gördüğü en az üç işlem yapılabilir fiyat sağlayıcısının ortalama fiyatı dikkate alınacaktır.	Bloomberg elektronik alım-satım ekranında fiyat sağlayıcıların verdiği işlem yapılabilir cari piyasa fiyatı kullanılacaktır.
ÖSBA (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.)	%85	BIST Borçlanma Araçları Kesin Alım Satım Pazarında oluşan son işgünü ağırlıklı ortalama fiyatı	BIST Borçlanma Araçları Kesin Alım Satım Pazarında oluşan son cari piyasa fiyatı
Kira Sertifikası (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören Kira Sertifikaları'nı teminata konu edebilir.)	%85	Kira Sertifikalarında, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	Kira Sertifikalarında, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan o günkü ortalama fiyat/işlem geçmemişse son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı
Hisse Senedi Yoğun Fon	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kira Sertifikaları Katılım Fonları	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Değişken Fon	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Pay (BİST 30'da yer alan paylar teminata konu olabilir)	%80	BIST Pay Piyasası'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	BİST Pay Piyasası'nda oluşan cari piyasa fiyatı
TL Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	%100	-	-
Döviz (Avro ve ABD Doları) Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	%90	Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL'ye dönüştürülmesinde, her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için anlık döviz alış gişe kuru (Küsurlatlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL'ye dönüştürülmesinde, her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için anlık döviz alış gişe kuru (Küsurlatlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.) Mevduatın bozulması sırasında yatırımcının tüm mevduatı bozulmayacak sadece blokaja alınan kısım bozulacaktır.

Teminat tutarlarının hesaplanmasında, kullanılan menkul kıymetin asgari adet, adet katları ve birim tutarları dikkate alınarak, teminat gösterilen menkul kıymet adedi asgari adedin altında kalmayacak ve kesirli ve / veya

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

ilgili menkul kıymet için belirtilen katların dışında bir adet oluşmayacak şekilde aşağı yuvarlama yapılabilecektir.

Hesaplarında bulunan kıymetleri teminata vermek suretiyle Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranlar;

- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'a kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini nakden ödeyebilirler. Bu durumda, teminata alınan kıymetler ve / veya dövizler üzerindeki bloke aynı gün kaldırılır.
- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'a kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini kısmen nakden ödeyebilirler. Bu durumunda, bedeli ödenmeyen kısmın tahsil edilebilmesi için teminata alınan kıymetler bozdurulacaktır. Birden fazla kıymetin teminata konu olması durumunda, talep formunda seçilmiş olan kıymetler en likit olandan en az likit olana doğru sıralanarak bozdurulacaktır. Ancak, ilgili talep formunda belirtilmek suretiyle, Konsorsiyum Üyesi aracı kurumlar ve acentelerin teminata alınan kıymetleri kendi belirleyecekleri sıra ile re'sen paraya çevirme ve bedelleri tahsil yetkisi saklıdır.

Ancak, ilgili talep formunda belirtilmek suretiyle, Konsorsiyum Üyesi aracı kurumlar ve acentelerin teminata alınan kıymetleri kendi belirleyecekleri sıra ile re'sen paraya çevirme ve bedelleri tahsil yetkisi saklıdır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranların teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler talebi giren aracı kuruma aittir.

Konsorsiyum Üyeleri ile acenteleri birbirinden farklı kıymetleri teminata kabul edebilirler ve teminatları farklı şekilde nakde dönüştürebilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuru yapanlar, mevcut kıymetlerini teminat göstererek talep formunu imzaladıkları anda, taleplerini gerçekleştirebilmeleri için dağıtım listesinin onaylanması sonucunda almaya hak kazanılan payların bedelinin teminatını teşkil etmek üzere, teminata alınan varlıklar üzerinde hesabın bulunduğu konsorsiyum üyesi aracı kurum lehine rehin tesis edilir. Hak kazanılan pay bedellerinin zamanında nakden ve defaten ödenmemesi halinde, teminat niteliğindeki varlıklar, hiçbir yazılı ya da sözlü ihbar veya ihtara gerek olmaksızın ve başka bir işleme gerek kalmaksızın, aracı kurum tarafından, yukarıdaki tabloda belirtilen "Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat" üzerinden re'sen paraya çevirerek, almaya hak kazanılan pay bedelleri re'sen tahsil edilir. Bu kapsamda talepte bulunan yatırımcılar, talepte bulunulan aracı kurumu yetkilendirdiklerini ve bu yetkinin ifasından doğabilecek her türlü zararlardan ilgili aracı kurumun hiçbir şekilde sorumlu olmayacağını gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt etmiş olacaklardır.

Her bir konsorsiyum üyesi, Kurul'un kredili menkul kıymet alımına ilişkin düzenlemeleri ve Kurul Karar Organı'nın i-SPK.45.4 (24.03.2022 tarihli ve 14/461 s.k) ve i-SPK.45.5 (16.06.2022 tarihli ve 32/917 s.k.) İlke Kararları çerçevesinde, İlke Kararları ile uyumlu olacak şekilde kendilerine kredi komitesi ile limit tahsis edilmesi uygun bulunan yatırımcıların, kredi limitleri dahilinde kalmak kaydıyla kredili başvurularını kabul edebilirler ve tahsis edilen krediye ilişkin faiz hesaplaması hususunda hangi tarih aralığının esas alınacağı taraflar arasında akdedilecek çerçeve sözleşme hükümleri uyarınca serbestçe tayin edilebilir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler talebi giren aracı kuruma aittir.

### Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar sadece Konsorsiyum Liderleri üzerinden başvuruda bulunabileceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın işbu İzahname'nin 25.1.3.2.c maddesinde belirtilen Konsorsiyum Liderleri'nin başvuru yerlerine talepte bulunmak için başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini talep anında ödemeyebileceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar, almaya hak kazandıkları pay miktarının belirlenen nihai satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini,

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

dağıtım listelerinin onaylanmasını takip eden 2'nci iş günü saat 12:00'a kadar Halk Yatırım'a ait TR97 0001 2001 6900 0010 1000 19 IBAN numaralı hesaba, Garanti Yatırım'a ait TR85 0006 2000 3810 0006 2465 11 IBAN numaralı hesaba ve İş Yatırım'a ait TR68 0006 4000 0011 9240 0103 32 IBAN numaralı hesaba komisyon kesintisi yapmadan göndereceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın bu şekilde yapacakları ödemeler nakden veya hesaben yapılacaktır. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedellerini ödemekten imtina edemezler. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar kategorisinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun i-SPK 5.2 (19/01/2023 Tarihli ve 3/96 s.k.) ve 20/412 sayılı İlke Kararlarına uygun talep sahiplerinin talepleri dikkate alınacaktır. 20/412 sayılı İlke Kararı uyarınca yeterli talep olması halinde, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar grubunda her bir yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, Halka Arz Edilecek Paylar'ın toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenir. Bir portföy yönetim şirketinin yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama portföy yönetimi şirketi bazında %3 olarak uygulanır. Portföy yönetim şirketlerinde bahsi geçen kısıtlama kapsamında Konsorsiyum Liderleri, portföy yönetim şirketlerinin yöneticisi oldukları fonların belirlenmesinde yetkili ve sorumludur.

### **Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar**

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar sadece Konsorsiyum Liderleri'ne başvuruda bulunabilecekler ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar'ın talepleri sadece Konsorsiyum Liderleri tarafından toplanabilecektir. Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar'ın işbu İzahname'nin 25.1.3.2.c maddesinde belirtilen Konsorsiyum Liderleri'nin başvuru yerlerine talepte bulunmak için başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir. Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini nakden ve hesaben ödeyebileceklerdir. Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar, almaya hak kazandıkları pay miktarının nihai halka arz satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin açıklandığı günü takip eden iş günü saat 12:00'ye kadar ödeyeceklerdir. Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedellerini ödemekten imtina edemezler. Ödenmeme riski talep alan Konsorsiyum Lideri'ne aittir. Konsorsiyum Liderleri Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar kategorisinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararlarına uygun talep sahiplerinin talepleri dikkate alınacaktır. Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar, almaya hak kazandıkları pay miktarının belirlenen nihai satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini, dağıtım listelerinin onaylanmasını takip eden 2'nci iş günü saat 12:00'a kadar Halk Yatırım'a ait TR97 0001 2001 6900 0010 1000 19 IBAN numaralı hesaba, Garanti Yatırım'a ait TR85 0006 2000 3810 0006 2465 11 IBAN numaralı hesaba ve İş Yatırım'a ait TR68 0006 4000 0011 9240 0103 32 IBAN numaralı hesaba komisyon kesintisi yapmadan göndereceklerdir.

Halka arz edilecek pay bedelleri, halka arza aracılık eden konsorsiyum lideri Konsorsiyum Liderleri tarafından tahsil edilince aynı gün içerisinde, Şirket adına halka arz için açılmış olan Türkiye Halk Bankası A.Ş. hesaplarına yatırılacaktır.

### **c) Başvuru yerleri:**

Halka arza Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar kategorisinden katılmak isteyen yatırımcılar, aşağıdaki tüm yetkili aracı kurumların (Konsorsiyum Liderleri ve Konsorsiyum Üyeleri) merkez ve şubeleri ile satışa yetkili acente olan bankaların ilgili şubelerine talepte bulunmak için başvurabilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı kategorisindeki yatırımcılar, aşağıdaki yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili emir iletimine aracı oldukları (acente) bankaların ilgili şubelerinin yanı sıra, bu kurumların, ATM, İnternet veya telefon bankacılığı şubelerine, taleplerini iletmek için başvurabilirler. İnternet şubesi telefon bankacılığı şubesi veya ATM vasıtasıyla talep başvurusunda bulunmak isteyen yatırımcıların, İnternet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olmaları gerekmektedir.

Yurt İçi ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar'ın talepleri sadece Konsorsiyum Liderleri tarafından toplanacaktır.

