



Emlak Katılım  
2019  
Faaliyet Raporu

# Emlak Katılım 2019 Faaliyet Raporu

Emlak Katılım  
2019  
Faaliyet Raporu



**Emlak Katılım**

*Gücüne Güven*

[www.emlakkatilim.com.tr](http://www.emlakkatilim.com.tr)



# İçindekiler

## Sunuş

- 4 Yönetim Kurulu Başkan'ının Faaliyet Dönemine İlişkin Değerlendirmeleri
- 6 Genel Müdür'ün Faaliyet Dönemine İlişkin Değerlendirmeleri
- 8 Personel ve Şube Sayısına, Bankanın Hizmet Türü ve Faaliyet Konularına İlişkin Açıklamalar ve Bunlar Esas Alınarak Bankanın Sektördeki Konumunun Değerlendirilmesi
- 10 Yeni Hizmet ve Faaliyetlerle İlgili Olarak Araştırma ve Geliştirme Uygulamalarına İlişkin Bilgiler
- 12 Hesap Dönemine Ait Faaliyet Sonuçlarına İlişkin Özet Bilgiler
- 15 Finansal Göstergeler
- 16 Emlak Katılım'ın Tarihsel Gelişimi
- 18 Yıl İçerisinde Yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısına İlişkin Bilgiler
- 18 Hesap Dönemi İçinde Varsa Ana Sözleşmesinde Yapılan Değişiklikler ve Nedenleri
- 19 Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Bağımsız Denetçi Raporu

## Yönetim ve Kurumsal Yönetim Uygulamalarına İlişkin Bilgiler

- 22 Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri, Denetim Komitesi Üyeleri, Genel Müdür ve Yardımcıları İle İç Sistemler Kapsamındaki Birimlerin Yöneticilerinin Ad ve Soyadları, Görev Süreleri, Sorumlu Oldukları Alanlar, Öğrenim Durumları, Mesleki Deneyimleri
- 26 İnsan Kaynakları Uygulamalarına İlişkin Bilgiler
- 28 Emlak Katılım'ın Dahil Olduğu Risk Grubu İle Yaptığı İşlemlere İlişkin Bilgiler
- 28 Kredi Komitesi ve Bankaların İç Sistemleri Hakkında Yönetmelik Uyarınca Risk Yönetim Sistemleri Çerçevesinde Yönetim Kuruluna Bağlı Olan Veya Yönetim Kuruluna Yardımcı Olmak Üzere Kurulmuş Olan Komitelerin Faaliyetleri İle Bu Komitelerde Görev Alan Başkan ve Üyelerin Ad ve Soyadları İle Asli Görevleri Hakkında Bilgiler
- 30 Genel Kurula Sunulan Özet Yönetim Kurulu Raporu
- 31 Destek Hizmeti Alınan Faaliyet Konuları ve Hizmetin Alındığı Kişi ve Kuruluşlara İlişkin Bilgiler
- 31 Emlak Katılım Kredi Derecelendirme Notları

## Finansal Bilgiler ve Risk Yönetimine İlişkin Değerlendirmeler

- 33 Risk Türleri İtibarıyla Uygulanan Risk Yönetimi Politikalarına İlişkin Bilgiler
- 36 Özet Bilanço ve Gelir Tablosu
- 37 Mali Durum Kârlılık ve Borç Ödeme Gücüne İlişkin Değerlendirmeler
- 37 Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar
- 37 Konsolide Edilen Bağlı Ortaklıklara İlişkin Bilgiler
- 39 Denetim Komitesinin İç Kontrol, İç Denetim ve Risk Yönetim Sistemlerinin İşleyişine İlişkin Değerlendirmeleri ve Hesap Dönemi İçerisindeki Faaliyetleri Hakkında Bilgiler
- 40 Diğer Hususlar
- 42 31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar, Bunlara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar ile Bağımsız Denetim Raporu



Emlak Katılım web sitesi için  
QR kodu okutunuz.  
[www.emlakbank.com.tr](http://www.emlakbank.com.tr)

Ticaret Unvanı:	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.
Merkez Adres:	Barbaros Mahallesi, Begonya Sk. No:9A, 34746 Ataşehir/İstanbul
Telefon:	+90 (216) 266 26 26
Çağrı Merkezi:	(850) 222 26 26 - 444 26 26
Web Sitesi:	<a href="http://www.emlakbank.com.tr">www.emlakbank.com.tr</a>
Elektronik Posta:	<a href="mailto:emlakbank@emlakbank.com.tr">emlakbank@emlakbank.com.tr</a>
Mersis No:	0879 0015 2770 0040

# **EmlakBank'tan Emlak Katılım'a...**

*93 yıllık geçmişe sahip Emlak Bankası markasını güçlendirerek geleceğe taşımak üzere yola çıktık. Türkiye'nin en genç katılım bankası olarakengin bankacılık tecrübesi ve dinamizmi, katılım bankacılığının ufuk açan esaslarıyla birleştirdik.*

*Başta inşaat sektörü olmak üzere ekonomik büyüme ve istihdama katkısı yüksek olan stratejik sektörlerle yönelik olarak, üreticilerden tüketicilere uzanan ekonomik döngüde sürdürülebilir ve herkes için erişilebilir finansman modelleri geliştirmeye odaklıyız.*

*Katılım bankacılığına yeni ürün ve hizmetler sunarak katılım bankacılığının büyümesine katkı sağlarken, Türkiye'nin gücüne güç katmak için çalışacağız.*

*Sektöre güçlü bir giriş yapan Emlak Katılım, vizyonu ve stratejileri çerçevesinde, başta ihtisas alanı olan inşaat sektörü olmak üzere birçok sektöre yönelik yeni ve kalıcı çözüm önerisi geliştirmiştir.*



**93 yıl**

Emlak Katılım, 3 Haziran 1926'dan sonra ikinci defa 21 Mart 2019 tarihi itibarıyla tekrar faaliyete geçti.

**Tarihte ilk**

Tarihte bir ilk gerçekleştirerek tasfiye halinde olan konvansiyonel bir banka katılım bankası olarak yeniden faaliyete geçmiş oldu.

**stratejik hedefler**

Emlak Katılım, cari açığın azaltılmasına katkıda bulunan, ihracatı ve yerel üretimi destekleyen, istihdama ve büyümeye destek olacak adımlar atmayı öncelikli stratejik hedefleri olarak ortaya koydu.

**382 çalışan**

2019 yıl sonu itibarıyla Emlak katılım çalışan sayısı 382'ye ulaştı.

**11 şube**

Emlak Katılım 2019 yıl sonu itibarıyla Türkiye'nin tüm bölgelerine yayılmış 11 şubesiyle hizmet vermektedir.

**etkin**

Temel katılım bankacılığı ürün ve hizmetlerini müşterilerine sunan Emlak Katılım, kısa sürede internet bankacılığı ve mobil bankacılığı da hizmete açtı.

## Yönetim Kurulu Başkanı'nın Faaliyet Dönemine İlişkin Değerlendirmeleri

# köklü geçmiş

*Kökleri bir asırlık bir geçmişe dayanan ve Mart 2019'da yeniden faaliyete geçen Emlak Katılım olarak, ilk yılımızı geride bıraktık.*

*Kurumumuzun büyüyüp güçlenmesiyle birlikte ekonomimize olan desteğimizi daha da yukarılara taşımak, hayata geçireceğimiz yenilikçi proje ve finansman ürünleriyle alanımızda referans banka olmak için emin adımlarla ilerliyoruz.*

Kökleri bir asırlık bir geçmişe dayanan ve Mart 2019'da yeniden faaliyete geçen Emlak Katılım olarak, ilk yılımızı geride bıraktık. Emlak Katılım, 2019 sonu itibarıyla aktif büyüklükte 9 milyar TL'ye ulaştı. Toplanan fonlar 5,9 milyar TL'yi ve kullandırdığımız krediler 5,7 milyar TL'yi buldu. Bu finansal tablo bizim için memnuniyet verici bir sonuç. Bu başarının arkasında paydaşlarımızın bize duyduğu güvenin ve verdikleri desteğin çok önemli bir payı var. Onlara teşekkürü bir borç biliriz.

2019 yılı, küresel piyasalar için farklı bileşenlerin etkisiyle dalgalı bir dönem oldu. Gelişmiş ülkelerin ticaret ve kur savaşları sebebiyle sürdürülebilir ekonomik büyümelerinin sorgulanmaya başlandığı 2019'da, ülkeler arası karşılıklı ticari yaptırımlar da gündeme taşındı.

Küresel ekonomilerde bu gelişmeler yaşanırken ülkemizde, özellikle 2019 yılı 3. çeyrek itibarıyla pozitif büyüme rakamı yakalandı. Kur üzerinde doğrudan etkiye sahip olan swap işlemlerine getirilen kısıtlamalar ve yurtiçi swap piyasasının kurulmasıyla birlikte spekülasyonların önü alındı. Bu sayede döviz kurundaki dalgalanmanın sınırlı olması sağlandı. Kurdaki dalgalanma kaynaklı yatırımcı beklentilerinin önündeki belirsizlik giderildi.

İç talepte yaşanan düşüşün ithalatı kısıtlaması ve ekonomi yönetiminin ihracat bazlı büyümeyi merkeze alan politikaları sayesinde ekonomide dönüşüm süreci başladı. Talep yönlü enflasyonun düşük seyretmesi ve döviz kurundaki dalgalanmanın kısıtlanmasıyla birlikte enflasyon seviyesi hızlı bir düşüş sürecine girdi ve TCMB bu düşüşe faiz indirimleriyle cevap vererek ekonominin tekrar büyüme patikasına girmesine destek oldu. Büyümenin öncü göstergesi niteliğindeki sanayi üretim verisinde son aylardaki yaşanan artış da son çeyrek ekonomik büyümenin beklenenden daha yüksek olacağını gösteriyor.

İbresi pozitif dönen ekonomik tabloda kamu bankalarının rolü yadsınamaz. 2019 yılında özel bankalardan kârlılık anlamında pozitif ayrışmasını sağlayan kamu bankaları, önümüzdeki bilanço döneminde kâr beklentilerini yukarı taşıdı.

Emlak Katılım olarak bir yandan hizmetlerimizi yaygınlaştırma adına şubeleşme sürecini son sürat yürütürken ekonomimizin büyümesine olan desteğimizi sonuna kadar devam ettirmenin gayreti içindeyiz. 2019'da gerek konut finansmanı gerekse taşıt finansmanı kampanyalarına iştirak ederek ekonomimizi desteklemeye devam ettik. Geldiğimiz noktada, kurumumuzun büyüüp güçlenmesiyle birlikte ekonomimize olan desteğimizi daha da yukarılara taşımak, hayata geçireceğimiz yenilikçi proje ve finansman ürünleriyle alanımızda referans banka olmak için emin adımlarla ilerliyoruz.

Bu süreçte her daim desteklerini bizden esirgemeyen Sayın Cumhurbaşkanımız Recep Tayyip ERDOĞAN olmak üzere T.C. Hazine ve Maliye Bakanımız Sayın Berat ALBAYRAK ve T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanımız Sayın Murat KURUM ve tüm çalışma arkadaşlarımıza teşekkür eder, bundan sonraki sürecin bankamız adına hayırlara vesile olmasını temenni ederim.

**Prof. Dr. Mehmet Emin BİRPINAR**  
Yönetim Kurulu Başkanı

## Genel Müdür'ün Faaliyet Dönemine İlişkin Değerlendirmeleri

# gücüne güven

*Türkiye'nin sahip olduğu genç nüfus, üretim kapasitesi ve jeopolitik avantajı; GÜCÜNE GÜVEN sloganımızın temelini oluşturmakta olup bu potansiyelin ekonomik büyümeye katkısını sağlamak öncelikli hedefimiz olmaktadır.*

*Kentsel dönüşüm, akıllı şehirlerin inşası ve katılım bankacılığına kazandıracığımız varlığa dayalı yeni ürün ve finansman modelleriyle gerek katılım bankacılığının payını arttırmayı gerekse ekonomik büyümeye olan desteğimizi en yüksek seviyede sürdürmeyi planlamaktayız.*



Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'ndan (BDDK) faaliyet izni olarak 21 Mart 2019 tarihinde merkez şubemizle faaliyetlerimize başlarken temel hedefimiz yerel üretimi destekleyecek, istihdama ve ekonomik büyümeye olumlu katkı sağlayacak adımlar atmaktır. Sürdürülebilir ve herkes için erişilebilir finansman modelleri sunmak üzere çalışmalarımıza devam ederken müşterilerimizin finansal ihtiyaçları için yenilikçi ürün ve çözümler üretmeye odaklandık.

Gücüne güvenen Türkiye'nin en genç katılım finans kuruluşu olarak geride bıraktığımız yılı güçlü bir finansal tabloyla tamamladık. Emlak Katılım olarak, 2019 sonu itibarıyla aktif büyüklüğümüzü 9 milyar TL seviyesine yükselterek, bir önceki çeyreğe oranla %50 büyüyerek 9,3 milyar TL'ye ulaştık. Şube sayımız ise yıl sonu itibarıyla 11'e ulaştı.

2019 yılında ekonomimizde katma değerli üretimi odağa alan ihracat bazlı bir büyüme modeline doğru yapısal bir değişim yaşandı. Yılın üçüncü çeyreğinde açıklanan 3 Yıllık Yeni Ekonomi Paketi (YEP) ülkemiz ekonomisinde pozitif etki yarattı. Enflasyon seviyesi %25,24 seviyesinden Ekim 2019 itibarıyla %8,55 seviyesine kadar düştü. Bankacılık sektöründe 2019 yılı Ocak ayında toplam kredi miktarı 2,4 trilyon TL seviyesinden %10 artış göstererek 2,65 trilyon TL seviyesine çıktı. Ekonomik toparlanmanın temel yapıtaşlarından birini ise kamu bankaları, özel bankaların aksine finansman kanallarını açık tutarak oluşturdu. Emlak Katılım olarak bu sürece desteğimizi sonuna kadar vermiş ve

gerek konut finansmanı gerekse taşıt finansmanı konusunda gerçekleştirilen kampanyalara azami ölçüde katkımızı sağlamış bulunuyoruz.

2020 yılında da müşterilerimizin ihtiyaçlarını karşılayacak ürün ve hizmet ağıımızı genişletmeye devam edeceğiz. Yenilikçi hizmetlerimizi sunmaya devam ederken 40 şubeye ulaşmayı amaçlıyoruz. Kentsel dönüşüm, akıllı şehirlerin inşası ve katılım bankacılığına kazandıracağımız varlığa dayalı yeni ürün ve finansman modelleriyle gerek katılım bankacılığının payını arttırmayı gerekse ekonomik büyümeye olan desteğimizi en yüksek seviyede sürdürmeyi planlamaktayız.

Türkiye'nin sahip olduğu genç nüfus, üretim kapasitesi ve jeopolitik avantajı; GÜCÜNE GÜVEN sloganımızın temelini oluşturmakta olup bu potansiyelin ekonomik büyümeye katkısını sağlamak öncelikli hedefimiz olmaktadır.

Türkiye'de bugün 57 banka faaliyet gösteriyor. Emlak Katılım ile birlikte katılım bankalarımızın sayısı 6'ya, katılım bankacılığının sektör payı ise %6,3'e yükseldi. %15 hedefine ulaşmak için, açılacak her bir şubenin önemli bir yeri olduğuna inanıyoruz. 2020 yılında açılan Konya (Büsan) şubemiz ile birlikte toplam 12 şubeye hizmet vermeye devam ediyoruz. 2020 yılı sonu itibarıyla 40 şubeye ulaşmayı hedefliyoruz.

Ülkemizin gücüne güveniyoruz. Esnafımızın, KOBİ'lerimizin, iş adamlarımızın gücüne, potansiyeline güveniyoruz. Birlik olduğumuzda ortaya çıkan başarılı projelerin, geleceğe yönelik yapabileceklerimizin de bir göstergesi olduğuna inanıyoruz.

Emlak Katılım'ın kısa sürede elde ettiği başarılı finansal sonuçları vesilesiyle değerli müşterilerimize, çalışanlarımıza, yönetim kurulumuza ve tüm paydaşlarımıza teşekkürü bir borç bilirim.

**Nevzat BAYRAKTAR**  
Genel Müdür

## Personel ve Şube Sayısına, Bankanın Hizmet Türü ve Faaliyet Konularına İlişkin Açıklamalar ve Bunlar Esas Alınarak Bankanın Sektördeki Konumunun Değerlendirilmesi

Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk bankalarından biri olan Emlak Katılım, 2018 yılının Eylül ayında başlayan yeniden faaliyete geçiş sürecini oldukça hızlı bir şekilde tamamlayarak, 21 Mart 2019 tarihinde bir kamu katılım bankası olarak faaliyete başlamıştır. 2019 yılının birinci çeyreğinde bankacılık faaliyetine başlayarak sektöre güçlü bir giriş yapan Emlak Katılım, vizyonu ve stratejileri çerçevesinde, başta ihtisas alanı olan inşaat sektörü olmak üzere

birçok sektöre yönelik yeni ve kalıcı çözüm önerisi geliştirmiştir. Faaliyete başladıktan bir çeyrek sonra dünyadaki saygın derecelendirme kuruluşlarından bir tanesi olan Fitch Ratings tarafından bankaya B+ rating notu verilmiştir. Henüz bir yıllık finansalları oluşmamış bir banka olarak bu değerlendirmeye haiz olmak Türkiye Emlak Katılım Bankası'nın güçlü şekilde yapılandırıldığını ve doğru bir strateji ortaya koyduğunun göstergesidir.

Faaliyete geçiş döneminde planlanan stratejilerimiz çerçevesinde; Merkez, Ankara, İzmir, Bursa, Antalya, Adana, Kayseri, İzmit, Gaziantep ve Samsun şubelerini açarak Türkiye'nin hemen her bölgesinde faaliyet göstermeye başladık. 85 kişi olarak başladığımız 2019 yılını, 382 kişi ile kapatarak Türkiye Emlak Katılım Bankası ailesini daha da genişlettik. 2019 yıl sonu itibarıyla toplam çalışanlarımızın 249'u Genel Müdürlükte (%65), 133'ü de şubede (%35) çalışmaktadır.

**KATILIM BANKACILIĞININ SUNDUĞU FAİZSİZ FİNANSMAN ESASLARINA UYGUN BANKACILIK FAALİYETLERİMİZ KAPSAMINDA, TİCARET DÖNGÜSÜ TEMELİNDE ŞEKİLLENEN ÜRÜN VE HİZMETLERİMİZLE REEL SEKTÖRE VE EKONOMİYE KATKI SAĞLIYORUZ.**



Türkiye Emlak Katılım Bankası, başta reel sektör ve endüstriyel üretim olmak üzere; inşaat, lojistik, ticaret ve hizmet gibi ülkemizin lokomotif sektörlerine tüm imkânlarıyla destek vermektedir. Misyonumuz ve gelecek vizyonuna uygun olarak 2019 yılında kullandığımız kredilerde ilk sırada İnşaat sektörü yer alırken, sırasıyla İmalat ile Toptan ve Perakende Ticaret sektörleri inşaat sektörünü takip etmektedir. Katılım Bankacılığının temelini oluşturan mal ve hizmetin finansmanına aracılık eden yapımız ve “Gücüne Güven” mottosu ile çıktığımız bu yolda, 2019 finansal hedeflerimizi hedeflenenin çok üstünde gerçekleştirmiş olmanın verdiği gurur ile 2020 yılına odaklandık. Katılım bankaları arasında en genç olmamıza rağmen ve daha bir tam mali yılı tamamlamadan elde ettiğimiz güçlü rating notu (B+) ve başarılı finansal tablolarımız gelecek adına önce bize sonra da bizden beklentileri olan tüm paydaşlarımıza güçlü bir mesaj vermektedir.

2019 yılında açmış olduğumuz şubelerin yanı sıra, yeni açacağımız şubeler ile şube sayımızı 2020 yıl sonu itibarıyla 40’a çıkartarak ülkemizin dört bir yanına hizmet götürmek, 2020 yılı için en büyük hedeflerimizden biri olacaktır. Hizmete almayı planladığımız yeni ürünler ile müşteri yoğunluğunu tabana yaymak ve ilişki derinliğini arttırmak belirtilen hedeflere giderken uygulanacak en önemli metodumuz olacaktır.

Geride bıraktığımız 2019 yılında, finansal hedeflerimizi planladığımızın çok üzerinde bir başarıyla gerçekleştirdik. 5,2 milyar TL Aktif büyüklük hedefi ile başladığımız yılı %177 gerçekleştirme oranı ve 9,3 milyar TL ile kapattık. Toplanan fonlarda, hedefimizin 2 katı kadar gerçekleşme rakamına ulaşarak 6 milyar TL sınırına yaklaştık. Kullanılan fonlarda ise, belirlemiş olduğumuz 3,1 milyar TL hedefini aşarak 5,7 milyar TL ve %84 gerçekleşme ile yılı sonlandırdık.

Bankacılık sektörünün 2019 yılı için performansına baktığımızda, 2018’e göre; aktif büyüklükte %16,14 oranında bir büyüme gerçekleşerek 4,49 trilyon TL ‘ye ulaştığını ve ilk defa 4 trilyon TL barajının aşıldığını gözlemledik. Bu sınırlı büyümeye rağmen toplanan fonlarda yaşanan %26,08’lik büyüme hem hane halkının yastık altı birikimlerinin sisteme daha çok dâhil olduğu hem de 2019 yılında yaşamış olduğumuz kur ve faiz hareketine karşı bir reaksiyon olarak yorumlanabilir. Yüksek faiz ve kurdaki volatiliteden dolayı risk iştahının düşük seviyelerde olduğu 2019 yılında, kullanılan kredilerde %11 oranında bir artış gözlemlenmiş ve 2,6 trilyon TL civarında bir kredi bakiyesine ulaşılmıştır.

Katılım Bankacılığı özelinde ise, aktifler %37’lik büyüme ile 284 milyar TL seviyesine ulaşmış ve 300 milyar TL sınırına bir adım daha yaklaşmıştır. Toplanan fonların sektör ortalamasının iki katından fazla büyüme performansı sergileyerek %57 civarında bir artış kaydetmesi ve 215 milyar TL’ye ulaşması, Katılım Bankacılığına olan güvenin artışının ve teveccühün önemli bir göstergesi sayılabilir. Bunun bir göstergesi de kullanılan fonlarda yaşanan artış olmaktadır. Buna göre, kredilerde %21,1 oranında bir büyüme kaydedilmiştir. 2,1 milyar TL olan 2018 yılı dönem kârı 2019 yılı için 2,4 milyar TL’ye çıkararak ve %16’lık bir artış göstererek %8 küçülen tüm bankacılık sisteminden pozitif olarak ayrılmıştır.

Türkiye Emlak Katılım Bankası olarak 2019 yılında sektörde fark yaratacak projelerin ilk adımlarını attık. Bunlardan ilki dijital bankacılık projesidir. Dijital bankacılık platformu ile daha düşük maliyet ile daha fazla ve çeşitli müşteri kitlesine hitap edilebilecek, bu sayede müşterilerin değişen, gelişen ve çeşitlenen ihtiyaçlarını daha iyi anlayıp çözüm önerileri sunabileceğiz. Bir diğer projemiz Yapı Tasarruf Sandığı sistemidir. Bu ürünümüz ile tasarruf

**2019 yılında açmış olduğumuz şubelerin yanı sıra, yeni açacağımız şubeler ile şube sayımızı 2020 yıl sonu itibarıyla 40’a çıkartarak ülkemizin dört bir yanına hizmet götürmek, 2020 yılı için en büyük hedeflerimizden biri olacaktır.**

etme bilincini ve tasarruf eğilimini yükselterek hane halkına ucuz finansman ve uzun vade ile ev sahibi olabilmenin yolunu açmayı amaçlıyoruz. T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı’nın hazırladığı ve anons ettiği 2020-2022 YEP’e de dâhil olan proje ile bankacılık sektöründe var olmayan bir ürünün sisteme kazandırılmasını hedefliyoruz. 2019 yılında başladığımız bir diğer proje ise felsefesi itibarıyla emek-sermaye (muşareke) uygulamasına yakın olan Girişim Sermayesi Yatırım Fonu (GSYF) ile inşaat sektöründeki asansör gibi nitelikli girdilerin yerel üretiminin desteklenmesine yönelik çalışmadır. Ülkemizin dış ticaret açığı verdiği bazı sektörlerde, sektörün önde gelen firmaları ile kurulacak iş ortaklıkları ile ithal edilen ürünlerin ithal ikameci bir model ile ülkemizde üretilmesi ve cari açığın azaltılması bu projenin temel hedefidir. Sektör deneyiminin Türkiye Emlak Katılım Bankası’nın finansal gücü ile desteklenmesi, vizyonumuzda yer alan “yerel üretimin desteklenmesi” gayesi ile birebir örtüşmektedir.

# Yeni Hizmet ve Faaliyetlerle İlgili Olarak Araştırma ve Geliştirme Uygulamalarına İlişkin Bilgiler

## inşaat

*Emlak Katılım ülke ekonomisinin üretim ve istihdam bağlamında lokomotif sektörlerinden biri olan inşaat hem arz hem de talep yönlü olarak finansal ürün geliştirmeyi amaçlamaktadır.*

Türkiye Emlak Katılım Bankası 26 Şubat 2018 tarih ve 8262 sayılı BDDK kararı ile faaliyet izni almış, 21 Mart 2019 tarihinde faaliyete geçmiştir. Emlak Katılım'ın faaliyete geçiş hazırlık sürecinde geçmişten gelen misyonuna bağlı olarak başta inşaat sektörü olmak üzere üretim, ticaret ve milli gelire yüksek katma değer sağlayan sektörlerin katılım bankacılığı etik ilke ve uygulamaları çerçevesinde desteklenmesi amacını öncelleyen stratejik planı oluşturulmuştur. Bu plan dâhilinde inşaat sektörü için; yeni imalata yönelik, mevcut stokların eritilmesine yönelik, gayrimenkul yatırımcısı ve finansörü arası ilişkileri düzenlemeye yönelik ve kentsel dönüşüme yönelik finans temelli çözümler geliştirmeye başlanmıştır. Üretim sektörü için; ithal ikame üretimi destekleyen, yerelde üretimi teşvik ederek istihdam yaratan finansal çözümler ve diğer sektörler için yapılandırılmış finansal çözümler şeklinde stratejik amaçlar belirlenmiştir.

Oluşturulan stratejik planda yer alan temalara uygun amaçlar ve hedefler ortaya koyulmuş, temel bankacılık ürün ve hizmetlerine ilave olarak sektörlere özel ürün geliştirme projeleri başlatılmıştır.

Emlak Katılım, faaliyete başladığı 21 Mart 2019 tarihinden kısa bir süre sonra yatırım vekaleti ürünü, kur veri akışı sistemi ile ana bankacılık sistemi entegrasyonu, döviz alım-satım işlemleri, kıymetli maden alım-satım işlemleri, Borsa İstanbul Kıymetli Maden Piyasasında altın alım-satım işlemleri, yurtdışı piyasalara TL banknot hizmeti, döviz transfer işlemleri, külçe altın teslim etme ve teslim alma faaliyetleri, ipotek ve e-rehin sistemlerine entegrasyonu, Takasbank altın EFT sistemi entegrasyonu, sigorta şirketleri entegrasyonu, kare kodlu çek, TCMB API sistemine entegrasyonu, KKB IFAS

ve SABAS sistemlerine entegrasyonu, MKK ve e-VEDO üyeliği, Gelir İdaresi Başkanlığı (GİB) entegrasyonu, TKGM ile tapu harcı ve döner sermaye tahsilatları için entegrasyonu ve hizmet kurumları fatura tahsilat sistemleri entegrasyonu gibi bir çok hizmetin devreye alınmasına ek olarak, Emlak Katılım müşterilerine gümüş ve platin hesap hizmetleri ve hesaben alım-satım işlemleri sağlayabilen sayılı bankalardan birisidir. Bu sayede banka gerçek ve tüzel müşterilerine diğer bankalarca sunulan hizmetlerin tamamını yeni ve özgün bir anlayışla sunabilme kabiliyetini kazanmıştır.

Temel bankacılık ürün ve hizmetlerinin yanı sıra, Türkiye Emlak Katılım Bankası'nın ihtisas bankası olma misyonu çerçevesinde, inşaat sektörü için yenilikçi ve kalıcı çözümler geliştirme stratejisinin gereği olarak; Hakem Hesap, Yapı Tasarrufu Sandığı Sistemi, Kira Kayıt Sistemi, GSFY ile Yerli Asansör Üretimine Desteklenmesi, Yeni İnşaatlar İçin SPV Modeli ve Kentsel Dönüşüm Projelerine Yönelik Finansman başlıkları altında büyük ölçekli stratejik projeler oluşturmuştur. Bu çalışmalar ile Emlak Katılım ülke ekonomisinin üretim ve istihdam bağlamında lokomotif sektörlerinden biri olan inşaat hem arz hem de talep yönlü olarak finansal ürün geliştirmeyi amaçlamıştır.

Yapı tasarrufu sandığı sistemi ile uygun taksitlerle belirli bir süre birikim yapılarak konut ediniminin sağlanması hem toplumun tasarruf etme oranını hem de konut sahiplik oranını yükseltecek bir etkiye sahip olacaktır. Bu ürün/hizmetin geliştirilmesi için yurt dışındaki iyi uygulama örnekleri incelenmiş, özellikle Almanya'da yapı tasarruf bankalarının (Bausparkasse) konut edinimi ile ilgili finansal yöntemleri olan Bausparen ve Baufinanzierung modelleri baz alınmıştır.

Ayrıca ülkemizde anonim şirket olarak faaliyet gösteren ve uyguladıkları modelin genel adı el birliğı yöntemi olarak bilinen şirketlerin uygulamaları da detaylı olarak incelenmiştir. Kira kayıt sistemi ile kiralama işlemlerinin tüm aşamalarının dijital dünyaya taşınması ve kiraya veren ile kiralayan arasındaki işlemlerin kolaylaştırılması ve kayıt altına alınması amaçlanmaktadır. Bu ürün/hizmetin geliştirilmesi için İngiltere'deki kiralama sistemi incelenmiştir. Bu iki büyük ölçekli proje sektörün talep yönlü olarak canlanmasına katkı verecek potansiyele sahiptir.

GSYF ile inşaat sektörünün nitelik ve nicelik itibarıyla önemli girdilerinden biri olan asansör ve yürüyen merdiven üretiminin ülkemizde yapılması ve uluslararası pazarda rekabet edebilecek yerel bir marka yaratılması amaçlanmaktadır. SPV modeli ile inşaat, yeni bir inşaat projesine başlarken geliştiriciyi krizlerden koruyacak ve işin bitirilmesini garanti edecek bir model olarak geliştirilmektedir. Kentsel dönüşüm finansmanı projesi, bağılı kuruluşu olduğumuz T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın idaresi olan TOKİ ile sanayi bölgesi kentsel dönüşümü

için finansman ve T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü ile konut kentsel dönüşümü için finansman temaları altında yürütölmektedir. Hakem hesap, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ile entegrasyonu kapsayan, konut alım satımı esnasında paranın transferini kolaylaştıracak, güven tesis edecek ve tapudaki işlemlerin dijitalleşmesine destek olacaktır. Bu projeler sektörün arz yönlü olarak canlanmasına katkı verecek potansiyele sahiptir.



**PAYLAŞMA  
VE ORTAKLIĞA  
DAYALI KATILIM  
BANKACILIĞI  
FAALİYETLERİMİZDE  
HER ZAMAN BİRLİKTE  
KAZANMAYI ESAS  
ALİYORUZ; KÂR/  
ZARAR PAYINI  
KATILIMCILARIMIZLA  
ADİLCE  
PAYLAŞIYORUZ.**

## Hesap Dönemine Ait Faaliyet Sonuçlarına İlişkin Özet Bilgiler

# BOA

*Emlak Katılım 2019 yılı içerisinde ana bankacılık sistemine ilişkin yatırımlar ve üçüncü taraf kurum ve kuruluşlarla entegrasyon için yatırımlar gerçekleştirmiştir.*

### 2019 yılı içerisinde yapılmış olan yatırımlara ilişkin bilgiler

Emlak Katılım 2019 yılı içerisinde ana bankacılık sistemine ilişkin yatırımlar ve üçüncü taraf kurum ve kuruluşlarla entegrasyon için yatırımlar gerçekleştirmiştir. Bu yatırımlar genel olarak; BOA Bankacılık Sistemi bakım destek hizmeti, Güvenlik Sistem İzleme hizmeti, Güvenlik Sistemleri Teknik Desteği, Güvenlik zafiyet tarama uygulaması, DB Audit (imperva)

uygulaması lisans yenileme ve bakım, Firewall Satın Alma, kurulum ve bakım hizmeti, şube sunucu tedarikleridir. Ana bankacılık sistemi dışında yapılan yatırımlar; bilgisayar işletim sistemi ve ofis yazılım uygulamaları, veri merkezi network ürünleri ve sunucularından oluşmaktadır.

**MÜŞTERİLERİMİZİN TÜM İHTİYAÇ VE BEKLENTİLERİNİ KARŞILAYABİLMEK ÜZERE, ÖZGÜNLÜK VE YENİLİKÇİLİK YAKLAŞIMIYLA KATILIM BANKACILIĞI ESASLARINA UYGUN KAPSAYICI ÜRÜN VE HİZMETLERİMİZİ SUNUYOR, MÜŞTERİ MEMNUNİYETİNİ EN ÜST SEVİYEYE TAŞIYORUZ.**



**Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler**

Emlak Katılım 2019 yılı için belirlediği stratejik hedeflere büyük ölçüde ulaşmıştır. Finansal hedefler perspektifinde; 2019 yıl sonu için 5,2 milyar TL olarak belirlenen aktif büyüklük hedefi 9,3 milyar TL olarak, 3 milyar TL olarak belirlenen kullanılan fon hedefi 5,7 Milyar TL olarak ve 2,9 milyar TL olarak belirlenen toplanan fon hedefi 5,9 milyar TL olarak gerçekleştirilmiştir.

Stratejik planın finansal perspektifindeki bu başarı müşteri, iç süreçler ve öğrenme gelişim perspektiflerinde de benzer şekilde gerçekleşmiştir. Müşteri segmentasyon modeli hazırlanmış ve uygulamaya alınmıştır. Kredilerin sektörel dağılımına ilişkin projeksiyon oluşturulmuş ve yıl sonu bu projeksiyon çerçevesinde bir gerçekleşme meydana gelmiştir. Şube ve dijital kanallara ilişkin yapılan planlama çerçevesinde yayılım gerçekleştirilmektedir. İnternet şube ve mobil şube Emlak Katılım'ın faaliyete geçmesinden kısa bir süre sonra müşterilerimizin hizmetine sunulmuştur. Başta inşaat olmak üzere stratejik planda desteklenecek şekilde hedef belirlenen sektörlerle yönelik sürdürülebilir finansman modelleri geliştirmek için ilgili sektör temsilcileriyle kolektif çalışmalar yürütülmüş, projelere başlanmıştır.

