

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 artırmaktadır. Banka söz konusu sektör ve müşteri gruplarına ağırlıklı olarak işletme finansmanı sağlamaktadır.

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

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

**Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.**

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

**İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.**

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

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

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

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

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

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

**Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.**

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

**İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.**

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

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

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

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

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

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Banka ticari müşterilerine kısa vadeli ihtiyaçlarını karşılamak ve nakit akış yönetimlerinde esneklik sağlamak adına özel cari hesap müşterilerine kullandırılan 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 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.

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 kullandırmış 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 kullandırılan 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 arttırılmış 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 kâr payları, kullanılan kredilere verilen kâr payları, ihraç edilen menkul değerlere verilen kâr 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.

İş 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 sayı ve kalitesine artırması ile birlikte bu kalemler için katılan maliyetler de artmıştır. Verilen ücret ve komisyonlar, 2023 yılında 163.861 bin TL iken 2024 yılında %4,8'lik artışla 171.656 bin TL olarak gerçekleşmiştir. Verilen ücret ve komisyonlar, 2025 yılında ise %213,7'lik artışla 538.530 bin TL olmuştur.

Ticari Kar/Zarar

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

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

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

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

Diğer Faaliyet Gelirleri

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

Beklenen Zarar Karşılıkları

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

Diğer Karşılık Giderleri

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

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

		oranla %50,59 azalması ise diğer karşılık giderlerinin azalmasındaki temel bileşen olmuştur. <u>Personel Giderleri</u> 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. <u>Diğer Faaliyet Giderleri</u> 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. <u>Dönem Net Karı/Zararı</u> 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.
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.

	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.																						
	<table><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><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></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 ari olarak tamamen ödenmiştir.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	Satışı yapılacak paylar ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır: • Kardan Pay Alma Hakkı • Oy Hakkı • Yeni Pay Alma Hakkı • Tasfiyeden Pay Alma Hakkı • Ortaklıktan Ayrılma Hakkı • Satma Hakkı • Bedelsiz Pay Edinme Hakkı • Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı • Genel Kurulda Müzakerelere Katılma Hakkı • Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı • İptal Davası Açma Hakkı • Azınlık Hakları • Özel Denetim İsteme Hakkı Halka Arz Edilecek Paylar, SPKn, TTK ve diğer ilgili mevzuatın verdikleri haricinde, herhangi ek bir hak tanımamaktadır.
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Halka Arz Edilecek Paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	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.

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	Şirket'in kar dağıtım esasları, Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Karın Tespiti ve Dağıtımı" başlıklı 32. maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre; <i>"32.1. Banka'nın kârın tespiti ve dağıtımı hususunda; Bankacılık Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Türk Ticaret Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.</i> <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> <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> <i>32.4. Bu bağlamda net kârın;</i> <i>32.4.1. Yüzde beşi (%5) birinci tertip genel kanuni yedek akçeye,</i> <i>32.4.2. Kalandan pay sahiplerine ödenmiş sermaye üzerinden yüzde beş (%5) oranında birinci temettü ayrılır.</i> <i>32.4.3. Bakiyeden;</i> <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> <i>32.4.3.2. Genel Kurulca kararlaştırılacak bir miktarı da "ikinci temettü payı" olarak pay sahiplerine dağıtılmak üzere ayrılır.</i> <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> <i>32.4.5. Geriye kalacak net kar tutarı, yedek akçeye ayrılır.</i> <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>
-----	--	--

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

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

D— RİSKLER

D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	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. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler: Kredi riskinin gerçekleşmesi ve tahsili gecikmiş alacakların artması Banka'nın mali durumunu ve karlılığını olumsuz yönde etkileyebilir. 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.
------------	--	---

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.