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

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

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

**İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.**

Talepleri kabul edecek konsorsiyum üyeleri (konsorsiyum liderleri aynı zamanda konsorsiyum üyesidir) ve başvuru yerleri aşağıda yer almaktadır:

**KONSORSİYUM LİDERLERİ:**

**HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:9 WBC İş Merkezi İç Kapı No:21 Ataşehir/İstanbul

Tel: 0 216 285 09 00

Faks: 0 216 688 53 90

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. şubeleri ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. şubeleri, Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. 444 4255 numaralı telefon ve şube iletişim kanalları, www.halkyatirim.com.tr ve www.halkbank.com.tr internet siteleri, Halk Yatırım Borsa ve Halk Yatırım Trader mobil uygulamaları

**GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.**

Nispetiye Mah. Barbaros Bulvarı Çiftçi Tovvers No: 96/256 Beşiktaş, İstanbul

Tel: 0212 384 10 10 Faks: 0212 318 48 40

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin tüm şubeleri, Garanti BBVA Mobil ve www.garantibbva.com.tr İnternet Bankacılığı, 444 0 630 Garanti BBVA Yatırımcı Destek Merkezi

**İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş**

Levent Mah. Meltem Sok. İş Kuleleri Kule 2 Kat:13 No:10/14 34330 Beşiktaş/İSTANBUL

Tel: 0212 350 20 00, Faks: 0212 350 20 01

Genel Müdürlük, Adana, Ankara (Ankara, Anadolu, Başkent), Antalya, Bodrum, Bursa, Çorlu, Denizli, Diyarbakır, Eskişehir, Gaziantep, İstanbul (Ataşehir, Bağdat Caddesi, Beylikdüzü, Boğaziçi, Etiler, Güneşli, Kalamış, Levent, Maslak, Maltepe, Nişantaşı, Taksim, Tuzla, Yeşilyurt), İzmir (9 Eylül, Ege, İzmir), İzmit, Kayseri, Konya, Mersin, Samsun ve Trabzon şubeleri, TradeMaster Web, TradeMaster Mobile Uygulaması, Herkese Borsa mobil uygulaması Herkese Borsa uygulamasında başvuru sırasında teminat olarak kabul edilebilecek kıymetler sadece İş Portföy Para Piyasası Fonu ve İş Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu'dur.), Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri, www.isbank.com.tr adresi ve İşCep mobil uygulaması (Sadece İş Portföy Para Piyasası Fonu ve İş Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu teminata alınarak kabul edilecek başvurular)

**KONSORSİYUM ÜYELERİ:**

[•]

**d)Payların dağıtım zamanı ve yeri:**

Halka arzdan pay alan yatırımcıların söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır. Paylar, Şirket tarafından dağıtım listesinin onaylanmasını takiben ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla Konsorsiyum Üyeleri tarafından yatırımcıların MKK nezdindeki hesaplarına aktarılacaktır. Talebi karşılanan yatırımcıların payları, kaydi sistem esasları çerçevesinde, dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri'ne iletilmesini takip eden en geç 2 (iki) iş günü içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla, kaydi olarak teslim edilecektir.

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

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

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

**İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.**

**25.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:**

a) Talep toplama öncesi aşağıdaki durumlardan birinin oluşması halinde Konsorsiyum Liderleri ve Şirket ortaklaşa karar vermek ve karşılıklı olarak yazılı bildirimde bulunmak sureti ile aralarında imzalanan 13.03.2026 tarihli Tadil Protokolü'nü ve Halk Yatırım ile Şirket arasında imzalanan 02.03.2026 tarihli Halka Arz'a Aracılık ve Finansal Danışmanlık Sözleşmesi'ni derhal sona erdirip, halka arzı durdurulabilecek ve / veya ileri bir tarihe erteleyebileceklerdir:

- Yasama, yürütme veya sermaye piyasaları veya bankalar ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle 13.03.2026 tarihli Tadil Protokolü'nden ve 02.03.2026 tarihli Halka Arz'a Aracılık ve Finansal Danışmanlık Sözleşmesi'nden kaynaklanan halka arza ilişkin yükümlülüklerin yerine getirilmesini imkansız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması,
- Halka arzı etkileyebilecek savaş hali, yangın, salgın hastalık, deprem, su baskını gibi tabii afetler, ayaklanma, yaygın terör eylemleri veya halka arzı etkileyebilecek uluslararası hukuki ihtilafların vukuu bulması,
- Ekonomik ve siyasi gelişmeler ile para ve sermaye piyasalarındaki gelişmelerin Konsorsiyum Liderleri ve Konsorsiyum Üyeleri'nin Halka Arz Edilecek Paylar'ın pazarlanmasına imkan vermeyecek durumda olması nedeni ile yeterli talebin oluşmayacağı ve piyasaların durumu itibari ile halka arzdan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin öngörülmesi,
- İhraççı'nın yönetici ve yetkilileri ile bağlı kuruluşlarını ve / veya İhraççı'nın Halka Arz Edilecek Paylar'ının pazarlanmasını etkileyen veya etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava açılmış olması,
- Halka arz süresi içerisinde, İhraççı'nın ve / veya İhraççı'nın mali durumunda meydana gelen gelişmeler nedeniyle, İzahname ile tasarruf sahiplerine satış duyurusunda yer alan bilgilerin gerçeğe aykırı hale gelmesi ve bu durumun İhraççı aleyhine olumsuz sonuçlar doğurması,
- Konsorsiyum Liderleri tarafından, Halka Arz Edilecek Paylar'ın satışında yeterli talebin oluşmayacağı ve / veya yeterli derinlikte bir piyasasının oluşmayacağı öngörülmesi hali,
- İhraççı tarafından halka arzdan vazgeçilmesi,
- SPK ve / veya Borsa İstanbul izinlerinin verilmemesi.

b) Talep toplama sürecinin başlamasından dağıtım listesinin İhraççı tarafından onaylanmasına kadar geçen süreçte, aşağıdaki durumlardan birinin oluşması halinde Konsorsiyum Liderleri ve / veya İhraççı tarafından Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi feshedilebilir:

- Talep toplama sürecinin başlamasından dağıtım listesinin İhraççı tarafından onaylanmasına kadar geçen süreçte, halka arzın tamamlanmasını engelleyebilecek önemli bir sebebin ortaya çıkması hâlinde,
- Konsorsiyum Liderleri tarafından, dünyada ve / veya Türkiye'de önemli sonuçlar doğuran ekonomik ve siyasi gelişmeler ile dünyada ve Türkiye'de para ve sermaye piyasalarındaki ve/veya İhraççı'nın faaliyet gösterdiği sektör ya da İhraççı'nın mali bünyesindeki gelişmelerin payların pazarlanmasına imkân vermeyecek durumda olması nedeniyle yeterli talebin oluşmayacağı ve piyasaların durumu itibarıyla halka arzdan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin öngörülmesi,

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

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

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

**İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.**

Yukarıda (a) ve (b) maddelerinin uygulanmasında “önemli sebep”, halka arzın tamamlanmasını engelleyebilecek nitelikte, uygulamada “önemli sebep” olarak kabul edilen durumlar ile dünyanın herhangi bir yerinde veya Türkiye’de ciddi ekonomik ve siyasal sonuçlar doğuran gelişmeleri de içermektedir,

c) Dağıtım listesinin İhraççı tarafından onaylanmasından payların yatırımcılara teslimine kadar geçen süreçte, dünyanın başlıca finans piyasalarında veya Türkiye’de ciddi olumsuz ekonomik ve siyasal sonuçlar doğuran gelişmelerin oluşması halinde Konsorsiyum Liderleri ve İhraççı arasında imzalanan 13.03.2026 tarihli Tadil Protokolü’nü ve Halk Yatırım ile İhraççı arasında imzalanan 02.03.2026 tarihli Halka Arz’a Aracılık ve Finansal Danışmanlık Sözleşmesi’ni feshedilebilir ve sözleşmenin feshi halinde halka arz iptal edilir.

İzahname ve Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu ile açıklanan konularda değişikliklerle ilgili Sermaye Piyasası Kurulu’nun II-5.1 İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği’nin 24’üncü maddesi hükümleri saklıdır.

Yukarıda (b) ve (c) maddelerinde yer alan koşullar sebebiyle halka arzın iptali halinde, Şirket nakit olarak talepte bulunan yatırımcıların talep bedellerini nemalandırmaksızın yatırımcılara ödeyecektir.

#### **25.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi:**

Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli, dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri’ne teslim edilmesini takip eden iş günü, satışı gerçekleştiren Konsorsiyum Üyeleri tarafından başvuru yerlerinde pay bedellerini nakden ödeyen yatırımcılara iade edilecektir ve varlık blokesi yöntemiyle başvuran yatırımcıların da varlıklarındaki blokajlar işbu İzahname’nin “Halka arza başvuru süreci” başlıklı 25.1.3.2 numaralı bölümünün “b) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi” başlıklı kısmında anlatıldığı şekilde kaldırılacaktır.

#### **25.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:**

Talep miktarının 1 (bir) lot (1 TL nominal değerdeki 100 adet pay) ve katları şeklinde olması gerekmektedir. Yatırımcılar için talep edilecek azami pay adedi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebileceklerdir.

#### **25.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:**

İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği’nin 24’üncü ve SPKn’nin 8’inci maddeleri uyarınca, İzahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması halinde durum İhraççı tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhal Kurul’a bildirilir. Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, satış süreci durdurulabilir. Değiştirilecek ya da yeni eklenecek hususları içeren İzahname’nin ilgili kısımları Kurul’a bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde Kurulca onaylanır ve İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği’nin 28 inci maddesinde belirtilen yerlerde derhal ilan edilir. Ayrıca ihraççının ve yetkili kuruluşun internet sitesinde ve ihraççının KAP üyesi olması durumunda KAP’ta, İzahname’nin ilgili kısımlarının eski ve yeni şekline ilişkin karşılaştırma imkanı tanyacak bilgiye ve İzahname’nin tüm değişikliklerin işlendiği tek metin haline getirilmiş değişiklik sonrası haline de yer verilir. Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, İzahname’de yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren 2 (iki) iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler. Ayrıca, İzahname’de herhangi bir değişiklik olmasa dahi yatırımcılar, talep toplama süresi içerisinde taleplerini değiştirme ya da geri alma hakkına sahiptirler.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

#### 25.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar azami dağıtım listesinin kesinleştiğinin Konsorsiyum Üyeleri'ne bildirim takip eden 2 (iki) iş gün içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla teslim edilecektir. SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK.128.23 (19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı kararı) sayılı İlke Kararı uyarınca halka arza katılan ve dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 (doksan) gün boyunca borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler.

#### 25.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:

Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

#### 25.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

Mevcut ortakların yeni pay alma hakları İhraççı tarafından alınan yönetim kurulu kararıyla sermaye artırım yoluyla ilk halka arz gerçekleştirilmesi amacıyla tamamen kısıtlanmıştır.

#### 25.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi:

Yoktur.

#### 25.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

Yoktur.

#### 25.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:

Nemalandırılmayacaktır.