Emlak Katılım, organizasyonel yapılanmasını ve kademelendirme yapısını oluşturmuş, gereksinimlerine göre personel istihdamı için İK politikalarını belirlemiş ve İK sistemlerini hayata geçirmiştir. Yeni başlayan tüm

personeline oryantasyon eğitimleri düzenlemiş ve 2019 yılına ait çalışan memnuniyet anketini tamamlanmıştır.

**Faaliyet gösterilen sektör ve bu sektör içerisindeki yeri hakkında bilgi, işletmenin üretim birimlerinin nitelikleri, satış miktar ve fiyatlarına ilişkin genel açıklamalar, satış koşulları ve bunlarda yıl içinde görülen gelişmeler, verimlilik oranları ve geçmiş yıllara göre bunlardaki önemli değişikliklerin nedenleri**

Bankacılık sektörünün 2019 yılı için performansına baktığımızda, 2018'e göre; aktif büyüklükte %16,14 oranında bir büyüme gerçekleşerek 4,49 trilyon TL 'ye ulaştığını ve ilk defa 4 trilyon TL barajının aşıldığını gözlemledik. Bu kısıtlı büyümeye rağmen toplanan fonlarda yaşanan %26,08'lik büyüme hem hane halkının yastık altı birikimlerinin sisteme daha çok dâhil olduğu hem de 2019 yılında yaşamış olduğumuz kur ve faiz hareketine karşı alınan birer önlem olarak yorumlanabilir. Yüksek faiz ve kur riskinden dolayı risk iştahının düşük seviyelerde olduğu 2019 yılında, kullanılan kredilerde %11 oranında bir artış gözlemlenmiş ve 2,6 trilyon TL civarında bir kredi bakiyesine ulaşılmıştır.

Katılım Bankacılığı özelinde ise, aktifler %37'lik büyüme ile 284 milyar TL seviyesine ulaşmış ve 300 milyar sınırına bir adım daha yaklaşmıştır. Toplanan fonların sektör ortalamasının iki katından fazla büyüme performansı sergileyerek %57 civarında bir artış kaydetmesi ve 215 milyar TL'ye ulaşması, Katılım Bankacılığına olan güvenin artışının ve teveccühün önemli bir göstergesi sayılabilir. Bunun bir göstergesi de kullanılan fonlarda yaşanan artış olmaktadır. Buna göre, kredilerde %21,1 oranında bir büyüme kaydedilmiştir. 2,1 milyar TL olan 2018 yılı dönem kâr

*Emlak Katılım 2019 yılı için belirlediği stratejik hedeflere büyük ölçüde ulaşmış; yıl sonu için 5,2 milyar TL olarak belirlenen aktif büyüklük hedefi 9,3 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.*

# Hesap Dönemine Ait Faaliyet Sonuçlarına İlişkin Özet Bilgiler

## dijital

*Türkiye Emlak Katılım Bankası olarak 2019 yılında sektörde fark yaratacak projelerin ilk adımlarını attık. Bunlardan ilki dijital bankacılık projesidir.*

2019 yılı için 2,4 milyar TL'ye çıkararak ve %16'lık bir artış göstererek %8 küçülen tüm bankacılık sisteminden pozitif olarak ayrılmıştır.

Türkiye Emlak Katılım Bankası olarak 2019 yılında sektörde fark yaratacak projelerin ilk adımlarını attık. Bunlardan ilki dijital bankacılık projesidir. Dijital bankacılık platformu ile daha düşük maliyet ile daha fazla ve çeşitli müşteri kitlesine hitap edilebilecek, bu sayede müşterilerin değişen, gelişen ve çeşitlenen ihtiyaçlarını daha iyi anlayıp buna yönelik çözüm önerileri sunabileceğiz. Bir diğer projemiz Yapı Tasarruf Sandığı sistemidir. Bu ürünümüz ile tasarruf etme bilincini ve tasarruf eğilimini yükselterek hane halkına ucuz finansman ve uzun vade ile ev sahibi olabilmenin yolunu açmayı amaçlıyoruz. T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın hazırladığı ve anons ettiği 2020-2022 YEP'e de dâhil olan proje ile bankacılık sektöründe var olmayan bir ürünün sisteme kazandırılmasını hedefliyoruz. 2019 yılında başladığımız bir diğer proje ise felsefesi itibarıyla emek-sermaye (muşareke) uygulamasına yakın olan Girişim Sermayesi Yatırım Fonu (GSYF) ile inşaat sektöründeki asansör gibi nitelikli girdilerin yerel üretiminin desteklenmesine yönelik çalışmadır. Ülkemizin dış ticaret açığı verdiği bazı sektörlerde, sektörün önde gelen firmaları ile kurulacak iş ortaklıkları ile ithal edilen ürünlerin ithal ikameci bir model ile ülkemizde üretilmesi ve cari açığın azaltılması bu projenin temel hedefidir. Sektör deneyiminin Türkiye Emlak Katılım Bankası'nın finansal gücü ile desteklenmesi, vizyonumuzda yer alan "yerel üretimin desteklenmesi" gayesi ile birebir örtüşmektedir.

### **Bankanın ortaklık yapısı, sermayesinde ve ortaklık yapısında hesap dönemi içinde meydana gelen değişiklikler, nitelikli paya sahip gerçek veya tüzel kişilerin unvanları ve paylarına ilişkin bilgiler**

Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'nin ana hissedarı Hazine ve Maliye Bakanlığı'dır. Banka'nın sermayesi 750.000 TL (bin TL) olup, %99,99'u Hazine ve Maliye Bakanlığı'na aittir. Hazine ve Maliye Bakanlığı dışında, T. Emlak Bankası A.Ş. Emekli ve Yardım Sandığı Vakfı'nın (Banka'nın tasfiyeye girmesi ile vakfın adı T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ve T. Halk Bankası A.Ş. Emekli ve Yardım Sandığı Vakfı olmuştur) 80,57 TL; 33 adet gerçek kişinin ise toplam 3,38 TL tutarında hisseleri bulunmaktadır.

750.000 TL (bin TL) tutarındaki sermayenin 749.999 TL'lik (bin TL) kısmı ödenmiş, 2,82 TL'lik kısmı ise 33 adet gerçek kişi tarafından ödenmemiştir. Banka'nın 750.000 TL (bin TL) tutarındaki ödenmiş sermayesi birim pay nominal değeri 1 kuruş olan 75.000.000.000 adet hisseden oluşmaktadır. Sermayenin T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na ait olan kısmı T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından temsil edilmektedir. Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri, Denetim Komitesi Üyeleri ile Genel Müdür ve Yardımcıları Emlak Katılım'da hisse sahibi değildir.

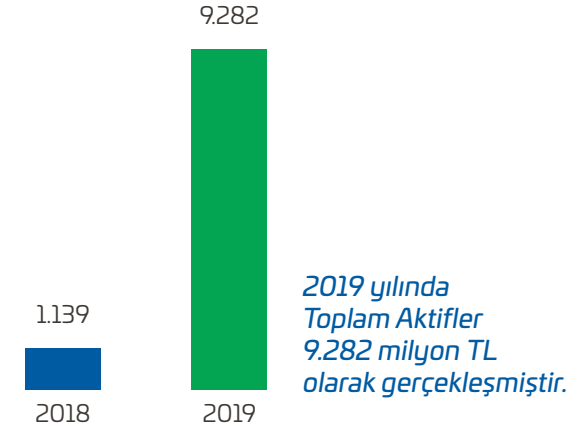


## Finansal Göstergeler

Milyon (TL)	2018	2019
Toplam Aktifler	1.139	9.282
Likit Aktifler ve Bankalar	658	946
Özkaynaklar	1.101	1.169
Kâr Payı Gelirleri	212	430
Kâr Payı Giderleri	0	212
Vergi Öncesi Kâr	440	46
Net Dönem Kâr - Zararı	544	45

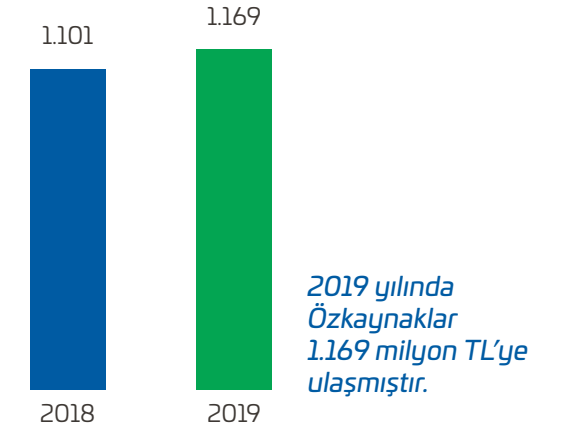
### Toplam Aktifler

(Milyon TL)



### Özkaynaklar

(Milyon TL)



## Emlak Katılım'ın Tarihsel Gelişimi

*Milli mücadele yıllarının ardından, Türkiye Cumhuriyeti'nin imarını üstlenmek, inşaat teşebbüslerine destek olmak, yetimlerin hakkını korumak ve gerekli kredileri sağlamak amacıyla 1926 yılında Mustafa Kemal Atatürk'ün imzasıyla Emlak ve Eytam Bankası adıyla kuruldu.*



Milli mücadele yıllarının ardından, Türkiye Cumhuriyeti'nin imarını üstlenmek, inşaat teşebbüslerine destek olmak, yetimlerin hakkını korumak ve gerekli kredileri sağlamak amacıyla 1926 yılında Mustafa Kemal Atatürk'ün imzasıyla Emlak ve Eytam Bankası adıyla kuruldu. Banka, kuruluşunun ilk yıllarında aralarında ilk Meclis binası, Türk Ocağı binası ve Merkez Bankası binası gibi Birinci Ulusal Mimarlık Dönemi'nin en seçkin örnekleri arasında gösterilen projeleri üstlendi. Ülkemizin ilk konut projesi Bahçelievler Konutları'nın yapımını gerçekleştiren banka, bu projede kullandığı sistemle konut kredisi finansman modelinin ilk örneğini de ortaya koymuş oldu. Daha sonra

yurdun dört bir yanında hayata geçirilen Saraçoğlu Mahallesi, Levent Konutları, Koşuyolu Mahallesi ve diğer sembol yapılarla ülkenin imarına ve istihdama büyük katkı sağladı.

Türkiye Emlak Bankası'nın 20 Haziran 2001 tarih 4684 sayılı Kanunla bankacılık faaliyetleri ile ilgili iş ve işlemleri yapma yetkisi sona erdirildi ve banka tasfiye sürecine alındı. TBMM'nin takdir ve iradesiyle, 27 Mayıs 2017 tarih ve 7020 sayılı Yasa ile 4603 sayılı Yasada yapılan düzenleme sonucu 16 yıllık tasfiye süreci sona erdirildi. 27 Mayıs 2017 tarihi itibarıyla Bankanın tasfiyeden çıkma kararından sonra, Sayın Cumhurbaşkanımızın 2018

yılında açıkladığı Birinci 100 Günlük İcraat Programı kapsamında Banka'nın yeniden faaliyete geçireceği duyuruldu. Bankanın öncelikle 03 Eylül 2018 tarihinde 2017 ve 2018 yıllarına ilişkin Genel Kurulları yapıldı, Bankanın statüsü Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. olarak belirlendi, bu statüye uygun olarak hazırlanan Ana Sözleşmesi onaylandı ve yeni yönetimi oluşturuldu. Oluşturulan yeni yönetim tarafından kurulacak yeni banka ile ilgili olarak teknik ve idari yapılanma çalışmalarına hızla başlandı, öncelikle Bankanın kullanacağı ana bankacılık yazılımı belirlenerek bu programın kurulum test işlemleri tamamlandı, faaliyet izni için BDDK'ya başvuru yapıldı. Genel Müdürlük ve



Merkez Şube binaları hizmete hazır hale getirildi ve 4 ay gibi kısa bir süre içinde de BDDK'dan 27 Şubat 2019 tarihinde faaliyet izini alındı. Emlak Katılım, 3 Haziran 1926'dan sonra ikinci defa 21 Mart 2019 tarihi itibarıyla tekrar faaliyete geçti. Böylece tarihte bir ilk gerçekleştirilerek tasfiye halinde olan konvansiyonel bir banka katılım bankası olarak yeniden faaliyete geçmiş oldu.

Yeniden faaliyete geçerken stratejik planının genel çerçevesi; başta inşaat sektörü olmak üzere ekonomik büyüme ve istihdama katkısı yüksek olan sektörlere, üreticiden tüketiciye uzanan ekonomik döngüde, sürdürülebilir ve herkes için erişilebilir finansman

modelleri sunmak şeklinde belirlendi. Emlak Katılım, bu plan kapsamında cari açığın azaltılmasına katkıda bulunan, ihracatı ve yerel üretimi destekleyen, istihdama ve büyümeye destek olacak adımlar atmayı öncelikli stratejik hedefleri olarak ortaya koydu.

21 Mart 2019'da merkez şube ile başlayan faaliyetlere yıl sonu itibarıyla 11 şubeye ulaşılarak devam edildi. Banka stratejik planı kapsamında 2019 yıl sonu için belirlediği finansal hedefleri yüksek bir başarı oranı ile gerçekleştirdi.

Faaliyete geçilen ilk gün olan 21 Mart 2019 tarihinde TL ve döviz cari hesap, TL ve döviz katılma hesabı, kıymetli

maden cari hesap ve katılma hesabı, debit kart, çek karnesi, bireysel araç ve konut kredileri, kurumsal finansman desteği, teminat mektubu gibi temel katılım bankacılığı ürün ve hizmetlerini müşterilerine sunan Emlak Katılım, kısa sürede internet bankacılığı ve mobil bankacılığı da hizmete açtı. Katılım Bankacılığı ürün ve hizmetlerinin yanı sıra sektörlere özgün yapılandırılmış ürün ve hizmet çalışmaları devam etmektedir.

## Yıl İçerisinde Yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısına İlişkin Bilgiler

Yıl içerisinde herhangi bir esas sözleşme değişikliği yapılmamıştır.

## Hesap Dönemi İçinde Varsa Ana Sözleşmesinde Yapılan Değişiklikler ve Nedenleri

Hesap dönemi içerisinde herhangi bir esas sözleşme değişikliği yapılmamıştır.

# Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Bağımsız Denetçi Raporu

Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. Genel Kurulu'na

## Görüş

Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi'nin ("Banka") ve konsolidasyona tabi ortaklığının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 1 Ocak 2019 - 31 Aralık 2019 hesap dönemine ait tam set konsolide finansal tablolarını denetlemiş olduğumuzdan, bu hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu da denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan konsolide finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun Banka'nın durumu hakkında denetlenen konsolide finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set konsolide finansal tablolara ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

## Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu ("BDDK") tarafından 2 Nisan 2015 tarihli 29314 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Bankaların Bağımsız Denetimi Hakkında Yönetmelik" ("BDDK Denetim Yönetmeliği") ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGG") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS"lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGG tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Banka'dan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

## Tam Set Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Banka'nın 1 Ocak 2019 - 31 Aralık 2019 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 11 Mart 2020 tarihli denetçi raporlarımızda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

## Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Banka yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun ("TTK") 514 ve 516 ncı maddelerine ve 1 Kasım 2006 tarihli ve 26333 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Bankalarca Yıllık Faaliyet Raporunun Hazırlanmasına ve Yayımlanmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik"e ("Yönetmelik") göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; Banka'nın o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle konsolide finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtmak üzere hazırlar. Bu raporda finansal durum, konsolide finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Banka'nın gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.

# Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Bağımsız Denetçi Raporu

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Banka'da meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Banka'dan araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, aygıt ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığının ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

## Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri ve Yönetmelik çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan konsolide finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun Banka'nın durumu hakkında denetlenen konsolide finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin, Banka'nın denetlenen konsolide finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDDK Denetim Yönetmeliği ve BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan konsolide finansal bilgiler ve Yönetim Kurulunun Banka'nın durumu hakkında denetlenen konsolide finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin konsolide finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi  
A member firm of KPMG International Cooperative

Erdal Tıkmak SMMM  
Sorumlu Denetçi

11 Mart 2020  
İstanbul, Türkiye



# YÖNETİME VE KURUMSAL YÖNETİM UYGULAMALARINA İLİŞKİN BİLGİLER

# Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri, Denetim Komitesi Üyeleri, Genel Müdür ve Yardımcıları İle İç Sistemler Kapsamındaki Birimlerin Yöneticilerinin Ad ve Soyadları, Görev Süreleri, Sorumlu Oldukları Alanlar, Öğrenim Durumları, Mesleki Deneyimleri

## YÖNETİM KURULU

### Prof. Dr. Mehmet Emin BİRPINAR Yönetim Kurulu Başkanı

İstanbul Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden 1988 yılında mezun olan Birpınar, yüksek lisans ve doktora eğitimini Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Anabilim Dalı'nda tamamladı. 1991 yılında İtalyan Üniversitesi'nde, 1994 yılında ise Hollanda Delft Teknoloji Üniversitesi'nde inşaat mühendisliği alanında yüksek lisans eğitimini tamamladı. 2009 yılında profesör unvanını alan Birpınar, halen Yıldız Teknik Üniversitesi öğretim üyesidir. 2003'te İstanbul Çevre ve Orman İl Müdürü olan Birpınar, 2011'de İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürü, 2013'te Çevre ve Şehircilik Bakanlığında Müsteşar Yardımcısı olarak görev üstlendi. Prof. Dr. Birpınar, kısa adı Barselona Sözleşmesi olan Akdeniz'in Kirilliliğe Karşı Korunması Sözleşmesi'nin 2013 yılı Aralık ayında İstanbul'da gerçekleştirilen 18. Taraflar Toplantısı'nda 2014-2015 dönemi için Büro Başkanı olarak seçildi. 9 Nisan 2015 tarihinde Birleşmiş Milletler İklim Değişikliği Çerçeve Sözleşmesi uyarınca gerçekleştirilen uluslararası iklim değişikliği müzakerelerinde Türkiye'yi temsil etme üzere baş müzakereci olarak görevlendirildi. Su Mühendisliği Araştırma ve Geliştirme Merkezi (WERDEC), Uluslararası Su Mühendisliği ve Araştırma Derneği (AR), İnşaat Mühendisleri Amerikan Cemiyeti (ASCE) üyesi olan Prof. Dr. Birpınar, çeşitli dernek ve vakıflarda yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır. Ayrıca, bilimsel dergilerde, ulusal ya da uluslararası kongrelerde, yüzden fazla makale, bildiri vs. yayınlamış olup, çeşitli gazetelerde köşe yazarlığı da yapmaktadır. 3 Eylül 2018 tarihinden bu yana Türkiye Emlak Katılım Bankası Yönetim Kurulu üyesidir.

### Abdullah Erdem CANTİMUR Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Kütahya İdari Bilimler YO. İşletme Bölümü'nden mezun olan Cantimur, İşletme Ana Bilim Dalında Yüksek Lisans yaptı. 1980 yılında Serbest Mali Müşavirliğe başlayan Cantimur, 1985 yılından itibaren gazete ve dergilerde Vergi ve Sosyal Güvenlik konularında yazılar yazdı. Kütahya Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası'nda 7 yıl Yönetim Kurulu üyeliği yapan Cantimur, Simav Ticaret Lisesi'nde Bilgisayarlı Muhasebe Uygulamaları ve Basic Programlama Dili derslerinde hocalık yaptı. Dumlupınar Üniversitesi, Simav Meslek Yüksek Okulu'nda Mali Tablolar ve Analizi, Gelir ve Servet Üzerinden Alınan Vergiler, Muhasebe ve Bilgisayarlı Muhasebe Uygulamaları derslerinde öğretim görevlisi olarak dersler verdi. 22. Dönem Kütahya Milletvekiliği ve TBMM Kit Komisyonu sözcülüğü yaptı. Bu dönemde; Bağ-Kur, SSK, Emekli Sandığı, İŞ-KUR, İşsizlik Sigortası Fonu, Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışma Fonu, Kredi Yurtlar Kurumu, TBMM Kit Komisyonunda Alt Komisyon Başkanlığı, T.C. Ziraat Bankası, Türkiye Halk Bankası ve İller Bankası TBMM Kit Komisyonu Alt Komisyon Başkan Vekilliği yaptı. Tasfiye Halinde Karadeniz Bakır İşletmeleri A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığı yapan Cantimur 61. ve 62. TC. Hükümetlerinde Maliye Bakan Yardımcılığı görevinde bulundu. Yeminli Mali Müşavir ve Bağımsız Denetçi olan Cantimur 3 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası Yönetim Kurulu üyesidir.

### Nevzat BAYRAKTAR Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür

1993 yılında Eskişehir Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden mezun oldu. 1993-1994 yılları arasında İngiltere'de Leeds Metropolitan Üniversitesi'nde İngilizce dil eğitimi aldı. Kariyerine 1995 yılında Esbank'ta Dış İşlemler bölümünde başladı. 1996 yılı itibarıyla Albaraka Türk Proje ve Pazarlama Müdürlüğü'nde Uzman Yardımcısı olarak görev üstlenen Bayraktar, 2003 yılında Merkez Şube'de İkinci Müdür, 2010 yılında ise Merkez Şube Müdürü olarak atandı. 2017 yılı Ocak ayında Genel Müdür Yardımcısı olarak görevlendirilen Bayraktar, Kurumsal, Ticari ve Bireysel Satış Müdürlükleri ile Bölge Müdürlükleri ve Şubelerden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yaptı. 11 Şubat 2020 tarihi itibarıyla Emlak Katılım Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevlendirilmiştir.

### Prof. Dr. Mehmet ERSOY Yönetim Kurulu Üyesi

Mehmet Ersoy, İstanbul İktisadi Ticari İlimler Akademisi İşletme Bölümünden 1977 yılında mezun oldu. Aynı Akademi'nin Muhasebe Enstitüsü Yüksek Lisans Programını 1978 yılında bitirdi. Daha sonra adı Marmara Üniversitesine dönüşen Akademi'nin İşletme Fakültesi'nde 1979 yılında Asistan, 1989 yılında Marmara Üniversitesi İİBF İşletme Bölümü Muhasebe/Finans Anabilimdalı'nda Muhasebe Doktoru Unvanını alarak Dr. Öğretim Üyeliği görevlerinde bulundu. 2004 yılından itibaren İİBF İşletme Bölümündeki Öğretim Üyeliği Kadrosu, Bankacılık ve Sigortacılık Yüksekokulunda devam eden Ersoy, 2014 yılında Muhasebe/Finans Alanında Doçentlik Unvanı aldı.

Akademideki öğrencilik yıllarından itibaren bir taraftan da iş hayatında çalışmaya başlayan Ersoy; 1974 yılında Pılma Pıl Sanayi Ltd. Şti.'de doküman kontrol sorumlusu, 1975 yılında Türdav Basım Yayım Limited Şirketi'nde Muhasebe Müdürü olarak görev yaptı. Ersoy, 1983-1986 Londra Dış Ticaret A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı ve Kurucu Genel Müdür, 1986-2004 Soylu Çelik Import&Export'da Kurucu Yönetici, 2004-2006 yılları arasında Yapı ve Kredi Bankası'nda Denetim Kurulu Üyesi görevlerinde bulundu. 2010-2014 yılları arasında Marmara Üniversitesi Sürekli Eğitim Merkezi Müdürü olarak görev yapan Ersoy, 2014-2018 yılları arasında Marmara Üniversitesi Genel Sekreteri, 2015-2018 yılları arasında Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü Yönetim Kurulu Üyesi ve Sermaye Piyasası-Borsa Anabilimdalı Başkanı, 2006-2018 yılları arasında Tasfiye Halinde Emlak Bankasında Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerinde bulundu.

3 Eylül 2018'den itibaren Türkiye Emlak Katılım Bankası Yönetim Kurulu Üyesi ve Denetim Komitesi Üyesi olarak görev yapmaktadır.



**Mehmet Nuri YAZICI**  
Yönetim Kurulu Üyesi

İstanbul Üniversitesi İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi'nden 1974 yılında mezun olan Yazıcı, 1978 yılında D.B. Deniz Nakliyat T.A.Ş.'de göreve başladı. 1986-1990 yılları arasında Atlas Kollektif Şirketi'nde yönetici olarak görev yapan Yazıcı, 1990-1991 yıllarında Türkiye Cumhuriyeti Dışişleri Bakanlığı Brüksel Başkonsolosluğu'nda çalıştı. 1991-1994 yılları arasında Denizati Turizm İşletmeciliği Ltd. Şti.'de yönetici ortak, 1994-2009 yılları arasında İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nde Meclisi Üyesi ve Başkan Danışmanı olarak görev yaptı. 2009-2013 yılları arasında Yazıcılar A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi, 2013-2015 yılları arasında Türk Hava Yolları A.O.'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yaptı. 19 Haziran 2019 itibarıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası Yönetim Kurulu Üyesidir.

**Prof. Dr. Murat BALCI**  
Yönetim Kurulu Üyesi

Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden 2002 yılında mezun olan Balcı, 2004 yılında Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku alanında yüksek lisans, 2009 yılında aynı enstitüden doktora derecesi aldı. 2009-2013 yılları arasında Doğu Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nde öğretim üyesi olarak görev yaptı. 2014 yılında üniversiteler arası kuruldan "doçentlik" unvanı aldı. 2014 yılından bu yana Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nde öğretim üyesi olarak görev yapmaktadır. 2004 yılından bu yana BATU HUKUK Avukatlık-Danışmanlık ofisinin kurucu ve yöneticisi olarak serbest avukatlık yapmaktadır. 3 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası Yönetim Kurulu üyesidir.

**Mehmet Ali KAHRAMAN**  
Yönetim Kurulu Üyesi

ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü mezunu olan Kahraman, ODTÜ'de planlama konusunda yüksek lisans yaptı. 1997'de TOKİ'de Uzman olarak göreve başlayan Kahraman, Başkan Danışmanı, Strateji Geliştirme Daire Başkanı görevlerinde bulundu. 2011-2014 yılları arasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Müsteşar Yardımcısı ve Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü görevlerinde bulundu. Kahraman, 2009-2011 yılları arasında TOBAŞ A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, 2011-2015 yılları arasında Emlak Konut GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, 2011-2014 yılları arasında Endüstri Bölgeleri Koordinasyon Kurulu ve Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu Üyesi olarak görev yaptı. 2014-2018 yılları arasında Bakanlık Müşavirliği, Çankaya Üniversitesi'nde yarı zamanlı öğretim üyeliği yapan Kahraman, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdür Vekili olarak görev yapmaktadır. 3 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası Yönetim Kurulu Üyesi ve Denetim Komitesi Üyesi olarak görev yapmaktadır.

# Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri, Denetim Komitesi Üyeleri, Genel Müdür ve Yardımcıları İle İç Sistemler Kapsamındaki Birimlerin Yöneticilerinin Ad ve Soyadları, Görev Süreleri, Sorumlu Oldukları Alanlar, Öğrenim Durumları, Mesleki Deneyimleri

## ÜST YÖNETİM

### **Nevzat BAYRAKTAR**

Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür

1993 yılında Eskişehir Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden mezun oldu. 1993-1994 yılları arasında İngiltere'de Leeds Metropolitan Üniversitesi'nde İngilizce dil eğitimi aldı. Kariyerine 1995 yılında Esbank'ta Dış İşlemler bölümünde başladı. 1996 yılı itibarıyla Albaraka Türk Proje ve Pazarlama Müdürlüğü'nde Uzman Yardımcısı olarak görev üstlenen Bayraktar, 2003 yılında Merkez Şube'de İkinci Müdür, 2010 yılında ise Merkez Şube Müdürü olarak atandı. 2017 yılı Ocak ayında Genel Müdür Yardımcısı olarak görevlendirilen Bayraktar, Kurumsal, Ticari ve Bireysel Satış Müdürlükleri ile Bölge Müdürlükleri ve Şubelerden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yaptı. 11 Şubat 2020 tarihi itibarıyla Emlak Katılım Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevlendirilmiştir.

### **Uğur KARA**

Genel Müdür Yardımcısı

Pamukkale Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden mezun olan Uğur Kara Marmara Üniversitesi Çalışma Ekonomisi ve Endüstri İlişkileri Bölümü'nde yüksek lisansını tamamladı. Kariyerine 2003 yılında İSTAÇ A.Ş.'de başlayan Kara, 2012-2018 yılları arasında İnsan Kaynakları Müdürü olarak devam etti. 2018 yılında İSPARK A.Ş.'nin Genel Müdürlüğü görevini üstlenen Uğur Kara, 14 Ekim 2019 itibarıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası İnsan Kaynaklarından sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

### **Nihat BULUT**

Genel Müdür Yardımcısı

1996 yılında Marmara İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi'nden (İngilizce) mezun oldu. 1998 yılında Albaraka Türk Katılım Bankası Proje ve Pazarlama Müdürlüğü'nde Uzman Yardımcısı olarak göreve başladı. 2006-2013 yılları arasında Kurumsal Bankacılık Krediler Müdürlüğü'nde Müdür Yardımcısı olarak görev yapan Nihat Bulut, 2013 - 2017 yılları arasında ise farklı operasyon birimlerinde Müdürlük görevini üstlenmiştir. Aynı kurumda 2017 yılı Şubat ayından itibaren Kurumsal Krediler Müdürlüğü'nde Müdür unvanıyla kariyerine devam etmiştir.

02 Mart 2020 tarihi itibarıyla Emlak Katılım ailesine dahil olan Bulut, Krediler Genel Müdür Yardımcısı olarak görevlendirilmiştir.

### **Yusuf OKUR**

Genel Müdür Yardımcısı

1997 yılında Boğaziçi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi'nden mezun oldu. 1997 yılı Kasım ayında, Albaraka Türk Katılım Bankası'nda Uzman Yardımcısı unvanıyla kariyerine başlayan OKUR; 2000 yılından itibaren Kadıköy Şubesi'nde Şef, İkinci Müdür ve Müdür Yardımcısı görevlerini üstlendi. 2005 yılı itibarıyla aynı şubede kariyerine Şube Müdürü olarak devam etti. 2017 yılının Ocak ayından sonra Albaraka Genel Müdürlük bünyesinde Satış Müdürlüğü yapan Yusuf OKUR, sonrasında Perakende ve Özel Bankacılık Satış Müdürü olarak kariyerine devam etmiştir.

02 Mart 2020 tarihi itibarıyla Emlak Katılım ailesine dahil olan Okur, Operasyon Genel Müdür Yardımcısı olarak görevlendirilmiştir.

## İÇ SİSTEMLER KAPSAMINDAKİ YÖNETİCİLER

### Cengiz SİNANOĞLU İç Sistemler Grup Başkanı

Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İşletme Bölümü mezunu olan Sinanoğlu, sonrasında Dokuz Eylül Üniversitesi Maliye Bölümünde Yüksek Lisans yaptı. Bankacılık hayatına 1994 yılında Türk Ticaret Bankası Teftiş Kurulunda Müfettiş Yardımcısı olarak başladı. 1998 yılında Egebank Teftiş Kurulunda Müfettiş olarak çalıştı. Kariyerine 1998-2000 arası Kentbank Kredi Tahsis Müdür Yardımcısı, 2000-2003 arası Finansbank Krediler Müdürü ve 2003-2005 arası Finansbank Krediler Bölüm Yöneticisi olarak devam eden Sinanoğlu, 2005 yılında HSBC'de Krediler Grup Müdürlüğü görevini üstlendi. 2013 yılında FibaBank'ta Krediler Koordinatörü ve İcra Kurulu Üyesi olarak görev yaptı. 4 Ekim 2018 tarihinden itibaren Türkiye Emlak Katılım Bankası Kredilerden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapan Sinanoğlu, 11 Ekim 2019 tarihi itibarıyla Genel Müdür olarak atanmıştır. 11 Ekim 2019 - 11 Şubat 2020 tarihleri arasında Genel Müdür Vekili olarak görev yapan Sinanoğlu, 24 Şubat 2020 itibarıyla İç Sistemler Grup Başkanı olarak atanmıştır.

### Abdulkadir CEBEÇİ Teftiş Kurulu Başkanı

2004 yılında Marmara Üniversitesi; İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, İşletme (İngilizce) Bölümünden mezun olmuş, yüksek lisansını İstanbul Bilgi Üniversitesi; Finansal Ekonomi Bölümü'nde yapmıştır. Serbest Muhasebecilik ve Mali Müşavirlik Belgesine sahip olan Cebeci, bankacılık kariyerine 2005 yılında Kuveyt Türk Katılım Bankası'nda iç denetçi yardımcısı olarak başlamış, 2006 ile 2018 yılları arasında Türkiye Finans Katılım Bankası Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda sırasıyla müfettiş yardımcısı, müfettiş, kıdemli müfettiş ve denetim süpervizörü olarak görev yapmıştır. 2018 yılında Türkiye Emlak Katılım Bankası'nda Teftiş Kurulu Başkan Yardımcısı unvanı ile görev alan Cebeci, 11 Kasım 2019 tarihinden itibaren Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanı'dır.

### Sabri Korhan BİLSEL İç Kontrol ve Uyum Başkanı

2005 yılında İstanbul Bilgi Üniversitesi İşletme, İktisat ve Uluslararası Finans Bölümlerinden mezun olmuş, yüksek lisansını da yine aynı üniversitenin Muhasebe ve Denetim Bölümü'nde yapmıştır. Uluslararası İç Denetçi (CIA) ve Suistimal İnceleme Uzmanı(CFE) sertifikalarına sahip olan Bilsel, Bankacılık kariyerine; 2004 yılında Garanti Bankası'nda gişe yetkilisi olarak başlamış, 2005 yılından sonra Finansbank Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Müfettiş Yardımcısı olarak devam etmiştir. 2013 yılında Aktif Yatırım Bankası'nda Kıdemli Müfettiş unvanı ile görev alan Bilsel, 6 Şubat 2019 tarihinden itibaren Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. İç Kontrol ve Uyum Başkanı'dır.

