

	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 kullanımı 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.

	Türk bankacılık sektöründe dijitalleşme, finansal teknolojiler ve yeni oyuncularla artan rekabet, bu dönüşüme uyum sağlanamaması halinde Banka'nın faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. 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. Bankacılık sektöründe müşteri davranışları ve finansal hizmet tercihlerinde meydana gelen hızlı değişimler Banka'nın ürün ve fiyatlandırma stratejilerini olumsuz etkileyebilir. Türk bankacılık sektörünün konut, inşaat ve gayrimenkul teminatlı kredilere olan yüksek bağımlılığı Banka'yı bu sektörlerdeki olumsuz gelişmelere karşı sektörel düzeyde kırılgan hale getirebilir. 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. 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 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. Türk bankacılık sektörünün ekonomik ve operasyonel olarak belirli büyükşehirlerde yoğunlaşması, bu bölgelerde meydana gelebilecek olayların sektöre sistemik düzeyde zarar vermesine 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 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.
--	--

**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 sektörünün ekonomik ve operasyonel olarak belirli büyükşehirlerde yoğunlaşması, bu bölgelerde meydana gelebilecek olayların sektöre sistemik düzeyde zarar vermesine yol açabilir. 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. 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. Beklenen kredi zararı hesaplamalarında kullanılan model, varsayımlar ve makroekonomik senaryoların gerçekleşmelerden sapması Banka'nın karşılık giderlerini, aktif kalitesini ve kârlılığını olumsuz etkileyebilir. Vefa hakkı ile kısıtlanmış varlıkların beklenen süre ve değer üzerinden nakde çevrilememesi Banka'nın tahsilat kapasitesini, likidite yönetimini ve finansal sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. 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. BDDK tarafından uygulanan geçici düzenleyici uygulamaların sona ermesi veya değiştirilmesi Banka'nın sermaye yeterliliği oranlarını ve finansal sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. Gerçeğe uygun değer hesaplamalarında gözlemlenemeyen girdilere dayalı değerlendirme yöntemlerinin kullanılması Banka'nın varlık değerlerinin ve finansal sonuçlarının önemli ölçüde değişmesine neden olabilir. Kiralama yükümlülüklerinin yeniden ölçümü Banka'nın finansal tablolarının dönemler arası karşılaştırılabilirliğini sınırlayabilir.
D.2	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin önemli riskler aşağıdaki gibidir. Bu riskler önemlilik sırasına göre belirtilmemiştir.

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

		İhraç edilecek paylara ilişkin riskler: İhraç edilen paylar halka açık bir piyasada işlem göreceğinden fiyat ve hacim dalgalanmaları yaşanabilir. Banka'nın halka açıklık oranı sınırlıdır ve payların likiditesi ve pay fiyatı üzerinde bunun olumsuz etkisi olabilecektir. Payların sulanması söz konusu olabilir. 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. Banka, pay sahiplerine kâr payı ödememeye karar verebilir ya da gelecekte kâr payı dağıtamayabilir. 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. Halka Arz Edilecek Paylar için aktif, likit ve düzenli işlem yapılan bir piyasa gelişmeyebilir. Türk Lirası'nın değerindeki dalgalanmalar ve ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler Halka Arz Edilecek Paylar'ın değerini önemli ölçüde etkileyebilir. Fiyat Tespit Raporu'nda belirtilen varsayımların gerçekleştirilmemesi, Banka paylarının fiyatını olumsuz etkileyebilir. Halka Arz Edilecek Paylar tüm yatırımcılar için uygun bir yatırım olmayabilir.
--	--	--

E—HALKA ARZ

E.1	Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan	Şirket, halka arzdan [●] milyon TL ile [●] milyon TL aralığında gelir elde edecektir. 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
------------	--	--

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

	yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	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. Şirket tarafından karşılanacak toplam maliyet [●] milyon TL ile [●] milyon TL aralığında olacaktır. Şirket sermayesinin tamamının nominal değeri üzerinden alınan Kurul ücreti ile diğer giderler Şirket tarafından karşılanacaktır.										
E.2 a	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	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 artırımı yoluyla halka arzdan sağlanacak net gelirin aşağıda detayları verilen şekilde kullanılması planlanmaktadır. <table> <tr> <th>Kullanım Alanı</th> <th>Kullanım Yüzdesi</th> </tr> <tr> <td>Yatırım Finansmanı</td> <td>%50 - %60</td> </tr> <tr> <td>İşletme Sermayesinin Güçlendirilmesi</td> <td>%20 - %25</td> </tr> <tr> <td>Özkaynağın Güçlendirilmesi</td> <td>%20 - %25</td> </tr> <tr> <td>TOPLAM</td> <td>%100</td> </tr> </table> Sermaye artırımı 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. 1- Yatırım Finansmanı (%50-60) 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. Banka bu yatırımlarla daha fazla müşteriye hizmet vermeyi ve mevcut müşterilerine daha fazla ve daha iyi hizmet vermeyi amaçlamaktadır.	Kullanım Alanı	Kullanım Yüzdesi	Yatırım Finansmanı	%50 - %60	İşletme Sermayesinin Güçlendirilmesi	%20 - %25	Özkaynağın Güçlendirilmesi	%20 - %25	TOPLAM	%100
Kullanım Alanı	Kullanım Yüzdesi											
Yatırım Finansmanı	%50 - %60											
İşletme Sermayesinin Güçlendirilmesi	%20 - %25											
Özkaynağın Güçlendirilmesi	%20 - %25											
TOPLAM	%100											

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

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

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

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

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

		global ve yerel ekonomik koşullar çerçevesinde Banka menfaatlerine uygun olarak karar verilecektir.
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	Halka arzın başlaması öncesinde, Kurul haricinde, ihraç edilen Şirket paylarının borsada işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un uygun görüşünün alınması gerekmektedir. 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. 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. 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. 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. 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.
E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	İhraççı'nın Banka sermaye artırımından halka arz geliri ve halka arza aracılık eden yatırım kuruluşları halka arza aracılık komisyonu elde edeceklerdir. 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. 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

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.**

		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. 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. 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. Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır.
E.5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	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 (<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. 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

Türkiye Emlak
Katılım Bankası A.Ş.