#### 25.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Ad-Soyad	Kurum
Mehmet Emin Birpınar	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.
Murat Balcı	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.
Onur Gök	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.
Volkan Mutlu Coşkun	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.
Mehmet Nuri Yazıcı	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.
Mahmut Gürcan	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İs Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Ad-Soyad	Kurum
Hasan Suver	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.
Tuğba Gedikli	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.
Ali Kemal Küçükcan	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.
Şenol Altundaş	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.
Yalçın Güdül	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.
Uğur Kara	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.
Nihat Bulut	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.
Bülent Karacalar	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.
Serkan Uman	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.
Abdulkadir Cebeci	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.
Erhan Şanlı	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.
Halil İbrahim Özer	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.
Muhammed Enes Olgun	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.
Mesut Ak	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.
Emre Yeşilkaya	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.
Yiğitcan Tetik	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.
Hakan Ulus	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.
Murat Yiğit	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.
Güniz Gökçe	Devrim Güniz Gökçe Avukatlık Bürosu (GKC Partners)
Derin Altan	Devrim Güniz Gökçe Avukatlık Bürosu (GKC Partners)
Muhammed Aşula	Devrim Güniz Gökçe Avukatlık Bürosu (GKC Partners)
Asya Sude Taş	Devrim Güniz Gökçe Avukatlık Bürosu (GKC Partners)
Fatmanur Doğu	Devrim Güniz Gökçe Avukatlık Bürosu (GKC Partners)
Ece Peri Ak	Devrim Güniz Gökçe Avukatlık Bürosu (GKC Partners)
Şafak Akdaş	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Güner Erbay Gezen	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Güldane Gülfer Özşahin	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Menevşe Özdemir Dilidüzgün	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Serkan Gencer	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

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

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

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

**İs Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.**

Ad-Soyad	Kurum
İrem Sayan	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Gizem Ermiş	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Elife Altundaş	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Adem Yılmaz	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Beyza Kuşburnu	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Halimhan Demir	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Hülya Türkmen	Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Yavuz Jankat Bozkurt	Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Ali Mert Hasanreisioğlu	Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Havva Esra Tekinöz	Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Buse Yeben	Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Yaren Algün	Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Ömer Aner	Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Can Ağca	Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Ata Özdeş	Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Ahmet Nejat Öncel	Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Murat Kural	İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Hikmet Mete Gorbon	İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
İdil Er Kurucu	İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Elif Kömürcü	İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ecem Alara Günaydın	İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Emre Bahar	İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Talar Gül	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Fehime Aslan	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Sertu Talı	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Ferahnaz Reyhan Zırlı	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Ramazan Öncel	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

## 25.2. Dağıtım ve tahsis planı:

25.2.1. Halka arzın birden fazla ülkede aynı anda yapıldığı durumlarda, bu ülkelerden birine belli bir oranda tahsisat yapılmışsa buna ilişkin bilgi:

Yoktur.

25.2.2. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

25.2.3. Halka arzda yatırımcılara tahsis ve dağıtım esasları:

a) Yatırımcı grubu bazında tahsisat oranları:

II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 18'inci maddesinin 4'üncü fıkrası hükmü uyarınca halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının nominal değerinin, en az %10 (yüzde on)'unun Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a ve %10 (yüzde on)'unun Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a tahsis edilmesi zorunlu olup, Kurul, halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının piyasa değerini, piyasa koşullarını ve benzeri gerekçeler ile ihraççının ve / veya halka arz edenin talebini de dikkate alarak bu fıkra da yer alan asgari tahsisat oranlarını 0 (sıfır)'a kadar indirmeye veya 1 (bir) kat daha artırmaya yetkili kılınmıştır.

SPK'nın ilgili düzenlemeleri çerçevesinde tahsisat oranları aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

Halka arz edilecek toplam [●] TL nominal değerli payların;

- [●] TL ([●]) nominal değerli kısmı Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara,
- [●] TL ([●]) nominal değerli kısmı Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara,
- [●] TL ([●]) nominal değerli kısmı Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılara,

gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.

b) Tahsisat değişikliğinin yapılabileceği şartlar, büyüklüğü ve tahsisat değişikliğinde münferit dilimler için uygulanabilir yüzdeler:

Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.23 (19.09.2024 tarihli ve 1508 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca; talep toplama süresi sonunda bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak tutarda talep gelmesi durumunda, anılan grubun tahsisat oranından diğer gruplara kaydırma yapılamayacaktır.

SPK'nın 19.09.2024 tarih ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca, yeterli talep gelmeyen yatırımcı grubu olması durumunda ise kalan kısım serbestçe diğer gruplara aktarılabilir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı grubunda yapılacak dağıtımda; yeterli talep olması halinde, tahsis edilen pay tutarının en az %50'sinin yatırım fonlarına, emeklilik yatırım fonlarına ve/veya otomatik katılım sistemi emeklilik yatırım fonlarına dağıtılması ve her bir kurumsal yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, Halka Arz Edilecek Payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenmesi esastır. Bir portföy yönetim

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

şirketinin kurucusu ve/veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama %3 olarak uygulanır. Portföy yönetim şirketleri ve portföy yönetim şirketlerinin yönetim, denetim veya sermaye bakımından doğrudan veya dolaylı olarak ilişkide buldukları tüzel kişilerin kendi nam ve hesabına talepte bulunmak istemeleri halinde dağıtılacak pay tutarı, yeterli talep olması halinde, halka arz tutarının %2'sini geçemez.

Yeterli talep gelmeyen yatırımcı grubu olması durumunda ise o gruba ait tahsisatın karşılanamayan kısmı serbestçe diğer gruplara aktarılabilir. Bu kapsamda, talep toplama süresi sonunda belirli bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak miktarda talep gelmemiş ise o gruba ait tahsisat Konsorsiyum Liderleri ve Şirket tarafından diğer gruplara aktarılabilir.

Kurumsal yatırımcıların kendi portföyleri için aldıkları paylar hiçbir suretle bireysel yatırımcı hesaplarına aktarılamaz. Aracı kurumlar, yatırım ve kalkınma bankaları ile portföy yönetim şirketlerinin müşterilerinin portföyü için talepte bulunması durumunda, talebin müşterinin ait olduğu yatırımcı grubundan yapılması ve II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 18'inci maddesinin 3'üncü fıkrası uyarınca müşterinin ilgili yatırımcı grubuna ilişkin aranan nitelikleri taşıdığına ilişkin gerekli belgelerin talep formuna eklenmesi gerekmektedir.

Dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 gün boyunca borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya borsada özel emir ile ve / veya toptan satış işlemine konu edemezler. Şirket'in mevcut ortaklarının sahip oldukları paylar için (halka arz edilen kısım hariç) bu kısıtlama, İzahname onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde uygulanacaktır.

**c) Bireysel yatırımcılar ve ihraççının çalışanlarına ilişkin tahsisat grubunda tahsis edilen nominal değerden daha fazla talep gelmesi durumunda uygulanacak dağıtım yöntemi/yöntemleri:**

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar grubunda, eşit dağıtım yöntemi kullanılacaktır ve mükerrer talep kontrolü yapıldıktan sonra sadece en yüksek miktarda talepleri dikkate alınacaktır.

T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre aynı ve/veya farklı aracı kurumlardan iletilen ancak aynı T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarasına sahip olan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara ait emirlerden en yüksek tutarlı emir dikkate alınacaktır. Aynı T.C. kimlik numarası veya vergi numarasına sahip mükerrer girilen diğer emirler dağıtıma konu edilmeyecektir.

Bu gruplar için tahsis edilen toplam lot miktarı talepte bulunan yatırımcı sayısına bölünecek ve bu suretle bulunan tutar ve altındaki alım talepleri karşılanacaktır. Kalan tutarlar, talebi tamamen karşılanamayan yatırımcı sayısına bölünerek aynı şekilde dağıtılacaktır. Bu şekilde dağıtım işlemine ilgili grup için tahsis edilerek satışa sunulan sermaye piyasası araçlarının tamamı dağıtımcıya kadar devam edilecektir. Dağıtım sonucunda ortaya çıkan miktarlar, miktar konusunda bir alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecektir. Miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcının girdiği talep çıkarılacak ve bu talep miktarları tekrar dağıtıma tabi tutulacaktır.

Talebi karşılanmayan yatırımcının talebi dağıtım dışı bırakılacaktır. Dağıtım hesaplarında küsurat ortaya çıkması durumunda, dağıtılamayan paylar, talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında Konsorsiyum Liderleri ve Banka'nın uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

**d) Tahsisatta belirli yatırımcı gruplarına veya belirli diğer gruplara tanınabilecek ayrıcalıklar ve bu gruplara dahil edilme kriterleri:**

Herhangi bir yatırımcı grubuna ayrıcalık 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.

**e) Tek bir bireysel yatırımcıya dağıtılması öngörülen asgari pay tutarı:**

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar grubu için dağıtım; eşit dağıtım yöntemine göre yapılacaktır. T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre aynı ve/veya farklı aracı kurumlardan iletilen ancak aynı T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarasına sahip olan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara ait emirlerden en yüksek tutarlı emir dikkate alınacaktır. Aynı T.C. kimlik numarası veya vergi numarasına sahip mükerrer girilen diğer emirler dağıtımına konu edilmeyecektir. Dağıtım hesaplarında küsurat ortaya çıkması durumunda, dağıtılamayan paylar, talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında Konsorsiyum Liderleri ve Banka'nın uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

Bu gruplar için tahsis edilen toplam lot miktarı talepte bulunan yatırımcı sayısına bölünecek ve bu suretle bulunan tutar ve altındaki alım talepleri karşılanacaktır. Kalan tutarlar, talebi tamamen karşılanamayan yatırımcı sayısına bölünerek aynı şekilde dağıtılacaktır. Bu şekilde dağıtım işlemi ilgili grup için tahsis edilerek satışa sunulan sermaye piyasası araçlarının tamamı dağıtılcıya kadar devam edilecektir. Dağıtım sonucunda ortaya çıkan miktarlar, miktar konusunda bir alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecektir. Miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcının girdiği talep çıkarılacak ve bu talep miktarları tekrar dağıtımına tabi tutulacaktır. Talebi karşılanmayan yatırımcı dağıtım dışı bırakılacaktır. Dağıtım hesaplarında küsurat ortaya çıkması durumunda, dağıtılamayan paylar (1 lot 1 TL nominal değerdeki 100 adet paya karşılık gelmektedir.), talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında Konsorsiyum Liderleri ve Banka'nın uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

**f) Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar:**

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar grubunda eşit dağıtım yöntemi kullanılacaktır ve mükerrer talep kontrolü işlemi yapıldıktan sonra sadece en yüksek miktarlı talepleri dikkate alınacaktır. T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre aynı ve/veya farklı aracı kurumlardan iletilen ancak aynı T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarasına sahip olan Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara ait emirlerden en yüksek tutarlı emir dikkate alınacaktır. Aynı T.C. kimlik numarası veya vergi numarasına sahip mükerrer girilen diğer emirler dağıtımına konu edilmeyecektir. Dağıtım hesaplarında küsurat ortaya çıkması durumunda, dağıtılamayan paylar (1 lot 1 TL nominal değerdeki 100 adet paya karşılık gelmektedir.), talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında Konsorsiyum Liderleri ve Banka'nın uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

Yurt İçi ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar gruplarında öncelikle, İzahname'nin 25.1.3.2 (a) maddesinde belirtilen şekilde (her bir kurumsal yatırımcıya verilecek lot miktarına Konsorsiyum Liderleri'nin önerileri de dikkate alınarak Şirket tarafından karar verilecektir) nihai talep adedi belirlenecektir. Daha sonra bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların bulunması durumunda fazla olan talep kabul edilecektir.