# İnsan Kaynakları Uygulamalarına İlişkin Bilgiler

**28** saat eğitim

*Yıl boyunca çalışanlarımızın %74'üne ulaşılarak; 63 farklı konuda, 1.595 kişilik katılımı, kişi başı ortalama 28 saat eğitim yapılmıştır.*

## İnsan Kaynakları

Rekabet avantajımız olarak değerlendirdiğimiz çalışanlarımızın hayatını kolaylaştırmak ve verimliliklerine katkıda bulunmak amacıyla insan kaynakları uygulamalarımızı Kurumsal stratejilerimiz çerçevesinde kurgulamaya ve uygulamaya devam ediyoruz.

Bu doğrultuda; Bankamızın organizasyon yapısı oluşturularak, organizasyon şemaları hazırlanmış, organizasyon yapısına uygun olarak görev dağılımları belirlenmiş ve her bir pozisyon için görev tanımları oluşturulmuştur.

Ana Bankacılık Uygulaması (BOA) üzerinde organizasyon hiyerarşisi kurulmuş, pozisyonlar belirlenmiş ve kullanıcı yetkileri tanımlanmıştır.

Kalite Standartları gözetilerek Doküman Yönetim Sistemi altyapısı kurulmuş, Bankaya ait Politikalar, Uygulama Talimatları, Süreçler ve Formlar oluşturulmuştur.

İnsan kaynağı temini süreçlerimizdeki verimliliği arttırmak ve Bankamızın iş fırsatları hakkında potansiyel çalışanlarımızı bilgilendirmek amacıyla bulut tabanlı kariyer sitemiz aktif hale getirilmiş, buradan 40 bin çalışan adayının başvurusu alınarak 320 yeni istihdam sağlanmıştır.

Çalışan adayı değerlendirme süreçlerimizde kişilik testi, yetkinlik envanteri ve genel yetenek testi uygulamaları kullanılmaya başlanmıştır.

Kariyer yönetimi sistemi kurulması çalışmalarına başlanmış, ilgili dokümantasyon oluşturulmuş, sistem entegrasyon çalışmaları başlatılmıştır.

Açık pozisyonların kapatılmasında mevcut çalışanlarımıza öncelik verilmesini sağlayacak bir yapı kurgulanmış; şube müdürü, gişe yetkilisi, operasyon yetkilisi ve satış kadrolarına içeriden tayin ve terfiler gerçekleştirilmiştir.

İşveren markası çalışmaları kapsamında danışmanlık firmaları ile görüşmelere başlanılmış, uygulamanın kurum kültürü ve çalışan memnuniyeti kavramları ile harmanlanarak 2020 yılı içerisinde hayata geçirilmesi planlanmaktadır.

BOA ana bankacılık programı üzerinde yer alan insan kaynakları modüllerinin tam kapasite uygulamaya geçirilmesi için gerekli çalışmalar yapılmış, ekranları sırasıyla uygulamaya alınmaya başlanmıştır.

2020 yılında da tüm süreçlerimizde dijitalleşmeye öncelik verilerek en uygun çalışanların işe alınması, geliştirilmesi ve elde tutulması için en iyi uygulamalar hayata geçirilmeye devam edilecektir.

## Eğitim ve Gelişim

Bankamızın vizyonu, stratejileri ve katılım bankacılığı ilkeleri doğrultusunda yenilikçi yaklaşımlarla eğitim ve gelişim sistemi altyapısı kurulmuştur. Bu yapı ile çalışanlarımız için Bankamızdaki kariyer yolculukları boyunca devam edecek bir gelişim kurgusu oluşturulmuştur.

Bankamıza yeni başlayan, görevi değişen, terfi edecek olan bütün çalışanların kendileri için tasarlanan eğitimlere katılması planlanırken, kurumsal performans eğitimleri ile stratejiler, yenilikler ve performans ihtiyaçlarına göre eğitim programları tasarlanmıştır.

Eğitim planlama, uygulama, kayıt ve raporlamaları için dijital platformlarda gerekli sistemsel kurgu ve uyarlamalar yapılarak tüm eğitimlerin Ana Bankacılık Uygulaması üzerinden takibi sağlanmıştır.

Kuruluş çalışmalarında yapılması gereken 6 farklı konudaki yasal eğitimler planlanıp ilgili çalışanların eğitime katılmaları sağlanarak, yasal yükümlülüklerimiz yerine getirilmiştir.

Çalışanlarımızın Bankacılık programlarını kullanabilmeleri için işbaşı ve uygulamalı eğitimler düzenlenerek sistemsel altyapı ve ekran kullanımları konusunda çalışanlarımıza destek sunulmuştur.

Yeni başlayan çalışanlarımız için oryantasyon programları oluşturularak, çalışma arkadaşlarımızın Bankamıza adaptasyonları hızlandırılmış ve bilgi eksikliğinden kaynaklanacak risklerin önüne geçilmiştir.

Daha önce katılım bankacılığı tecrübesi olmayan çalışanlarımız için düzenlediğimiz Temel Katılım Bankacılığı eğitimleri ile bu çalışanlarımızın Katılım Bankacılığı konusundaki bilgi eksikleri giderilerek verimlilikleri ve Bankamızı temsil yetkinlikleri arttırılmıştır.

15 üniversite ve 6 yabancı dil eğitim merkezi ile indirim anlaşmaları yapılarak çalışanlarımızın akademik ve kişisel gelişimlerine katkı sağlanmıştır.

Bankacılık Hizmetlerinin Erişilebilirliğine Dair Yönetmelik çerçevesinde müşteriye temas eden tüm çalışanlarımız için e-eğitim programları oluşturularak çalışanlarımızın bu konudaki farkındalık düzeyi arttırılmış, yasal yükümlülüklerimiz yerine getirilmiştir.

İç eğitim seçimi ve gelişim süreçleri oluşturularak, iç eğitimler belirlenmiş, gerekli eğitim süreçleri tamamlanarak, akredite 30 iç eğitimimizin birikimlerini çalışma arkadaşlarımızla paylaşmaları sağlanmıştır. Eğitimlerimizin %39'u iç eğitimlerimiz aracılığıyla gerçekleştirilmiştir.

Yıl boyunca çalışanlarımızın %74'üne ulaşılarak; 63 farklı konuda, 1.595 kişilik katılımı, kişi başı ortalama 28 saat eğitim yapılmıştır.

## Özet Bilgiler

### İşe Alım

- Kariyer Sitesinin Aktif Hale Getirilmesi
- 40.000 Başvuru
- 2.000 Mülakat
- 1.550 Kişilik Envanteri Uygulaması
- 320 Yeni İstihdam

### Eğitim

- Kişi Başı 28 Saat Eğitim
- 65 Farklı Eğitim Konusu
- TKBB-TBB-BKM Eğitimleri
- %39 İç Eğitim Kullanımı
- %74 Eğitim Yaygınlık Oranı
- 15 Üniversite - 6 Yabancı Dil Merkezi Anlaşması

### Organizasyon ve Kalite

- 180 Organizasyon Yapısı ve 900 Pozisyon Tanımı
- 1.200 Doküman Güncellemesi
- 9.690 Ekran Gözden Geçirilmesi
- Emlak Çağrı Talep Yönetimi Kurgusu

## Emlak Katılım'ın Dahil Olduğu Risk Grubu İle Yaptığı İşlemlere İlişkin Bilgiler

2019 yılında bankacılık mevzuatı çerçevesinde risk grubu olarak değerlendirilebilecek bir işlem yapılmamıştır.

## Kredi Komitesi ve Bankaların İç Sistemleri Hakkında Yönetmelik Uyarınca Risk Yönetim Sistemleri Çerçevesinde Yönetim Kuruluna Bağlı Olan Veya Yönetim Kuruluna Yardımcı Olmak Üzere Kurulmuş Olan Komitelerin Faaliyetleri İle Bu Komitelerde Görev Alan Başkan ve Üyelerin Ad ve Soyadları İle Asli Görevleri Hakkında Bilgiler

### Kredi Komitesi

Üye	Görevi
Prof. Dr. Mehmet Emin Birpınar	Yönetim Kurulu Başkanı
Abdullah Erdem Cantimur	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Prof. Dr. Murat Balcı	Yönetim Kurulu Üyesi
Cengiz Sinanoğlu*	Yönetim Kurulu Üyesi *
Prof. Dr. Mehmet Ersoy	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Nuri Yazıcı	Yönetim Kurulu Üyesi

\* 11 Şubat 2020 tarihinde Sn. Nevzat Bayraktar atanmıştır. (Sn. Cengiz Sinanoğlu 11 Ekim 2019 - 11 Şubat 2020 arasında görev yapmıştır)

Yönetim Kurulu'na ait olan kredi açma yetkisini kullanarak Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun belirlediği usul/esaslar çerçevesinde ve kendisine devredilen sınırlar dâhilinde kredi kararlarının neticelendirilmesi ile görevlidir.

### Denetim Komitesi

Üye	Görevi
Prof. Dr. Mehmet Ersoy	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Ali Kahraman	Yönetim Kurulu Üyesi

Yönetim Kurulu adına bankanın iç sistemlerinin etkinliğini ve yeterliliğini, bu sistemler ile muhasebe ve raporlama sistemlerinin Bankacılık Kanunu ve ilgili düzenlemeler çerçevesinde işleyişini ve üretilen bilgilerin bütünlüğünü gözetmek, bağımsız denetim kuruluşları ile derecelendirme, değerlendirme ve destek hizmeti kuruluşlarının Yönetim Kurulu tarafından seçilen ve sözleşme imzalanan bu kuruluşların faaliyetlerini düzenli olarak izlemek, Bankacılık Kanunu'na istinaden yürürlüğe giren düzenlemeler uyarınca konsolidasyona tabi ortaklıkların iç denetim faaliyetlerinin konsolide olarak sürdürülmesini sağlamakla görevli ve sorumludur.

Denetim Komitesi 2019 yılında 4 kez toplanmıştır.

## Personel Komitesi

Üye	Görevi
Prof. Dr. Mehmet Emin Birpınar	Yönetim Kurulu Başkanı
Prof. Dr. Murat Balcı	Yönetim Kurulu Üyesi
Cengiz Sinanoğlu*	Yönetim Kurulu Üyesi*

\* 11 Şubat 2020 tarihinde Sn. Nevzat Bayraktar atanmıştır. (Sn. Cengiz Sinanoğlu 11 Ekim 2019 - 11 Şubat 2020 arasında görev yapmıştır)

Bankanın organizasyon yapısı hakkında önerilerde bulunmak, insan kaynakları bütçesi ve bilançosunun yönetimine katkı sunmakla görevli ve sorumludur.

Personel Komitesi, 2019 yılı içerisinde 7 kez toplanmıştır.

## Ücretlendirme Komitesi

Üye	Görevi
Prof. Dr. Murat Balcı	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Nuri Yazıcı	Yönetim Kurulu Üyesi
Cengiz Sinanoğlu*	Yönetim Kurulu Üyesi*

\* 11 Şubat 2020 tarihinde Sn. Nevzat Bayraktar atanmıştır. (Sn. Cengiz Sinanoğlu 11 Ekim 2019 - 11 Şubat 2020 arasında görev yapmıştır)

Banka faaliyetlerinin kapsamı ve yapısı ile stratejileri, uzun vadeli hedefleri ve risk yönetim yapılarına uyumlu aşırı risk alımını önleyici ve etkin risk yönetimine katkı sağlayacak bir ücretlendirme politikası oluşturmak, gözden geçirmek, rapor halinde Yönetim Kurulu'na sunmak, önerilerini uzun vadeli hedefleri dikkate alarak belirlemek, dengeli bir dağılım tesis etmek ve ödüllendirilmelerini temin etmekle görevli ve sorumludur.

Ücretlendirme Komitesi, 2019 yılı içerisinde 2 kez toplanmıştır.

## İcra Komitesi

Üye	Görevi
Prof. Dr. Mehmet Emin Birpınar	Yönetim Kurulu Başkanı
Prof. Dr. Murat Balcı	Yönetim Kurulu Üyesi
Cengiz Sinanoğlu*	Yönetim Kurulu Üyesi*

\* 11 Şubat 2020 tarihinde Sn. Nevzat Bayraktar atanmıştır. (Sn. Cengiz Sinanoğlu 11 Ekim 2019 - 11 Şubat 2020 arasında görev yapmıştır)

Banka strateji, iş planları, politika, uygulama talimatı gibi genel konular hakkında öneriler hazırlamak, raporlar hazırlamak, bildirimlerde bulunmak ve sayılı diğer belirli konularda banka birimlerine destek olmakla görevli ve sorumludur.

## Kurumsal Yönetim Komitesi

Üye	Görevi
Abdullah Erdem Cantimur	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Prof. Dr. Mehmet Ersoy	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Nuri Yazıcı	Yönetim Kurulu Üyesi
Yusuf Abdullah Karadağ**	İç Sistemler Üst Düzey Yöneticisi**

\*\* 07 Şubat 2020 tarihinde bankamızdan ayrılmıştır. (24 Şubat 2020 tarihinde Sn. Cengiz Sinanoğlu atanmıştır)

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından yayımlanan "Bankaların Kurumsal Yönetim İlkelerine İlişkin Yönetmelik" hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan "Kurumsal Yönetim İlkeleri"ne uygun olarak, Banka'nın kurumsal yönetim ilkelerine uyumunu izlemek, bu konuda iyileştirme çalışmaları yapmak ve Yönetim Kurulu'na öneriler sunmak komitenin görevleri arasındadır.

Kurumsal Yönetim Komitesi 2019 yılında 4 kez toplanmıştır.

# Genel Kurula Sunulan Özet Yönetim Kurulu Raporu

ABD'nin Çin ve Avrupa Birliği ile yaşamış olduğu ekonomik ve siyasal problemler ile geçen 2019 yılı, dünya piyasaları için zorlu bir yıl oldu. ABD'nin içinde bulunduğu gergin eko-politik ortam ve ithalata dayalı ekonomik model, piyasalar üzerinde olumsuz baskı yaratmış ve bu sebeple Ağustos, Eylül, Ekim aylarında FED tarafından yapılan faiz indirimleri ile %2,00 - %2,50 bandındaki faiz oranları %1,50 - %1,75 bandına çekilerek, yaşanabilecek ekonomik zorluklar bertaraf edilmek istenmiştir. Ayrıca İngiltere'nin Brexit sürecini tamamlayamamış olması ve AB ile anlaşma yapmadan ayrılma ihtimalinin giderek artması, gelişen piyasalar üzerinde bir tehdit unsuru olarak ön plana çıkmıştır. Amerika'nın İran'a yönelik yaptırımlarını sıklaştırması ve Dünya'nın en büyük petrol arz edicisi konumundaki Suudi Arabistan merkezli Aramco şirketine yönelik terörist saldırılar karşısında, Brent petrolün varili 69 ABD doları üzerine çıkarak uzun bir aradan sonra 70 ABD doları sınırına ulaşmıştır.

FED ve ECB'nin sürdürmüş olduğu düşük faiz politikaları, gelişen ülke piyasalarında olduğu gibi ülkemizde de olumlu bir hava yaratmıştır. 2018 yılında başlayan kur atakları ve ardından gelen yüksek enflasyon ve faiz, 2019 yılından itibaren düşüş trendine girmiştir. %25 seviyelerine kadar çıkmış olan enflasyon oranı, 2019 yılını %11,84 ile kapatmıştır. Ayrıca, ülkelerin risk primini gösteren CDS, Mayıs ayı içerisinde 521 puan ile yılın en yüksek seviyesini görmüş olmasına karşın, ekonomideki toparlanma ve iyimser hava ile birlikte yılı 280 puan civarında kapatmıştır. Yılın ikinci yarısında yakalanan bu ılımlı hava Borsa İstanbul'u (BIST) da pozitif etkilemiştir. BIST 100 endeksi 2019 yılında %25,4 oranında değer kazanarak yılı 114.425 seviyesinden kapatmış ve iki yıl üst üste düşüş kaydetmeme özelliğini devam ettirmiştir.

Yıl içerisinde %26,1 seviyesine kadar yükselen gösterge faizi, yurtdışı piyasalarda oluşan olumlu hava ve TCMB Başkanı'nın Temmuz ayında değişmesi, yeni başkan Murat Uysal başkanlığındaki yeni yapının peş peşe aldığı faiz indirimi kararlarıyla Aralık ayında %12'ye kadar düşmüştür. Bu gelişmeler ekonomik olarak toparlanmanın öncüsü olmuştur. GYSİH 'da ilk iki çeyrekte yaşanan negatif büyümeye rağmen; üçüncü çeyrekte yakalanan %0,9'luk pozitif büyüme oranı, aşağı yönlü olan büyüme trendini tersine çevirerek 2020 yılı için umut verici olmuştur.

2019 yılında yaşanan kur dalgalanmaları ve özellikle yılın ilk yarısındaki yüksek faiz oranları sebebiyle iç talebin azalması ithalatın da azalmasını beraberinde getirmiştir. İthalatın azalması, ithal girdiye dayalı ihracatı olumsuz etkilemiş olmasına rağmen 2019 yılında, ihracatın ithalatı karşılama oranı bir önceki yıla oranla %9,3 puan artarak %85,8 olarak gerçekleşmiştir. Ayrıca, dış ticaret açığı da 2019 yıl sonu itibarıyla %44 azalarak 54,3 milyar ABD dolarından 29,9 milyar ABD dolarına gerilemiştir.

Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk bankalarından biri olan Emlak Bankası, 2018 yılının Eylül ayında başlayan yeniden faaliyete geçiş sürecini oldukça hızlı bir şekilde tamamlayarak, 21 Mart 2019 tarihinde bir kamu katılım bankası olarak faaliyete başladı. 2019 yılının birinci çeyreğinde bankacılık faaliyetine başlayarak sektöre güçlü bir giriş yaptık. Vizyonumuz ve stratejilerimiz çerçevesinde, başta ihtisas alanımız olan inşaat sektörü olmak üzere birçok sektöre yönelik yeni ve kalıcı çözüm önerisi geliştirdik. Faaliyete başladıktan bir çeyrek sonra dünyadaki saygın derecelendirme kuruluşlarından bir tanesi olan Fitch Ratings tarafından bankamıza B+ rating notu verildi. Henüz bir yıllık finansalları oluşmamış bir banka olarak bu değerlendirmeye haiz olmak Türkiye Emlak Katılım Bankası'nın birçok boyutta güçlü şekilde yapılandırıldığını ve doğru stratejiler ortaya koyduğunun göstergesidir. Türkiye Emlak Katılım Bankası, 2019 yılını hedeflenenin üzerinde bir performans ile tamamladı. Stratejik planımıza göre ulaşmak istediğimiz finansal büyüklüğün neredeyse iki katına ulaştık. Yıl sonu itibarıyla aktif büyüklüğümüz 9,3 milyar TL'ye ulaştı. Toplam kullanılan fon büyüklüğümüz 5,7 milyar TL'yi geçti. Topladığımız fonlar da yıl sonu itibarıyla 5,9 milyar TL'ye ulaştı. Sektörlere özel olarak yürüttüğümüz ürün ve hizmet çalışmalarımız için süreçler oldukça hızlı ilerliyor. Belirli bir dönem tasarruf ederek uygun kredi koşullarıyla konut edindirme esasına dayanan yapı tasarrufu sandığı sistemi ürünümüz T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığımız tarafından açıklanan YEP (2020-2022) içerisinde yer alıyor. Sukuk (kira sertifikası) ihracı için varlık kiralama şirketlerimizi kurduk. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ile entegre çalışacak olan hakem hesap ürünümüzde son aşamaya geldik. Dijital Bankacılık ürünümüzü 2020 yılının ilk yarısı tamamlanmadan müşterilerimizin hizmetine sunacağız. Şubeleşme ve tabana yaygınlaşma çalışmalarımız hızla devam ediyor. 2019 yılını 11 şubeyi faaliyete geçirmiş olarak tamamladık.

Önce ülkemiz sonra da Bankamız için hayırlı bir yıl olmasını diler, yeni yılın herkes için bereketli geçmesini temenni ederiz.

Saygılarımızla.



## Destek Hizmeti Alınan Faaliyet Konuları ve Hizmetin Alındığı Kişi ve Kuruluşlara İlişkin Bilgiler

HİZMET ALINAN FİRMA	ALINAN HİZMET
ARCHITECHT BİLİŞİM SİSTEMLERİ VE PAZARLAMA TİC. A.Ş.	Ana Bankacılık Sistemi ve Teknoloji Platformu Lisans Sözleşmesi
PIXELPLUS İNTERACTIVE FİNEKSUS BİLİŞİM ÇÖZÜMLERİ TİC. A.Ş.	Kurumsal Web Sayfası Tasarım ve Yıllık Bakım Hizmeti Kara Liste Kontrol Modülü Swift Ara Yüzü Muhabir Hesap Mutabakat Modülü
MTM HOLOGRAFİ GÜVENLİKLİ BASIM VE BİLİŞİM TEKN. SAN. TİC. A.Ş. YAVUZ KORUMA VE ÖZEL GÜVENLİK HİZMETLERİ LTD. ŞTİ.	Teminat Pikürü ve Hologram Baskı Güvenlik Hizmet Alımı
GÜZEL SANATLAR ÇEK BASIM LTD. ŞTİ. MİBA ELEKTRONİK GÜV. SİST. SAN. TİC. LTD. ŞTİ. İPOTEKA GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK A.Ş.	Çek Basım Merkez Şube Alarm Kurulum Hizmet Alımı İpotek İşlemlerinin Bankamız Adına Firmanın Avukatları Vasıtasıyla Sözleşme Yapılması
DESMER GÜVENLİK HİZMETLERİ A.Ş. BARİKAT BİLİŞİM GÜVENLİĞİ A.Ş. HOBİM BİLGİ İŞLEM HİZM. A.Ş.	Para ve Kıymet Nakil Hizmetleri Güvenlik Hizmet Alımı Arşiv Hizmeti
LOOMIS GÜVENLİK HİZM. A.Ş. / LOOMIS INTERNATIONAL BRINK'S GÜVENLİK HİZMETLERİ A.Ş. POSTA VE TELGRAF TEŞKİLATI A.Ş. (PTT) TURKCELL İLETİŞİM HİZMETLERİ A.Ş.	Yurt Dışı Efektif ve Kıymetli Madenler Yurt Dışı Efektif ve Kıymetli Madenler Muhabir Bankacılık Gebze-Söğütözü Alt Yapı Barındırma Hizmeti

## Emlak Katılım Kredi Derecelendirme Notları

Fitch Ratings 02 Ağustos 2019 tarihinde Emlak Katılım'ın uluslararası derecelendirme notlarını güncellemiştir:

Uzun Vadeli Yerel Para cinsinden kredi notu	"BB-"
Uzun Vadeli Yabancı Para cinsinden kredi notu	"B+"
Kısa Vadeli Yerel Para cinsinden kredi notu	"B"
Kısa Vadeli Yabancı Para cinsinden kredi notu	"B"
Destek Notu (SR)	"4"
Destek Derecelendirme Tabanı (SRF)	"B+"

# FİNANSAL BİLGİLER VE RİSK YÖNETİMİNE İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

# Risk Türleri İtibarıyla Uygulanan Risk Yönetimi Politikalarına İlişkin Bilgiler

## Risk Türleri İtibarıyla Uygulanan Risk Yönetim Politikalarına İlişkin Bilgiler ile Risk Yönetimi Açıklamaları

### Emlak Katılım Risk Yönetimi

Emlak Katılım'ın risk yönetim sisteminin amacı;

Gelecekteki nakit akımlarının içereceği risk-getiri yapısını, buna bağlı olarak faaliyetlerin niteliğini ve düzeyini izlemeye, kontrol altında tutmaya ve gerektiğinde değiştirmeye yönelik belirlenen politikalar, uygulama talimatları ve limitler aracılığıyla, maruz kalınan risklerin tanımlanmasını, ölçülmesini, izlenmesini, kontrol edilmesini ve yönetilmesini sağlamaktır.

Bankacılık faaliyetleri sebebiyle maruz kalınabilecek risklerin izlenmesi ve kontrol edilmesi faaliyeti bankacılık kanunu, ilgili mevzuat, ana sözleşme hükümleri, kurumsal yönetim ilkeleri ve bankacılık teamüllerine uygun oluşturulan iç kontrol, risk yönetim ve iç denetim sistemi tesis etmek ve bunların işlerliğini temin etmek suretiyle Yönetim Kurulu tarafından gerçekleştirilir.

Yönetim Kurulu, risk yönetimi politika ve stratejilerini ve sair diğer dokümanları değişen piyasa koşullarına göre periyodik olarak gözden geçirmekte ve değerlendirmektedir.

Emlak Katılım, faaliyetleri dolayısıyla aşağıda detaylandırılan risklere maruz kalmaktadır:

### Kredi Riski

Kredi Riski Yönetimi Emlak Katılım Yönetim Kurulu tarafından yasal mevzuat dikkate alınarak belirlenen politika ve uygulama talimatları doğrultusunda gerçekleştirilir. Kredi Riski Politikası kapsamında;

- Strateji,
- Kredi Risk Yönetim Süreci,
- Kredi Sınırları,
- Limit Tahsis Prensipleri,
- Risk İzleme, Kontrol ve İyileştirme,
- Önemli Risk Noktaları,
- Risk Noktaları için Risk Azaltıcı Tedbirler,
- Sektörel Yoğunlaşmanın Önlenmesi,

gibi faaliyetler yürütülmektedir.

Kredi Riski; Kredi müşterisinin yapılan sözleşme gereklerine uymayarak yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesinden dolayı Emlak Katılım'ın maruz kalabileceği zarar olasılığını ifade eder. Bu risk aynı zamanda karşı tarafın mali durumundaki bozulmanın neden olduğu piyasa değeri kaybını da içerir. Kullanılan kredi riski tanımı kapsamına bilanço içi ve bilanço dışı portföyler de dahildir.

### Piyasa Riski

Piyasa riski, Emlak Katılım'ın bilanço içi ve bilanço dışı hesaplarda tuttuğu pozisyon/portföyler nedeniyle, kâr payı oranlarının, kurların ve menkul kıymet fiyatlarının değişmesine bağlı olarak zarar etme ihtimali olarak tanımlanmıştır.

Piyasa riski; Emlak Katılım için kâr payı oranı riski, kur riski, emtia riski ve takas riski nedeniyle maruz kalabileceği zarar olasılığını kapsamaktadır.

Emlak Katılım, risk yönetimi alanındaki faaliyetlerini bankacılık kanunu, ilgili mevzuat, ana sözleşme hükümleri, kurumsal yönetim ilkeleri ve bankacılık teamüllerine uygun olarak Yönetim Kurulu'nun sorumluluğunda yürütmektedir.

Emlak Katılım, piyasa riskinin, yasal mevzuat ile belirlenen limitlere ve risk iştahı çerçevesinde belirlenen göstergelere uyum sağlayıp sağlamadığını sürekli olarak izlemektedir.

# Risk Türleri İtibarıyla Uygulanan Risk Yönetimi Politikalarına İlişkin Bilgiler

## Likidite Riski

Emlak Katılım, müşteri fonlarını kullanarak çeşitli vadelerdeki işlemleri fonlamakta ve finansal aracılık faaliyeti yürütmektedir. Emlak Katılım'ın çeşitli varlık ve yükümlülüklerindeki değişken vade yapısı, nakit ödeme ve tahsilatlarda olası vade uyumsuzluklarına neden olmakta ve likidite riskini doğurmaktadır.

Likidite riski, fonlamaya ilişkin likidite riski ile piyasaya ilişkin likidite riskinden oluşmaktadır.

Fonlama Likiditesi Riski: Emlak Katılım'ın günlük faaliyetlerini veya finansal durumunu bozmadan, beklenen ve beklenmedik mevcut ve gelecek nakit akışlarını etkin bir şekilde karşılayamama riskidir.

Piyasa Likiditesi Riski: Piyasa derinliğinin yetersiz olması veya piyasada yaşanabilecek bozulmalar nedeniyle, Emlak Katılım'ın bir pozisyonu kolaylıkla piyasa fiyatında dengeleyememesi veya kapatamaması riskidir.

## Operasyonel Risk

Operasyonel risk; harici etkilerden, başarılı yönetilmeyen iç süreçlerden, sistemlerden veya personelden kaynaklanan kayıp riski olarak tanımlanmaktadır.

Operasyonel risk, Emlak Katılım'ın tüm faaliyetlerinde yer alan risklerdendir. Personel hatası, sistemden kaynaklanan hatalar, yetersiz ya da yanlış yasal bilgi ve dokümanlara dayandırılarak yapılabilecek işlemler, banka organizasyon yapısı içerisindeki bilgi akışının aksaması, yetki sınırlarının belirsizliği, yapı ve/veya işleyiş değişiklikleri, doğal afetler, terör ve dolandırıcılık hadiselerinden kaynaklanabilmektedir.

Emlak Katılım operasyonel riskin kabul edilebilir bir düzeyde tutulabilmesi için gerekli önleyici tedbirleri almaktadır.

## Diğer Riskler

Emlak Katılım'ın maruz kalabileceği diğer riskler; stratejik risk, itibar riski, karşı taraf kredi riski, ülke riski ve yoğunlaşma riski oluşturmaktadır.

### • Stratejik Risk

Stratejik risk, iş riski kapsamında da değerlendirilebilir. Bu bağlamda yanlış ticari seçimlerden veya yapılan ticari seçimlerin yanlış şekilde uygulanmasından ya da sektörel değişikliklerin iyi analiz edilmemesi veya yorumlanmaması neticesinde söz konusu değişiklikler ile bu değişikliklerden ileride doğabilecek fırsat ve tehditlere uyumlu karar alınmaması ve uygun hareket edilememesinden dolayı Emlak Katılım'ın beklenenden daha az gelir elde etme olasılığını ifade etmektedir.

Emlak Katılım, BDDK'nın düzenlemeleri, üst düzey yönetiminin ortak görüşü doğrultusunda hazırlanan ve Türkiye Emlak Katılım Bankası Yönetim Kurulu'nca onaylanan stratejik risk yönetimi politikası ve en iyi uygulamaları da gözeterek, faaliyetlerinin hacmine, niteliğine ve karmaşıklığına uygun olarak stratejik riskin yönetilmesini sağlar.

Emlak Katılım, yurtiçi ve yurtdışı ekonomik konjonktürü, teknolojik, finansal ve sosyal gelişmeleri, yasal düzenlemeleri, bankacılık sektörünü yakından takip ederek rasyonel iş kararları vermeyi ve gelişmelere göre değişimi amaçlar.

### • İtibar Riski

Mevcut veya potansiyel müşteriler, ortaklar, rakipler ve denetim otoriteleri gibi tarafların banka hakkındaki olumsuz düşüncelerinden ya da mevcut yasal düzenlemelere uygun davranılmaması neticesinde bankaya duyulan güvenin azalması veya banka itibarının zedelenmesi nedeniyle bankanın zarar etme olasılığını ifade etmektedir.

Bunun yanı sıra, Emlak Katılım'ın, katılım bankacılığı prensiplerine uygun olarak faaliyetlerini yürütmesi de bankaya ait spesifik itibar riski yönetiminin bir bileşeni olarak dikkate alınır.

#### • Karşı Taraf Kredi Riski

İki tarafa da yükümlülük getiren bir işlemin muhatabı olan karşı tarafın, bu işlemin nakit akışında yer alan son ödemeden önce temerrüde düşme olasılığını ve/veya takas riskini (işlemin takas tarihinde karşı tarafın yükümlülüğünü yerine getiremeyecek duruma düşmesi) ifade etmektedir.

Emlak Katılım, bahse konu ihtimallerden kaynaklı riskleri belirleyerek ve izleyerek karşı taraf kredi riskini yönetmektedir.

#### • Ülke Riski

Ekonomik, sosyal ve siyasi koşullarda meydana gelen belirsizlikler nedeniyle bir ülkedeki borçluların dış yükümlülüklerini yerine getirememeleri veya yerine getirmekten kaçınmaları sonucunda bankanın maruz kalabileceği zarar olasılığını ifade etmektedir.

Emlak Katılım, BDDK'nın düzenlemeleri çerçevesinde, en iyi uygulamaları da gözeterek, faaliyetlerinin hacmine, niteliğine ve karmaşıklığına uygun olarak ülke riskinin yönetilmesini sağlar. Yasal sınırlamaları, piyasa şartlarını ve müşteri memnuniyetini de gözeterek, yurtdışı mali kurum ve ülkelerle olan ticari bağlantılarını, ülkenin ekonomik koşullarının dikkate alındığı fizibilite çalışmaları neticesinde tesis etmektedir.

#### • Yoğunlaşma Riski

Bir risk tutarının veya grup halindeki risk tutarlarının Emlak Katılım'ın sağlığını ve esas faaliyetlerini yürütebilme kabiliyetini tehdit edebilecek derecede yüksek (Banka'nın sermayesi, toplam aktifleri veya bütüncül risk seviyesi ile orantılı olarak) zararlara neden olabilme potansiyelini ifade etmektedir.

Kredi portföyünün sağlığı açısından yoğunlaşma riski; Ülke, bölge, sektör, karşı taraf vb. bazlarda ölçülerek izlenmektedir. Bununla birlikte, risk yoğunlaşmalarının ölçümü anlamında Bankacılık Kanunu'nda yer alan yasal kredi sınırları da kullanılmaktadır. Bankamızda yoğunlaşma riskinin yükselmesini önlemek amacıyla ihdas edilen risk limitleri düzenli olarak takip edilmektedir. Herhangi bir risk türünde belirlenen limite yaklaşma tespit edildiğinde gerekli aksiyonlar alınarak izleme sıklığı artırılmaktadır.

#### Sonuç

Emlak Katılım Yönetim Kurulu tarafından onaylanan Risk Yönetimi Strateji, Politika ve Uygulama Talimatları'nı yerine getirmek, Emlak Katılım'ın karşı karşıya olduğu önemli riskler konusunda Yönetim Kurulu'na zamanında ve güvenilir raporlama yapmak ve risk raporlarını değerlendirmek, alınması gerekli görülen tedbirleri almak ve risk limitlerini belirleme sürecine katılmak; üst düzey yönetimin sorumluluğundadır.