Halk Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

Garanti Yatırım
Menkul Kıymetler A.Ş.

İş Yatırım Menkul
Değerler A.Ş.

		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 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. 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. Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhüt yoktur. Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar yoktur.
E.6	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

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. <table><tr><th>Sulanma Etkisi (TL)</th><th>Halka Arz Fiyatından</th></tr><tr><td>Halka Arz Öncesi Defter Değeri</td><td>[●]</td></tr><tr><td>Halka Arz Öncesi Pay Adedi</td><td>[●]</td></tr><tr><td>Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri</td><td>[●]</td></tr><tr><td>Halka Arz Fiyatı</td><td>[●]</td></tr><tr><td>Sermaye Artırımı</td><td>[●]</td></tr><tr><td>Bankaya Halka Arz Yoluyla Sağlanacak Brüt Nakit</td><td>[●]</td></tr><tr><td>Halka Arz Masrafları*</td><td>[●]</td></tr><tr><td>Bankaya Halka Arz Yoluyla Sağlanacak Net Nakit</td><td>[●]</td></tr><tr><td>Halka Arz Sonrası Defter Değeri</td><td>[●]</td></tr><tr><td>Halka Arz Sonrası Pay Adedi</td><td>[●]</td></tr><tr><td>Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri</td><td>[●]</td></tr><tr><td>Mevcut Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi</td><td>[●]</td></tr><tr><td>Mevcut Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Oranı</td><td>[●]</td></tr><tr><td>Yeni Ortaklar İçin Pay Başına Sulanma Etkisi</td><td>[●]</td></tr></table> * Yalnızca Banka tarafından karşılanacak masraflar	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	[●]
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	[●]																															
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. <table><tr><th>Kurum</th><th>Hesap Açma Ücreti (*)</th><th>Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti</th><th>Yatırımcının Başka Aracı Kurulustaki Hesabına Virman Ücreti</th><th>EFT Ücreti</th><th>Damga Vergisi</th><th>Diğer (**)</th></tr><tr><td>Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.</td><td>MKK'nın almış olduğu ücret</td><td>MKK'nın almış olduğu ücret</td><td>MKK'nın almış olduğu ücret</td><td>Takasbank'ın almış olduğu EFT ücreti</td><td>Yoktur.</td><td>İşlemlere ait düzenleyici kuruluş masrafları alınmaktadır.</td></tr><tr><td>Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.</td><td>MKK Tarifesi</td><td>MKK Tarifesi</td><td>MKK Tarifesi</td><td>Yoktur.</td><td>Yoktur.</td><td>MKK kurumu tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır.</td></tr></table>	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.									
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.

		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 tarifi 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
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
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
ÖZKAYNAK LAR	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)

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
YÜKÜMLÜLÜKLER TOPLAMI	187.686.793	227.445.448	417.901.356

Kar veya Zarar Tablosu (Bin Türk Lirası)	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık'ta sona eren hesap dönemine ait		
	2023	2024	2025
KÂR PAYI GELİRLERİ	16.659.286	33.590.444	55.141.902
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
KÂR PAYI GİDERLERİ (-)	10.372.716	24.687.443	37.128.503
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
NET KÂR PAYI GELİRİ/GİDERİ (I - II)	6.286.570	8.903.001	18.013.399
NET ÜCRET VE KOMİSYON GELİRLERİ/GİDERLERİ	2.296.116	2.488.578	5.462.134
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
TİCARİ KAR/ZARAR (Net)	4.727.742	12.901.710	14.254.395
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
DİĞER FAALİYET GELİRLERİ	651.682	1.020.684	3.014.710
FAALİYET BRÜT KÂRI (III+IV+V+VI+VII)	13.962.110	25.313.973	40.744.638
BEKLENEN ZARAR KARŞILIKLARI (-)	429.826	1.031.760	4.609.091
DİĞER KARŞILIK GİDERLERİ (-)	2.333.578	5.756.729	3.447.466
PERSONEL GİDERLERİ (-)	1.582.049	3.997.017	6.024.378
DİĞER FAALİYET GİDERLERİ (-)	2.016.269	2.388.623	4.342.879
NET FAALİYET KÂRI/ZARARI (VIII-IX-X-XI-XII)	7.600.388	12.139.844	22.320.824
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ K/Z (XIII+...+XVI)	7.600.388	12.139.844	22.320.824
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ KARŞILIĞI (±)	2.456.533	3.412.363	6.775.259
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
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM NET K/Z (XVII±XVIII)	5.143.855	8.727.481	15.545.565
DÖNEM NET KARI/ZARARI (XIX+XXIV)	5.143.855	8.727.481	15.545.565

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.