Ancak talep toplama süresi sonunda Yurt İçi ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcı gruplarına tahsis edilen tutarı karşılayacak miktarda talep gelmemiş ise mükerrer talepte bulunan yatırımcıların en yüksek miktarlı ikinci talep tutarları da dikkate alınabilecektir. İlgili yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarın tamamını karşılayacak talep belirleninceye kadar hesaplama bu şekilde devam edilecektir.

**g) Halka arz süresinin erken sonlandırılma koşulları ve erken sonlandırılabilir tarihler:**

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.

**h) Halka arz edilecek paylara ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesinin mümkün olup olmadığı hakkında bilgi:**

Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen taleplerin işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesi mümkündür.

**25.2.4. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:**

Halka arzda talepte bulunan yatırımcılar, dağıtım listelerinin onaylandığı günü takip eden iş günü talepte buldukları Konsorsiyum Üyesi'ne başvurarak halka arzdan aldıkları kesinleşmiş lot (1 lot 1 TL nominal değerdeki 100 adet paya karşılık gelmektedir.) miktarını öğrenebilirler. Ayrıca, halka arz sonuçları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtımın kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

**25.2.5. Ek satış işlemlerine ilişkin bilgi:**

**a) Toplanan kesin talebin satışa sunulan pay miktarından fazla olması halinde mevcut ortaklara ait payların, ek satışa konu olup olmayacağı hakkında bilgi:**

Ek satış planlanmamaktadır.

**b) Ek satışa konu olabilecek payların azami nominal değeri ve oranları ile satış yöntemi ve süresi:**

Yoktur.

**c) Ek satışın aracı kurumca ortaklardan ödünç alınacak payların satışı yoluyla gerçekleştirilmesinin planlandığı kısmı ile ilgili açıklama:**

Yoktur.

**25.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi**

**25.3.1. 1 TL nominal değerdeki 100 adet payın satış fiyatı ile yatırımcıların katlanacağı maliyetler hakkında bilgi**

Bir payın nominal değeri 0,01 TL olup, 1 TL nominal değerdeki 100 adet payın (1 lot) satış fiyatı [●] TL olarak belirlenmiştir.

Konsorsiyum Üyeleri'nin, halka arzda talepte bulunan yatırımcılardan talep edecekleri komisyon ve benzeri giderler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Kurum	Hesap Açma Ücreti (*)	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer (**)
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK'nın almış olduğu ücret	MKK'nın almış olduğu ücret	MKK'nın almış olduğu ücret	Takasbank'ın almış olduğu EFT ücreti	Yoktur.	İşlemlere ait düzenleyici kuruluş masrafları alınmaktadır.
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	Yoktur.	Yoktur.	MKK kurumu tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır.
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	13,56 TL + BSMV	Yoktur.	Onbinde 0,3 35,17 TL + BSMV alt limit 175,85 + BSMV üst limit	14 TL + BSMV (TL EFT işlemleri) 30 USD + BSMV (Yabancı para EFT işlemler)	Yoktur.	Yoktur.
Türkiye İş Bankası A.Ş.	Yoktur.	Yoktur.	325 TL + BSMV	Gelen EFT üzerinden masraf alınmamaktadır	Yoktur.	Halka arz sırasında yatırımcıdan herhangi bir diğer masraf alınmayacak olup, izleyen dönemde Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin yatırım hesabı saklama komisyon tarifesi geçerli olacaktır.

**25.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi:**

1 TL nominal değerdeki 100 adet payın (1 lot) halka arz fiyatı [●] TL olarak belirlenmiştir.

Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak Halk Yatırım tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu, yasal süresi içinde, KAP'ta ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)), ([www.emlakkatilim.com.tr](http://www.emlakkatilim.com.tr)), ([www.halkyatirim.com.tr](http://www.halkyatirim.com.tr)), ([www.garantibbvayatirim.com.tr](http://www.garantibbvayatirim.com.tr)) ve ([www.isyatirim.com.tr](http://www.isyatirim.com.tr)) internet adreslerinde ilan edilecektir. Halka arz fiyatının belirlenmesinde nihai sorumluluk Banka'ya aittir.

**25.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmıyorsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:**

Banka'nın halka arz aşamasında yapılacak sermaye artırımında mevcut ortaklarının yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanmıştır. Yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından doğrudan sadece İhraççı menfaat sağlayacaktır. Halka Arz Edilecek Paylar karşılığında İhraççı fon elde edecektir.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Mevcut ortaklar dolaylı yoldan menfaat elde edebilir. Çünkü Banka'nın elde ettiği fonu kullanması sonucunda faaliyetlerinde meydana gelebilecek kardan; ortaklar hem kâr payı hem de mevcut payların da değer kazanması yoluyla sermaye kazancı sağlayabilirler. Ayrıca Halka Arz Edilecek Paylar'ın ikincil piyasadaki borsa fiyatının mevcut payların değerinin belirlenmesi açısından da bir ölçüt olması sayesinde ortaklar için dolaylı bir menfaat sayılabilir.

**25.3.4. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin veya ilişkili kişilerin (bunların eşleri ile birinci derecede kan ve sıhri hısımları) geçmiş yıl ile içerisinde bulunulan yıl içerisinde iktisap ettiği veya iktisap etme hakkına sahip oldukları ihraççı payları için ödedikleri veya ödeyecekleri fiyat ile halka arz fiyatının karşılaştırılması:**

Yoktur.

#### **25.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık**

##### **25.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:**

Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlara ilişkin bilgiler İzahname'nin 25.1.3.2 (c) maddesinde yer almaktadır.

##### **25.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:**

Halka arz sadece Türkiye Cumhuriyeti'nde gerçekleştirileceğinden, payların saklama, takas ve ödeme işlemleri Takasbank ve MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

##### **25.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:**

Konsorsiyum Liderleri ve Konsorsiyum Üyeleri "En İyi Gayret Aracılığı" yoluyla satışa aracılık edecektir. Bu nedenle satışa yüklenimde bulunan herhangi bir kişi ya da kurum bulunmamaktadır.

##### **25.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi**

Şirket ile Halk Yatırım arasında "Halka Arza Aracılık ve Finansal Danışmanlık Sözleşmesi" 02.03.2026 tarihinde, Şirket ile Konsorsiyum Liderleri arasında "Tadil Protokolü" 13.03.2026 tarihinde ve Şirket ile aracı kuruluş konsorsiyumu arasındaki "Halka Arza Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi" [●] tarihinde imzalanmıştır. Söz konusu sözleşmeler, aracılığın türü ve kapsamı, Şirket, Konsorsiyum Liderleri ve Konsorsiyum Üyeleri'nin hak, yükümlülük ve taahhütleri, aracılık komisyonu ve masrafları, satış ve dağıtımına ilişkin hükümler ile işbu İzahname'nin "25.1.4" bölümünde belirtilen halka arza aracılık faaliyeti ve halka arzın iptal ve erteleme koşullarına ilişkin hükümleri içermektedir.

##### **25.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:**

Şirket, sermaye artırımını yoluyla Halka Arz Edilecek Paylar üzerinden halka arz geliri elde edecektir. Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kurumun halka arza aracılık komisyonu, hukuki danışmanlık bürosunun danışmanlık ücreti, bağımsız denetim şirketinin denetim ücreti ve gayrimenkul değerlendirme şirketinin değerlendirme ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır.

Şirket ile Konsorsiyum Liderleri olarak görev alan Halk Yatırım, Garanti Yatırım ve İş Yatırım arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Konsorsiyum Liderleri ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Konsorsiyum Liderleri'nin halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği aracılık komisyonu haricinde doğrudan veya dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik

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

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

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

**İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.**

çıkartı bulunmamaktadır. Konsorsiyum Liderleri'nin, Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arz amacıyla imzalanan sözleşmeler dışında herhangi bir anlaşma yoktur.

Şirket ile mali tablolarının bağımsız denetimini yapan PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. ile arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş., Şirket ile arasında bağımsız denetim çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapmış olduğu anlaşmalar haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin, Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş., Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.

Şirket ile bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Devrim Güniz Gökçe Avukatlık Bürosu (GKC Partners) arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Devrim Güniz Gökçe Avukatlık Bürosu (GKC Partners) ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Devrim Güniz Gökçe Avukatlık Bürosu (GKC Partners)'nun doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Devrim Güniz Gökçe Avukatlık Bürosu (GKC Partners)'nun Şirket ile arasında, halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri dışında bir hukuki danışmanlık ilişkisi bulunmamaktadır. Devrim Güniz Gökçe Avukatlık Bürosu (GKC Partners)'nun, Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri dışında bir Hukuki Danışmanlık ilişkisi bulunmamaktadır. Devrim Güniz Gökçe Avukatlık Bürosu (GKC Partners) halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir.

Şirket ile gayrimenkul değerlendirme raporunu hazırlayan Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Şirket'e sunduğu değerlendirme hizmetleri kapsamında ücret elde etmiştir.

Şirket ile gayrimenkul değerlendirme raporunu hazırlayan Arves Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Arves Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Arves Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Arves Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Arves Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Şirket'e sunduğu değerlendirme hizmetleri kapsamında ücret elde etmiştir.

Şirket ile gayrimenkul değerlendirme raporunu hazırlayan Mülk Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Mülk Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Mülk Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Mülk Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Mülk Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Şirket'e sunduğu değerlendirme hizmetleri kapsamında ücret elde etmiştir.

Şirket ile gayrimenkul değerlendirme raporunu hazırlayan Çınar Taşınmaz Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Çınar Taşınmaz Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Çınar Taşınmaz Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.'nin

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

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

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

**İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.**

doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Çınar Taşınmaz Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.'nin Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Çınar Taşınmaz Değerleme ve Müşavirlik A.Ş., Şirket'e sunduğu değerlendirme hizmetleri kapsamında ücret elde etmiştir.

Şirket ile gayrimenkul değerlendirme raporunu hazırlayan Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Şirket'e sunduğu değerlendirme hizmetleri kapsamında ücret elde etmiştir.

Bunlar dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır.

Söz konusu maliyetler işbu İzahname'nin 28 numaralı "Halka Arz Geliri ve Maliyetleri" başlıklı bölümünde detaylı olarak verilmektedir.

## 26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

### 26.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:

Şirket'in İzahname setinin Kurulca onaylanması, bu payların Borsa'da işlem göreceği anlamına gelmemekte olup Halka Arz Edilecek Paylar'ın Borsa'da işlem görebilmesi, BİAŞ mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde Borsa İstanbul Yönetim Kurulu'nun vereceği olumlu karara bağlıdır.