## Özet Bilanço ve Gelir Tablosu

<b>Aktifler (milyon TL)</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Likit Aktifler	658	946
Menkul Değerler	-	996
Kullandırılan Fonlar	-	5.730
Diğer Aktifler	481	1.610
<b>Toplam Aktifler</b>	<b>1.139</b>	<b>9.282</b>

<b>Pasifler (milyon TL)</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Diğer Pasifler	38	8.113
Özkaynaklar	1.101	1.169
<b>Toplam Pasifler</b>	<b>1.139</b>	<b>9.282</b>

<b>Aktifler (milyon TL)</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Kâr Payı Gelirleri	212	430
Kâr Payı Giderleri	-	212
<b>Net Kâr Payı Gelir/Gider</b>	<b>212</b>	<b>218</b>
Net Ücret ve Komisyon Gelir/Giderleri	-	-1
<b>Ticari Kâr-Zarar (Net)</b>	<b>261</b>	<b>33</b>
Diğer Faaliyet Gelirleri	30	24
Diğer Faaliyet Giderleri	35	74
Kredi ve Diğer Alacaklar Karşılığı	15	79
Vergi Öncesi Kâr-Zarar	440	46
Vergi Karşılığı	-104	1
<b>Net Kâr-Zarar</b>	<b>544</b>	<b>45</b>

## Mali Durum Kârlılık ve Borç Ödeme Gücüne İlişkin Değerlendirmeler

Emlak Katılım, 2019 yılı sonu itibarıyla 9,3 milyar TL toplam aktife ve 1,2 milyar TL büyüklüğünde özkaynağa sahiptir. Bununla birlikte, Emlak Katılım'ın sermaye yeterlilik oranı yasal yükümlülük seviyesinin çok üzerinde %63,63 olarak gerçekleşmiştir. Emlak Katılım, kaynaklarını etkin ve verimli bir şekilde kullanarak kârını artırmaya devam etmektedir. Mali durum, kârlılık ve borç ödeme gücüne ilişkin detaylı bilgiler, finansal tablolar ve bağımsız denetim raporu bölümlerinde daha detaylı olarak görülebilir.

## Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar

Banka Sayıştay denetimine tabi olup, Sayıştay raporlarına istinaden Türkiye Büyük Millet Meclisi KİT Alt ve KİT Üst Komisyonu'nda değerlendirilmeye tabi tutulmaktadır.

2019 yılı bağımsız denetim faaliyetleri KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından gerçekleştirilmiştir.

## Konsolide Edilen Bağlı Ortaklıklara İlişkin Bilgiler

### Emlak Varlık Kiralama A.Ş.

Emlak Varlık Kiralama A.Ş., Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu ve T.C. Sermaye Piyasası Kurulu'ndan (SPK) alınan izinler doğrultusunda 5 Ağustos 2019 tarihinde kurulmuş ve ticaret siciline tescil edilmiştir. Emlak Varlık Kiralama A.Ş. SPK'nın 07 Haziran 2013 tarihli ve 28670 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Kira Sertifikaları Tebliği (III-61.1) çerçevesinde her türde kira sertifikası ihraç etmek amacıyla kurulmuştur. Emlak Varlık Kiralama A.Ş., kira sertifikalarını yatırımcılarla buluşturmayı, kira sertifikasının nasıl bir yatırım enstrümanı olduğu konusunda yatırımcıları bilgilendirmeyi, kira sertifikasının sağladığı getirisinin katılım bankacılığı prensiplerine uygunluğunu sağlamayı ve yatırımcı tabanını genişletmeyi ilke edinmiştir. Emlak Varlık Kiralama A.Ş., kurumsal müşterilerimizin yurt içi ve yurt dışı kira sertifikalarını ihraç etmek amacıyla 2019 yılında kurulmuş bir varlık kiralama şirkettir. Emlak Varlık Kiralama A.Ş. bir Emlak Katılım iştirakidir.

# Denetim Komitesinin İç Kontrol, İç Denetim ve Risk Yönetim Sistemlerinin İşleyişine İlişkin Değerlendirmeleri ve Hesap Dönemi İçerisindeki Faaliyetleri Hakkında Bilgiler

Denetim Komitesi; 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve Bankaların İç Sistemleri ve İçsel Sermaye Yeterliliği Değerlendirme Süreci (İSEDES) Hakkındaki Yönetmelik hükümleri uyarınca, Yönetim Kurulu tarafından gözetim ve denetim faaliyetlerinin yerine getirilmesine yardımcı olmak üzere 08 Ekim 2018 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında oluşturulmuştur. Komitenin asli sorumlulukları;

- İç denetim, iç kontrol, uyum ve risk yönetimi sistemlerinin etkinliğini ve yeterliliğini, bu sistemlerle muhasebe ve raporlama sistemlerinin ilgili düzenlemeler çerçevesinde işleyişini ve üretilen bilgilerin bütünlüğünü gözetmek,
- Bağımsız denetim kuruluşları ile değerlendirme, derecelendirme ve destek hizmeti kuruluşlarının seçilmesinde gerekli ön değerlendirmeleri yapmak, seçilen bu kuruluşların faaliyetlerini düzenli olarak izlemek,
- İSEDES'in yeterliliği ve doğruluğu hakkında gerekli güvenceyi sağlayacak denetim ve kontrol sürecini oluşturmak,
- Sorumlu olduğu alanlara yönelik politika, uygulama talimatı, iş akışı vb. dokümanların güncelleme gereksinimlerini takip etmek, güncelliğini sağlamak üzere aksiyon almak olarak sıralanmaktadır.

Bu kapsamda, 08 Ekim 2018 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında Bankamızın Denetim Komitesi üyeliklerine Yönetim Kurulu üyeleri Prof. Dr. Mehmet Ersoy ve Mehmet Ali Kahraman atanmıştır.

Öte yandan, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu hükümleri çerçevesinde Bankamızın strateji ve faaliyetleri itibarıyla maruz kalabileceği risklerin belirlenmesi, ölçülmesi, izlenmesi ve kontrollerinin sağlanması amacıyla 05 Kasım 2018 tarihindeki Yönetim Kurulu toplantısında onaylanan İç Sistemler organizasyon yapısı altında, Teftiş Kurulu, İç Kontrol ve Uyum, Risk Yönetim Başkanlıkları kurulmuş, söz konusu Başkanlıklar organizasyonel olarak İç Sistemler Üst Düzey Yöneticisi aracılığıyla Denetim Komitesi'ne ve Yönetim Kuruluna bağlı olacak şekilde yapılanmıştır.

İç Sistemler bünyesindeki birimlerin 2019 yılına ait faaliyetlerine ilişkin bilgilere aşağıda yer verilmiştir.

## Teftiş Kurulu Başkanlığı

Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı, Banka'nın Genel Müdürlük birimlerinin, şubelerinin ve konsolidasyona tabi ortaklıklarının faaliyetlerinin, Bankacılık Kanunu ve diğer yasal düzenlemeler ile iç mevzuat, politika, strateji ve hedefler doğrultusunda yürütülmesi, mali verilerin doğruluğu ve varlıkların korunmasına yönelik uygulamaların yeterliliği ve iç kontrol ve risk yönetimi sistemlerinin etkinliği ve yeterliliği hususlarında Banka Yönetim Kuruluna bağımsız, objektif ve makul güvence sağlamayı amaçlamaktadır.

Kanun, Kanuna ilişkin alt düzenlemeler ve Bankaların İç Sistemleri ve İçsel Sermaye Yeterliliği Değerlendirme Süreci Hakkında Yönetmelik başta olmak üzere, uluslararası iç denetim standartları da göz önünde bulundurularak, risk odaklı denetim anlayışı ile hazırlanan yıllık denetim planı çerçevesinde, Yönetim Kurulu adına, birim, şube, ortaklık ve destek hizmeti alınan kişi ve kuruluşlarda teftiş çalışmaları ve gerekli olması halinde inceleme ve soruşturma çalışmaları gerçekleştirilmektedir. Teftiş, inceleme ve soruşturma faaliyetleri sonucunda tespit edilen eksikliklere yönelik yazılan bulguların takibi gerçekleştirilmekte olup, ayrıca söz konusu eksiklik, hata ve risklerin yeniden ortaya çıkmaması adına ilgili Banka yöneticileri ile karşılıklı olarak değerlendirmeler de yapılarak tedbirler alınması ve iş süreçlerinin iyileştirilmesine yönelik danışmanlık sağlanmaktadır. Böylelikle daha etkin bir kontrol ve risk yönetimi yapısının gerçekleştirilmesi doğrultusunda iş birimleri ile diyalog içinde hizmet kalitesinin yükseltilmesi için çözümler üretilmektedir.



## İç Kontrol ve Uyum Başkanlığı

İç Kontrol ve Uyum Başkanlığı'nın iki ana fonksiyonu bulunmaktadır;

İç Kontrol; Banka içinde sağlıklı bir iç kontrol ortamının oluşturulmasından ve koordinasyonundan, günlük aktivitelerin etkin ve verimli şekilde kanunlara, diğer alt yasal düzenlemelere, Banka içi politika ve kurallar ile genel bankacılık teamüllerine uygun olarak yürütülmesinden, muhasebe ve finansal raporlama sistemlerinin güvenilirliğini, bütünlüğünü ve zamanında elde edilebilirliğinden sorumludur. Söz konusu sorumluluk, Şube ve Genel Müdürlük Birimlerinde yerinden ve uzaktan ikinci seviye kontrol aktiviteleri yürütülerek yerine getirilmektedir. İç kontrol faaliyetleri kapsamında tespit edilen bulgularla ilgili öneriler geliştirilmekte gerekli aksiyonların alınması sağlanmaktadır.

Bankacılık mevzuatı kapsamında yasal düzenlemeler takip edilerek, Bankanın ilgili birimlerine duyuru ve yönlendirmeler yapılmaktadır. Diğer yandan, Kanunlara, düzenlemelere, Banka süreç ve talimatlarına uyulmaması sonucunda yaşanabilecek finansal ve itibari kayıpların önlenmesine yönelik danışmanlık faaliyetleri yürütülmektedir.

Uyum; suç gelirlerinin aklanmasının ve terörün finansmanının önlenmesi uyarınca çıkarılan ulusal ve uluslararası yasal düzenlemelere uyumun sağlanmasından sorumludur. Söz konusu sorumluluğun yerine getirilmesi amacıyla sistemsel ve manuel kontrol çalışmaları icra edilmekte, Mali Suçları Araştırma Kurulu Başkanlığı (MASAK) ile iletişim ve koordinasyon sağlanmakta, hazırlanan eğitim programı sınıf içi eğitim formatında tüm Emlak Katılım personeline sunulmaktadır.

## Risk Yönetim Başkanlığı

Banka bünyesinde, etkin, bağımsız, güçlü ve sürdürülebilir bir risk yönetimi sisteminin oluşturulması ve bununla birlikte risk yönetiminin kurumsal risk kültürü içinde tam anlamıyla icra edilebilmesi için Yönetim Kurulu nezaretinde risk yönetim süreci inşa edilmiştir.

Banka'nın maruz kaldığı risklerin uçtan uca tanımlanması, ölçülmesi, izlenmesi, kontrolü ve raporlanması gibi muhtelif faaliyetler Risk Yönetim Başkanlığı sorumluluğunda yürütülmektedir.

Risk Yönetim Başkanlığı, risk yönetim sürecinin ve buna ilişkin yapılması gereken faaliyetlerin aktif olarak gözetim altında tutulması; faaliyetlerden kaynaklanan risklerin farklı boyutlarını yönetmeye imkân verecek yeterli strateji, politika ve uygulama talimatları gibi iç mevzuat dokümanlarının tesisi; Risk Yönetimi Başkanlığında yeterli sayı ve nitelikte personel istihdamı ile yeterli ve tutarlı risk ölçümü, analizi ve izleme faaliyetlerinin gerçekleştirilmesi; güvenilir teknolojiye erişim imkânının ve yönetim bilgi sisteminin bulunması; doğru ve bütünlük verilerin temin edilmesi için Yönetim Kurulu'nca belirlenen talimatlar doğrultusunda çalışmalarını sürdürmektedir.

Banka, büyüme süreci ile birlikte gelecekte daha karmaşık bir yapıya sahip olacağı, bu nedenle karşılaşılabilecek risklerin farklılaşması sonucunu beklemektedir. Kredi riski, piyasa riski, likidite riski, operasyonel risk ve diğer tüm önemli risklerin ölçümü, farklı ölçüm tekniklerine konu olmakla birlikte, Banka çapında entegre bir risk yönetimi yaklaşımıyla birbirleriyle bütünlük bir şekilde ele alınacaktır.

Kredi riski, piyasa riski, likidite riski, bankacılık hesaplarından kaynaklanan kâr payı oranı riski ölçümleri yapılarak BDDK'ya raporlanmakta, senaryo analizi ve stres test çalışmaları yapılmaktadır.

Yönetim kurulu tarafından risk limitleri ve senaryo analizi ve stres test sonuçları izlenmektedir.

Banka'nın maruz kaldığı risklerden bir diğeri olan Operasyonel Risk'in takibi ve raporlanmasının yanı sıra operasyonel faaliyetlerden kaynaklanan kayıp ve zararlar takip edilmekte ve kayıt altına alınmaktadır. Bankacılık süreçleri ile bilgi teknolojileri kapsamındaki süreç çalışmaları takip edilmekte, oluşan riskler ve alınan önlemler izlenmektedir. Destek hizmeti alınan firmaların Destek Hizmeti Yönetmeliği kapsamında risk analizleri yapılmakta ve sonuçları Denetim Komitesi aracılığıyla Yönetim Kurulu'na sunulmaktadır. Sunulacak yeni ürünlerin risk değerlendirmeleri yapılarak ortaya çıkması olası risklerin önceden tespitine çalışılmaktadır.

## Diğer Hususlar

### Faaliyet Yılıının Sona Ermesinden Sonra Meydana Gelen ve Ortakların, Alacaklıların ve Diğer İlgili Kişi ve Kuruluşların Haklarını Etkileyebilecek Nitelikteki Özel Önem Taşıyan Olaylara İlişkin Açıklamalar

Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'nin 11 Şubat 2020 tarihli Yönetim Kurulu kararıyla, Genel Müdürlük görevine Sn. Nevzat BAYRAKTAR'ın atanmasına karar verilmiştir.

Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'nin 24 Şubat 2020 tarihli Yönetim Kurulu kararıyla, Krediler Genel Müdür Yardımcılığı görevine Sn. Nihat BULUT'un atanmasına karar verilmiştir.

Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'nin 24 Şubat 2020 tarihli Yönetim Kurulu kararıyla, Operasyon Genel Müdür Yardımcılığı görevine Sn. Yusuf OKUR'un atanmasına karar verilmiştir.

Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'nin 24 Şubat 2020 tarihli Yönetim Kurulu kararıyla, Krediler Genel Müdür Yardımcısı Sn. Cengiz SİNANOĞLU'nun İç Sistemler Grup Başkanı olarak atanmasına karar verilmiştir.

Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'nin 24 Şubat 2020 tarihli Yönetim Kurulu kararıyla, Operasyon Genel Müdür Yardımcısı Sn. Hasan APAYDIN'ın Genel Müdür Danışmanı olarak atanmasına karar verilmiştir.

### Yönetim Organı Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

2019 yılında üst yönetime sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi mali menfaatlerin toplam tutarı 6.731.311,20 TL'dir.

### Emlak Katılım'ın Kâr Dağıtım Politikası'na İlişkin Bilgiler

Kâr dağıtımı Banka ana sözleşmesi, Türk Ticaret Kanunu hükümleri ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu düzenlemeleri dikkate alınmak suretiyle gerçekleştirilir.

#### Kârın tespiti ve Dağıtım:

Banka'nın yıllık net dönem kârından;

- Yüzde beşi ödenmiş sermayenin tutarına varıncaya kadar genel kanuni yedek akçeye,
- Yüzde beşi birinci fevkalade yedek akçeye,
- Yüzde dokuzu personelin brüt üç aylık ücreti ile sınırlı olarak Yönetim Kurulunun tespit edeceği Sayfa esaslar dâhilinde dağıtılmak üzere temettü ikramiyesi olarak çalışanlara,
- Bakiyeden, Türk Ticaret Kanununun 523/2'nci maddesine göre, Genel Kurulca belirlenecek oran ve miktarda ikinci olağanüstü yedek akçeye, ayrıldıktan sonra bakiyesi, pay sahiplerine dağıtılır.

**Emlak Katılım'ın Yıl İçinde Yapmış Olduğu Bağış ve Yardımlar ile Sosyal Sorumluluk Projeleri Çerçevesinde Yapılan Harcamalara İlişkin Bilgiler**

Yoktur.

**Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar**

Yoktur.

**Şirketin Aleyhine Açılan ve Şirket'in Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgiler**

Banka'nın mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte dava bulunmamaktadır.

**Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar**

Yoktur.

**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANŞAL TABLOLAR, BUNLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE  
DİPNOTLAR İLE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU



Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

### A) Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### Görüş

Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi'nin ("Banka") ve konsolidasyona tabi ortaklığının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2019 tarihli konsolide bilançosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar tablosu, konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu, konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Banka'nın ve konsolidasyona tabi ortaklığının 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını; 1 Kasım 2006 tarihli ve 26333 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Bankaların Muhasebe Uygulamalarına ve Belgelerin Saklanması İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik" ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından bankaların hesap ve kayıt düzenine ilişkin yayımlanan diğer düzenlemeler ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu ("BDDK") genelge ve açıklamaları ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS"ler) hükümlerini içeren; "BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim BDDK tarafından 2 Nisan 2015 tarihli ve 29314 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Bankaların Bağımsız Denetimi Hakkında Yönetmelik" ("BDDK Denetim Yönetmeliği") ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS"lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

#### Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

### Kredilere ilişkin değer düşüklüğü

Kredilere ilişkin değer düşüklüğü ile ilgili muhasebe politikaları ve kullanılan önemli muhasebe tahmin ve varsayımların detayı Üçüncü Bölüm VII Numaralı dipnotta sunulmuştur.

<b>Kilit denetim konusu</b>	<b>Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı</b>
<p>Grup'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla krediler hesabı toplam aktiflerinin %62'sini oluşturmaktadır.</p> <p>Grup, kredilerini 22 Haziran 2016 tarih ve 29750 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan "Kredilerin Sınıflandırılması ve Bunlar İçin Ayrılacak Karşılıklara İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik"e ("Yönetmelik") göre muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu Yönetmelik kapsamında kredilerin değer düşüklüğünün tespiti öncelikle bu kredilerin sınıflandırılmasının doğruluğuna bağlıdır. Kredilerin sınıflandırılması Yönetmelik'te belirtilen kriterler dikkate alınarak yapılmaktadır. Söz konusu kriterler içinde hem nesnel hem de yönetimin yargılarına dayanan öznel kriterler bulunmaktadır. Bu sebeple, kredilerin doğru sınıflanmaması ve dolayısıyla değer düşüklüğünün doğru tespit edilememesi riski bulunmaktadır.</p> <p>Kredilere ilişkin değer düşüklüğü hesaplaması yukarıda açıklandığı gibi yönetimin yargılarına dayanan öznel kriterler olması nedeniyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir</p>	<p>Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürleri aşağıdakileri içermektedir:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Kredi tahsisi, kullandırımı, teminatlandırma, tahsilat, takip, sınıflandırma ve değer düşüklüğü süreçlerine ilişkin oluşturulan kontrollerin tasarım, uygulama ve işleyiş etkinliği bilgi sistemleri uzmanları ile beraber test edilmiştir.</li><li>- Grup'un değer düşüklüğü modelinde tanımlanan öznel ve nesnel kriterlerin Yönetmelik ile uygunluğu kontrol edilmiştir.</li><li>- Kredi inceleme çalışmaları, örnekleme yoluyla seçilen krediler için kredi dosyalarının ve bilgilerinin detaylı olarak incelenmesini ve sınıflandırılmasının kontrolünü kapsamaktadır. Bu kapsamda kredi müşterisinin cari durumu değerlendirilmiştir.</li><li>- Değer düşüklüğü karşılıklarının Yönetmelik'in karşılık uygulamalarına ilişkin hükümlerine uygunluğu test edilmiştir.</li><li>- Kredilerin değer düşüklüğü karşılıklarına ilişkin konsolide finansal tablolarda yapılan açıklamaların yeterliliği ve uygunluğu değerlendirilmiştir.</li></ul>

### Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup yönetimi, konsolide finansal tabloların "BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

### Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız bir bütün olarak konsolide finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli bir yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDDK Denetim Yönetmeliği ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez.

Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların tek başına veya toplu olarak finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDDK Denetim Yönetmeliği ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte, bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda konsolide finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda, olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve varsa ilgili önlemleri, üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

### B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Banka'nın 1 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap döneminde defter tutma düzeninin TTK ile Banka esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi  
A member firm of KPMG International Cooperative

Erdal Tıkmak, SMMM  
Sorumlu Denetçi

11 Mart 2020  
İstanbul, Türkiye





## TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.'NİN 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN YIL SONU KONSOLİDE FİNANSAL RAPORU

Banka'nın Yönetim Merkezinin Adresi : Barbaros Mahallesi, Begonya Sk. No:9A, 34746 Ataşehir/İstanbul  
Banka'nın Telefon ve Faks Numaraları : 0 (216) 266 26 26 - 0 (216) 275 25 25  
Banka'nın İnternet Sayfası Adresi : www.emlakbank.com.tr  
İrtibat için Elektronik Posta Adresi : bilgi@emlakbank.com.tr

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından düzenlenen Bankalarca Kamuya Açıklanacak Finansal Tablolar ile Bunlara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Hakkında Tebliğe göre hazırlanan yıl sonu konsolide finansal rapor aşağıda yer alan bölümlerden oluşmaktadır.

- ANA ORTAKLIK BANKA HAKKINDA GENEL BİLGİLER
- ANA ORTAKLIK BANKA'NIN KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI
- İLGİLİ DÖNEMDE UYGULANAN MUHASEBE POLİTİKALARINA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR
- KONSOLİDASYON KAPSAMINDAKİ GRUP'UN MALİ BÜNYESİNE VE RİSK YÖNETİMİNE İLİŞKİN BİLGİLER
- KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
- BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Bu konsolide finansal rapor çerçevesinde konsolide edilen bağlı ortaklığımız aşağıdadır.

### Bağlı Ortaklıklar

- Emlak Varlık Kiralama A.Ş.

Bu raporda yer alan konsolide finansal tablolar ile bunlara ilişkin açıklama ve dipnotlar Bankaların Muhasebe Uygulamalarına ve Belgelerin Saklanması İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik, Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları, bunlara ilişkin ek ve yorumlar ile Bankamız kayıtlarına uygun olarak, aksi belirtilmediği müddetçe **bin Türk Lirası** cinsinden hazırlanmış olup, bağımsız denetime tabi tutulmuş ve ilişikte sunulmuştur.

**Prof. Dr. Mehmet Emin BİRPINAR**  
Yönetim Kurulu Başkanı

**Nevzat BAYRAKTAR**  
Genel Müdür

**Tuğba GEDİKLİ**  
Bütçe ve Finansal Raporlama Direktörü

**Prof. Dr. Mehmet ERSOY**  
Denetim Komitesi Üyesi

**Mehmet Ali KAHRAMAN**  
Denetim Komitesi Üyesi

Bu finansal rapor ile ilgili olarak soruların iletilebileceği yetkili personele ilişkin bilgiler:

Ad-Soyad/Unvan : Tuğba GEDİKLİ/Bütçe ve Finansal Raporlama Direktörlüğü/Direktör  
Tel : 0 (216) 266 24 70  
Faks : 0 (216) 275 25 25

## İÇİNDEKİLER

	Page
<b>Birinci bölüm</b>	
<b>Genel bilgiler</b>	
I. Ana Ortaklık Banka'nın kuruluş tarihi, başlangıç statüsü, anılan statüde meydana gelen değişiklikleri ihtiva eden tarihçesi	50
II. Ana Ortaklık Banka'nın sermaye yapısı, yönetim ve denetimini doğrudan veya dolaylı olarak tek başına veya birlikte elinde bulunduran ortakları, varsa bu hususlarda yıl içindeki değişiklikler ile dahil olduğu gruba ilişkin açıklama	51
III. Ana Ortaklık Banka'nın, yönetim kurulu başkan ve üyeleri, denetim komitesi üyeleri ile genel müdür ve yardımcılarının varsa Ana Ortaklık Banka'da sahip oldukları paylara ve sorumluluk alanlarına ilişkin açıklamalar	52
IV. Ana Ortaklık Banka'da nitelikli paya sahip kişi ve kuruluşlara ilişkin açıklamalar	52
V. Ana Ortaklık Banka'nın hizmet türü ve faaliyet alanlarını içeren özet bilgi	53
VI. Bankaların konsolide finansal tablolarının düzenlenmesine ilişkin tebliğ ile Türkiye Muhasebe Standartları gereği yapılan konsolidasyon işlemleri arasındaki farklılıklar ile tam konsolidasyona veya oransal konsolidasyona tabi tutulan, özkaynaklardan indirilen ya da bu üç yöntemde dahil olmayan kuruluşlar hakkında kısa açıklama	53
VII. Ana Ortaklık Banka ile bağlı ortaklıkları arasında özkaynakların derhal transfer edilmesinin veya borçların geri ödenmesinin önünde mevcut veya muhtemel, fiili veya hukuki engeller	53
<b>İkinci bölüm</b>	
<b>Konsolide finansal tablolar</b>	
I. Konsolide bilanço (Finansal durum tablosu)	54
II. Konsolide nazım hesaplar tablosu	56
III. Konsolide kar veya zarar tablosu	57
IV. Konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	58
V. Konsolide nakit akış tablosu	59
VI. Konsolide özkaynak değişim tablosu	60
VII. Kar dağıtım tablosu	64
<b>Üçüncü bölüm</b>	
<b>Muhasebe politikaları</b>	
I. Sunum esaslarına ilişkin açıklamalar	65
II. Finansal araçların kullanım stratejisi ve yabancı para cinsinden işlemlere ilişkin açıklamalar	66
III. Konsolide edilen ortaklıklara ilişkin bilgiler	66
IV. Vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri ile türev ürünlere ilişkin açıklamalar	67
V. Kar payı gelir ve giderine ilişkin açıklamalar	67
VI. Ücret ve komisyon gelir ve giderlerine ilişkin açıklamalar	67
VII. Finansal varlıklara ilişkin açıklamalar	68
VIII. Finansal varlıklarda değer düşüklüğüne ilişkin açıklamalar	69
IX. Finansal araçların netleştirilmesine ilişkin açıklamalar	69
X. Satış ve geri alış anlaşmaları ve menkul değerlerin ödünç verilmesi işlemlerine ilişkin açıklamalar	69
XI. Satış amaçlı elde tutulan ve durdurulan faaliyetlere ilişkin duran varlıklar ile bu varlıklara ilişkin borçlar hakkında açıklamalar	69
XII. Şerefiye ve diğer maddi olmayan duran varlıklara ilişkin açıklamalar	70
XIII. Maddi duran varlıklara ilişkin açıklamalar	70
XIV. Kiralama işlemlerine ilişkin açıklamalar	71
XV. Karşılıklar ve koşullu yükümlülüklerle ilişkin açıklamalar	72
XVI. Çalışanların haklarına ilişkin yükümlülüklerle ilişkin açıklamalar	72
XVII. Vergi uygulamalarına ilişkin açıklamalar	73

	<b>Page</b>
XVIII. Borçlanmalara ilişkin ilave açıklamalar	74
XIX. İhraç edilen hisse senetlerine ilişkin açıklamalar	74
XX. Aval ve kabullere ilişkin açıklamalar	74
XXI. Devlet teşviklerine ilişkin açıklamalar	74
XXII. Raporlamanın bölümlenmeye göre yapılmasına ilişkin açıklamalar	75
XXIII. İştirakler, bağlı ortaklıklar ve birlikte kontrol edilen ortaklıklara ilişkin açıklamalar	75
XXIV. Diğer hususlara ilişkin açıklamalar	75
<b>Dördüncü bölüm</b>	
<b>Grup'un mali bünyeye ve risk yönetimine ilişkin bilgiler</b>	
I. Konsolide sermaye yeterliliği standart oranına ilişkin açıklamalar	75
II. Konsolide kredi riskine ilişkin açıklamalar	80
III. Konsolide kur riskine ilişkin açıklamalar	89
IV. Bankacılık hesaplarından kaynaklanan hisse senedi pozisyon riskine ilişkin açıklamalar	91
V. Konsolide likidite riskine ilişkin açıklamalar	91
VI. Konsolide kaldıraç oranına ilişkin açıklamalar	95
VII. Finansal varlık ve borçların gerçeğe uygun değeri ile gösterilmesine ilişkin açıklamalar	96
VIII. Başkalarının nam ve hesabına yapılan işlemler, inanca dayalı işlemlere ilişkin açıklamalar	98
IX. Konsolide risk yönetimine ilişkin açıklamalar	99
X. Konsolide faaliyet bölümlerine ilişkin açıklamalar	114
<b>Beşinci bölüm</b>	
<b>Konsolide finansal tablolara ilişkin açıklama ve dipnotlar</b>	
I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar	115
II. Konsolide bilançonun pasif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar	131
III. Konsolide nazım hesaplara ilişkin açıklama ve dipnotlar	139
IV. Konsolide kar veya zarar tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar	142
V. Konsolide özkaynak değişim tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar	148
VI. Konsolide nakit akış tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar	149
VII. Ana Ortaklık Banka'nın dahil olduğu risk grubuna ilişkin açıklamalar	150
VIII. Ana Ortaklık Banka'nın yurt içi, yurt dışı, kıyı bankacılığı bölgelerindeki şube veya iştirakler ile yurt dışı temsilciliklerine ilişkin açıklamalar	151
IX. Bilanço sonrası hususlara ilişkin açıklama ve dipnotlar	151
<b>Altıncı bölüm</b>	
<b>Diğer açıklamalar</b>	
I. Ana Ortaklık Banka'nın faaliyetine ilişkin diğer açıklamalar	152
<b>Yedinci bölüm</b>	
<b>Bağımsız denetim raporu</b>	
I. Bağımsız denetçi raporuna ilişkin olarak açıklanması gereken hususlar	152
II. Bağımsız denetçi tarafından hazırlanan açıklama ve dipnotlar	152

## TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

# 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

## BİRİNCİ BÖLÜM

### Genel bilgiler

#### I. Ana Ortaklık Banka'nın kuruluş tarihi, başlangıç statüsü, anılan statüde meydana gelen değişiklikleri ihtiva eden tarihçesi

Ana Ortaklık Banka, Mustafa Kemal Atatürk'ün talimatları doğrultusunda, 3 Haziran 1926 tarihinde Emlak ve Eytam Bankası olarak Ankara'da kurulmuştur. Ana Ortaklık Banka'nın kuruluş amacı halkın inşaat teşebbüslerini desteklemek, gerekli kredileri sağlamak ve yetim haklarını korumak olarak belirlenmiştir. Ana Ortaklık Banka, 1 Eylül 1946 tarihinde yeniden yapılandırılmış ve bu tarihten sonra Türkiye Emlak Kredi Bankası Anonim Ortaklığı unvanını almıştır. 6 Ocak 1988 tarihi itibarıyla Anadolu Bankası A.Ş. ile birleştirilmiş, Türkiye Emlak Bankası A.Ş. unvanını almıştır.

29 Kasım 1992 tarihinde Denizcilik Bankası A.Ş. tüm aktif ve pasifiyle Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'ye devredilmiş ve denizcilik kredileri de bu Ana Ortaklık Banka'da toplanmıştır.

Türkiye Emlak Bankası A.Ş. faaliyette bulunduğu dönem boyunca bankacılık faaliyetlerinin yanı sıra, kuruluş amacına uygun olarak nitelikli konut projelerinin yapımı konusunda çok ciddi bir marka olmuş ve İstanbul, Ankara ve İzmir başta olmak üzere Türkiye'nin birçok ilinde önemli konut projeleri üretmiştir. Ana Ortaklık Banka'nın önemli projeleri içinde İstanbul-Ataköy, Ataşehir, Bahçeşehir, Mimaroba, Sinanoba, Ankara-Bilkent, Elvankent, Konutkent, İzmir-Gaziemir, Mavişehir projeleri yer almaktadır.

Ana Ortaklık Banka, 21 Kasım 2000 tarihinde yürürlüğe giren 4603 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş., Türkiye Halk Bankası A.Ş. ve Türkiye Emlak Bankası A.Ş. hakkında Kanun ile yeniden yapılanma sürecine girmiş ve kamu hukuku statüsünden özel hukuk statüsüne geçiş sağlanmıştır.

BDDK'nın 6 Temmuz 2001 tarihli kararı doğrultusunda Türkiye Emlak Bankası A.Ş., aktif ve pasifleri ile Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş.'ye devredilmiştir. Bu itibarla, 4684 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 2'nci maddesi ile 4603 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş., Türkiye Halk Bankası A.Ş. ve Türkiye Emlak Bankası A.Ş. hakkında Kanun'a eklenen Geçici 3 üncü maddenin (3) numaralı fıkrasının amir hükmü gereğince, Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'nin bankacılık işlemleri yapma ve mevduat kabul etme izni 6 Temmuz 2001 tarihinde sona ermiştir.

Ana Ortaklık Banka, 7 Temmuz 2001 tarihinde düzenlenen protokol ile Ana Ortaklık Banka'nın bu tarihten önce yasal takibe intikal etmiş kredi alacakları dışında kalan, bankacılık hizmetleri, şubeleri, mevduatı ve bankacılık hizmetlerinden kaynaklanan yükümlülük, taahhütleri ve bankacılıkla ilgili mal varlıkları dahil tüm aktifleri Ziraat ve Halk Bankası'na devredilmiştir. Bu tarih itibarıyla Ana Ortaklık Banka'nın bankacılık yapma ve mevduat toplama izni kaldırılmış ve tasfiye haline girmiştir.

## TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

# 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

### I. Ana Ortaklık Banka'nın kuruluş tarihi, başlangıç statüsü, anılan statüde meydana gelen değişiklikleri ihtiva eden tarihçesi (devamı)

14 Eylül 2001 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul ile Ana Ortaklık Banka'nın Tasfiye Kurulu, Yönetim Kurulu ve Denetim kurulu oluşturulmuş ve Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. tarafından geçici görevle gönderilen personel ile tasfiye işlemleri fiilen başlamış ve 16 yıl devam ettikten sonra, Ana Ortaklık Banka'nın, Hazine Bakanlığı'na olan borçlarını ve sıra cetvelinde izlenen diğer tüm borçlarını ödemesi ve borç doğurabilecek ihtilaflarını çözmesi sonucu 27 Mayıs 2017 tarihi itibarıyla 7020 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda ve Bir Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 4603 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş., Türkiye Halk Bankası A.Ş. ve Türkiye Emlak Bankası A.Ş. hakkında Kanun'da yapılan aşağıdaki düzenleme ile tasfiyeden çıkmıştır.

Ana Ortaklık Banka'nın tasfiyeden çıkmasından sonra 3 Eylül 2018 tarihinde yapılan Genel Kurul'da yeni ana sözleşmesi onaylanmış olup, statüsü katılım bankası olarak belirlenmiştir. Ana Ortaklık Banka'nın unvanı 10 Eylül 2018 tarihinde Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. olarak tescil edilmiştir.

Ana Ortaklık Banka, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 27 Şubat 2019 tarih ve 30699 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 26 Şubat 2019 tarih ve 8262 sayılı kararı ile faaliyet izni almış ve 21 Mart 2019 itibarıyla faaliyete başlamıştır.

Ana Ortaklık Banka ve Ana Ortaklık Banka ile konsolide edilen ortaklığı, bir bütün olarak, "Grup" olarak adlandırılmaktadır.

Genel Müdürlüğü İstanbul'da yerleşik bulunan Ana Ortaklık Banka'nın, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yurt içinde 11 şubesi bulunmaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır). Ana Ortaklık Banka, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 381 (31 Aralık 2018: 85) personeli ile hizmet vermektedir.

### II. Ana Ortaklık Banka'nın sermaye yapısı, yönetim ve denetimini doğrudan veya dolaylı olarak tek başına veya birlikte elinde bulunduran ortakları, varsa bu hususlarda yıl içindeki değişiklikler ile dahil olduğu gruba ilişkin açıklama

Ana Ortaklık Banka'nın sermayesi 750.000 TL olup, %99,99'u Hazine ve Maliye Bakanlığı'na aittir. Hazine ve Maliye Bakanlığı dışında, T. Emlak Bankası A.Ş. Emekli ve Yardım Sandığı Vakfı'nın (Banka'nın tasfiyeye girmesi ile vakfın adı T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ve T. Halk Bankası A.Ş. Emekli ve Yardım Sandığı Vakfı olmuştur) 80,57 TL (tam) ve 33 adet gerçek kişinin ise toplam 3,38 TL (tam) tutarında hisseleri bulunmaktadır.

750.000 TL tutarındaki sermayenin 749.999 TL'lik kısmı ödenmiş, 2,82 TL'lik (tam) kısmı ise 33 adet gerçek kişi tarafından ödenmemiştir.

Sermayenin Hazine ve Maliye Bakanlığı'na ait olan kısmı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından temsil edilmektedir.

**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**III. Ana Ortaklık Banka'nın, yönetim kurulu başkan ve üyeleri, denetim komitesi üyeleri ile genel müdür ve yardımcılarının varsa Ana Ortaklık Banka'da sahip oldukları paylara ve sorumluluk alanlarına ilişkin açıklamalar**

Adı ve Soyadı	Görevi ve Sorumluluk Alanları	Öğrenim Durumu	Hisse Oranı (%)
Prof. Dr. Mehmet Emin BİRPINAR	Yönetim Kurulu Başkanı	Doktora	-
Abdullah Erdem CANTİMUR	Yönetim Kurulu Üyesi	Yüksek Lisans	-
Prof. Dr. Mehmet ERSOY	Yönetim Kurulu Üyesi ve Denetim Komitesi Üyesi	Doktora	-
Mehmet Ali KAHRAMAN	Yönetim Kurulu Üyesi ve Denetim Komitesi Üyesi	Yüksek Lisans	-
Mehmet Nuri YAZICI	Yönetim Kurulu Üyesi	Lisans	-
Prof. Dr. Murat BALCI	Yönetim Kurulu Üyesi	Doktora	-
Nevzat BAYRAKTAR <sup>(*)</sup>	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	Lisans	-
Nihat BULUT <sup>(**)</sup>	Kredilerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Lisans	-
Yusuf OKUR <sup>(**)</sup>	Operasyondan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Lisans	-
Uğur KARA	İnsan Kaynaklarından Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Yüksek Lisans	-

(\*) Nevzat Bayraktar, 11 Şubat 2020 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Genel Müdür olarak atanmıştır.

(\*\*) 24 Şubat 2020 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Nihat Bulut, Krediler Genel Müdür Yardımcısı (Vekaleten), Yusuf Okur, Operasyon Genel Müdür Yardımcısı (Vekaleten) olarak atanmıştır.

**IV. Ana Ortaklık Banka'da nitelikli paya sahip kişi ve kuruluşlara ilişkin açıklamalar**

Ana Ortaklık Banka'nın 750.000 TL tutarındaki ödenmiş sermayesi birim pay nominal değeri 1 kuruş olan 75.000.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

Ad Soyad/Ticaret unvanı	Pay Tutarları	Pay Oranları	Ödenmiş Paylar	Ödenmemiş Paylar
Hazine ve Maliye Bakanlığı	750.000	%99,99	750.000	-
Diğer	-	%0,00001	-	-

## TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

# 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

### V. Ana Ortaklık Banka'nın hizmet türü ve faaliyet alanlarını içeren özet bilgi

Ana Ortaklık Banka'nın başlıca amacı ve iştiğal konusu halen yürürlükte olan Bankacılık Kanunu ve ileride yürürlüğe girecek kanun ve kanun hükmünde kararnameler ile bunlara ilişkin yasal mevzuatın öngördüğü veya öngöreceği sınırlar içinde, her türlü bankacılık işlemlerinin yapılması, fon kabul edilmesi ve bankaların ehliyet sahalarına giren hukuki muamele, fiil ve işlerin ifasıdır.

### VI. Bankaların konsolide finansal tablolarının düzenlenmesine ilişkin tebliğ ile Türkiye Muhasebe Standartları gereği yapılan konsolidasyon işlemleri arasındaki farklılıklar ile tam konsolidasyona veya oransal konsolidasyona tabi tutulan, özkaynaklardan indirilen ya da bu üç yöntemde dahil olmayan kuruluşlar hakkında kısa açıklama

Bankaların Konsolide Finansal Tablolarının Düzenlenmesine İlişkin Tebliğ ile Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak yapılan konsolidasyon işlemleri arasında Ana Ortaklık Banka'nın bağlı ortaklığı 5 Ağustos 2019 tarihinde kurulan Emlak Varlık Kiralama A.Ş.'nin tam konsolidasyon kapsamına alınması nedeniyle bir fark bulunmamaktadır.

### VII. Ana Ortaklık Banka ile bağlı ortaklıkları arasında özkaynakların derhal transfer edilmesinin veya borçların geri ödenmesinin önünde mevcut veya muhtemel, fiili veya hukuki engeller

Ana Ortaklık Banka ile bağlı ortaklıkları arasında özkaynakların derhal transferi söz konusu değildir. Ana Ortaklık Banka ile bağlı ortaklıkları arasında borçların geri ödenmesinin önünde mevcut veya muhtemel, fiili veya hukuki bir engel bulunmamaktadır.

## İKİNCİ BÖLÜM

### Konsolide finansal tablolar

- I. Konsolide bilanço (Finansal durum tablosu)
- II. Konsolide nazım hesaplar tablosu
- III. Konsolide kar veya zarar tablosu
- IV. Konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu
- V. Konsolide nakit akış tablosu
- VI. Konsolide özkaynak değişim tablosu
- VII. Konsolide kar dağıtım tablosu

# TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

## 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE BİLANÇO (FİNANSAL DURUM TABLOSU)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot (5 - I)	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2019			Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş Önceki Dönem (*) 31 Aralık 2018		
		TP	YP	Toplam	TP	YP	Toplam
<b>I. FİNANSAL VARLIKLAR (Net)</b>		<b>307.709</b>	<b>1.642.769</b>	<b>1.950.478</b>	<b>655.644</b>	<b>1.957</b>	<b>657.601</b>
<b>1.1 Nakit ve Nakit Benzerleri</b>		<b>75.841</b>	<b>870.291</b>	<b>946.132</b>	<b>655.644</b>	<b>1.957</b>	<b>657.601</b>
1.1.1 Nakit Değerler ve Merkez Bankası	(1)	75.593	708.482	784.075	6	-	6
1.1.2 Bankalar	(2)	248	161.809	162.057	655.638	1.957	657.595
1.1.3 Para Piyasalarından Alacaklar		-	-	-	-	-	-
<b>1.2 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar</b>	(3)	<b>223.799</b>	<b>772.478</b>	<b>996.277</b>	-	-	-
1.2.1 Devlet Borçlanma Senetleri		223.799	772.478	996.277	-	-	-
1.2.2 Sermayede Payı Temsil Eden Menkul Değerler		-	-	-	-	-	-
1.2.3 Diğer Finansal Varlıklar		-	-	-	-	-	-
<b>1.3 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar</b>	(4)	<b>7.659</b>	-	<b>7.659</b>	-	-	-
1.3.1 Devlet Borçlanma Senetleri		-	-	-	-	-	-
1.3.2 Sermayede Payı Temsil Eden Menkul Değerler		7.659	-	7.659	-	-	-
1.3.3 Diğer Finansal Varlıklar		-	-	-	-	-	-
<b>1.4 Türev Finansal Varlıklar</b>	(5)	<b>410</b>	-	<b>410</b>	-	-	-
1.4.1 Türev Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara Yansıtılan Kısmı		410	-	410	-	-	-
1.4.2 Türev Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Kısmı		-	-	-	-	-	-
<b>II. İTFA EDİLMİŞ MALİYETİ İLE ÖLÇÜLEN FİNANSAL VARLIKLAR (Net)</b>		<b>3.275.613</b>	<b>3.552.249</b>	<b>6.827.862</b>	-	-	-
<b>2.1 Krediler</b>	(6)	<b>3.275.613</b>	<b>2.454.720</b>	<b>5.730.333</b>	-	-	-
<b>2.2 Kiralama İşlemlerinden Alacaklar</b>	(8)	-	-	-	-	-	-
<b>2.3 İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar</b>	(7)	-	<b>1.097.529</b>	<b>1.097.529</b>	-	-	-
2.3.1 Devlet Borçlanma Senetleri		-	1.097.529	1.097.529	-	-	-
2.3.2 Diğer Finansal Varlıklar		-	-	-	-	-	-
<b>2.4 Donuk Alacaklar</b>	(6)	<b>188.322</b>	-	<b>188.322</b>	<b>188.343</b>	-	<b>188.343</b>
<b>2.5 Özel Karşılıklar (-)</b>	(6)	<b>188.322</b>	-	<b>188.322</b>	<b>188.343</b>	-	<b>188.343</b>
<b>III. SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN VE DURDURULAN FAALİYETLERE İLİŞKİN DURAN VARLIKLAR (Net)</b>	(9)	<b>35.200</b>	-	<b>35.200</b>	<b>36.722</b>	-	<b>36.722</b>
3.1 Satış Amaçlı		35.200	-	35.200	36.722	-	36.722
3.2 Durdurulan Faaliyetlere İlişkin		-	-	-	-	-	-
<b>IV. ORTAKLIK YATIRIMLARI</b>		-	-	-	-	-	-
<b>4.1 İştirakler (Net)</b>	(10)	-	-	-	-	-	-
4.1.1 Özkaynak Yöntemine Göre Değerlenenler		-	-	-	-	-	-
4.1.2 Konsolide Edilmeyenler		-	-	-	-	-	-
<b>4.2 Bağlı Ortaklıklar (Net)</b>	(11)	-	-	-	-	-	-
4.2.1 Konsolide Edilmeyen Mali Ortaklıklar		-	-	-	-	-	-
4.2.2 Konsolide Edilmeyen Mali Olmayan Ortaklıklar		-	-	-	-	-	-
<b>4.3 Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları) (Net)</b>	(12)	-	-	-	-	-	-
4.3.1 Özkaynak Yöntemine Göre Değerlenenler		-	-	-	-	-	-
4.3.2 Konsolide Edilmeyenler		-	-	-	-	-	-
<b>V. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Net)</b>		<b>101.710</b>	-	<b>101.710</b>	<b>12.021</b>	-	<b>12.021</b>
<b>VI. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Net)</b>		<b>39.802</b>	-	<b>39.802</b>	<b>20.330</b>	-	<b>20.330</b>
6.1 Şerefiye		-	-	-	-	-	-
6.2 Diğer		39.802	-	39.802	20.330	-	20.330
<b>VII. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Net)</b>	(15)	-	-	-	-	-	-
<b>VIII. CARİ VERGİ VARLIĞI</b>		-	-	-	<b>89.061</b>	-	<b>89.061</b>
<b>IX. ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI</b>	(16)	<b>102.414</b>	-	<b>102.414</b>	<b>103.538</b>	-	<b>103.538</b>
<b>X. DİĞER AKTİFLER</b>	(17)	<b>224.695</b>	<b>63</b>	<b>224.758</b>	<b>219.525</b>	-	<b>219.525</b>
<b>VARLIKLAR TOPLAMI</b>		<b>4.087.143</b>	<b>5.195.081</b>	<b>9.282.224</b>	<b>1.136.841</b>	<b>1.957</b>	<b>1.138.798</b>

(\*) Önceki döneme ilişkin yeniden düzenlemenin detayları Üçüncü Bölüm XXIII nolu dipnotta açıklanmıştır.

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



# TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

## 31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE BİLANÇO (FİNANSAL DURUM TABLOSU)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot (5 - II)	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2019			Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş Önceki Dönem (*) 31 Aralık 2018		
		TP	YP	Toplam	TP	YP	Toplam
<b>YÜKÜMLÜLÜKLER</b>							
<b>I. TOPLANAN FONLAR</b>	(1)	2.746.761	3.205.868	5.952.629	-	-	-
<b>II. ALINAN KREDİLER</b>	(2)	-	864.292	864.292	-	-	-
<b>III. PARA PİYASALARINA BORÇLAR</b>		-	-	-	-	-	-
<b>IV. İHRAÇ EDİLEN MENKUL KIYMETLER (Net)</b>		-	-	-	-	-	-
<b>V. GERÇEĞE UYGUN DEĞER FARKI KAR ZARARA YANSITILAN FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		-	-	-	-	-	-
<b>VI. TÜREV FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	(3)	34	5.857	5.891	-	-	-
6.1 Türev Finansal Yükümlülüklerin Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara Yansıtılan Kısmı		34	5.857	5.891	-	-	-
6.2 Türev Finansal Yükümlülüklerin Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Kısmı		-	-	-	-	-	-
<b>VII. KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN YÜKÜMLÜLÜKLER (Net)</b>	(4)	30.567	-	30.567	-	-	-
<b>VIII. KARŞILIKLAR</b>	(6)	60.924	37.653	98.577	30.862	-	30.862
8.1 Genel Karşılıklar		51.281	37.637	88.918	9.777	-	9.777
8.2 Yeniden Yapılanma Karşılığı		-	-	-	-	-	-
8.3 Çalışan Hakları Karşılığı		7.325	-	7.325	4.462	-	4.462
8.4 Sigorta Teknik Karşılıkları (Net)		-	-	-	-	-	-
8.5 Diğer Karşılıklar		2.318	16	2.334	16.623	-	16.623
<b>IX. CARİ VERGİ BORCU</b>	(7)	10.698	-	10.698	1.714	-	1.714
<b>X. ERTELENMİŞ VERGİ BORCU</b>		-	-	-	-	-	-
<b>XI. SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN VE DURDURULAN FAALİYETLERE İLİŞKİN DURAN VARLIK BORÇLARI (Net)</b>	(8)	-	-	-	-	-	-
11.1 Satış Amaçlı		-	-	-	-	-	-
11.2 Durdurulan Faaliyetlere İlişkin		-	-	-	-	-	-
<b>XII. SERMAYE BENZERİ BORÇLANMA ARAÇLARI</b>	(9)	-	1.076.666	1.076.666	-	-	-
12.1 Krediler		-	1.076.666	1.076.666	-	-	-
12.2 Diğer Borçlanma Araçları		-	-	-	-	-	-
<b>XIII. DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		73.704	27	73.731	4.601	515	5.116
<b>XIV. ÖZKAYNAKLAR</b>	(11)	1.169.173	-	1.169.173	1.101.106	-	1.101.106
14.1 Ödenmiş Sermaye		750.000	-	750.000	750.000	-	750.000
14.2 Sermaye Yedekleri		23.088	-	23.088	-	-	-
14.2.1 Hisse Senedi İhraç Primleri		-	-	-	-	-	-
14.2.2 Hisse Senedi İptal Karları		-	-	-	-	-	-
14.2.3 Diğer Sermaye Yedekleri		23.088	-	23.088	-	-	-
14.3 Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		-	-	-	-	-	-
14.4 Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		-	-	-	-	-	-
14.5 Kar Yedekleri		351.106	-	351.106	2.631.991	-	2.631.991
14.5.1 Yasal Yedekler		351.106	-	351.106	311.495	-	311.495
14.5.2 Statü Yedekleri		-	-	-	-	-	-
14.5.3 Olağanüstü Yedekler		-	-	-	-	-	-
14.5.4 Diğer Kar Yedekleri		-	-	-	2.320.496	-	2.320.496
14.6 Kar veya Zarar		44.979	-	44.979	(2.280.885)	-	(2.280.885)
14.6.1 Geçmiş Yıllar Kar veya Zararı		-	-	-	(2.824.581)	-	(2.824.581)
14.6.2 Dönem Net Kar veya Zararı		44.979	-	44.979	543.696	-	543.696
14.7 Azınlık Payları		-	-	-	-	-	-
<b>YÜKÜMLÜLÜKLER TOPLAMI</b>		<b>4.091.861</b>	<b>5.190.363</b>	<b>9.282.224</b>	<b>1.138.283</b>	<b>515</b>	<b>1.138.798</b>

(\*) Önceki döneme ilişkin yeniden düzenlemenin detayları Üçüncü Bölüm XXIII nolu dipnotta açıklanmıştır.

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE NAZIM HESAPLAR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot (5 - III)	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2019			Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2018		
		TP	YP	Toplam	TP	YP	Toplam
<b>A. BİLANÇO DIŞI YÜKÜMLÜLÜKLER (I+II+III)</b>		<b>355.345</b>	<b>921.952</b>	<b>1.277.297</b>	-	-	-
<b>I. GARANTİ ve KEFALETLER</b>	(1)	<b>321.052</b>	<b>105.671</b>	<b>426.723</b>	-	-	-
1.1 Teminat Mektupları		299.305	97.282	396.587	-	-	-
1.1.1 Devlet İhale Kanunu Kapsamına Girenler		-	-	-	-	-	-
1.1.2 Dış Ticaret İşlemleri Dolayısıyla Verilenler		-	-	-	-	-	-
1.1.3 Diğer Teminat Mektupları		299.305	97.282	396.587	-	-	-
1.2 Banka Kredileri		-	-	-	-	-	-
1.2.1 İthalat Kabul Kredileri		-	-	-	-	-	-
1.2.2 Diğer Banka Kabulleri		-	-	-	-	-	-
1.3 Akreditifler		21.747	8.389	30.136	-	-	-
1.3.1 Belgeli Akreditifler		-	-	-	-	-	-
1.3.2 Diğer Akreditifler		21.747	8.389	30.136	-	-	-
1.4 Garanti Verilen Prefinansmanlar		-	-	-	-	-	-
1.5 Ciroolar		-	-	-	-	-	-
1.5.1 T.C. Merkez Bankasına Ciroolar		-	-	-	-	-	-
1.5.2 Diğer Ciroolar		-	-	-	-	-	-
1.6 Diğer Garantilerimizden		-	-	-	-	-	-
1.7 Diğer Kefaletlerimizden		-	-	-	-	-	-
<b>II. TAAHHÜTLER</b>	(1)	<b>6.636</b>	<b>40.836</b>	<b>47.472</b>	-	-	-
2.1 Cayılamaz Taahhütler		6.636	40.836	47.472	-	-	-
2.1.1 Vadeli Aktif Değerler Alım-Satım Taahhütleri		14.36	40.836	42.272	-	-	-
2.1.2 İştir. ve Bağ. Ort. Ser. İst. Taahhütleri		-	-	-	-	-	-
2.1.3 Kul. Gar. Kredi Tahsis Taahhütleri		3.970	-	3.970	-	-	-
2.1.4 Men. Kıy. İhr. Aracılık Taahhütleri		-	-	-	-	-	-
2.1.5 Zorunlu Karşılık Ödeme Taahhüdü		-	-	-	-	-	-
2.1.6 Çekler İçin Ödeme Taahhütleri		1.230	-	1.230	-	-	-
2.1.7 İhracat Taahhütlerinden Kaynaklanan Vergi ve Fon Yükümlülükleri		-	-	-	-	-	-
2.1.8 Kredi Kartı Harcama Limit Taahhütleri		-	-	-	-	-	-
2.1.9 Kredi Kartları ve Bankacılık Hizmetlerine İlişkin Promosyon Uyg. Taah.		-	-	-	-	-	-
2.1.10 Açığa Menkul Kıymet Satış Taahhütlerinden Alacaklar		-	-	-	-	-	-
2.1.11 Açığa Menkul Kıymet Satış Taahhütlerinden Borçlar		-	-	-	-	-	-
2.1.12 Diğer Cayılamaz Taahhütler		-	-	-	-	-	-
2.2 Cayılabilir Taahhütler		-	-	-	-	-	-
2.2.1 Cayılabilir Kredi Tahsis Taahhütleri		-	-	-	-	-	-
2.2.2 Diğer Cayılabilir Taahhütler		-	-	-	-	-	-
<b>III. TÜREV FİNANSAL ARAÇLAR</b>		<b>27.657</b>	<b>775.445</b>	<b>803.102</b>	-	-	-
3.1 Riskten Korunma Amaçlı Türev Finansal Araçlar		-	-	-	-	-	-
3.1.1 Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Amaçlı İşlemler		-	-	-	-	-	-
3.1.2 Nakit Akış Riskinden Korunma Amaçlı İşlemler		-	-	-	-	-	-
3.1.3 Yurt dışındaki Net Yatırım Riskinden Korunma Amaçlı İşlemler		-	-	-	-	-	-
3.2 Alım Satım Amaçlı Türev Finansal Araçlar		27.657	775.445	803.102	-	-	-
3.2.1 Vadeli Alım-Satım İşlemleri		-	-	-	-	-	-
3.2.1.1 Vadeli Döviz Alım İşlemleri		-	-	-	-	-	-
3.2.1.2 Vadeli Döviz Satım İşlemleri		-	-	-	-	-	-
3.2.2 Diğer Vadeli Alım-Satım İşlemleri		27.657	775.445	803.102	-	-	-
3.3 Diğer		-	-	-	-	-	-
<b>B. EMANET VE REHİNLİ KIYMETLER (IV+V+VI)</b>		<b>15.524.852</b>	<b>4.008.298</b>	<b>19.533.150</b>	<b>1.994</b>	<b>11.353</b>	<b>13.347</b>
<b>IV. EMANET KIYMETLER</b>		<b>316.275</b>	<b>2.098.143</b>	<b>2.414.418</b>	<b>1.994</b>	<b>11.353</b>	<b>13.347</b>
4.1 Müşteri Fon ve Portföy Mevcutları		-	-	-	-	-	-
4.2 Emanete Alınan Menkul Değerler		1468	-	1468	-	-	-
4.3 Tahsile Alınan Çekler		106.159	4.130	110.289	-	-	-
4.4 Tahsile Alınan Ticari Senetler		-	-	-	-	-	-
4.5 Tahsile Alınan Diğer Kıymetler		-	-	-	-	-	-
4.6 İhracına Aracı Olunan Kıymetler		-	-	-	-	-	-
4.7 Diğer Emanet Kıymetler		989	-	989	1.994	11.353	13.347
4.8 Emanet Kıymet Alanlar		207.659	2.094.013	2.301.672	-	-	-
<b>V. REHİNLİ KIYMETLER</b>		<b>15.208.577</b>	<b>1.910.155</b>	<b>17.118.732</b>	-	-	-
5.1 Menkul Kıymetler		-	-	-	-	-	-
5.2 Teminat Senetleri		-	-	-	-	-	-
5.3 Emtia		155.058	-	155.058	-	-	-
5.4 Varant		-	-	-	-	-	-
5.5 Gayrimenkul		760.300	-	760.300	-	-	-
5.6 Diğer Rehinli Kıymetler		14.293.219	1.910.155	16.203.374	-	-	-
5.7 Rehinli Kıymet Alanlar		-	-	-	-	-	-
<b>VI. KABUL EDİLEN AVALLER VE KEFALETLER</b>		-	-	-	-	-	-
<b>BİLANÇO DIŞI HESAPLAR TOPLAMI (A+B)</b>		<b>15.880.197</b>	<b>4.930.250</b>	<b>20.810.447</b>	<b>1.994</b>	<b>11.353</b>	<b>13.347</b>

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

## 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot (5 - IV)	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak-31 Aralık 2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak-31 Aralık 2018
<b>GELİR VE GİDER KALEMLERİ</b>			
<b>I. KAR PAYI GELİRLERİ</b>	(1)	<b>429.813</b>	<b>211.955</b>
11 Kredilerden Alınan Kar Payları		326.494	145.776
12 Zorunlu Karşılıklardan Alınan Gelirler		2.847	-
13 Bankalardan Alınan Gelirler		34.222	66.179
14 Para Piyasası İşlemlerinden Alınan Gelirler		-	-
15 Menkul Değerlerden Alınan Gelirler		64.812	-
15.1 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara Yansıtılanlar		32.606	-
15.2 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılanlar		-	-
15.3 İtfa Edilmiş Maliyeti İle Ölçülenler		32.206	-
16 Finansal Kiralama Gelirleri		-	-
17 Diğer Kar Payı Gelirleri		14.38	-
<b>II. KAR PAYI GİDERLERİ (-)</b>	(2)	<b>212.161</b>	<b>-</b>
2.1 Katılma Hesaplarına Verilen Kar Payları		173.797	-
2.2 Kullanılan Kredilere Verilen Kar Payları		36.247	-
2.3 Para Piyasası İşlemlerine Verilen Kar Payları		3	-
2.4 İhraç Edilen Menkul Kıymetlere Verilen Kar Payları		-	-
2.5 Kiralama Kar Payı Giderleri		2.114	-
2.6 Diğer Kar Payı Giderleri		-	-
<b>III. NET KAR PAYI GELİRİ/GİDERİ (I - II)</b>		<b>217.652</b>	<b>211.955</b>
<b>IV. NET ÜCRET VE KOMİSYON GELİRLERİ/GİDERLERİ</b>		<b>(1.365)</b>	<b>(1)</b>
4.1 Alınan Ücret ve Komisyonlar		1.292	2
4.1.1 Gayrinakdi Kredilerden		424	-
4.1.2 Diğer		868	2
4.2 Verilen Ücret ve Komisyonlar (-)		2.657	3
4.2.1 Gayrinakdi Kredilere		37	-
4.2.2 Diğer		2.620	3
<b>V. TEMETTÜ GELİRLERİ</b>	(3)	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>VI. TİCARİ KAR/ZARAR (Net)</b>	(4)	<b>32.514</b>	<b>261.084</b>
6.1 Sermaye Piyasası İşlemleri Karı/Zararı		27.015	-
6.2 Türev Finansal İşlemlerden Kar/Zarar		(59)	-
6.3 Kambiyo İşlemleri Karı/Zararı		5.558	261.084
<b>VII. DİĞER FAALİYET GELİRLERİ</b>	(5)	<b>24.115</b>	<b>29.733</b>
<b>VIII. FAALİYET BRÜT KARI (III+IV+V+VI+VII)</b>		<b>272.916</b>	<b>502.771</b>
<b>IX. KREDİ KARŞILIKLARI (-)</b>	(6)	<b>79.252</b>	<b>15.321</b>
<b>X. PERSONEL GİDERLERİ (-)</b>		<b>73.875</b>	<b>11.951</b>
<b>XI. DİĞER FAALİYET GİDERLERİ (-)</b>	(7)	<b>73.686</b>	<b>35.341</b>
<b>XII. NET FAALİYET KARI/ZARARI (VIII-IX-X-XI)</b>		<b>46.103</b>	<b>440.158</b>
<b>XIII. BİRLEŞME İŞLEMİ SONRASINDA GELİR OLARAK KAYDEDİLEN FAZLALIK TUTARI</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>XIV. ÖZKAYNAK YÖNTEMİ UYGULANAN ORTAKLIKLARDAN KAR/ZARAR</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>XV. NET PARASAL POZİSYON KARI/ZARARI</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>XVI. SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ K/Z (XII+...+XV)</b>		<b>46.103</b>	<b>440.158</b>
<b>XVII. SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ KARŞILIĞI (±)</b>	(9)	<b>1.124</b>	<b>(103.538)</b>
17.1 Cari Vergi Karşılığı		-	-
17.2 Ertelenmiş Vergi Gider Etkisi (+)		16.921	2.064
17.3 Ertelenmiş Vergi Gelir Etkisi (-)		15.797	105.602
<b>XVIII. SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM NET K/Z (XVI±XVII)</b>		<b>44.979</b>	<b>543.696</b>
<b>XIX. DURDURULAN FAALİYETLERDEN GELİRLER</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
19.1 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlık Gelirleri		-	-
19.2 İştirak, Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ort.) Satış Karları		-	-
19.3 Diğer Durdurulan Faaliyet Gelirleri		-	-
<b>XX. DURDURULAN FAALİYETLERDEN GİDERLER (-)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
20.1 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlık Giderleri		-	-
20.2 İştirak, Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ort.) Satış Zararları		-	-
20.3 Diğer Durdurulan Faaliyet Giderleri		-	-
<b>XXI. DURDURULAN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ K/Z (XIX-XX)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>XXII. DURDURULAN FAALİYETLER VERGİ KARŞILIĞI (±)</b>	(9)	<b>-</b>	<b>-</b>
22.1 Cari Vergi Karşılığı		-	-
22.2 Ertelenmiş Vergi Gider Etkisi (+)		-	-
22.3 Ertelenmiş Vergi Gelir Etkisi (-)		-	-
<b>XXIII. DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM NET K/Z (XXI±XXII)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>XXIV. DÖNEM NET KARI/ZARARI (XVIII+XXIII)</b>		<b>44.979</b>	<b>543.696</b>
23.1 Grubun Kârı/Zararı (-)		44.979	543.696
23.2 Azınlık Payları Kârı/Zararı (-)		-	-
Hisse Başına Kar/Zarar		0,00060	0,00725

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2018
<b>KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU</b>			
<b>I.</b>	<b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>	<b>44.979</b>	<b>543.696</b>
<b>II.</b>	<b>DİĞER KAPSAMLI GELİRLER</b>	-	-
2.1	<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>	-	-
2.1.1	Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	-	-
2.1.2	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	-	-
2.1.3	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	-	-
2.1.4	Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları	-	-
2.1.5	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	-	-
2.2	<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar</b>	-	-
2.2.1	Yabancı Para Çevirim Farkları	-	-
2.2.2	Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıkların Değerleme ve/veya Sınıflandırma Gelirleri/Giderleri	-	-
2.2.3	Nakit Akış Riskinden Korunma Gelirleri/Giderleri	-	-
2.2.4	Yurt dışındaki İşletmeye İlişkin Yatırım Riskinden Korunma Gelirleri/Giderleri	-	-
2.2.5	Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları	-	-
2.2.6	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	-	-
<b>III.</b>	<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (I+II)</b>	<b>44.979</b>	<b>543.696</b>

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2018
<b>A. BANKACILIK FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIŞLARI</b>		
<b>1.1 Bankacılık Faaliyet Konusu Varlık ve Yükümlülüklerdeki Değişim Öncesi Faaliyet Karı</b>	<b>132.195</b>	<b>570.584</b>
1.1.1 Alınan Kar Payları	429.813	49.652
1.1.2 Ödenen Kar Payları	(212.161)	-
1.1.3 Alınan Temettüleri	-	-
1.1.4 Alınan Ücret ve Komisyonlar	1.292	2
1.1.5 Elde Edilen Diğer Kazançlar	51.982	29.733
1.1.6 Zarar Olarak Muhasebeleştirilen Donuk Alacaklardan Tahsilatlar	111	18.711
1.1.7 Personele ve Hizmet Tedarik Edenlere Yapılan Nakit Ödemeler	(147.599)	(11.797)
1.1.8 Ödenen Vergiler	-	-
1.1.9 Diğer	8.757	484.283
<b>1.2 Bankacılık Faaliyetleri Konusu Varlık ve Yükümlülüklerdeki Değişim</b>	<b>(384.786)</b>	<b>(323.228)</b>
1.2.1 Gerçeğe Uygun Değer Farkı K/Z'a Yansıtılan FV'larda Net (Artış) Azalış	(958.868)	-
1.2.2 Bankalar Hesabındaki Net (Artış) Azalış	(696.739)	(2.828)
1.2.3 Kredilerdeki Net (Artış) Azalış	(5.713.047)	-
1.2.4 Diğer Varlıklarda Net (Artış) Azalış	86.076	(195.898)
1.2.5 Bankalardan Toplanan Fonlarda Net Artış (Azalış)	153.533	-
1.2.6 Diğer Toplanan Fonlarda Net Artış (Azalış)	5.775.220	-
1.2.7 Gerçeğe Uygun Değer Farkı K/Z'a Yansıtılan FY'lerde Net Artış (Azalış)	89	-
1.2.8 Alınan Kredilerdeki Net Artış (Azalış)	864.292	-
1.2.9 Vadesi Gelmiş Borçlarda Net Artış (Azalış)	-	-
1.2.10 Diğer Borçlarda Net Artış (Azalış)	104.658	(124.502)
<b>I. Bankacılık Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı</b>	<b>(252.591)</b>	<b>247.356</b>
<b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIŞLARI</b>		
<b>II. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı</b>	<b>(1.215.931)</b>	<b>(32.517)</b>
2.1 İktisap Edilen İştirakler, Bağlı Ortaklıklar ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları)	-	-
2.2 Elden Çıkarılan İştirakler, Bağlı Ortaklıklar ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları)	-	-
2.3 Satın Alınan Menkul ve Gayrimenkuller	(121.518)	(12.168)
2.4 Elden Çıkarılan Menkul ve Gayrimenkuller	28.839	-
2.5 Elde Edilen Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	(7.659)	-
2.6 Elden Çıkarılan Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	-	-
2.7 Satın Alınan İtfâ Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar	(1.125.484)	-
2.8 Satılan İtfâ Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar	-	-
2.9 Diğer	9.891	(20.349)
<b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIŞLARI</b>		
<b>III. Finansman Faaliyetlerinden Sağlanan Net Nakit</b>	<b>1.058.174</b>	<b>1.000</b>
3.1 Krediler ve İhraç Edilen Menkul Değerlerden Sağlanan Nakit	1.034.644	-
3.2 Krediler ve İhraç Edilen Menkul Değerlerden Kaynaklanan Nakit Çıkışı	-	-
3.3 İhraç Edilen Sermaye Araçları	23.088	-
3.4 Temettü Ödemeleri	-	-
3.5 Kiralamaya İlişkin Ödemeler	-	-
3.6 Diğer	442	1.000
<b>IV. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar Üzerindeki Etkisi</b>	<b>7.869</b>	<b>(21.405)</b>
<b>V. Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklardaki Net Artış/(Azalış)</b>	<b>(402.479)</b>	<b>194.434</b>
<b>VI. Dönem Başındaki Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar</b>	<b>654.087</b>	<b>459.653</b>
<b>VII. Dönem Sonundaki Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar</b>	<b>251.608</b>	<b>654.087</b>

İlişkikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

## 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Ödenmiş Sermaye	Hisse Senedi İhraç Primleri	Hisse Senedi İptal Karları	Diğer Sermaye Yedekleri	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		
						1	2	3
<b>Cari Dönem</b>								
<b>31 Aralık 2019</b>								
I.	Önceki Dönem Sonu Bakiyesi	750.000	-	-	-	-	-	-
II.	TMS 8 Uyarınca Yapılan Düzeltmeler	-	-	-	-	-	-	-
2.1	Hataların Düzeltilmesinin Etkisi	-	-	-	-	-	-	-
2.2	Muhasebe Politikasında Yapılan Değişikliklerin Etkisi	-	-	-	-	-	-	-
III.	Yeni Bakiye (I+II)	750.000	-	-	-	-	-	-
IV.	Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	-	-	-
V.	Nakden Gerçekleştirilen Sermaye Artırımı	-	-	-	-	-	-	-
VI.	İç Kaynaklardan Gerçekleştirilen Sermaye Artırımı	-	-	-	-	-	-	-
VII.	Ödenmiş Sermaye Enflasyon Düzeltme Farkı	-	-	-	-	-	-	-
VIII.	Hisse Senedine Dönüştürülebilir Tahviller	-	-	-	-	-	-	-
IX.	Sermaye Benzeri Borçlanma Araçları <sup>(*)</sup>	-	-	-	23.088	-	-	-
X.	Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış/Azalış	-	-	-	-	-	-	-
XI.	Kar Dağıtımı	-	-	-	-	-	-	-
11.1	Dağıtılan Temettü	-	-	-	-	-	-	-
11.2	Yedeklere Aktarılan Tutarlar	-	-	-	-	-	-	-
11.3	Diğer	-	-	-	-	-	-	-
	<b>Dönem Sonu Bakiyesi (III+...+X+XI)</b>	<b>750.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>23.088</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

1. Duran varlıklar birikmiş yeniden değerlendirme artışları/azalışları,
2. Tanımlanmış fayda planlarının birikmiş yeniden ölçüm kazançları/kayıpları,
3. Diğer (Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kar/zararda sınıflandırılmayacak payları ile diğer kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelir unsurlarının birikmiş tutarları)
4. Yabancı para çevirim farkları,
5. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların birikmiş yeniden değerlendirme ve/veya sınıflandırma kazançları/kayıpları,
6. Diğer (Nakit akış riskinden korunma kazançları/kayıpları, özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kar/zararda sınıflandırılacak payları ve diğer kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacak diğer kapsamlı gelir unsurlarının birikmiş tutarları) ifade eder.