Payların Borsa'da işlem görme tarihi, Borsa İstanbul Yönetim Kurulu'nun yapacağı duyuru ile belirlenecektir.

Şirket paylarının BİST – Yıldız Pazar'da işlem görmesi için Borsa İstanbul'a [●] tarihinde başvuru yapılmış olup Borsa İstanbul'un görüşü işbu izahnamenin "I. Borsa Görüşü" bölümünde yer almaktadır. Borsa'nın görüşüne işbu izahnamenin I numaralı bölümünde yer verilmiştir.

### 26.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

### 26.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

- Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya,

- İhraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı 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.

#### 26.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

#### 26.5. Fiyat istikrarı işlemlerinin planlanıp planlanmadığı:

Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.

##### 26.5.1. Fiyat istikrarı işlemlerinin yerine getirilmesine yönelik garantinin olmadığına ilişkin açıklama:

Halk Yatırım, Şirket paylarına yönelik olarak fiyat istikrarı işlemlerinde bulunmayı planlamaktadır. Ancak, Halk Yatırım fiyat istikrarı işlemlerini kesin olarak yerine getireceğine ilişkin herhangi bir taahhüt vermemektedir. Halk Yatırım, fiyat istikrarı işlemlerine hiç başlamayabileceği gibi fiyat istikrarı işlemlerinde bulunması halinde de gerekçesini açıklamak suretiyle, bu işlemi istediği her an sona erdirebilir.

##### 26.5.2. Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilebileceği zaman aralığı:

Payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 30 gündür.

##### 26.5.3. Fiyat istikrarına ilişkin işlemleri gerçekleştirebilecek aracı kurumlarının ticaret unvanları:

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

##### 26.5.4. Fiyat istikrarına ilişkin sürenin bitiminden sonra pay fiyatlarının düşebileceğine ilişkin açıklama:

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler en fazla 26.5.2. numaralı maddede belirtilen süreyle sınırlıdır. Pay fiyatı, fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler sonucunda yükselmiş olsa bile, bu sürenin bitiminden sonra tekrar düşebilir.

##### 26.5.5. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin amacı:

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde amaç, pay fiyatının halka arz fiyatının altına düşmesi halinde alımda bulunarak fiyat istikrarına belli bir süreyle katkıda bulunmaktır. Ancak bu işlem, herhangi bir fiyat taahhüdü niteliğinde değildir ve fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirildiği dönemde payın piyasa fiyatı piyasa koşullarına göre olması gereken fiyata göre yüksek olabilmektedir. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde halka arz fiyatının üzerinde emir verilemez.

##### 26.5.6. Fiyat istikrarı işlemlerinde sorumluluk ve bu işlemlerde kullanılacak kaynağın niteliği:

Fiyat istikrarı işlemlerine ilişkin tüm sorumluluk, bu işlemleri gerçekleştiren aracı kurum Halk Yatırım'a aittir.

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde, Halka Arz Edilecek Paylar'ın tamamının satılmış olup olmamasından bağımsız olarak elde edilecek olan toplam brüt halka arz gelirinin %20'sine kadar olan kısmının Halk Yatırım tarafından fiyat istikrarı işlemleri için kullanılması planlanmaktadır.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Pay Tebliği'nin 11. maddesi çerçevesinde, brüt halka arz gelirinin %20'sine tekabül eden tutar Halk Yatırım nezdinde mevcut / açılacak özel bir hesapta tutulacaktır. Bu kapsamda ilgili tutar öncelikle Halka Arz Eden Pay Sahipleri'nin elde ettiği brüt halka arz gelirinden sonrasında ise Şirket'in elde ettiği brüt halka arz gelirinden karşılanacaktır. Söz konusu tutar 30 gün boyunca fiyat istikrarı işlemlerinde kullanılabilir.

#### 26.5.7. Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler:

Yoktur.

### 27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

#### 27.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Yoktur.

#### 27.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Yoktur.

#### 27.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

##### a. İhraççı tarafından verilen taahhüt:

Banka, 27.03.2026 tarihli yönetim kurulu kararına istinaden verdiği 27.03.2026 tarihli taahhüdü ile, Banka tarafından halka arz edilen payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl boyunca, Banka paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde (*bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları da dahil olmak üzere*) satışa veya halka arza konu edilmeyeceği, bu doğrultuda bir karar alınmayacağı ve/veya Borsa İstanbul'a veya Sermaye Piyasası Kurulu'na veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağı ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklamaya yapılmayacağı (*Şüpheye mahal vermemek adına, Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren gerçekleştirilecek olan fiyat istikrarı işlemleri neticesinde Şirket'in halka arz edilen paylardan edinebileceği paylar hariçtir.*) doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

##### b. Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Banka, 27.03.2026 tarihli yönetim kurulu kararı ile Şirket'in mevcut pay sahiplerinden Şirket sermayesinde sahip oldukları payları (varsa halka arz edilen kısım hariç) İzahnamenin onay tarihinden itibaren Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihin birinci yıl dönümüne kadar, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu etmeyecekleri ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacakları ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklamaya yapmayacakları ve ayrıca payların halka arz fiyatından bağımsız olarak Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satmayacakları, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacakları veya Borsa İstanbul'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemlerine konu etmeyecekleri doğrultusunda taahhütname alınmasına karar verilmiştir.

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Bakanlığı payları T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı tarafından idare ve temsil edilmektedir. Bu doğrultuda T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı tarafından verilen 27.03.2026 tarihli taahhütname ile Şirket sermayesinde sahip oldukları payları (varsa halka arz edilen kısım hariç) İzahnamenin onay tarihinden itibaren Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihin birinci yıl dönümüne kadar, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu etmeyecekleri ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunmayacakları ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklamaya yapmayacakları ve ayrıca payların halka arz fiyatından bağımsız olarak Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satmayacakları, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacakları veya Borsa İstanbul'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemlerine konu etmeyecekleri doğrultusunda taahhütte bulunulmuştur.

**c. Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:**

İşbu İzahname'nin 27.3 bölümünün (b) bendinde yer alan taahhütler, İhraççı ve mevcut pay sahipleri tarafından Pay Tebliği'nin 8. maddesinin 1. fıkrası ile SPK'nın 19.09.2024 tarihli ve 1508 sayılı İlke Kararı uyarınca verilmesi gereken taahhütlerini de kapsamaktadır.

**d. Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:**

Yoktur.

**e. Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar:**

Yoktur.

**28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ**

**28.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet:**

Şirket, halka arzdan [●] milyon TL ile [●] milyon TL aralığında gelir elde edecektir.

Halka arza ilişkin toplam maliyetin [●] milyon TL ile [●] milyon aralığında, halka arz edilecek pay başına maliyetin ise [●] TL ile [●] TL (ek satış dahil [●] TL ile [●] TL) aralığında olacağı tahmin edilmektedir.

Halka arzın tamamının sermaye artırımı suretiyle gerçekleşmesinden dolayı aracılık komisyonu, danışmanlık maliyetleri, halka arz edilecek payların nominal değeri ile ihraç değeri arasındaki fark üzerinden alınacak Kurul ücreti ve Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti ile diğer giderlerin tamamı Şirket tarafından karşılanacak toplam maliyet yaklaşık [●] milyon TL olacaktır. Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka yetkili kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumunda, Konsorsiyum Üyesi olan yetkili kuruluşlar arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katılmak zorunda kalabileceklerdir.

Halka arz maliyetlerinin kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

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

329

Tahmini Maliyet	Karşıl原因 Taraf	Ek Satış Hariç (TL)	Ek Satış Dahil (TL)
Bağımsız Denetim	Şirket	[•]	[•]
MKK Üyelik Ücreti	Şirket	[•]	[•]
Reklam. Pazarlama ve Halkla İlişkiler	Şirket	[•]	[•]
SPK Kurul Ücreti (Sermayenin nominal değeri üzerinden)	Şirket	[•]	[•]
Aracılık Komisyonu	Şirket	[•]	[•]
Hukuki Danışmanlık Ücreti	Şirket	[•]	[•]
Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti	Şirket	[•]	[•]
<b>Toplam Maliyet</b>		[•]	[•]
<b>Pay Başına Maliyet</b>		[•]	[•]

## 28.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

Banka paylarının halka arzı ile bankacılık ve finans sektöründe yenilikçi çözümler sunmaya devam ederken Banka'nın sürdürülebilir büyüme stratejilerini destekleyecek finansman kaynaklarını çeşitlendirmeyi, uzun vadeli yatırımlar için güçlü bir sermaye yapısı oluşturmayı, kurumsal yapısını güçlendirmeyi ve şeffaflık düzeyini artırarak hem ulusal hem de uluslararası yatırımcı tabanını genişletmeyi hedeflemektedir.

Banka tarafından sermaye artırımını yoluyla halka arzdan sağlanacak net gelirin aşağıda detayları verilen şekilde kullanılması planlanmaktadır.

Kullanım Alanı	Kullanım Yüzdesi
Yatırım Finansmanı	%50 - %60
İşletme Sermayesinin Güçlendirilmesi	%20 - %25
Özkaynağın Güçlendirilmesi	%20 - %25
<b>TOPLAM</b>	<b>%100</b>

Sermaye artırımını dolayısıyla ihraç edilecek yeni paylar neticesinde elde edilecek fon; ağırlıklı olarak Banka'nın faaliyetlerini büyüme amacıyla kullanılacaktır. Bu dağılım, Banka'nın mevcut durumunu, sektördeki gelişmeleri ve gelecek hedeflerini dikkate alarak belirlenmiştir.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

#### 4- Yatırım Finansmanı (%50-60)

Banka'nın devam etmekte olan çeşitli yatırımları (*Servis Modeli Bankacılığı Yatırımı, Ödeme Sistemleri Yatırımları, Dijital Bankacılık Yatırımları, GES Yatırımı, Kripto Saklama Yatırımı vb.*) bulunmakta ve bu yatırımlar için yatırım harcamasına ihtiyaç duymaktadır.

Banka bu yatırımlarla daha fazla müşteriye hizmet vermeyi ve mevcut müşterilerine daha fazla ve daha iyi hizmet vermeyi amaçlamaktadır.

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

#### 5- İşletme Sermayesinin Güçlendirilmesi (%20-25)

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

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

#### 6- Özkaynağın Güçlendirilmesi (%20-25)

Özkaynaklar bankalar açısından finansal sistemin temel taşlarından biri olup, sektörünün sağlıklı işleyişi açısından önem arz etmekte, zararlara karşı tampon vazifesi görmektedir ve güçlü özkaynak yapısı fon toplama maliyetlerini düşürmekte ve karşı taraf riskini azaltarak SWAP, geri alım vaadi ile satım, türev işlemlerde teminat ihtiyacını azaltmakta, ayrıca stres dönemlerinde Banka'nın piyasa itibarının korunmasına yardımcı olmaktadır. 5411 sayılı Bankacılık Kanunu m.54 uyarınca da bankaların kullanılabileceği krediler ile özkaynaklar arasında doğrusal ilişki bulunmaktadır.