<sup>(\*)</sup> Ana Ortaklık Banka'nın, Türkiye Varlık Fonu Piyasa İstikrar ve Denge Alt Fonu'ndan 22 Nisan 2019 tarihli BDDK onayıyla, 24 Nisan 2019 tarihinde 200 milyon Avro tutarında vadesiz ve kar paysiz ilave ana sermaye kapsamında sağladığı sermaye benzeri kredinin ve itfa edilmiş maliyetiyle ölçülen finansal varlıkların ilk muhasebeleştirme etkilerini içermektedir.

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler			Kar Yedekleri	Geçmiş Dönem Karı/(Zararı)	Dönem Net Kar veya Zararı	Azınlık Payları Hariç Toplam Özkaynak	Azınlık Payları	Toplam Özkaynak
4	5	6						
-	-	-	2.631.991	(2.824.581)	543.696	1.101.106	-	1.101.106
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	2.631.991	(2.824.581)	543.696	1.101.106	-	1.101.106
-	-	-	-	-	44.979	44.979	-	44.979
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	23.088	-	23.088
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(2.280.885)	2.824.581	(543.696)	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(2.280.885)	2.280.885	-	-	-	-
-	-	-	-	543.696	(543.696)	-	-	-
-	-	-	351.106	-	44.979	1.169.173	-	1.169.173

## TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Bağımsız Denetimden Geçmiş	Ödenmiş Sermaye	Hisse Senedi İhraç Primleri	Hisse Senedi İptal Karları	Diğer Sermaye Yedekleri	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		
					1	2	3
<b>Önceki Dönem</b>							
<b>31 Aralık 2018</b>							
<b>I. Önceki Dönem Sonu Bakiyesi</b>	<b>749.000</b>	-	-	-	-	-	-
<b>II. TMS 8 Uyarınca Yapılan Düzeltmeler</b>	-	-	-	-	-	-	-
2.1 Hataların Düzeltilmesinin Etkisi	-	-	-	-	-	-	-
2.2 Muhasebe Politikasında Yapılan Değişikliklerin Etkisi	-	-	-	-	-	-	-
<b>III. Yeni Bakiye (I+II)</b>	<b>749.000</b>	-	-	-	-	-	-
<b>IV. Toplam Kapsamlı Gelir</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>V. Nakden Gerçekleştirilen Sermaye Artırımı</b>	<b>1.000</b>	-	-	-	-	-	-
<b>VI. İç Kaynaklardan Gerçekleştirilen Sermaye Artırımı</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>VII. Ödenmiş Sermaye Enflasyon Düzeltme Farkı</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>VIII. Hisse Senedine Dönüştürülebilir Tahviller</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>IX. Sermaye Benzeri Borçlanma Araçları</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>X. Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış/Azalış</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>XI. Kar Dağıtımı</b>	-	-	-	-	-	-	-
11.1 Dağıtılan Temettü	-	-	-	-	-	-	-
11.2 Yedeklere Aktarılan Tutarlar	-	-	-	-	-	-	-
11.3 Diğer	-	-	-	-	-	-	-
<b>Dönem Sonu Bakiyesi (III+...+X+XI)</b>	<b>750.000</b>	-	-	-	-	-	-

1. Duran varlıklar birikmiş yeniden değerlendirme artışları/azalışları,
2. Tanımlanmış fayda planlarının birikmiş yeniden ölçüm kazançları/kayıpları,
3. Diğer (Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kar/zararda sınıflandırılmayacak payları ile diğer kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelir unsurlarının birikmiş tutarları)
4. Yabancı para çevirim farkları,
5. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların birikmiş yeniden değerlendirme ve/veya sınıflandırma kazançları/kayıpları,
6. Diğer (Nakit akış riskinden korunma kazançları/kayıpları, özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kar/zararda sınıflandırılacak payları ve diğer kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacak diğer kapsamlı gelir unsurlarının birikmiş tutarları) ifade eder.

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler			Kar Yedekleri	Geçmiş Dönem Karı/(Zararı)	Dönem Net Kar veya Zararı	Azınlık Payları Hariç Toplam Özkaynak	Azınlık Payları	Toplam Özkaynak
4	5	6						
-	-	-	2.631.991	(2.824.581)	-	556.410	-	556.410
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	2.631.991	(2.824.581)	-	556.410	-	556.410
-	-	-	-	-	543.696	543.696	-	543.696
-	-	-	-	-	-	1.000	-	1.000
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	2.631.991	(2.824.581)	543.696	1.101.106	-	1.101.106

## TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KAR DAĞITIM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

KAR DAĞITIM TABLOSU	Bağımsız denetimden geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2019	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2018
<b>I. DÖNEM KARININ DAĞITIMI</b>		
1.1. DÖNEM KARI	46.103	440.158
1.2. ÖDENECEK VERGİ VE YASAL YÜKÜMLÜLÜKLER (-)	1.124	(103.538)
1.2.1. Kurumlar Vergisi (Gelir Vergisi)	-	-
1.2.2. Gelir Vergisi Kesintisi	-	-
1.2.3. Diğer Vergi ve Yasal Yükümlülükler (*)	1.124	(103.538)
<b>A. NET DÖNEM KARI (1.1-1.2)</b>	<b>44.979</b>	<b>543.696</b>
1.3. GEÇMİŞ DÖNEMLER ZARARI (-)	-	504.083
1.4. BİRİNCİ TERTİP YASAL YEDEK AKÇE (-)	-	1.981
1.5. BANKADA BIRAKILMASI VE TASARRUFU ZORUNLU YASAL FONLAR (-)	-	-
<b>B. DAĞITILABİLİR NET DÖNEM KARI [(A-(1.3+1.4+1.5))(**)]</b>	<b>-</b>	<b>37.632</b>
1.6. ORTAKLARA BİRİNCİ TEMETTÜ (-)	-	-
1.6.1. Hisse Senedi Sahiplerine	-	-
1.6.2. İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine	-	-
1.6.3. Katılma İntifa Senetlerine	-	-
1.6.4. Kara İştirakli Tahvillere	-	-
1.6.5. Kar ve Zarar Ortaklığı Belgesi Sahiplerine	-	-
1.7. PERSONELE TEMETTÜ (-)	-	-
1.8. YÖNETİM KURULUNA TEMETTÜ (-)	-	-
1.9. ORTAKLARA İKİNCİ TEMETTÜ (-)	-	-
1.9.1. Hisse Senedi Sahiplerine	-	-
1.9.2. İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine	-	-
1.9.3. Katılma İntifa Senetlerine	-	-
1.9.4. Kara İştirakli Tahvillere	-	-
1.9.5. Kar ve Zarar Ortaklığı Belgesi Sahiplerine	-	-
1.10. İKİNCİ TERTİP YASAL YEDEK AKÇE (-)	-	-
1.11. STATÜ YEDEKLERİ (-)	-	-
1.12. OLAĞANÜSTÜ YEDEKLER	-	35.651
1.13. DİĞER YEDEKLER	-	1.981
1.14. ÖZEL FONLAR	-	-
<b>II. YEDEKLERDEN DAĞITIM</b>		
2.1. DAĞITILAN YEDEKLER	-	-
2.2. İKİNCİ TERTİP YASAL YEDEKLER (-)	-	-
2.3. ORTAKLARA PAY (-)	-	-
2.3.1. Hisse Senedi Sahiplerine	-	-
2.3.2. İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine	-	-
2.3.3. Katılma İntifa Senetlerine	-	-
2.3.4. Kara İştirakli Tahvillere	-	-
2.3.5. Kar ve Zarar Ortaklığı Belgesi Sahiplerine	-	-
2.4. PERSONELE PAY (-)	-	-
2.5. YÖNETİM KURULUNA PAY (-)	-	-
<b>III. HİSSE BAŞINA KAR</b>		
3.1. HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (**)(tam TL)	0,00060	0,00725
3.2. HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (%)	%0,06	%0,73
3.3. İMTİYAZLI HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE	-	-
3.4. İMTİYAZLI HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (%)	-	-
<b>IV. HİSSE BAŞINA TEMETTÜ</b>		
4.1. HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (tam TL)	-	-
4.2. HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (%)	-	-
4.3. İMTİYAZLI HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE	-	-
4.4. İMTİYAZLI HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (%)	-	-

(\*) Ertelenmiş vergi geliri diğer vergi ve yasal yükümlülükler satırında gösterilmiştir. Kar dağıtımına konu edilmemesi gerekmekte olup olağanüstü yedekler içerisinde tutulmaktadır.

(\*\*) Cari döneme ait karın dağıtımına ilişkin Ana Ortaklık Bankası'nın yetkili organı Genel Kurul'dur. Bu finansal tabloların düzenlendiği tarih itibarıyla Ana Ortaklık Bankası'nın yıllık Olağan Genel Kurul toplantısı henüz yapılmamıştır.

(\*\*\*) İlgili dönem sonundaki hisse senedi adedi kullanılarak hesaplanmıştır.

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

# 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

### ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

#### Muhasebe politikaları

##### I. Sunum esaslarına ilişkin açıklamalar

###### a. Finansal tablolar ile bunlara ilişkin açıklama ve dipnotların Türkiye Muhasebe Standartları ve Bankaların Muhasebe Uygulamalarına ve Belgelerin Saklanması İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğe uygun olarak hazırlanması

Konsolide finansal tablolar, 5411 Sayılı Bankacılık Kanunu'na ilişkin olarak 1 Kasım 2006 tarihli ve 26333 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Bankaların Muhasebe Uygulamalarına ve Belgelerin Saklanması İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik" ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından bankaların hesap ve kayıt düzenine ilişkin yayımlanan diğer düzenlemeler ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu ("BDDK") genelge ve açıklamaları ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS"ler) hükümlerini içeren; "BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır. Konsolide finansal tablolar ile bunlara ilişkin açıklama ve dipnotlarda yer alan tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası olarak ifade edilmiştir. Konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri ile değerlendirilen finansal varlıklar haricinde tarihi maliyet esaslı baz alınarak TL olarak hazırlanmıştır.

Konsolide finansal tabloların TFRS'ye göre hazırlanmasında Grup yönetiminin bilançodaki varlık ve yükümlülükler ile raporlama dönemi itibarıyla koşullu konular hakkında varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Söz konusu varsayımlar ve tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve bu düzeltmelerin etkisi kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

Ana Ortaklık Banka, 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yürürlüğe giren TFRS 9 Finansal Araçlar ("TFRS 9") standardının finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçülmesi hakkındaki hükümlerine uyum sağlamış olup, değer düşüklüğü hükümlerinden istisnadır. Ana Ortaklık Banka'nın cari dönem finansal tabloları, BDDK tarafından açıklanmış olan TFRS 9 uygulamayan bankalar için geçerli olan finansal tablo formatında gösterilmiştir.

Ana Ortaklık Banka, 1 Ocak 2018 tarihinde yürürlüğe girmiş olan, "Kredilerin Sınıflandırılması ve Bunlar İçin Ayrılacak Karşılıklara İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin ("Yönetmelik")" 9. Maddesinin 6 numaralı fıkrası çerçevesinde ayrılacak karşılıkların TFRS 9 yerine, Ana Ortaklık Banka'nın TFRS 9 kapsamında karşılık ayırmaya uygun hale gelecek koşulların hazırlanana kadar ilave süre tanınmasına ve Yönetmeliğin 10'uncu, 11'inci, 13'üncü ve 15'inci maddeleri kapsamında ayırmak için Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu'na başvuruda bulunmuştur. Ana Ortaklık Banka'nın bu başvurusuna 7 Mayıs 2019 tarihli yazı ile BDDK tarafından olumlu cevap verilmiş olup, Ana Ortaklık Banka, söz konusu mevcut uygulama için 30 Nisan 2020 tarihine kadar izin almıştır. Ana Ortaklık Banka bu izin dahilinde, TFRS 9 uygulamayıp, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla özel ve genel karşılıklarını Yönetmeliğin ilgili maddeleri kapsamında ayırmaktadır.

###### b. Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen muhasebe politikaları ve kullanılan değerlendirme esasları

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında izlenen muhasebe politikaları ve kullanılan değerlendirme esasları BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı kapsamında yer alan esaslara göre belirlenmiş ve uygulanmıştır. Söz konusu muhasebe politikaları ve değerlendirme esasları aşağıda yer alan II ile XXIII no'lu dipnotlar arasında açıklanmaktadır.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, TFRS 16 Kiralamalar standardı dışında diğer yürürlüğe giren TMS/TFRS değişikliklerinin Grup'un muhasebe politikaları, finansal durumu ve performansı üzerinde bir etkisi bulunmamaktadır.

###### c. Finansal tabloların paranın cari satın alma gücüne göre düzenlenmesi

31 Aralık 2004 tarihine kadar "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlamaya İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı" ("TMS 29") uyarınca enflasyon düzeltilmesine tabi tutulan ilişikteki finansal tablolara, BDDK'nın 21 Nisan 2005 tarih 1623 sayılı kararı ve 28 Nisan 2005 tarihli Genelgesi ile 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren enflasyon muhasebesi uygulanmamıştır.

## TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

# 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

### II. Finansal araçların kullanım stratejisi ve yabancı para cinsinden işlemlere ilişkin açıklamalar

Yabancı para işlemlerden doğan kur farkı gelir ve giderleri işlemin yapıldığı dönemde "Kur Değişiminin Etkilerine İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı" ("TMS 21") esas alınarak muhasebeleştirilmiştir. Yabancı para varlık ve yükümlülükler, dönem sonu Ana Ortaklık Banka değerlendirme kurlarından değerlemeye tabi tutularak Türk Lirası'na çevrilmiş ve oluşan kur farkları kambiyo işlemleri karı veya zararı olarak kayıtlara yansıtılmıştır.

Yabancı para katılma hesaplarından kullanılan kredilerin riski katılma hesaplarına ait olan kısmı cari kurlarla değerlendirilir.

Takipteki krediler hesaplarında izlenen katılma hesaplarından kullanılan yabancı para kredilerin riskinin Grup'a ait olan kısmı ile özkaynaklardan kullanılan yabancı para krediler ve alacaklar, ilgili takip hesaplarına intikal tarihindeki kurlar üzerinden değerlendirilmekte ve Türk parası hesaplarda izlenmektedir.

Borçlanmayı temsil eden menkul değerler ile parasal nitelikli finansal varlıkların Türk Lirası'na dönüştürülmesinden kaynaklanan farklar gelir tablosuna dahil edilmektedir.

Grup'un aktifleştirdiği kur farkı bulunmamaktadır.

### III. Konsolide edilen ortaklıklara ilişkin bilgiler

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında 8 Kasım 2006 tarih ve 26340 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Bankaların Konsolide Finansal Tablolarının Düzenlenmesine İlişkin Tebliğ" ve "Konsolide Finansal Tablolar Standardı"nda ("TFRS 10") belirlenen yöntem, usul ve esaslara uyulmaktadır.

#### a. Bağlı ortaklıkların konsolide edilme esasları

Bağlı ortaklıklar, Ana Ortaklık Banka'nın ya (a) doğrudan ve/veya dolaylı olarak kendisine ait olan hisseler neticesinde şirketlerdeki hisselerle ilgili oy kullanma hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisi kanalıyla ya da (b) oy kullanma hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisine sahip olmamakla birlikte mali ve işletme politikaları üzerinde fiili hakimiyet etkisini kullanmak suretiyle mali ve işletme politikalarını Grup'un menfaatleri doğrultusunda kontrol etme yetkisi ve gücüne sahip olduğu şirketleri ifade eder.

Kontrol, Ana Ortaklık Banka'nın bir tüzel kişilikte doğrudan veya dolaylı olarak sermayenin çoğunluğuna sahip olması veya bu çoğunluğa sahip olmamakla birlikte imtiyazlı hisseleri elinde bulundurması veya diğer hissedarlarla yapılan anlaşmalara istinaden oy hakkının çoğunluğuna tasarruf etmesi veya herhangi bir suretle yönetim kurulu üyelerinin çoğunluğunu atayabilme ya da görevden alma gücünü elde bulundurması olarak kabul edilmiştir.

Bağlı ortaklıklar, faaliyet sonuçları, aktif ve özkaynak büyüklükleri bazında önemlilik ilkesi çerçevesinde, tam konsolidasyon yöntemi kullanılmak suretiyle konsolide edilmektedir.

Bağlı ortaklıklar, faaliyetleri üzerindeki kontrolün Grup'a transfer olduğu tarihten itibaren konsolidasyon kapsamına alınmış ve kontrolün ortadan kalktığı tarihte de konsolidasyon kapsamından çıkarılacaktır. Gerekli görüldüğünde, bağlı ortaklıklar için uygulanan muhasebe politikaları Grup tarafından uygulanan muhasebe politikaları ile tutarlılığın sağlanması amacıyla değiştirilebilecektir.

Tam konsolidasyon yöntemine göre, bağlı ortaklık varlık, yükümlülük, kar veya zarar ve bilanço dışı kalemlerinin %100'ü Ana Ortaklık Banka'nın varlık, yükümlülük, kar veya zarar ve bilanço dışı kalemleri ile birleştirilmiştir. Grup'un bağlı ortaklıktaki yatırımının defter değeri ile bağlı ortaklığın sermayesinin Grup'a ait olan kısmı netleştirilmiştir. Konsolidasyon kapsamındaki ortaklıklar arasındaki işlemlerden kaynaklanan bakiyeler ile gerçekleşmemiş karlar ve zararlar karşılıklı olarak mahsup edilmiştir. Konsolide edilmiş bağlı ortaklık net geliri içindeki azınlık hakları bulunmamaktadır.

Ana Ortaklık Banka'nın bağlı ortaklığı Emlak Varlık Kiralama A.Ş., Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu ve Sermaye Piyasası Kurulu'dan alınan izin doğrultusunda 5 Ağustos 2019 tarihinde kurulmuş ve ticaret siciline tescil edilmiştir. SPK'nın 7 Haziran 2013 tarihli ve 28760 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Kira Sertifikaları Tebliği (III-61.1) çerçevesinde münhasıran kira sertifikası ihraç etmek amacıyla, 5 Ağustos 2019 tarihinde tamamı Ana Ortaklık Banka tarafından ödenmiş 50 TL sermaye ile kurulmuş ve faaliyetine başlamıştır.

## TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

# 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

### III. Konsolide edilen ortaklıklara ilişkin bilgiler (devamı)

#### a. Bağlı ortaklıkların konsolide edilme esasları (devamı)

Konsolidasyon kapsamındaki ortaklıkların unvanları, ana merkezlerinin bulunduğu yerler, faaliyet konuları ve etkin ve doğrudan ve dolaylı ortaklık oranları aşağıdaki gibidir:

Unvanı	Faaliyet Merkezi (Şehir/Ülke)	Faaliyet Konusu	Etkin Ortaklık Oranları (%)	Doğrudan ve Dolaylı Ortaklık Oranları (%)
Emlak Varlık Kiralama A.Ş.	İstanbul/Türkiye	Kira Sertifikası İhracı	100	100

#### b. Konsolidasyon kapsamında bulunmayan iştirakler, bağlı ortaklıklar ve birlikte kontrol edilen ortaklıkların konsolide finansal tablolarda gösterimi

Grup'un konsolidasyon kapsamında bulunmayan iştiraki, bağlı ortaklığı veya birlikte kontrol edilen ortaklığı bulunmamaktadır.

### IV. Vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri ile türev ürünlere ilişkin açıklamalar

Grup'un genel olarak türev işlemleri portföyü vadeli döviz alım satım, vadeli kıymet alım satım ve swap sözleşmelerinden oluşmaktadır. Türev işlemler portföyü piyasa koşullarına göre dönem içinde değişiklik göstermektedir. Grup valörlü spot döviz alım-satım işlemlerini vadeli aktif değerler alım satım taahhütlerinde muhasebeleştirilmektedir.

Türev işlemlerden doğan yükümlülük ve alacaklar sözleşme tutarları üzerinden nazım hesaplara kaydedilmektedir. Türev finansal araçlar, ilk kayda alımında sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile muhasebeleştirilmekte ve sonraki raporlama dönemlerinde gerçeğe uygun değerleri ile yeniden hesaplanarak mali tablolara yansıtılmaktadır.

### V. Kar payı gelir ve giderine ilişkin açıklamalar

#### Kar payı gelirleri

Kar payı gelirleri, TFRS 9'da belirlenen finansal varlığın gelecekteki nakit akımlarının bugünkü net değerine eşitleyen iç verim oranı yöntemine göre muhasebeleştirilmekte ve tahakkuk esasına göre kayıtlara yansıtılmaktadır.

Ana Ortaklık Banka, 22 Haziran 2016 tarih ve 29750 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren "Kredilerin Sınıflandırılması ve Bunlar İçin Ayrılacak Karşılıklara İlişkin Usul Ve Esaslar Hakkında Yönetmelik'in 10'ncü Maddesi ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu'na yaptığı başvuru çerçevesinde TFRS 9 uygulamamıştır. TFRS 9 uygulanmaması nedeniyle donuk alacak olarak kabul edilen krediler değerlemeye tabi tutulmamakta ve bunlar için kar payı tahakkuku ve reeskontu yapılmamaktadır.

#### Kar payı giderleri

Grup, kar payı giderlerini tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Kar/zarar katılma hesapları üzerinden birim değer hesaplama yöntemine göre hesaplanan gider reeskontu, bilançoda "Toplanan Fonlar" hesabında gösterilmiştir.

### VI. Ücret ve komisyon gelir ve giderlerine ilişkin açıklamalar

Tahsil edildikleri dönemde gelir veya gider kaydedilen işlemlerden alınan ücret ve komisyon gelir ve giderleri dışında, ücret ve komisyon gelir ve giderleri ilişkilendirilen işlemin süresine bağlı olarak kar veya zarar tablosuna yansıtılır.

## TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

# 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

### VII. Finansal varlıklara ilişkin açıklamalar

#### Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar, sözleşmeye bağlı nakit akışlarını tahsil etmek için elde tutmayı amaçlayan iş modeli ile sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve satılmasını amaçlayan iş modeli dışında kalan diğer model ile yönetilen finansal varlıklar ile finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan kar payı ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açmaması durumunda; piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlardaki dalgalanmalardan kar sağlamak amacıyla elde edilen veya elde edilme nedeninden bağımsız olarak, kısa dönemde kar sağlamaya yönelik bir portföyün parçası olan finansal varlıklardır. Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar, gerçeğe uygun değerleri ile kayda alınmakta ve kayda alınmalarını takiben de gerçeğe uygun değerleri ile değerlemeye tabi tutulmaktadır. Yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar/zarar hesaplarına dahil edilmektedir.

#### Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulmasına ek olarak finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan kar payı ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumlarında finansal varlık, gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan olarak sınıflandırılmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar, gerçeğe uygun değerini yansıtan elde etme maliyetlerine işlem maliyetlerinin eklenmesi ile kayda alınmaktadır. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar kayda alınmalarını takiben gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan menkul değerlerin etkin kar payı yöntemi ile hesaplanan kar payı gelirleri ile sermayede payı temsil eden menkul değerlerin temettü gelirleri kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflanan sermayede payı temsil eden menkul değerler teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmesi ve/veya gerçeğe uygun değeri güvenilir bir şekilde belirlenebilmesi durumunda gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmekte, teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmemesi durumunda, başka değerlendirme modelleri kullanılarak bulunan değerleri ile finansal tablolara yansıtılmaktadır. İlgili yatırımlar gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar altında sınıflanmakta ve maliyet değerleri gerçeğe uygun değeri olarak kabul edilmektedir.

#### İtfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal varlıklar

Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan kar payı ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumunda finansal varlık itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlık olarak sınıflandırılır.

İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar ilk olarak gerçeğe uygun değerlerini yansıtan elde etme maliyet bedellerine işlem maliyetlerinin eklenmesi ile kayda alınmakta ve kayda alınmalarını takiben iç verim oranı yöntemi kullanılarak "İtfa edilmiş maliyeti" ile ölçülür. İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar ile ilgili kar payı gelirleri kar veya zarar tablosuna yansıtılır.

#### Krediler

Krediler, sabit veya belirlenebilir nitelikte ödemelere sahip olan ve aktif bir piyasada işlem görmeyen türev olmayan finansal varlıklardır. Söz konusu krediler ilk olarak gerçeğe uygun değerini yansıtan elde etme maliyet bedellerine işlem maliyetlerinin eklenmesi ile kayda alınmakta ve kayda alınmalarını takiben "iç verim oranı yöntemi" kullanılarak itfa edilmiş bedelleri ile ölçülmektedir.

Kullandırılan nakdi krediler 20 Eylül 2017 tarihli ve 30186 sayılı Resmi Gazete' de yayınlanan "Katılım Bankalarının Uygulanacak Tek Düzen Hesap Planı ve İzahnamesi Hakkındaki Tebliğ" de belirlenen esaslara göre ilgili hesaplar kullanılarak muhasebeleştirilir.

## TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

# 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

### VIII. Finansal varlıklarda değer düşüklüğüne ilişkin açıklamalar

Krediler borçluya para sağlama yoluyla edinilen alım satım ya da kısa vadede satılma amacıyla elde tutulanlar dışında kalan finansal varlıklardır.

Grup, krediler ve alacakların ilk kaydını elde etme maliyeti ile yapmakta, kayda alınmayı izleyen dönemlerde etkin kar payı oranı yöntemi kullanarak iskonto edilmiş değerleri üzerinden muhasebeleştirilmektedir.

Ana Ortaklık Banka yönetimi tarafından düzenli aralıklarla kredi portföyü izlenmekte ve kullanılan kredilerin tahsil edilemeyeceğine ilişkin şüphelerin görülmesi durumunda, sorunlu hale gelmiş olarak kabul edilen krediler, "Kredilerin Sınıflandırılması ve Bunlar İçin Ayrılacak Karşılıklara İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik"te yer alan esaslar çerçevesinde sınıflandırılmaktadır. Ana Ortaklık Banka, sınıflandırma ve karşılık ayırma işlemlerini Karşılıklar Yönetmeliği'nin TFRS 9 uygulamayan bankalara ilişkin hükümleri çerçevesinde gerçekleştirmektedir. Donuk alacak hesaplarına intikal eden nakdi krediler için, teminatların dikkate alınma oranları uygulanmak suretiyle bulunan teminat tutarı takip risk bakiyesinden düşülmekte, kalan tutar için en az yönetmelikte belirlenen asgari oranlarda olmak üzere özel karşılık ayrılmaktadır. Aynı yıl içinde serbest kalan karşılıklar, Karşılık Giderleri hesabına alacak kaydedilmek suretiyle, geçmiş yıllarda ayrılan karşılıkların serbest kalan bölümü ise "Diğer Faaliyet Gelirleri" hesabına aktararak muhasebeleştirilmektedir. Yapılan tahsilatlar "Tasfiye Olunacak Alacaklar (Tahsili Şüpheli Alacaklardan Alınanlar Dahil)" ile "Zarar Niteliğindeki Krediler ve Diğer Alacaklardan Alınan Kar payları" hesaplarına intikal ettirmektedir. Özel karşılıklar dışında, Ana Ortaklık Banka ilgili yönetmelik hükümleri çerçevesinde kredi ve diğer alacaklar için genel kredi karşılığı ayrılmaktadır.

Serbest kalan karşılık tutarı, cari dönem içerisinde ayrılan karşılık tutarının iptal edilmesi ve geri kalan tutarın geçmiş yıl giderlerinden tahsilat hesaplarına gelir kaydedilmesi suretiyle muhasebeleştirilmektedir.

Katılma hesaplarından kullanılan fonlar ve diğer alacaklar için ayrılan özel ve genel karşılıkların katılma hesaplarına ait olan kısmı katılma hesaplarına yansıtılmaktadır.

### IX. Finansal araçların netleştirilmesine ilişkin açıklamalar

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, Grup'un netleştirmeye yönelik yasal bir hakka ve yaptırım gücüne sahip olması ve ilgili finansal varlık ve yükümlülüğü net tutarları üzerinden tahsil etme/ödeme niyetinde olması veya ilgili finansal varlığı ve yükümlülüğü eşzamanlı olarak sonuçlandırma hakkına sahip olması durumlarında bilançoda net tutarları üzerinden gösterilir.

### X. Satış ve geri alış anlaşmaları ve menkul değerlerin ödünç verilmesi işlemlerine ilişkin açıklamalar

Tekrar geri alımlarını öngören anlaşmalar çerçevesinde satılmış olan menkul kıymetler Grup portföyünde tutuluş amaçlarına göre "Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan", "Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı gelire Yansıtılan" veya "İtfa Edilmiş Maliyet" portföylerinde sınıflandırılmakta ve ait olduğu portföyün esaslarına göre değerlemeye tabi tutulmaktadır. Söz konusu anlaşmalar karşılığı elde edilen fonlar pasifte "Para Piyasalarına Borçlar" hesabında izlenmekte ve ilgili anlaşmalarla belirlenen satım ve geri alım fiyatları arasındaki farkın döneme isabet eden kısmı için iç verim oranı yöntemine göre gider reeskontu hesaplanmaktadır. Bu işlemlerden sağlanan fonlar karşılığında ödenen kar payları kar veya zarar tablosunda "Para piyasası işlemlerine verilen kar payları" kaleminde izlenmektedir.

### XI. Satış amaçlı elde tutulan ve durdurulan faaliyetlere ilişkin duran varlıklar ile bu varlıklara ilişkin borçlar hakkında açıklamalar

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

## TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

# 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

### XI. Satış amaçlı elde tutulan ve durdurulan faaliyetlere ilişkin duran varlıklar ile bu varlıklara ilişkin borçlar hakkında açıklamalar (devamı)

Grup'un aktifinde alacaklarından dolayı edindiği ve elden çıkarılacak sabit kıymetler hesabında takip ettiği duran varlıklar bulunmamakla beraber, bankacılık mevzuatında yer alan düzenlemeler gereği edinildikleri tarihten itibaren bir yıl süre içerisinde elden çıkarılmamış olması veya bu süre içerisinde elden çıkarılacağına ilişkin somut bir planın olmaması durumunda söz konusu varlıklar amortismanına tabi tutulmakta ve maddi duran varlıklar içerisinde sınıflandırılmaktadır. Grup, söz konusu duran varlıkları satış amaçlı elde tutulan ve durdurulan faaliyetler kapsamında maddi duran varlıklar kalemine transfer etmektedir.

Durdurulan bir faaliyet, Grup'un elden çıkarılan veya satış amacıyla elde tutulan olarak sınıflandırılan bir bölümdür. Durdurulan faaliyetlere ilişkin sonuçlar kar veya zarar tablosunda ayrı olarak sunulur.

### XII. Şerefiye ve diğer maddi olmayan duran varlıklara ilişkin açıklamalar

Şerefiye ve diğer maddi olmayan duran varlıklar "Maddi Olmayan Duran Varlıklara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı" ("TMS 38") uyarınca kayıtlara maliyet bedelinden alınmaktadır.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla ilişikteki finansal tablolarda şerefiye tutarı bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

Grup'un maddi olmayan duran varlıkları, yazılım programları ile gayri maddi haklardan oluşmaktadır. Maddi olmayan duran varlıkların maliyetleri, 31 Aralık 2004 tarihinden önce aktife giren varlıklar için aktife girdikleri tarihten yüksek enflasyon döneminin sona erdiği tarih kabul edilen 31 Aralık 2004'e kadar geçen süre dikkate alınıp enflasyon düzeltilmesine tabi tutularak daha sonraki tarihteki girişler ise ilk alış bedelleri dikkate alınarak finansal tablolara yansıtılmıştır. Grup, maddi olmayan duran varlıklara ilişkin tükenme paylarını, varlıkların faydalı ömürlerine göre eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemini kullanarak ayırmaktadır. Grup'un bilgisayar yazılımlarının faydalı ömürleri 3 ile 4 yıl olarak, diğer maddi olmayan duran varlıklarının tahmini ekonomik ömrü ise 15 yıl olarak belirlenmiştir.