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

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

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

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

## 29. SULANMA ETKİSİ

### 29.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar Şirket'in [●] tarihli bağımsız denetimden geçmiş konsolide finansal tablolarında yer alan veriler esas alınarak yapılmıştır. Şirket paylarının halka arzı mevcut ortaklarının yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak sermaye artırımını suretiyle gerçekleştirilecektir. Bu kapsamda, sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesine ilişkin hesaplamalar aşağıdaki tabloda sunulmaktadır. Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar, varsayımlar ile tahmini veriler dikkate alınarak yapılmış olup gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklı değerler ortaya çıkabilecektir.

Halka arzdan pay alacak yeni ortaklar için negatif sulanma etkisi [●] TL ve [●] olacaktır.

Sulanma Etkisi (TL)	Halka Arz Fiyatından
Halka Arz Öncesi Defter Değeri	[●]
Halka Arz Öncesi Pay Adedi	[●]
Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri	[●]
Halka Arz Fiyatı	[●]
Sermaye Artırımı	[●]
Bankaya Halka Arz Yoluyla Sağlanacak Brüt Nakit	[●]
Halka Arz Masrafları*	[●]
Bankaya Halka Arz Yoluyla Sağlanacak Net Nakit	[●]
Halka Arz Sonrası Defter Değeri	[●]
Halka Arz Sonrası Pay Adedi	[●]
Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri	[●]
Mevcut Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi	[●]
Mevcut Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Oranı	[●]
Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi	[●]
Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Oranı	[●]

\* Yalnızca Banka tarafından karşılanacak masraflar

### 29.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:

Banka'nın sermaye artırımını suretiyle paylarının ihraç ve halka arzında mevcut ortakların yeni pay alma hakları kısıtlanmış olduğundan işbu İzahname'nin 29.1. numaralı bölümünde gösterildiği üzere mevcut ortaklar için sulanma etkisinin [●] TL ve %[●] olması beklenmektedir.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

### 30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

#### 30.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Kurum	Danışmanlık Hizmeti
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Aracılık Hizmetleri
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Aracılık Hizmetleri
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Aracılık Hizmetleri
Devrim Güniz Gökçe Avukatlık Bürosu (GKC Partners)	Hukuki Danışmanlık Hizmetleri
PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Bağımsız Denetim Hizmetleri
Mülk Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Çınar Taşınmaz Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Arves Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri

#### 30.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:

Aşağıda belirtilen uzman ve bağımsız denetim raporlarını hazırlayan taraflardan sağlanan bilgiler, ilgili raporlardan aynen alınarak, Şirket'in bildiği veya hazırlayan tarafın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla yanlış veya yanıltıcı olmayacak şekilde İzahname'de yer almaktadır. Bu raporların yayınlanmasında ilgili raporları hazırlayan kişilerin rızası bulunmaktadır.

#### *Finansal Tablolar*

Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'nin 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihli finansal tablolarını denetleyen bağımsız denetim kuruluşuna ilişkin ticaret unvanı, adres, telefon, faks bilgileri ile ilgili döneme ilişkin sorumlu denetçi bilgisi aşağıda 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.

**Ticaret Unvanı:** PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

**Adresi:** Kılıçlı Paşa Mah. Meclis-i Mebusan Cad. No: 8 İç Kapı No: 301 Galataport İstanbul D Blok 34433 Beyoğlu/İstanbul

**Telefon:** +90 212 326 6060

**Faks:** +90 212 326 6050

**İlgili Döneme İlişkin Sorumlu Denetçi:** Talar Gül

Bağımsız denetim şirketi, Şirket'in 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihli finansal tablolarına ilişkin olarak yayımladığı bağımsız denetim raporlarında aşağıda yer verilen şekilde sınırlı olumlu görüş bildirmiştir.

### 31.12.2023

*Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi'nin ("Banka") ve konsolidasyona tabi ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2023 tarihli konsolide bilançosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar tablosu, konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.*

*Görüşümüze göre, aşağıdaki Sınırlı Olumlu Görüşüm Dayanağı paragrafında açıklanan hususun konsolide finansal tablolar üzerindeki etkisi hariç olmak üzere, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını 1 Kasım 2006 tarihli ve 26333 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Bankaların Muhasebe Uygulamalarına ve Belgelerin Saklanması İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik" ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından bankaların hesap ve kayıt düzenine ilişkin yayımlanan diğer düzenlemeler ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu ("BDDK") genelge ve açıklamaları ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS'ler") hükümlerini içeren; "BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na" uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.*

*Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Beşinci Bölüm II. Kısım 6.b'de belirtildiği üzere, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan ilişikteki konsolide finansal tablolarda, Grup yönetimi tarafından BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı gereklilikleri dışında 642.414 bin TL tutarındaki kısmı geçmiş yılda, 2.208.018 bin TL tutarındaki kısmı ise cari yılda ayrılmış olan toplam 2.850.432 bin TL tutarında serbest karşılık ile söz konusu karşılıklar için 160.603 bin TL tutarındaki kısmı geçmiş yılda, 694.527 bin TL tutarındaki kısmı ise cari yılda muhasebeleştirilen toplam 855.130 bin TL tutarında ertelenmiş vergi yer almaktadır.*

*Yaptığımız bağımsız denetim, BDDK tarafından 2 Nisan 2015 tarihli 29314 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Bankaların Bağımsız Denetimi Hakkında Yönetmelik" ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları dahil) ("Etik Kurallar") ile konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, sınırlı olumlu görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.*

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

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

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

**İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.**

**31.12.2024**

Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi'nin ("Banka") ve konsolidasyona tabi ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2024 tarihli konsolide bilançosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar tablosu, konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, aşağıdaki "Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı" bölümünde açıklanan hususun konsolide finansal tablolar üzerindeki etkileri hariç olmak üzere, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını; 1 Kasım 2006 tarihli ve 26333 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Bankaların Muhasebe Uygulamalarına ve Belgelerin Saklanması İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik" ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından bankaların hesap ve kayıt düzenine ilişkin yayımlanan diğer düzenlemeler ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu ("BDDK") genelge ve açıklamaları ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS'ler") hükümlerini içeren; "BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na" uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Beşinci Bölüm II. Kısım 7.c'de belirtildiği üzere, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan ilişikteki konsolide finansal tablolarda, Grup yönetimi tarafından BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı gereklilikleri dışında 2.850.432 bin TL tutarındaki kısmı geçmiş yıllar içerisinde ve net 4.649.568 bin TL tutarındaki kısmı ise cari dönemde ayrılan toplam 7.500.000 bin TL tutarında serbest karşılık ile söz konusu karşılıklar için 855.130 bin TL tutarındaki kısmı geçmiş yıllar içerisinde ve 1.394.870 bin TL tutarındaki kısmı ise cari dönemde muhasebeleştirilen toplam 2.250.000 bin TL tutarında ertelenmiş vergi varlığı yer almaktadır. Söz konusu serbest karşılık ayrılmamış olsaydı, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, diğer karşılıklar ve ertelenmiş vergi varlığı sırasıyla 7.500.000 bin TL daha az ve 2.250.000 bin TL daha az, net kar ve özkaynaklar sırasıyla 3.254.698 bin TL daha fazla ve 5.250.000 bin TL daha fazla olacaktı.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDDK tarafından 2 Nisan 2015 tarihli 29314 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Bankaların Bağımsız Denetimi Hakkında Yönetmelik" ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları dahil) ("Etik Kurallar") ile konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, sınırlı olumlu görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz."

**31.12.2025**

Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi'nin ("Banka") ve konsolidasyona tabi ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2025 tarihli konsolide bilançosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar tablosu, konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu,

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, aşağıdaki "Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı" bölümünde açıklanan hususun konsolide finansal tablolar üzerindeki etkileri hariç olmak üzere, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını; 1 Kasım 2006 tarihli ve 26333 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Bankaların Muhasebe Uygulamalarına ve Belgelerin Saklanması İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik" ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından bankaların hesap ve kayıt düzenine ilişkin yayımlanan diğer düzenlemeler ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu ("BDDK") genelge ve açıklamaları ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS'ler") hükümlerini içeren; "BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na" uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Beşinci Bölüm II. Kısım 7.c'de belirtildiği üzere, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan ilişikteki konsolide finansal tablolarda, Grup yönetimi tarafından BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı gereklilikleri dışında 7.500.000 bin TL tutarındaki kısmı geçmiş yıllar içerisinde ve net 2.350.000 bin TL tutarındaki kısmı ise cari yılda ayrılan toplam 9.850.000 bin TL tutarında serbest karşılık ile söz konusu karşılıklar için 2.250.000 bin TL tutarındaki kısmı geçmiş yıllar içerisinde ve 705.000 bin TL tutarındaki kısmı ise cari yılda muhasebeleştirilen toplam 2.955.000 bin TL tutarında ertelenmiş vergi varlığı yer almaktadır. Söz konusu serbest karşılık ayrılmamış olsaydı, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, diğer karşılıklar ve ertelenmiş vergi varlığı sırasıyla 9.850.000 bin TL daha az ve 2.955.000 bin TL daha az, net kar ve özkaynaklar sırasıyla 1.645.000 bin TL daha fazla ve 6.895.000 bin TL daha fazla olacaktır.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDDK tarafından 2 Nisan 2015 tarihli 29314 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Bankaların Bağımsız Denetimi Hakkında Yönetmelik" ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan ve kamu yararını ilgilendiren kuruluşların finansal tablolarının bağımsız denetimleri için geçerli olan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları dahil) ("Etik Kurallar") ile kamu yararını ilgilendiren kuruluşların konsolide finansal tablolarının bağımsız denetimleriyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, sınırlı olumlu görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

### Hukukçu Raporu

Yatırımcıların incelemesine sunulacak bağımsız hukukçu raporu Devrim Güniz Gökçe Avukatlık Bürosu (GKC Partners) tarafından hazırlanmaktadır.

**Adresi:** Ferko Signature, Büyükdere Cad. No: 175 Kat: 10, 34394 Levent, İstanbul

**Telefon:** 0 212 355 1300

**Faks:** 0 212 355 1301

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Ekli hukukçu raporunda da ayrıca belirtildiği üzere, Devrim Güniz Gökçe Avukatlık Bürosu (GKC Partners)'nin hukukçu raporunun işbu İzahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır.

### **Değerleme Raporları**

İşbu İzahname'nin içerisinde yatırımcıların incelemesine sunulan Şirket'in gayrimenkulleri ile ilgili bilgiler, işbu İzahname'nin (7) numaralı ekinde imzalı sorumluluk beyanları bulunan değerlendirme kuruluşu tarafından hazırlanmıştır.

**Ticaret Unvanı:** Mülk Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

**Adresi:** Ehlîbeyt Mahallesi Ceyhun Atuf Kansu Caddesi Gözde Plaza Kat:1 No:130 D:41 06520 Çankaya/Ankara

**Telefon:** 90 312 222 12 70

**Faks:** 90 312 222 12 69

**İlgili Döneme İlişkin Sorumlu Denetçi:** Nihat Akar

**Ticaret Unvanı:** Çınar Taşınmaz Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

**Adresi:** Seyitnizam Mahallesi. Demirciler Sitesi. 10. Yol Aydaş İş Merkezi B Blok D:38 34000 Zeytinburnu/İstanbul

**Telefon:** 90 212 415 58 23

**Faks:** 90 212 415 58 24

**İlgili Döneme İlişkin Sorumlu Denetçi:** İsmail Duyar

**Ticaret Unvanı:** Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

**Adresi:** Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle Ankara

**Telefon** 90 312 467 00 61

**Faks:** 90 312 467 00 34

**İlgili Döneme İlişkin Sorumlu Denetçi:** Erdeniz Balıkçioğlu

**Ticaret Unvanı:** Arves Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

**Adresi:** Halkapınar Mahallesi 1004 Sokak Keremoğlu İş Merkezi No:5 Kat:3 Büro:329-330-336 Pk.35170 Yenişehir Konak İzmir

**Telefon** 0 232 462 63 84

**Faks:** 90 232 462 63 85

**İlgili Döneme İlişkin Sorumlu Denetçi:** Mustafa Yıldızhan

**Ticaret Unvanı:** Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

**Adresi:** Acıbadem Mahallesi Çeçen Sokak Akasya B Blok No: 25B/127 Üsküdar/İstanbul

**Telefon** 90 530 601 92 50

**Faks:**

**İlgili Döneme İlişkin Sorumlu Denetçi:** Ömer Demirtaş

### **Diğer Açıklamalar**

Yukarıda bahsi geçen ve Şirket'e aracılık hizmetleri, hukuki danışmanlık hizmetleri ve bağımsız denetim hizmetleri sunan hiçbir taraf, tarafından ihraç edilen ya da Şirket'e ait menkul değerleri ya da Şirket'in menkul değerlerini elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildir. Aynı tarafların Şirket ile herhangi bir istihdam, yönetim, denetim ya da sermaye bağlantısı bulunmamaktadır.

**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'e yukarıda bahsi geçen hizmetleri sunan taraflar haricinde, izahnamenin genelinde muhtelif sektör raporlarından, pazar araştırmalarından ve halka açık olan veya olmayan çeşitli kaynaklardan elde edilen bilgilere yer verilmiştir. Şirket olarak burada verilen bilgilerin aynen alındığı, Şirket'in bildiği veya ilgili üçüncü şahsın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını beyan ederiz. Üçüncü kişilerden alınan söz konusu bilgilerin kaynakları ilgili bölümlerde verilmekte olup, bu bilgilerin doğruluğunu teyit ederiz. Öte yandan, tüm üçüncü kişilerden alınan bilgilerin güvenilir olduğu düşünülmeyle birlikte, bağımsız bir doğrulama işleminden geçirilmemiştir.

Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş., üçüncü kişilerden elde ettiği bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını ve söz konusu bilgilerin aynen alındığını beyan eder.

### 31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER

#### 31.1. Konsolidasyona dahil edilenler hariç olmak üzere ihraççının finansal yatırımları hakkında bilgi:

Banka, Katılım Bankacılığı ilke ve esaslarına uygun kefalet sisteminin oluşturulması amacıyla kurulan Katılım Finans Kefalet A.Ş.'ye 90.000.000 TL iştirak bedeliyle hissedar olmuştur. Söz konusu şirketin toplam sermayesi 600.000.000 TL olup Banka'nın toplam iştirak tutarı %15'lik kısma denk gelen 90.000.000 TL'dir. Banka'nın paylarını temsilen şirkette yönetim kurulu üyesi bulunmaktadır.

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

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

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

### 32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Aşağıda özetlenmekte olan hususlar borsada işlem görecekt payların elde tutulması ve elden çıkarılması sırasında elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesi hakkında genel bir bilgi vermek amacıyla işbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmıştır. Özellikle durumlarda yatırımcıların vergi danışmanlarına danışması gerektiği önemle hatırlatılır. İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte olan vergi mevzuatı ve vergi mevzuatının yorumlanma biçimi kapsamında verilen bilgilerin ileride değişebileceğinin hatta mevzuatın geriye yönelik olarak da değişebileceğinin göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

#### 32.1 Genel Bakış

##### 32.1.1. Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi

Gelir vergisi mevzuatı uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen iki çeşit vergi mükellefiyet statüsü mevcuttur. Türkiye'de yerleşik bulunan ("Tam Mükellef") kişiler ve kurumlar

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye’de yerleşik bulunmayan (“**Dar Mükellef**”) kişiler ve kurumlar sadece Türkiye’de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

GVK uyarınca, (i) Türkiye’de yerleşmiş olanlar (ii) resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye’de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları, Tam Mükellef olarak Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye’de yerleşmiş sayılma durumu (i) ikametgahın Türkiye’de bulunması veya (ii) bir takvim yılı içerisinde Türkiye’de devamlı olarak altı aydan fazla oturulması olarak tanımlanmıştır. Buna ek olarak, belli bir görev veya iş için Türkiye’ye gelen iş, ilim ve fen adamları, uzmanlar, memurlar, basın ve yayın muhabirleri ve durumları bunlara benzeyen diğer kişilerle tahsil veya tedavi veya istirahat veya seyahat maksadıyla Türkiye’ye gelen yabancılar ile tutukluluk, hükümlülük veya hastalık gibi elde olmayan sebeplerle Türkiye’de alıkonmuş veya kalmış olanlar Türkiye’de yerleşik sayılmazlar ve dolayısıyla Tam Mükellef olarak değerlendirilmezler. Bununla birlikte, yurt dışında mukim kişilerin Türkiye’de tam veya dar mükellef olup olmadıklarının tespitinde Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

Paylar’a sahip olan kişilerin, söz konusu Paylar’ın BİST’te elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve Paylar ile ilgili dağıtılan kar paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları, Türkiye’de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Gerçek kişilerin 2026 takvim yılında elde ettikleri ücret gelirleri dışındaki beyana tabi gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır.

Gelir Aralığı	Gelir Vergisi Oranı (%)
190.000 TL’ye kadar	15%
400.000 TL’nin 158.000 TL’si için 28.500 TL, fazlası	20%
1.000.000 TL’nin 400.000 TL’si için 70.500 TL (ücret gelirlerinde 1.500.000 TL’nin 400.000 TL’si için 70.500 TL), fazlası	27%
5.300.000 TL’nin 1.000.000 TL’si için 232.500 TL (ücret gelirlerinde 5.300.000 TL’nin 1.500.000 TL’si için 367.500 TL), fazlası	35%
5.300.000 TL’den fazlasının 5.300.000 TL’si için 1.737.500 TL (ücret gelirlerinde 5.300.000 TL’den fazlasının 4.300.000 TL’si için 1.697.500 TL), fazlası	40%

### 32.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“**KVK**”) uyarınca sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadî kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadî işletmeler, iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların vergilendirilebilir karları Vergi Usul Kanunu ve diğer Türk vergi kanunlarına göre belirlenmektedir. 2025 yılına ait kurum kazançlarına da uygulanacak olan kurumlar vergisi oranı %25’tir. Finansal kuruluşlar bakımından ise kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı %30’dur.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

KVK'da tam ve dar mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. KVK uyarınca bir kurumun Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) kanuni merkezinin Türkiye'de bulunması veya (ii) kanuni merkezinin Türkiye dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin Türkiye'de bulunması gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu iki şartı sağlamayan bir kurum Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

Tam mükellef kurumlar gerek Türkiye içinde gerekse Türkiye dışında elde ettikleri kazançlarının tamamı üzerinden Türkiye'de vergilendirilirler. Dar Mükellef kurumlar ise sadece Türkiye'de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler.

Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından menkul sermaye iratlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin Türkiye'de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından değer artış kazançlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış kazancını doğuran işin veya muamelenin Türkiye'de ifa edilmesi veya Türkiye'de değerlendirilmesi gerekmektedir. "Türkiye'de değerlendirilmesi" ifadesinden maksat ödemenin Türkiye'de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise, Türkiye'de ödeyenin veya nam ve hesabına ödeme yapılanın hesaplarına intikal ettirilmesi veya karından ayrılmasıdır.

KVK'nın 32'nci maddesi uyarınca, payları ilk defa halka arz edilen ve sermayesinin en az %20'sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca genel kurumlar vergisi oranından iki puan indirimli olarak uygulanabilmektedir. Bununla birlikte, anılan düzenleme kapsamında finansal kuruluşlar söz konusu vergi indiriminden yararlanamamaktadır.

## 32.2 Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

### 32.2.1 Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları:

2006 ve 2025 yılları arasında BİST'te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nın Geçici 67. maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. GVK'nın Geçici 67. maddesinin yürürlük süresinin 31.12.2025 tarihinden sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dahil edilmemesi durumunda 31.12.2025 tarihinden sonra aşağıda açıklandığı üzere (Bakınız. 33.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi) (Yatırım Ortaklığı Payları Hariç), BİST'te işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Diğerlerinin yanı sıra, BİST'te işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkifatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı (saklamacı) kuruluşlar tevkifat yükümlülükleri tahtındaki ilgili vergi beyanlarını, üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.-MKK dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

BİST'te işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi halinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakli istenen kıymetle ilgili alış bedeli ve alış tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel, tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacaktır. Söz konusu payların bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi halinde alış bedelinin ve alış tarihinin ilgili banka veya aracı kuruma bildirilmesinin yanı sıra işlemin Hazine ve Maliye Bakanlığı'na bildirilmesi

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

gerekmektedir. Bu bildirimler, başka bir kişi veya kurum adına naklin aynı banka veya aracı kurumun bünyesinde gerçekleştirilmesi veya kıymetin sahibi tarafından fiziken teslim alınması halinde de yapılır.

Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak vergi tevkifatı oranı kanunen %15 olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

a) Alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark;

Alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,

b) Menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),

c) Aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler

Ancak, GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı: (i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, BİST'te işlem gören aracı kuruluş varantları dahil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca ihraç edilen altına dayalı devlet iç borçlanma senetleri ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun uyarınca kurulan varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen altına dayalı kira sertifikalarından elde edilen kazançlar için %0, SPK'ya göre SPK'ca onaylanmış finansman bonolarından ve varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen bir yıldan kısa vadeli kira sertifikalarından sağlanan gelirler ile bunların elden çıkarılmasından doğan kazançlardan %15 ve (ii) KVK'nın 2/1 maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından belirlenenler tarafından elde edilenler hariç olmak üzere yukarıdaki (i) bendinde belirtilenler dışında kalan kazançlar için %15 olarak uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

282 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler (i) sabit getirili menkul kıymetler; (ii) değişken getirili menkul kıymetler; (iii) diğer sermaye piyasası araçları ve (iv) yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları olacak şekilde belirlenmiştir. Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dahil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem sözleşmeleri ile BİST'te işlem gören pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen aracı kuruluş varantları paylarının da dahil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılıp kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilir. Takvim yılının son üç aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir. Döviz, altına veya başka bir değere endeksli menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracının alış ve satış bedeli olarak işlem tarihindeki Türk Lirası karşılıkları esas alınarak tevkifat matrahı tespit edilir. Menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracının yabancı bir para cinsinden ihraç edilmiş olması halinde ise tevkifat matrahının tespitinde kur farkı dikkate alınmaz.

Tam mükellef kurumlara ait olup, BİST'te işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, Tam Mükellef ve Dar Mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz.

Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır. Ticari kazancın elde edilmesi sırasında tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde, tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında tevkifata tabi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dahil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifata tabi tutulmuş tutulmasın dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca Hazine ve Maliye Bakanlığı, 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun'a göre kurulan varlık kiralama şirketleri ve tam mükellef kurumlar tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmez.

Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkifata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi tutulacaktır.

GVK'nın Geçici 67/5 maddesi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da Dar veya Tam Mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntıları verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ve bu kararda değişiklik yapan muhtelif Bakanlar Kurulu ve Cumhurbaşkanlığı Kararları uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranları Bakanlar Kurulu'nca %0 olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda dar mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nın geçici 67. maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılmış ve yürürlükte olan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

Dar Mükellef gerçek kişi ve kurumların, GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında Türkiye'deki finansal araçlara kendileri veya yurt dışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası almaları gerekmektedir.

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için (i) Dar Mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere, aslı ve fotokopisini, (ii) Dar Mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin Türkiye'nin o ülkede bulunan temsilcilikince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş belgesinin tercüme bürolarınca tercüme edilmiş Türkçe bir

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

örneğini ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları için nüfus cüzdanının ibrazı yeterli olacaktır.

Ayrıca, bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar kendilerine işlem yapmak için müracaat eden ancak vergi kimlik numarası ibraz edemeyen yabancı müşterileri için, toplu olarak vergi kimlik numarası alabilirler.

01/01/2007 tarihinden itibaren mukimlik belgesi ibraz eden dar mükellef kurumlar için yeniden vergi kimlik numarası alınmasına gerek bulunmayıp, mevcut numaralar kurumun hangi ülkenin mukimi olduğunu gösterecek şekilde kodlama yapılmak suretiyle revize edilecektir.

Çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi halinde çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümleri dikkate alınmadan Türk vergi mevzuatı uyarınca ödeme tarihinde geçerli olan tevkifat oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır.

Hazine ve Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımını yaptıkları veya getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından, uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (*beneficial owner*) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da isteyebilecektir. Bu belgeleri Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın tayin edeceği sürede ibraz etmeyen veya bu belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi ziyayı doğmuş sayılacaktır.

Türkiye Cumhuriyeti'nin bugüne kadar akdettiği Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın [www.gib.gov.tr](http://www.gib.gov.tr) web sayfasında yer almaktadır.

### 32.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi

Bu bölümde GVK'nın Geçici 67. maddesinin dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.

#### 32.2.2.1 Gerçek Kişiler

##### 32.2.2.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

Pay alım satım kazançları, GVK'nın Mükerrer 80'inci maddesi uyarınca gelir vergisine tabi olacaktır. Ancak Pay alım satım kazançları, GVK'nın mükerrer 80. maddesi uyarınca gelir vergisine tabi olacaktır. Ancak anılan madde uyarınca "ivazsız olarak iktisap edilen pay senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan pay senetlerinin elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar" vergiye tabi olmayacaktır. GVK geçici madde 67'de yer alan özel düzenleme uyarınca tam mükellef kurumlara ait olup, Borsa İstanbul'da işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasından elde edilen gelirler de GVK'nın mükerrer 80. maddesi kapsamında vergiye tabi olmayacaktır. Öte yandan GVK geçici madde 67 uyarınca BİST'te işlem gören hisse senetlerinin alım satımından doğan kazançlar için stopaj oranı %0 olarak belirlenmiştir.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

GVK'nın Madde 86/1 (c) uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103'üncü maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşıyor ise (bu tutar 2025 yılı için 330.000 TL'dir.) beyan edilmesi gerekir.

### 32.2.2.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK madde (86/2) çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı, Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan; ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyanname verilmaz. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde (101/2) uyarınca, bu kazançların mal ve hakların Türkiye'de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirilmesi zorunludur. Ancak Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

### 32.2.2.2 Kurumlar

#### 32.2.2.2.1 Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar

Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

#### 32.2.2.2.2 Tam Mükellef Kurumlar

Öte yandan, KVK'nın 5/1-e maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az iki tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satışı yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

Burada, söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesidir. Bu bağlamda, aranan şartlar arasında bağlı değerlerin başka bir bağlı değere dönüşüyor olması yer almaktadır.

İstisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi KVK'ya göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

#### 32.2.2.2.3 Dar Mükellef Kurumlar

Dar Mükellef kurum, Türkiye'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimî temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak ve vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşanların %75'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Türkiye’de bir işyeri açmadan veya daimî temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısından da ilgili kazancın Türkiye’de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından Türkiye’nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

### 32.2.2.3 Yabancı Fon Kazançlarının ve Bu Fonların Portföy Yöneticiliğini Yapan Şirketlerin Vergisel Durumu

1 Ocak 2006 tarihinden itibaren Kurul’un düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK’ya 6322 sayılı Kanunun 35’inci maddesiyle, 15 Haziran 2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, “Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi” başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede, yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

KVK’nın 2/1 maddesinde belirtilen yabancı fonların, portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin; (i) her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) döviz; (v) emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii) kıymetli maden borsalarında yapılan emtia işlemleri ile ilgili elde ettikleri kazançları için KVK’nın 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi şirketler, bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak ve bunların iş yerleri de bu fonların iş yeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir.

Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançları için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu kazançlar beyannameye dahil edilmeyecektir.

Bu uygulamanın, yabancı fonların Türkiye kaynaklı gelirleri üzerinden yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

Türkiye’de bulunan, aktif büyüklüğünün %51’inden fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlere ait hisse senetleri veya ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

### 32.3 Paylara ilişkin kar paylarının ve kar payı avanslarının vergilendirilmesi

KVK 15/2 ve 30/3’üncü maddeleri ile GVK’nın 94/6-b maddesine 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’la yapılan değişiklikle, tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK’nın 94/6-b maddesi ve Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 15/2 ve 30/3’üncü maddeleri uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) Dar Mükellef gerçek kişilere; (v) Dar Mükellef kurumlara (Türkiye’de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 21.12.2024 tarih ve 9286 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı gereğince karar yayım tarihinden itibaren %15 oranında tevkifat yapılacaktır (girişim sermayesi yatırım fonları ve ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlarca (i) Tam Mükellefler kurumlara ve (ii) işyeri ve daimî temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tabi değildir.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

### 32.3.1 Gerçek Kişiler

#### 32.3.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'ya 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile eklenen 22/3 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. İlaveten, GVK'ya 7491 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la eklenen 22/4 maddesi uyarınca kanuni merkezleri T.C. sınırları içerisinde bulunmayan anonim ve limited şirket niteliğindeki kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı (i) ilgili şirketin ödenmiş sermayesinin en az yarısına sahip olmak, ve (ii) edinilen kâr paylarını ilgili kurumlar vergisi beyannamesi verilme süresine kadar Türkiye'ye transfer etmek şartıyla kurumlar vergisinden müstesnadır. Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100'ü) üzerinden 22.12.2024 itibarıyla %15 oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi halinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nın (86/1- c) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları 2026 yılı gelirleri için 400.000 TL'yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtım aşamasında yapılan %10 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dahil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir. Ayrıca, kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımını sayılmaz. Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.

#### 32.3.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94/6-b-ii maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kar payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %10'dur) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kar paylarının tevkifat suretiyle vergilendirmesi nihai vergileme olup, dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır.

Diğer taraftan GVK'nın 101. maddesinin 5 no'lu fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, Türkiye'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

### 32.3.2 Kurumlar

#### 32.3.2.1 Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki "safî kurum kazancı, GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safî kurum kazancı üzerinden %25 oranında uygulanır.

Türkiye Emlak  
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım  
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.

Ancak, KVK'nın 5/1-a maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kar payları, tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kar payları, kurumlar vergisinden müstesnadır. Diğer fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kar payları bu istisnadan yararlanamaz.

### 32.3.2.2 Dar Mükellef Kurumlar

KVK'nın 30/3 maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kar payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %10'dur) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef kurumların, Türkiye'de bir işyeri veya daimî temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kar payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergileme olup, dar mükelleflerin bu gelirler için Türkiye'de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

### 33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN PAY SAHİPLERİ TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

33.1. İhraççı veya halka arz eden pay sahipleri tarafından izahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı izahnamenin içeriğinden de ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:

Yoktur.

33.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

33.3. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulabileceği dönem hakkında bilgi:

Yoktur.

33.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabilmesi için ülkeler hakkında bilgi:

Yoktur.

33.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar 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.

**33.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satış koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:**

Yoktur.

#### **34. İNCELEMeye AÇIK BELGELER**

Aşağıdaki belgeler, Barbaros Mah. Begonya Sok. No:9/A Ataşehir – İstanbul adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi (www.emlakkatilim.com.tr) ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)

2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

#### **35. EKLER**

EK 1: Banka Esas Sözleşmesi

EK 2: Banka Yönetim Kurulu İç Yönergesi

EK 3: 31.12.2023, 31.12.2024 ve 31.12.2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait Konsolide Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporları

EK 4: Bağımsız Denetim Kuruluşu'ndan alınan Sorumluluk Beyanı

EK 5: Devrim Güniz Gökçe Avukatlık Bürosu (GKC Partners)'nin [●] tarihli Hukukçu Raporu

EK 6: Gayrimenkul Değerleme Raporları

EK 7: Değerleme Kuruluşu Sorumluluk Beyanı

EK 8: Fon Kullanım Yeri Raporu

EK 9: Fiyat Tespit Raporu

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

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

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

**İs Yatırım Menkul  
Değerler A.Ş.**