Grup değer düşüklüğü ile ilgili bir belirtinin mevcut olması durumunda ilgili varlığın geri kazanılabilir tutarını "Varlıklarda Değer Düşüklüğüne İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı" ("TMS 36") çerçevesinde tahmin etmekte ve geri kazanılabilir tutarın ilgili varlığın defter değerinin altında olması durumunda değer düşüklüğü karşılığı ayırmaktadır.

### XIII. Maddi duran varlıklara ilişkin açıklamalar

31 Aralık 2004 tarihinden önce aktife giren maddi duran varlıklar aktife girdikleri tarihten yüksek enflasyon döneminin sona erdiği tarih kabul edilen 31 Aralık 2004'e kadar geçen süre dikkate alınıp enflasyon düzeltilmesine tabi tutulmuş, daha sonraki dönemlerdeki girişler ise ilk alış bedelleri dikkate alınmış olup bu tutarlardan birikmiş amortismanlar ve varsa ilgili varlığın değer düşüklüğü karşılıkları düşülerek finansal tablolarda "Maddi Duran Varlıklara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı" ("TMS 16") uyarınca izlenmektedir.

Maddi duran varlıklar üzerinde rehin, ipotek ve benzeri herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Muhasebe tahminlerinde, cari döneme önemli bir etkisi olan ya da sonraki dönemlerde önemli bir etkisi olması beklenen değişiklik bulunmamaktadır.

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

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



## TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

# 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

### XIII. Maddi duran varlıklara ilişkin açıklamalar (devamı)

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

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

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

### XIV. Kiralama işlemlerine ilişkin açıklamalar

Grup, ilk olarak 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren TFRS 16 Kiralamalar standardını uygulamaya başlamıştır.

Grup, kiralamanın fiilen başladığı tarihte kullanım hakkı varlığını ve kira yükümlülüğünü finansal tablolarına alır. Kullanım hakkı varlığı, başlangıçta maliyet değeri üzerinden ölçülür ve sonradan birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer. Kullanım hakkı olan gayrimenkullerin değer düşüklüğüne uğramış olup olmadığını belirlemek ve belirlenen değer düşüklüğü zararını muhasebeleştirme için TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü standardı uygulanmaktadır.

1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan "TFRS 16 Kiralamalar" Standardı ile birlikte faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark ortadan kalkmış olup, kiralama işlemleri kiracılar tarafından varlık (kullanım hakkı varlığı) olarak varlıklarda "Maddi Duran Varlıklar", yükümlülük olarak da yükümlülüklerde "Kiralama İşlemlerinden Yükümlülükler" kalemi altında gösterilmeye başlanmıştır.

TFRS 16, kiracılar için tek bir kiralama muhasebesi modelini getirmiştir. Sonuç olarak, Ana Ortaklık Banka, bir kiracı olarak, dayanak varlığı kullanım hakkını temsil eden kullanım hakkı varlığı ve kira ödemekle yükümlü olduğu kira ödemelerini temsil eden kiralama borçlarını finansal tablolarına almıştır. Kiraya veren açısından muhasebeleştirme, önceki muhasebe politikalarına benzer şekildedir.

Ana Ortaklık Banka, kiralama borçlarını ölçerken alternatif borçlanma oranını kullanarak kiralama ödemelerini iskonto etmiştir. Uygulanan ağırlıklı ortalama oran Türk Lirası cinsi kiralamalar için %17'dir. TFRS 16'ya geçiş etkisi aşağıda özetlenmiştir:

	1 Ocak 2019	31 Aralık 2019
Kullanım hakkı varlıkları	-	30.482
Kiralama işlemlerinden borçlar	-	30.567

#### Kullanım hakkı varlığı

- Kullanım hakkı varlığı ilk olarak maliyet yöntemiyle muhasebeleştirilir ve aşağıdakileri içerir:
- Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar,
- Ana Ortaklık Banka tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler
- Grup maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:
- birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve
- kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer.

Grup, kullanım hakkı varlığını amortisman tabi tutarken TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında yer alan amortisman hükümlerini uygular.

## TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

# 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

### XIV. Kiralama işlemlerine ilişkin açıklamalar (devamı)

#### Kira yükümlülüğü

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, Grup kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer. Kira ödemeleri, bu oranın kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, kiralamadaki zımnî kar payı oranı kullanılarak iskonto edilir. Ana Ortaklık Banka, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Grup'un alternatif borçlanma kar payı oranını kullanır.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dahil olan kira ödemeleri, dayanak varlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan ödemeler oluşur:

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Grup, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- Defter değerini, kira yükümlülüğündeki kar payını yansıtacak şekilde artırır,
- Defter değerini, yapılmış olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır ve
- Defter değerini yeniden değerlendirmeleri ve yeniden yapılandırmaları yansıtacak şekilde ya da revize edilmiş özü itibarıyla sabit olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde yeniden ölçer.

Kiralama süresindeki her bir döneme ait kira yükümlülüğüne ilişkin kar payı, kira yükümlülüğünün kalan bakiyesine sabit bir dönemsel kar payı oranı uygulanarak bulunan tutardır.

### XV. Karşılıklar ve koşullu yükümlülüklerle ilişkin açıklamalar

Krediler için ayrılan özel karşılıklar dışında kalan karşılıklar ve şarta bağlı yükümlülükler "Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı ("TMS 37")'na uygun olarak muhasebeleştirilmektedir.

Karşılıklar bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının olması ve yükümlülüğün tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir.

Geçmiş dönemlerdeki olayların bir sonucu olarak ortaya çıkan koşullu yükümlülükler için bu yükümlülüklerin ortaya çıktığı dönemde, gerçekleşme olasılığının yüksek olması durumunda ve tutarı güvenilir olarak tahmin edilebiliyorsa, karşılık ayrılmaktadır.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve Grup'un tam anlamıyla kontrolünde bulunmayan, birden fazla olayın ileride gerçekleşip gerçekleşmemesi ile mevcudiyeti teyit edilebilecek olan veya geçmiş olaylardan kaynaklanan fakat yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkma ihtimalinin bulunmadığı veya yükümlülük tutarının yeterince güvenilir olarak ölçülemediği durumlarda söz konusu yükümlülük "Koşullu" olarak kabul edilmekte ve dipnotlarda açıklanmaktadır.

### XVI. Çalışanların haklarına ilişkin yükümlülüklerle ilişkin açıklamalar

#### i) Tanımlanmış fayda planları

Grup çalışanların haklarına ilişkin yükümlülüklerini ("TMS 19") "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardı uyarınca muhasebeleştirilmektedir.

Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların Türk İş Kanunu uyarınca emekliye ayrılması veya en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak iş ilişkisinin kesilmesi, askerlik hizmeti için çağırılması veya vefatı durumunda doğacak gelecekteki olası yükümlülük tutarlarının tahmini karşılığının net bugünkü değeri üzerinden hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır.

Grup, çalışanlarının kullanmadığı izin günlerine ilişkin TMS 19 standardı uyarınca karşılık ayırmış ve finansal tablolarına yansıtmıştır.

Grup çalışanlarının bir kısmı T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ve T. Halk Bankası A.Ş. Mensupları Emekli ve Yardım Sandığı Vakfı üyesidir.

Grup'un bu sandıklarla ilgili bir yükümlülüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

## TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

# 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

### XVI. Çalışanların haklarına ilişkin yükümlülüklerle ilişkin açıklamalar (devamı)

#### ii) Tanımlanmış katkı planları

Grup, çalışanları adına Sosyal Güvenlik Kurumu'na (Kurum) yasa ile belirlenmiş tutarlarda katkı payı ödemek zorundadır. Grup'un ödemekte olduğu katkı payı dışında, çalışanlarına veya Kurum'a yapmak zorunda olduğu başka bir ödeme mecburiyeti yoktur. Bu primler tahakkuk ettikleri dönemde personel giderlerine yansıtılmaktadır.

#### iii) Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar

Grup, TMS 19 kapsamında birikimli ücretli izinlerin beklenen maliyetlerini, raporlama dönemi sonu itibarıyla birikmiş kullanılmayan haklar dolayısıyla ödemeyi beklediği ek tutarlar olarak ölçer.

### XVII. Vergi uygulamalarına ilişkin açıklamalar

#### Cari vergi

Grup, Türkiye'de yürürlükte bulunan vergi mevzuatına tabidir.

1 Ocak 2006 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, kurum kazançları %20 oranında kurumlar vergisine tabi iken; 7061 sayılı "Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile getirilen düzenleme uyarınca bu oran; 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemlerine ait kurum kazançlarına uygulanmak üzere %22 olarak belirlenmiştir. Ayrıca, Bakanlar Kurulu söz konusu %22 oranını %20'ye kadar indirmeye yetkili kılınmıştır.

Türkiye'de yerleşik kurumlara ödenen kar paylarından (temettü) stopaj yapılmaz. Bunların dışında kalan kişi ve kurumlara yapılan temettü ödemeleri %15 oranında stopaja tabidir. Karın sermayeye ilavesi kar dağıtımı sayılmaz ve stopaj uygulanmaz.

Kurumlar üçer aylık mali karları üzerinden cari oran ile geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 14'üncü gününe kadar beyan edip 17'nci günü akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalması durumunda bu tutar nakden iade alınabileceği gibi devlete karşı olan diğer mali borçlara da mahsup edilebilir.

En az iki yıl süre ile elde tutulan iştirak hisseler ile gayrimenkullerin satışından doğan karların gayrimenkuller için %50'si, iştirakler için ise %75'i Kurumlar Vergisi Kanunu'nda öngörüldüğü şekilde sermayeye eklenmesi veya 5 yıl süreyle pasifte özel bir fon hesabında tutulması şartı ile vergiden istisnadır.

Türk vergi mevzuatına göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönem kurum kazancından indirilebilirler. Ancak, mali zararlar, geçmiş yıl karlarından mahsup edilemez.

Türkiye'de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dördüncü ayın 25'inci günü akşamına kadar bağlı bulunulan vergi dairesine verilir. Bununla beraber, vergi incelemesine yetkili makamlar cari dönemden önceki beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse ödenecek vergi miktarları değişebilir, sektörel incelemeler yapılabilir.

Grup, bir varlığın veya yükümlülüğün defter değeri ile vergi mevzuatı uyarınca belirlenen vergiye esas değeri arasında ortaya çıkan vergilendirilebilir geçici farklar için "Gelir Vergilerine İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı" ("TMS 12") hükümlerince, sonraki dönemlerde indirilebilecek mali kar elde edilmesi mümkün görüldüğü müddetçe, indirilebilir geçici farklar üzerinden ertelenmiş vergi aktif, bütün vergilendirilebilir geçici farklar üzerinden ise ertelenmiş vergi yükümlülüğü hesaplamıştır. Ertelenmiş vergi aktif ve yükümlülükleri netleştirilmek suretiyle finansal tablolara yansıtılır.

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

## TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

# 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

### XVII. Vergi uygulamalarına ilişkin açıklamalar (devamı)

#### Ertelenmiş vergiler

Ertelenmiş vergi, varlıkların oluştuğu veya yükümlülüklerin yerine getirildiği dönemde geçerli olan veya yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi oranları üzerinden hesaplanır ve kar veya zarar tablosuna gider veya gelir olarak kaydedilir. Bununla birlikte, ertelenen vergi, aynı veya farklı bir dönemde doğrudan özkaynak ile ilişkilendirilen varlıklarla ilgili ise doğrudan özkaynak hesaplarında muhasebeleştirilir. 5 Aralık 2017 tarih ve 30261 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanarak yürürlüğe giren 7061 sayılı Kanun’un 91. maddesi ile Kurumlar Vergisi Kanunu’nda değişikliğe gidilerek kurum kazancı üzerinden alınan kurumlar vergisi, kurumların 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemlerine ait kazançlarına uygulanmak üzere %20’den %22 oranına çıkarılmıştır. Grup, ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin gerçekleşeceği dönemleri dikkate almak kaydıyla, ilgili oranları kullanarak ertelenmiş vergi hesaplaması yapmaktadır.

#### Transfer Fiyatlandırması

Transfer fiyatlandırması konusu Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 13’üncü maddesinin “Transfer Fiyatlandırması Yoluyla Örtülü Kazanç Dağıtımı” başlıklı 13’üncü maddesi ile düzenleme altına alınmış, konu hakkında uygulamaya yönelik ayrıntılı açıklamalara ise “Transfer Fiyatlandırması Yoluyla Örtülü Kazanç Dağıtımı Hakkında Genel Tebliğ” de yer verilmiştir.

Söz konusu düzenlemeler uyarınca, ilişkili kuruluşlarla/kişilerle emsallere uygunluk ilkesine aykırı olarak tespit edilen bedel üzerinden mal veya hizmet alımı ya da satımı yapılması durumunda, kazanç transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü olarak dağıtılmış sayılmakta ve bu nitelikteki kazanç dağıtımları kurumlar vergisi açısından indirim tabi tutulmamaktadır.

### XVIII. Borçlanmalara ilişkin ilave açıklamalar

Grup’un kendisinin ihraç ettiği, borçlanmayı temsil eden araçlar bulunmamaktadır.

### XIX. İhraç edilen hisse senetlerine ilişkin açıklamalar

Bulunmamaktadır.

### XX. Aval ve kabullere ilişkin açıklamalar

Bulunmamaktadır.

### XXI. Devlet teşviklerine ilişkin açıklamalar

Bulunmamaktadır.

## TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

# 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

### XXII. Raporlamanın bölümlenmeye göre yapılmasına ilişkin açıklamalar

Faaliyet alanı Grup'un hasılat elde edebildiği ve harcama yapabildiği faaliyetlerinde bulunan; faaliyet sonuçlarının, bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümün performansının değerlendirilmesi amacıyla işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından düzenli olarak gözden geçirildiği ve hakkında ayrı finansal bilgilerin mevcut olduğu bir bölümdür.

### XXIII. İştirakler, bağlı ortaklıklar ve birlikte kontrol edilen ortaklıklara ilişkin açıklamalar

Türk parası cinsinden iştirakler ve bağlı ortaklıklar, "Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı" ("TMS 27") uyarınca maliyet değeriyle muhasebeleştirilmekte ve varsa değer kaybı ile ilgili karşılık düşüldükten sonra, konsolide finansal tablolara yansıtılmaktadır.

### XXIV. Diğer hususlara ilişkin açıklamalar

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yayımlanan finansal durum tablosunda varlıklar bölümünde "Beklenen Zarar Karşılıkları" altında sınıflanan 9.777 TL tutarındaki karşılık bakiyesi, cari dönem finansal tabloları ile uyum açısından yeniden düzenlenen 31 Aralık 2018 tarihli finansal durum tablosunda yükümlülükler altında "Genel Karşılıklar" altında sınıflanmıştır.

## DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

### Grup'un Mali bünyeye ve risk yönetimine ilişkin bilgiler

#### I. Konsolide sermaye yeterliliği standart oranına ilişkin açıklamalar

Özkaynak tutarı ve sermaye yeterliliği standart oranı "Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmelik" ile "Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik" çerçevesinde hesaplanmıştır. Grup'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla hesaplanan cari dönem özkaynak tutarı 2.168.964 TL, sermaye yeterliliği standart oranı da %63,64'tür. 31 Aralık 2018 için özkaynak tutarı 1.085.818 TL, sermaye yeterliliği standart oranı da %268,36'dır. Grup'un sermaye yeterliliği standart oranı ilgili mevzuat ile belirlenen asgari oranın üzerindedir.

**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**I. Konsolide sermaye yeterliliği standart oranına ilişkin açıklamalar (devamı)****a. Konsolide özkaynak kalemlerine ilişkin bilgiler**

	Cari Dönem	1 Ocak 2014 Öncesi Uygulamaya İlişkin Tutar(*)
<b>ÇEKİRDEK SERMAYE</b>		
Bankanın tasfiyesi halinde alacak hakkı açısından diğer tüm alacaklardan sonra gelen ödenmiş sermaye	750.000	-
Hisse senedi ihraç primleri	-	-
Yedek akçeler	351.106	-
Türkiye Muhasebe Standartları (TMS) uyarınca özkaynaklara yansıtılan kazançlar	-	-
Kar	44.979	-
Net Dönem Karı	44.979	-
Geçmiş Yıllar Karı	-	-
İştirakler, bağlı ortaklıklar ve birlikte kontrol edilen ortaklıklardan bedelsiz olarak edinilen ve dönem karı içerisinde muhasebeleştirilmeyen hisseler	-	-
<b>İndirimler Öncesi Çekirdek Sermaye</b>	<b>1.146.085</b>	-
<b>Çekirdek Sermayeden Yapılacak İndirimler</b>		
Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin 9 uncu maddesinin birinci fıkrasının (i) bendi uyarınca hesaplanan değerlendirme ayarlamaları	-	-
Net dönem zararı ile geçmiş yıllar zararı toplamının yedek akçelerle karşılanamayan kısmı ile TMS uyarınca özkaynaklara yansıtılan kayıplar	-	-
Faaliyet kiralaması geliştirme maliyetleri	22.866	-
İlgili ertelenmiş vergi yükümlülüğü ile mahsup edildikten sonra kalan şerhine	-	-
İpotek hizmeti sunma hakları hariç olmak üzere ilgili ertelenmiş vergi yükümlülüğü ile mahsup edildikten sonra kalan diğer maddi olmayan duran varlıklar	39.802	-
Geçici farklara dayanan ertelenmiş vergi varlıkları hariç olmak üzere gelecek dönemlerde elde edilecek vergilendirilebilir gelirlere dayanan ertelenmiş vergi varlığının, ilgili ertelenmiş vergi yükümlülüğü ile mahsup edildikten sonra kalan kısmı	-	-
Gerçeğe uygun değeri üzerinden izlenmeyen varlık veya yükümlülüklerin nakit akış riskinden korunma işlemine konu edilmesi halinde ortaya çıkan farklar	-	-
Kredi Riskine Esas Tutarın İçsel Derecelendirmeye Dayalı Yaklaşımlar ile Hesaplanmasına İlişkin Tebliğ uyarınca hesaplanan toplam beklenen kayıp tutarının, toplam karşılık tutarını aşan kısmı	-	-
Menkul kıymetleştirme işlemlerinden kaynaklanan kazançlar	-	-
Bankanın yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerlerinde, kredi değerliliğindeki değişikliklere bağlı olarak oluşan farklar sonucu ortaya çıkan gerçekleşmemiş kazançlar ve kayıplar	-	-
Tanımlanmış fayda plan varlıklarının net tutarı	-	-
Bankanın kendi çekirdek sermayesine yapmış olduğu doğrudan veya dolaylı yatırımlar	-	-
Kanununun 56 ncı maddesinin dördüncü fıkrasına aykırı olarak edinilen paylar	-	-
Ortaklık paylarının %10 veya daha azına sahip olunan ve konsolide edilmeyen bankalar ve finansal kuruluşların özkaynak unsurlarına yapılan yatırımların net uzun pozisyonları toplamının, bankanın çekirdek sermayesinin %10'nunu aşan kısmı	-	-
Ortaklık paylarının %10'dan daha fazlasına sahip olunan ve konsolide edilmeyen bankalar ve finansal kuruluşların çekirdek sermaye unsurlarına yapılan yatırımların net uzun pozisyonlarının çekirdek sermayenin %10'nunu aşan kısmı	-	-
İpotek hizmeti sunma haklarının çekirdek sermayenin %10'nunu aşan kısmı	-	-
Geçici farklara dayanan ertelenmiş vergi varlıklarının çekirdek sermayenin %10'nunu aşan kısmı	-	-
Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin Geçici 2 nci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca çekirdek sermayenin %15'ini aşan tutarlar	-	-
Ortaklık paylarının %10'dan daha fazlasına sahip olunan ve konsolide edilmeyen bankalar ve finansal kuruluşların çekirdek sermaye unsurlarına yapılan yatırımların net uzun pozisyonlarından kaynaklanan aşım tutarı	-	-
İpotek hizmeti sunma haklarından kaynaklanan aşım tutarı	-	-
Geçici farklara dayanan ertelenmiş vergi varlıklarından kaynaklanan aşım tutarı	-	-
Kurulca belirlenecek diğer kalemler	-	-
Yeterli ilave ana sermaye veya katkı sermaye bulunmaması halinde çekirdek sermayeden indirim yapılacak tutar	-	-
<b>Çekirdek Sermayeden Yapılan İndirimler Toplamı</b>	<b>62.668</b>	-
<b>Çekirdek Sermaye Toplamı</b>	<b>1.083.417</b>	-

**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**I. Konsolide sermaye yeterliliği standart oranına ilişkin açıklamalar (devamı)****a. Konsolide özkaynak kalemlerine ilişkin bilgiler (devamı)**

<b>İLAVE ANA SERMAYE</b>		
Çekirdek sermayeye dahil edilmeyen imtiyazlı paylara tekabül eden sermaye ile bunlara ilişkin ihraç primleri	-	-
Kurumca uygun görülen borçlanma araçları ve bunlara ilişkin ihraç primleri <sup>(*)</sup>	1.063.712	-
Kurumca uygun görülen borçlanma araçları ve bunlara ilişkin ihraç primleri (Geçici Madde 4 kapsamında olanlar)	-	-
<b>İndirimler öncesi ilave ana sermaye</b>	<b>1.063.712</b>	<b>-</b>
<b>İlave ana sermayeden yapılacak indirimler</b>		
Bankanın kendi ilave ana sermayesine yapmış olduğu doğrudan veya dolaylı yatırımlar	-	-
Bankanın ilave ana sermaye kalemlerine yatırım yapan bankalar ile finansal kuruluşlar tarafından ihraç edilen ve Yönetmeliğin 7 nci maddesinde belirtilen şartları taşıyan özkaynak kalemlerine bankanın yaptığı yatırımlar	-	-
Ortaklık paylarının %10 veya daha azına sahip olunan ve konsolide edilmeyen bankalar ve finansal kuruluşların özkaynak unsurlarına yapılan yatırımların net uzun pozisyonları toplamının, bankanın çekirdek sermayesinin %10'unu aşan kısmı	-	-
Ortaklık paylarının %10 veya daha fazlasına sahip olunan ve konsolide edilmeyen bankalar ve finansal kuruluşların ilave ana sermaye unsurlarına yapılan yatırımların net uzun pozisyonları toplamı	-	-
Kurulca belirlenecek diğer kalemler	-	-
<b>Geçiş sürecinde ana sermayeden indirilmeye devam edecek unsurlar</b>		
Şerhiye veya diğer maddi olmayan duran varlıklar ve bunlara ilişkin ertelenmiş vergi yükümlülüklerinin Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin Geçici 2 nci maddesinin birinci fıkrası uyarınca çekirdek sermayeden indirilmeyen kısmı (-)	-	-
Net ertelenmiş vergi varlığı/vergi borcunun Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin Geçici 2 nci maddesinin birinci fıkrası uyarınca çekirdek sermayeden indirilmeyen kısmı (-)	-	-
Yeterli katkı sermaye bulunmaması halinde ilave ana sermayeden indirim yapılacak tutar (-)	-	-
<b>İlave ana sermayeden yapılan indirimler toplamı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>İlave ana sermaye toplamı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Ana sermaye toplamı (Ana Sermaye=Çekirdek Sermaye + İlave Ana Sermaye)</b>	<b>2.147.129</b>	<b>-</b>
<b>KATKI SERMAYE</b>		
Kurumca uygun görülen borçlanma araçları ve bunlara ilişkin ihraç primleri	-	-
Kurumca uygun görülen borçlanma araçları ve bunlara ilişkin ihraç primleri (Geçici Madde 4 kapsamında olanlar)	-	-
Karşılıklar (Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin 8 inci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen tutarlar)	21.835	-
<b>İndirimler öncesi katkı sermaye</b>	<b>21.835</b>	<b>-</b>
<b>Katkı sermayeden yapılacak indirimler</b>		
Bankanın kendi katkı sermayesine yapmış olduğu doğrudan veya dolaylı yatırımlar (-)	-	-
Bankanın katkı sermaye kalemlerine yatırım yapan bankalar ile finansal kuruluşlar tarafından ihraç edilen ve Yönetmeliğin 8 inci maddesinde belirtilen şartları taşıyan özkaynak kalemlerine bankanın yaptığı yatırımlar	-	-
Ortaklık paylarının %10 veya daha azına sahip olunan ve konsolide edilmeyen bankalar ve finansal kuruluşların özkaynak unsurlarına yapılan yatırımların net uzun pozisyonları toplamının, bankanın çekirdek sermayesinin %10'unu aşan kısmı (-)	-	-
Ortaklık paylarının %10 veya daha fazlasına sahip olunan ve konsolide edilmeyen bankalar ve finansal kuruluşların katkı sermaye unsurlarına yapılan yatırımların net uzun pozisyonları toplamı	-	-
Kurulca belirlenecek diğer kalemler (-)	-	-
<b>Katkı sermayeden yapılan indirimler toplamı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Katkı sermaye toplamı</b>	<b>21.835</b>	<b>-</b>
<b>Toplam özkaynak (Ana Sermaye ve Katkı Sermaye Toplamı)</b>	<b>2.168.964</b>	<b>-</b>
<b>Toplam özkaynaktan indirilecek değerler</b>		
Kanununun 50 ve 51 inci maddeleri hükümlerine aykırı olarak kullanılan krediler	-	-
Kanununun 57 nci maddesinin birinci fıkrasındaki sınırı aşan tutarlar ile bankaların alacaklarından dolayı edinmek zorunda kaldıkları ve aynı madde uyarınca elden çıkarmaları gereken emtia ve gayrimenkullerden edinim tarihinden itibaren beş yıl geçmesine rağmen elden çıkarılamayanların net defter değerleri	-	-
Kurulca belirlenecek diğer hesaplar	-	-

## TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

## 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

## I. Konsolide sermaye yeterliliği standart oranına ilişkin açıklamalar (devamı)

## a. Konsolide özkaynak kalemlerine ilişkin bilgiler (devamı)

<b>Geçiş sürecinde ana sermaye ve katkı sermaye toplamından (sermayeden) indirilmeye devam edecek unsurlar</b>		
Ortaklık paylarının yüzde %10 veya daha azına sahip olunan ve konsolide edilmeyen bankalar ve finansal kuruluşların özkaynak unsurlarına yapılan yatırımların net uzun pozisyonları toplamının, bankanın çekirdek sermayesinin yüzde onunu aşan kısmının, Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin Geçici 2 nci maddesinin birinci fıkrası uyarınca çekirdek sermayeden, ilave ana sermayeden ve katkı sermayeden indirilmeyen kısmı	-	-
Ortaklık paylarının %10'dan daha fazlasına sahip olunan ve konsolide edilmeyen bankalar ve finansal kuruluşların doğrudan ya da dolaylı olarak ilave ana sermaye ve katkı sermaye unsurlarına yapılan yatırımların net uzun pozisyonlarının toplam tutarının Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin Geçici 2 nci maddesinin birinci fıkrası uyarınca, ilave ana sermayeden ve katkı sermayeden indirilmeyen kısmı	-	-
Ortaklık paylarının %10'dan daha fazlasına sahip olunan ve konsolide edilmeyen bankalar ve finansal kuruluşların çekirdek sermaye unsurlarına yapılan yatırımların net uzun pozisyonlarının, geçici farklara dayanan ertelenmiş vergi varlıklarının ve ipotek hizmeti sunma haklarının Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin Geçici 2 nci maddesinin ikinci fıkrasının (1) ve (2) nci alt bentleri uyarınca çekirdek sermayeden indirilecek tutarlarının, Yönetmeliğin Geçici 2 nci maddesinin birinci fıkrası uyarınca çekirdek sermayeden indirilmeyen kısmı	-	-
<b>Toplam özkaynak (Ana sermaye ve katkı sermaye toplamı)</b>	<b>2.168.964</b>	<b>-</b>
<b>Toplam risk ağırlıklı tutarlar</b>	<b>3.408.327</b>	<b>-</b>
<b>SERMAYE YETERLİLİĞİ ORANLARI</b>		
Çekirdek Sermaye Yeterliliği Oranı (%)	31,79	-
Ana Sermaye Yeterliliği Oranı (%)	63,00	-
Sermaye Yeterliliği Oranı (%)	63,64	-
<b>TAMPONLAR</b>		
Toplam ilave çekirdek sermaye gereksinim oranı (a+b+c)	2,5	-
a) Sermaye koruma tamponu oranı (%)	2,5	-
b) Bankaya özgü döngüsel sermaye tamponu oranı (%)	-	-
c) Sistemik önemli banka tamponu oranı (%)	-	-
Sermaye Koruma ve Döngüsel Sermaye Tamponlarına İlişkin Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca hesaplanacak ilave çekirdek sermaye tutarının risk ağırlıklı varlıklar tutarına oranı (%)	27,29	-
<b>Uygulanacak indirim esaslarında aşım tutarının altında kalan tutarlar</b>		
Ortaklık paylarının %10 veya daha azına sahip olunan ve konsolide edilmeyen bankalar ve finansal kuruluşların özkaynak unsurlarına yapılan yatırımların net uzun pozisyonlarından kaynaklanan tutar	-	-
Ortaklık paylarının %10'dan daha fazlasına sahip olunan ve konsolide edilmeyen bankalar ve finansal kuruluşların çekirdek sermaye unsurlarına yapılan yatırımların net uzun pozisyonlarından kaynaklanan tutar	-	-
İpotek hizmeti sunma haklarından kaynaklanan tutar	-	-
Geçici farklara dayanan ertelenmiş vergi varlıklarından kaynaklanan tutar	102.414	-
<b>Katkı sermaye hesaplamasında dikkate alınan karşılıklara ilişkin sınırlar</b>		
Standart yaklaşımın kullanıldığı alacaklar için ayrılan genel karşılıklar (On binde yüz yirmi beşlik sınır öncesi)	21.835	-
Standart yaklaşımın kullanıldığı alacaklar için ayrılan genel karşılıkların risk ağırlıklı tutarlar toplamının %1,25'ine kadar olan kısmı	21.835	-
Toplam karşılık tutarının, Kredi Riskine Esas Tutarın İçsel Derecelendirmeye Dayalı Yaklaşımlar ile Hesaplanmasına İlişkin Tebliğ uyarınca hesaplanan toplam beklenen kayıp tutarını aşan kısmı	-	-
Toplam karşılık tutarının, Kredi Riskine Esas Tutarın İçsel Derecelendirmeye Dayalı Yaklaşımlar ile Hesaplanmasına İlişkin Tebliğ uyarınca hesaplanan toplam beklenen kayıp tutarını aşan kısmının, alacakların risk ağırlıklı tutarları toplamının %0,6'sına kadar olan kısmı	-	-
<b>Geçici Madde 4 hükümlerine tabi borçlanma araçları (1 Ocak 2018 ve 1 Ocak 2022 arasında uygulanmak üzere)</b>		
Geçici Madde 4 hükümlerine tabi ilave ana sermaye kalemlerine ilişkin üst sınır	-	-
Geçici Madde 4 hükümlerine tabi ilave ana sermaye kalemlerinin üst sınırı aşan kısmı	-	-
Geçici Madde 4 hükümlerine tabi katkı sermaye kalemlerine ilişkin üst sınır	-	-
Geçici Madde 4 hükümlerine tabi katkı sermaye kalemlerinin üst sınırı aşan kısmı	-	-

<sup>(\*)</sup> Geçiş hükümleri kapsamında dikkate alınacak tutarlar.<sup>(\*\*)</sup> Ana Ortaklık Banka, Türkiye Varlık Fonu Piyasa İstikrar ve Denge Alt Fonu'ndan 22 Nisan 2019 tarihli BDDK onayıyla 24 Nisan 2019 tarihinde 200.000 Avro tutarında vadesiz ve kar payısız ilave ana sermaye kapsamında sermaye benzer kredi sağlamıştır.



**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**I. Konsolide sermaye yeterliliği standart oranına ilişkin açıklamalar (devamı)****b. Konsolide özkaynak hesaplamasına dahil edilecek borçlanma araçlarına ilişkin bilgiler**

İhraç eden	Türkiye Varlık Fonu Piyasa İstikrar Ve Denge Alt Fonu
Borçlanma aracını tanımlayıcı unsurlar (CUSIP, ISIN vb.)	TRT240424F22
Borçlanma aracının tabi olduğu mevzuat	Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmelik, Bankalarca Özkaynak Hesaplamasına Dahil Edilecek Borçlanma Araçlarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ
<b>Özkaynak hesaplamasında dikkate alınma durumu</b>	
1 Ocak 2015'ten itibaren %10 oranında azaltılarak dikkate alınma uygulamasına tabi olma durumu	Hayır
Konsolide veya konsolide olmayan bazda veya hem konsolide hem konsolide olmayan bazda geçerlilik durumu	Hem konsolide hem de konsolide olmayan bazda geçerlidir.
Borçlanma aracının türü	Sermaye benzeri kredi hükümlerine haiz Devlet İç Borçlanma Senedi (ilave Sermaye)
Özkaynak hesaplamasında dikkate alınan tutar (En son raporlama tarihi itibarıyla)	1.063.712
Borçlanma aracının nominal değeri	1.333.304
Borçlanma aracının muhasebesel olarak takip edildiği hesap	Sermaye Benzeri Borçlar
Borçlanma aracının ihraç tarihi	24.04.2019
Borçlanma aracının vade yapısı (Vadesiz/Vadeli)	Vadesiz
Borçlanma aracının başlangıç vadesi	24.04.2019
İhraççının BDDK onayına bağlı geri ödeme hakkının olup olmadığı	Evet
Geri ödeme opsiyonu tarihi, şartı bağlı geri ödeme opsiyonları ve geri ödenecek tutar	Geri Ödeme Opsiyon Tarihi: 24.05.2024 ve sonrası Geri Ödenecek Tutar 200 milyon Avro
Müteakip geri ödeme opsiyonu tarihleri	
<b>Kar payı/temettü ödemeleri</b>	
Sabit ya da değişken Kar Payı/temettü ödemeleri	-
Kar Payı oranı ve Kar Payı oranına ilişkin endeks değeri	-
Temettü ödemesini durduran herhangi bir kısıtlamanın var olup olmadığı	-
Tamamen isteğe bağlı, kısmen isteğe bağlı ya da mecburi olma özelliği	Tamamen isteğe bağlı
Kar Payı artırımını gibi geri ödemeyi teşvik edecek bir unsurun olup olmadığı	-
Birikimsiz ya da birikimli olma özelliği	Birikimsiz
<b>Hisse senedine dönüştürülebilirlik özelliği</b>	
Hisse senedine dönüştürülebilirse, dönüştürmeye sebep olacak tetikleyici olay/olaylar	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, tamamen ya da kısmen dönüştürme özelliği	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, dönüştürme oranı	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, mecburi ya da isteğe bağlı dönüştürme özelliği	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, dönüştürülebilir araç türleri	-
Hisse senedine dönüştürülebilirse, dönüştürülecek borçlanma aracının ihraççısı	-
<b>Değer azaltma özelliği</b>	
Değer azaltma özelliğine sahipse, azaltıma sebep olacak tetikleyici olay/olaylar	Çekirdek Sermaye Yeterlilik oranının %5,125'in altına düşmesi halinde
Değer azaltma özelliğine sahipse, tamamen ya da kısmen değer azaltımı özelliği	En az çekirdek sermaye yeterlilik oranını %5,125 düzeyine ulaşmasını sağlayacak kadar
Değer azaltma özelliğine sahipse, sürekli ya da geçici olma özelliği	Sürekli veya geçici
Değeri geçici olarak azaltılabiliyorsa, değer artırım mekanizması	Değer artırım mekanizması vardır.
Tasfiye halinde alacak hakkı açısından hangi sırada olduğu (Bu borçlanma aracının hemen üstünde yer alan araç)	Katılım fonu sahipleri ve diğer alacaklılardan sonra
Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin 7'nci ve 8'inci maddelerinde yer alan şartlardan haiz olunmayan olup olmadığı	7.maddede yer alan şartlara haizdir.
Bankaların Özkaynaklarına ilişkin Yönetmeliğin 7'nci ve 8'inci maddelerinde yer alan şartlardan hangilerini haiz olunmadığı	7.maddede yer alan şartlara haizdir.

## TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

# 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

### I. Konsolide sermaye yeterliliği standart oranına ilişkin açıklamalar (devamı)

#### c. Konsolide özkaynak kalemleri ile bilanço tutarlarının mutabakatına ilişkin açıklamalar

Özkaynak tablosunda verilen "Özkaynak" tutarı ile konsolide bilançodaki "Özkaynaklar" tutarı arasındaki esas fark genel karşılıklardan kaynaklanmaktadır. Gider hesaplarına yansıtılan genel karşılık tutarının kredi riskine esas tutarın %1,25'ine kadar olan kısmı, "Özkaynak" hesaplamasında Katkı Sermaye olarak dikkate alınmaktadır. Diğer yandan bilançoda Maddi Duran Varlıklar kaleminde izlenen faaliyet kiralaması geliştirme maliyetleri, maddi olmayan duran varlıklar ve bunlara ilişkin ertelenmiş vergi yükümlülükleri ile Kurulca belirlenen bazı diğer hesaplar "Özkaynak" tutarının hesaplanmasında Sermayeden İndirilecek Değerler olarak dikkate alınmaktadır.

### II. Konsolide kredi riskine ilişkin açıklamalar

Kredi riski, Grup'un gerek nakdi gerekse gayri nakdi kredi ilişkisi içinde bulunduğu kurumsal ve bireysel müşterilerin, Grup ile yaptığı sözleşme gereklerine uymayarak yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesinden oluşabilecek risk ve zararları ifade etmektedir. Kredi tahsis yetkisi esas olarak Yönetim Kurulu'na ait olup, Yönetim Kurulu'nun verdiği yetkiye istinaden Grup'un risk limitleri Grup'da kredi komiteleri ve Yönetim Kurulu'nca belirlenmektedir. Kredi komiteleri bu yetkilerinin bir kısmını veya tamamını, birimler veya şubeler aracılığı ile kullanabilmektedir. Kredi Komiteleri'ne ve Yönetim Kurulu'na kredi teklifleri yazılı olarak sunulmaktadır.

Kredi riski açısından, borçlu veya borçlular grubu risk sınırlamasına tabi tutulmaktadır. Kredi limitleri her bir bireysel müşteri, şirket, şirketler grubu ve risk grupları için ayrı ayrı belirlenmektedir. Kredi limitleri belirlenirken müşterilerin mali gücü, ticari kapasiteleri, sektörleri, coğrafi bölgeleri ve sermaye yapıları gibi birçok kriter bir arada değerlendirilmektedir.

Bir gerçek ya da tüzel kişiye tahsis edilecek limitte üst sınır olarak yasal mevzuat dikkate alınır. Riskin sektörler arasında dengeli dağıtılmasına dikkat edilmekte, bu nedenle şubeler pazarlama faaliyetlerinde mümkün olduğunca değişik sektörlerden firmalara ulaşmaya gayret göstermektedirler. İlke olarak, her şube kendi bünyesindeki toplam riskin sektörler arasında dengeli dağılımını ve kritik görülen sektörlerdeki firmaların gelişimini gözetmektedir.

Kredi borçlularının kredibiliteleri düzenli aralıklarla ilgili mevzuata uygun şekilde izlenmektedir. Verilen krediler için hesap durumu belgeleri ilgili mevzuatta öngörüldüğü şekilde alınmakta, denetlenmekte ve gerektiği durumlarda güncellenmektedir. Kredi müşterilerinin kredi limitleri, Grup'un kredi limit yenileme prensiplerine uygun olarak periyodik olarak yenilenmektedir. Ana Ortaklık Banka, kredi politikaları çerçevesinde kurumsal ve bireysel kredilerin değerliliğini analiz ederek, krediler için gerekli teminatları almaktadır. Kredi riski için alınan başlıca teminatlar, gayrimenkul ipotekleri, nakit blokajı ve araç rehinleridir.

Yurt içi ve yurt dışı muhabir bankalarla yapılan plasman veya döviz alım satım gibi hazine işlemlerinde ilgili Kredi Komitesi'nin ve/veya Yönetim Kurulu'nun her bir banka için tahsis ettiği limitler günlük olarak Hazine Kontrol Müdürlüğü tarafından takip edilmektedir.

**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**II. Konsolide kredi riskine ilişkin açıklamalar (devamı)**

Kredi riski azaltımının etkileri dikkate alınmaksızın mahsup işlemleri sonrası maruz kalınan risklerin toplam tutarı ile farklı risk sınıfları ve türlerine göre ayrıştırılmış risklerin ilgili döneme ilişkin ortalama tutarı:

<b>Risk Sınıfları</b>	<b>Cari Dönem Risk Tutarı</b>	<b>Ortalama Risk Tutarı<sup>(*)</sup></b>
Merkezi yönetimlerden veya merkez bankalarından alacaklar	1.864.099	1.021.476
Bölgesel yönetimlerden veya yerel yönetimlerden alacaklar	-	-
İdari birimlerden ve ticari olmayan girişimlerden alacaklar	-	-
Çok taraflı kalkınma bankalarından alacaklar	-	-
Uluslararası teşkilatlardan alacaklar	-	-
Bankalardan ve aracı kurumlardan alacaklar	1.832.926	1.349.494
Kurumsal alacaklar	1.913.752	1.077.867
Perakende alacaklar	-	2.858
Gayrimenkul ipoteği ile teminatlandırılan alacaklar	132.217	44.563
Tahsili gecikmiş alacaklar	-	-
Kurulca riski yüksek belirlenmiş alacaklar	-	-
İpotek teminatlı menkul kıymetler	-	-
Bankalardan ve aracı kurumlardan olan kısa vadeli alacaklar ile kısa vadeli kurumsal alacaklar	-	-
Kolektif yatırım kuruluşu niteliğindeki yatırımlar	-	-
Diğer alacaklar	529.048	489.470
Hisse senedi yatırımları	-	-
<b>Toplam<sup>(*)</sup></b>	<b>6.272.042</b>	<b>3.985.728</b>

<sup>(\*)</sup> Ortalama risk tutarı, 2019 yılı aylık bazlı risk tutarlarının aritmetik ortalaması alınarak test edilmiştir.

Ana Ortaklık Banka'nın risk yönetim anlayışı çerçevesinde uzun vadeli risklerin kısa vadeli risklere oranla daha fazla kredi riskine maruz kaldığı kabul edilmekte ve uzun vadeli riskler için risk limiti belirleme, teminatlandırma gibi hususlar kısa vadeli risklere oranla daha geniş kapsamlı olarak ele alınmaktadır.

Ana Ortaklık Banka'nın çeşitli yabancı ülkelerde bankacılık faaliyeti kapsamında limiti mevcut olup, bu limitlerin tahsisi ve revizyonu aşamasında gerekli araştırmalar (ekonomik, konjonktürel vb.) yapılmaktadır.

Muhabirlik faaliyetleri ve uluslararası emtia işlemleri için çalışılacak bankalara ise ilgili kredi komitelerince limit tahsis edilmekte olup, bu limitler Ana Ortaklık Banka'nın ölçeği ve muhatap banka ölçeği dikkate alınarak tahsis edilmekte ve risk yoğunlaşmasından kaçınılmaktadır. Bu açıdan ciddi bir risk taşınmamaktadır.

**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**II. Konsolide kredi riskine ilişkin açıklamalar (devamı)****Önemli bölgelerdeki önemlilik arz eden risklere ilişkin profil**

Cari Dönem	Risk Sınıfları (*)				
	1	2	3	4	5
Yurt içi	1.864.099	-	-	-	1.811.280
Avrupa birliği ülkeleri	-	-	-	-	9.820
OECD ülkeleri (**)	-	-	-	-	-
Kıyı bankacılığı bölgeleri	-	-	-	-	-
ABD, Kanada	-	-	-	-	-
Diğer ülkeler	-	-	-	-	11.826
İştirak, Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar	-	-	-	-	-
Dağıtılmamış Varlıklar/Yükümlülükler (***)	-	-	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>1.864.099</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.832.926</b>
Önceki Dönem	1	2	3	4	5
Yurt içi	-	-	-	-	-
Avrupa birliği ülkeleri	-	-	-	-	-
OECD ülkeleri (**)	-	-	-	-	-
Kıyı bankacılığı bölgeleri	-	-	-	-	-
ABD, Kanada	-	-	-	-	-
Diğer ülkeler	-	-	-	-	-
İştirak, Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar	-	-	-	-	-
Dağıtılmamış Varlıklar/Yükümlülükler (***)	-	-	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelikte yer alan risk sınıfları dikkate alınacaktır.

(\*\*) AB ülkeleri, ABD ve Kanada dışındaki OECD ülkeleri

(\*\*\*) Tutarlı bir esasa göre bölümlere dağıtılamayan varlık ve yükümlülükler

- 1- Merkezi yönetimlerden veya merkez bankalarından alacaklar
- 2- Bölgesel yönetimlerden veya yerel yönetimlerden alacaklar
- 3- İdari birimlerden ve ticari olmayan girişimlerden alacaklar
- 4- Çok taraflı kalkınma bankalarından alacaklar
- 5- Bankalardan ve aracı kurumlardan alacaklar
- 6- Kurumsal alacaklar
- 7- Perakende alacaklar
- 8- Gayrimenkul ipoteği ile teminatlandırılan alacaklar
- 9- Tahsili gecikmiş alacaklar
- 10- Kolektif yatırım kuruluşu niteliğindeki yatırımlar
- 11- Diğer alacaklar
- 12- Hisse Senedi Yatırımları

Risk Sınıfları (*)								
6	7	8	9	10	11	12	Toplam	
1.913.752	-	132.217	-	-	529.048	-	6.250.396	
-	-	-	-	-	-	-	9.820	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	11.826	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>1.913.752</b>	<b>-</b>	<b>132.217</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>529.048</b>	<b>-</b>	<b>6.272.042</b>	
6	7	8	9	10	11	12	Toplam	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	

## TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

#### II. Konsolide kredi riskine ilişkin açıklamalar (devamı)

##### Sektörlere veya karşı taraflara göre risk profili

Sektörler/Karşı Taraflar	Risk Sınıfları				
	1	2	3	4	5
<b>1 Tarım</b>	-	-	-	-	-
1.1 Çiftçilik ve Hayvancılık	-	-	-	-	-
1.2 Ormancılık	-	-	-	-	-
1.3 Balıkçılık	-	-	-	-	-
<b>2 Sanayi</b>	-	-	-	-	-
2.1 Madencilik ve Taş ocakçılığı	-	-	-	-	-
2.2 İmalat Sanayi	-	-	-	-	-
2.3 Elektrik, Gaz, Su	-	-	-	-	-
<b>3 İnşaat</b>	-	-	-	-	-
<b>4 Hizmetler</b>	<b>1.864.099</b>	-	-	-	<b>1.832.926</b>
4.1 Toptan ve Perakende Ticaret	-	-	-	-	-
4.2 Otel ve Lokanta Hizmetleri	-	-	-	-	-
4.3 Ulaştırma Ve Haberleşme	-	-	-	-	-
4.4 Mali Kuruluşlar	-	-	-	-	1.832.926
4.5 Gayrimenkul ve Kira. Hizm.	-	-	-	-	-
4.6 Serbest Meslek Hizmetleri	-	-	-	-	-
4.7 Eğitim Hizmetleri	-	-	-	-	-
4.8 Sağlık ve Sosyal Hizmetler	1.864.099	-	-	-	-
<b>5 Diğer</b>	-	-	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>1.864.099</b>	-	-	-	<b>1.832.926</b>

- 1- Merkezi yönetimlerden veya merkez bankalarından alacaklar
- 2- Bölgesel yönetimlerden veya yerel yönetimlerden alacaklar
- 3- İdari birimlerden ve ticari olmayan girişimlerden alacaklar
- 4- Çok taraflı kalkınma bankalarından alacaklar
- 5- Bankalardan ve aracı kurumlardan alacaklar
- 6- Kurumsal alacaklar
- 7- Perakende alacaklar
- 8- Gayrimenkul ipoteği ile teminatlandırılan alacaklar
- 9- Tahsili gecikmiş alacaklar
- 10- Kolektif yatırım kuruluşu niteliğindeki yatırımlar
- 11- Diğer alacaklar
- 12- Hisse Senedi Yatırımları

Risk Sınıfları									
6	7	8	9	10	11	12	TP	YP	Toplam
150	-	-	-	-	-	-	150	-	150
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
150	-	-	-	-	-	-	150	-	150
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>508.109</b>	-	<b>10.907</b>	-	-	-	-	<b>58.516</b>	<b>460.500</b>	<b>519.016</b>
101.320	-	-	-	-	-	-	-	101.320	101.320
344.836	-	10.907	-	-	-	-	33.096	322.647	355.743
61.953	-	-	-	-	-	-	25.420	36.533	61.953
<b>655.909</b>	-	<b>97.835</b>	-	-	-	-	<b>482.089</b>	<b>271.655</b>	<b>753.744</b>
<b>743.303</b>	-	<b>23.250</b>	-	-	<b>134.121</b>	-	<b>2.039.780</b>	<b>2.557.919</b>	<b>4.597.699</b>
284.729	-	688	-	-	-	-	120.866	164.551	285.417
186	-	-	-	-	-	-	186	-	186
110.761	-	877	-	-	3	-	1.605	110.036	111.641
68.972	-	-	-	-	10.915	-	1.650.919	261.894	1.912.813
27.377	-	21.685	-	-	-	-	-	49.062	49.062
251.278	-	-	-	-	52	-	69.779	181.551	251.330
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	123.151	-	196.425	1.790.825	1.987.250
<b>6.281</b>	-	<b>225</b>	-	-	<b>394.927</b>	-	<b>389.087</b>	<b>12.346</b>	<b>401.433</b>
<b>1.913.752</b>	-	<b>132.217</b>	-	-	<b>529.048</b>	-	<b>2.969.622</b>	<b>3.302.420</b>	<b>6.272.042</b>

**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**II. Konsolide kredi riskine ilişkin açıklamalar (devamı)****Vade unsuru taşıyan risklerin kalan vadelerine göre dağılımı**

Risk Sınıfları	Vadeye Kalan Süre				
	1 ay	1-3 ay	3-6 ay	6-12 ay	1 yıl üzeri
1 Merkezi yönetimlerden veya merkez bankalarından alacaklar	-	-	-	-	1.097.529
2 Bölgesel yönetimlerden veya yerel yönetimlerden alacaklar	-	-	-	-	-
3 İdari birimlerden ve ticari olmayan girişimlerden alacaklar	-	-	-	-	-
4 Çok taraflı kalkınma bankalarından alacaklar	-	-	-	-	-
5 Uluslararası teşkilatlardan alacaklar	-	-	-	-	-
6 Bankalardan ve aracı kurumlardan alacaklar	2.573.608	-	-	-	-
7 Kurumsal alacaklar	159.895	295.474	273.881	502.564	1.710.094
8 Perakende alacaklar	-	-	-	-	-
9 Gayrimenkul ipotegi ile teminatlandırılan alacaklar	9.652	13.110	22.704	39.706	129.645
10 Tahsili gecikmiş alacaklar	-	-	-	-	-
11 Kurulca riski yüksek belirlenmiş alacaklar	-	-	-	-	-
12 İpotek teminatlı menkul kıymetler	-	-	-	-	-
13 Bankalardan ve aracı kurumlardan olan kısa vadeli alacaklar ile kısa vadeli kurumsal alacaklar	-	-	-	-	-
14 Kolektif yatırım kuruluşu niteliğindeki yatırımlar	-	-	-	-	-
15 Diğer alacaklar	-	-	-	-	-
16 Hisse senedi yatırımları	-	-	-	-	-
<b>17 Toplam</b>	<b>2.743.155</b>	<b>308.584</b>	<b>296.585</b>	<b>542.270</b>	<b>2.937.268</b>

Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmeliğin 6'ncı maddesinde belirtilen merkezi yönetimlerden veya merkez bankalarından alacaklar ile bankalardan veya aracı kurumlardan alacaklar risk sınıflarına ait risk ağırlıklarının belirlenmesinde kredi müşterileri tarafından görevlendirilen derecelendirme kuruluşlarından alınan derecelendirme notları kullanılmaktadır. Yönetmelikte yer alan diğer alacaklar derecesiz kabul edilmek suretiyle sermaye yeterliliği hesabına dahil edilmektedir.

Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmeliğin Ek-1'inde tanımlanan her bir risk ağırlığına tekabül eden kredi riski azaltımı öncesi ve sonrası toplam risk tutarı ve özkaynaklardan indirilen tutarlara ilişkin bilgiler:

Risk Ağırlığı	%0	%10	%20	%35	%50	%75	%100	%150	%200	Özkaynaklardan
										İndirilenler
1 Kredi Riski Azaltımı Öncesi Tutar	949.085	-	1.650.917	21.400	1.381.736	-	2.125.382	-	-	62.668
2 Kredi Riski Azaltımı Sonrası Tutar	959.056	-	1.650.987	21.400	1.381.736	-	2.115.341	-	-	62.668



**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**II. Konsolide kredi riskine ilişkin açıklamalar (devamı)**

Sektörlere veya karşı taraf türüne göre; ayrı ayrı, değer kaybına uğramış kredi ve tahsili gecikmiş kredi tutarları, değer ayarlamaları ve karşılıklar, dönem içinde değer ayarlamaları ve karşılıklara ilişkin tutarlar

Değer Kaybına Uğramış Krediler; raporlama dönemi sonu itibarıyla 90 günden fazla gecikmiş olması veya kredibilitesi nedeniyle değer düşüklüğüne uğradığına kanaat getirilmiş kredilerdir. Bu krediler için Karşılıklar Yönetmeliği kapsamında "Özel Karşılık" hesaplaması yapılmaktadır.

Tahsili Gecikmiş Krediler; raporlama dönemi sonu itibarıyla vadesi 90 güne kadar gecikmiş, yakın izlemede takip edilen ancak değer düşüklüğüne uğramamış kredilerdir. Bu krediler için Karşılıklar Yönetmeliği kapsamında "Genel Karşılık" hesaplaması yapılmaktadır.

	Krediler			
	Değer Kaybına Uğramış	Tahsili Gecikmiş	Değer Ayarlamaları <sup>(*)</sup>	Karşılıklar <sup>(**)</sup>
<b>1 Tarım</b>	-	-	-	-
1.1 Çiftçilik ve Hayvancılık	-	-	-	-
1.2 Ormancılık	-	-	-	-
1.3 Balıkçılık	-	-	-	-
<b>2 Sanayi</b>	-	<b>32.892</b>	-	<b>32.892</b>
2.1 Madencilik ve Taş ocakçılığı	-	32.892	-	32.892
2.2 İmalat Sanayi	-	-	-	-
2.3 Elektrik, Gaz, Su	-	-	-	-
<b>3 İnşaat</b>	-	<b>118.969</b>	-	<b>118.969</b>
<b>4 Hizmetler</b>	-	-	-	-
4.1 Toptan ve Perakende Ticaret	-	-	-	-
4.2 Otel ve Lokanta Hizmetleri	-	-	-	-
4.3 Ulaştırma ve Haberleşme	-	-	-	-
4.4 Mali Kuruluşlar	-	-	-	-
4.5 Gayrimenkul ve Kira. Hizm.	-	-	-	-
4.6 Serbest Meslek Hizmetleri	-	-	-	-
4.7 Eğitim Hizmetleri	-	-	-	-
4.8 Sağlık ve Sosyal Hizmetler	-	-	-	-
<b>5 Diğer</b>	-	<b>36.461</b>	-	<b>36.461</b>
<b>6 Toplam</b>	-	<b>188.322</b>	-	<b>188.322</b>

<sup>(\*)</sup> Tahsili gecikmiş kredilerin genel karşılık tutarını ifade etmektedir.

<sup>(\*\*)</sup> Özel karşılık tutarını ifade etmektedir.

**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**II. Konsolide kredi riskine ilişkin açıklamalar (devamı)**

Değer ayarlamaları ve kredi karşılıkları değişimine ilişkin bilgiler

**Cari Dönem**

Risk Ağırlığı	Açılış Bakiyesi	Dönem İçinde Ayrılan karşılık Tutarları	Karşılık İptalleri	Diğer Ayarlamalar	Kapanış Bakiyesi
1 Özel Karşılıklar	188.343	90	111	-	188.322
2 Genel Karşılıklar	9.777	79.141	-	-	88.918

**Önceki dönem:**

Risk Ağırlığı	Açılış Bakiyesi	Dönem İçinde Ayrılan karşılık Tutarları	Karşılık İptalleri	Diğer Ayarlamalar	Kapanış Bakiyesi
1 Özel Karşılıklar	1.303.781	10.075	1.125.513	-	188.343
2 Genel Karşılıklar	-	9.777	-	-	9.777

**Döngüsel sermaye tamponu hesaplamasına dahil risklere ilişkin açıklamalar****Konsolide özel sektörden alacaklara ilişkin bilgiler**

Nihai olarak risk alınan ülke	Bankacılık hesaplarındaki özel sektör kredileri	Alım satım hesapları kapsamında hesaplanan risk ağırlıklı tutar	Toplam
Türkiye	6.172.413	14.065	6.186.478
Bosna Hersek	23.336	-	23.336
Malta	-	-	-
Marshall Adası	-	-	-
Gürcistan	-	-	-
ABD	-	-	-
Panama	-	-	-
Romanya	-	-	-
İtalya	-	-	-
Diğer	-	-	-

## TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

# 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

### III. Konsolide kur riskine ilişkin açıklamalar

Kur riski, döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle Grup'un maruz kalabileceği zarar olasılığını ifade etmektedir.

a. Piyasa riski olarak kur riskine maruz kalan Grup, açık ya da fazla pozisyon oluşmamasına dikkat ederek kur riskini dengede tutmaktadır. Grup kur riskini günlük olarak takip etmektedir. Yabancı para net genel pozisyonu/Özkaynak rasyosu günlük olarak kontrol edilmektedir. Kur riskine esas sermaye yükümlülüğü hesaplanırken Grup'un tüm döviz varlıkları, yükümlülükleri ve vadeli döviz işlemleri göz önünde bulundurulmakta, yasal raporlarda kullanılan standart metot ile riske maruz değer aylık olarak hesaplanmaktadır.

b. Grup'un riskten korunma amaçlı türev finansal aracı bulunmamaktadır.

c. Piyasalarda yaşanan belirsizlikler ve dalgalanmalar nedeniyle döviz pozisyonu dengede tutulmakta, dolayısıyla kur riski taşınmaması öngörülmektedir. Grup, kur riskini minimum seviyede tutmak için gerekli tedbirleri almaktadır.

ç. Grup'un finansal tablo tarihi ile bu tarihten geriye doğru son beş iş günü kamuya duyurulan cari döviz alış kurları aşağıdaki gibidir:

	ABD Doları	Avro
31 Aralık 2019 - Bilanço Değerleme Kuru	5,9448	6,6665
30 Aralık 2019	5,9446	6,6550
27 Aralık 2019	5,9408	6,6153
26 Aralık 2019	5,9356	6,5825
25 Aralık 2019	5,9330	6,5805
24 Aralık 2019	5,9411	6,5837

d. Grup'un cari döviz alış kurunun mali tablo tarihinden geriye doğru son otuz günlük basit aritmetik ortalama değeri 1 ABD Doları için 5,8469 TL (Aralık 2018: 5,2995 TL) ve 1 Avro 6,4973 TL (Aralık 2018: 6,0319 TL) olarak gerçekleşmiştir.

Grup'un kur riskine maruz kaldığı döviz cinsleri ağırlıklı olarak ABD Doları ve Avro'dur.

## TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

## 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

## III. Konsolide kur riskine ilişkin açıklamalar (devamı)

## Grup'un kur riskine ilişkin bilgiler

	Avro	ABD Doları	Diğer YP	Toplam
<b>Cari Dönem</b>				
<b>Varlıklar</b>				
Nakit Değerler (Kasa, Efektif Deposu, Yoldaki Paralar, Satın Alınan Çekler) ve T.C. Merkez Bnk.	483.206	112.304	112.972	708.482
Bankalar	158.670	1.971	1.168	161.809
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar veya Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	563.137	182.097	27.244	772.478
Para Piyasalarından Alacaklar	-	-	-	-
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal V. Krediler	-	-	-	-
2.145.722	308.998	-	2.454.720	
İştirak, Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları)	-	-	-	-
İtfa Edilmiş Maliyet Üzerinden Değerlenen Finansal Varlıklar	1.097.529	-	-	1.097.529
Riskten Korunma Amaçlı Türev Finansal Varlıklar	-	-	-	-
Maddi Duran Varlıklar	-	-	-	-
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-	-	-	-
Diğer Varlıklar	3	60	-	63
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>4.448.267</b>	<b>605.430</b>	<b>141.384</b>	<b>5.195.081</b>
<b>Yükümlülükler</b>				
Özel Cari Hesap ve Katılma Hesapları Aracılığı ile Bankalardan Toplanan Fonlar	2.547.337	614.053	44.478	3.205.868
Diğer Özel Cari Hesap ve Katılma Hesapları	-	-	-	-
Para Piyasalarına Borçlar	-	-	-	-
Diğer Mali Kuruluşlardan Sağlanan Fonlar ve Sermaye Benzeri Krediler	1.563.347	377.611	-	1.940.958
İhraç Edilen Menkul Değerler	-	-	-	-
Muhtelif Borçlar	-	-	-	-
Riskten Korunma Amaçlı Türev Finansal Borçlar	-	-	-	-
Diğer Yükümlülükler	32.597	10.940	-	43.537
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>4.143.281</b>	<b>1.002.604</b>	<b>44.478</b>	<b>5.190.363</b>
<b>Net Bilanço Pozisyonu</b>	<b>304.986</b>	<b>(397.174)</b>	<b>96.906</b>	<b>4.718</b>
<b>Net Nazım Hesap Pozisyonu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Türev Finansal Araçlardan Alacaklar	320.369	391.467	104.445	816.281
Türev Finansal Araçlardan Borçlar	320.369	391.467	104.445	816.281
Gayrinakdi Krediler <sup>(*)</sup>	55.820	49.851	-	105.671
<b>Önceki Dönem</b>				
Toplam Varlıklar	50	1.907	-	1.957
Toplam Yükümlülükler	-	515	-	515
<b>Net Bilanço Pozisyonu</b>	<b>50</b>	<b>1.392</b>	<b>-</b>	<b>1.442</b>
<b>Net Nazım Hesap Pozisyonu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Türev Finansal Araçlardan Alacaklar	-	-	-	-
Türev Finansal Araçlardan Borçlar	-	-	-	-
Gayrinakdi Krediler	-	-	-	-

(\*) Gayrinakdi krediler yabancı para pozisyon hesabında dikkate alınmamaktadır.

## TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

# 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

### IV. Bankacılık hesaplarından kaynaklanan hisse senedi pozisyon riskine ilişkin açıklamalar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

### V. Konsolide likidite riskine ilişkin açıklamalar

Likidite Riski, Yönetim Kurulu'nun onayladığı likidite riski politikaları ve iştahı çerçevesinde piyasa koşulları ve Ana Ortaklık Banka bilanço yapısından kaynaklanabilecek olası likidite sıkışıklıklarına karşı gerekli tedbirlerin zamanında ve doğru şekilde alınmasını sağlamak amacıyla Aktif Pasif Komitesi (APKO) tarafından yönetilmektedir.

Yönetim Kurulu, likidite riski yönetimine ilişkin politikaları gözden geçirmekte, likidite riski politikasını onaylamakta ve Ana Ortaklık Banka'nın bu politikaları etkin olarak uygulanmasını ve bütünüyle Ana Ortaklık Banka'nın risk yönetimi sistemine dahil edilmesini sağlamaktadır. Likidite riskinin ölçümü ve izlenmesinde dikkate alınacak temel kriterleri belirlemektedir.

APKO, Grup'un maruz kaldığı likidite riskini değerlendirerek Grup stratejilerini ve rekabet koşullarını da dikkate alarak Grup bilançosunun yönetilmesi için ilgili birimlerce icra edilecek kararları almakta ve uygulamaları izlemekte, yasal sınırlara uyumu gözeterek ve olası likidite sıkışıklıklarına karşı ilgili erken uyarı sinyallerini takip ederek likidite yönetimini gerçekleştirmektedir.

Likidite yönetimi için APKO kararları çerçevesinde likidite yapısı değerlendirilerek bir plasman stratejisi geliştirilmektedir. Likidite riski yönetim stratejisi gerek normal ekonomik koşulları, gerekse stres koşullarını dikkate alınarak belirlenmektedir.

Risk Yönetimi Başkanlığı, likidite riskini; standartlara uygun likidite riski ölçüm yöntemleri ile periyodik olarak ilgili birim, ilgili komite ve üst yönetime raporlamaktadır. Likidite riskini Ana Ortaklık Banka'nın portföyüne, stratejik plan ve politikalarına ve yasal sınırlara uyumlu bir şekilde yönetir, ilgili tarafları zamanında bilgilendirir ve koordine eder. Piyasa koşullarına ve Ana Ortaklık Banka yapısına uygun olarak ilgili likidite risk ölçüm yöntemlerini tesis etmekte, likidite riski analizlerinde kullanılan varsayımları ve parametreleri gözden geçirmektedir. Likidite riski analizleri ile önemli likidite göstergeleri, düzenli olarak üst yönetime raporlanmaktadır. Stres koşullarında likidite riski yönetimi ise "Acil Durum Fonlama Planı" çerçevesinde yürütülmektedir.

Ana Ortaklık Banka üst düzey yönetimi, likidite riskine ilişkin yönetim stratejilerini belirlemek için;

- yerli ve yabancı para birimlerinden oluşan yükümlülüklerini izler,
- plasmaya ilişkin yoğunlaşma risklerini tespit eder,
- fon kaynaklarını aktif olarak takip eder,
- portföy çeşitliliğini dikkate alır,
- varlık ve yükümlülüklerle ilişkin fon akışlarını vadelere bağlı olarak izler.

Piyasa koşulları sürekli olarak izlenerek Ana Ortaklık Banka'nın fon ihtiyacına yönelik erişim sorunları analiz edilir ve fon kaynaklarında meydana gelebilecek ani değişimlerin etkisi değerlendirilir. Likiditeyi etkileyen unsurlara stres testi uygulanarak likidite yeterliliği ölçülür. Likidite riski stres testi ile Ana Ortaklık Banka'nın belirlenen senaryolar çerçevesinde nakit akışında meydana gelebilecek bozulma ve nakit oluşturma kapasitesi arasındaki uyum analiz edilir. Stres testleri için ihtiyaç duyulan senaryolar değişen bilanço yapısı dikkate alınarak oluşturulur. Elde edilen sonuçlar likidite riskine ilişkin politikaların belirlenmesinde ve acil eylem planının oluşturulmasında dikkate alınır.

Ana Ortaklık Banka'nın maruz kalabileceği likidite riskinin azaltılması amacıyla yürütülen stratejilere (yoğunlaşmanın izlenmesi, fon kaynaklarının çeşitlendirilmesi, yüksek kaliteli likit varlık bulundurulması, vb.) uyum, yasal ve ihtiyati limitler gözetilerek Ana Ortaklık Banka üst düzey yönetimi tarafından etkin bir biçimde izlenir. Azaltılamayan riskler için, mevcut risk seviyesinin kabul edilmesi, riske neden olan faaliyetin azaltılması veya sonlandırılması değerlendirilmektedir.

**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**V. Konsolide likidite riskine ilişkin açıklamalar (devamı)****Likidite karşılama oranı**

Cari Dönem	Dikkate Alınma Oranı Uygulanmamış Toplam Değer <sup>(1)</sup>		Dikkate Alınma Oranı Uygulanmış Toplam Değer <sup>(1)</sup>	
	TP+YP	YP	TP+YP	YP
<b>YÜKSEK KALİTELİ LİKİT VARLIKLAR (YKLV)</b>				
1 YÜKSEK KALİTELİ LİKİT VARLIKLAR			2.379.764	2.126.028
<b>NAKİT ÇIKIŞLARI</b>				
2 Gerçek kişi toplanan fon ve perakende toplanan fon	158.070	45.555	15.003	4.555
3 İstikrarlı toplanan fon	16.080	-	804	-
4 Düşük istikrarlı toplanan fon	141.990	45.555	14.199	4.555
5 Gerçek kişi toplanan fon ve perakende toplanan fon dışında kalan teminatsız borçlar	1.178.972	673.570	656.475	427.962
6 Operasyonel toplanan fon	-	-	-	-
7 Operasyonel olmayan toplanan fon	1.143.461	673.475	620.964	427.867
8 Diğer teminatsız borçlar	35.511	95	35.511	95
9 Teminatlı borçlar				
10 Diğer nakit çıkışları	223.285	208.936	223.285	208.936
11 Türev yükümlülükler ve teminat tamamlama yükümlülükleri	223.285	208.936	223.285	208.936
12 Yapılandırılmış finansal araçlardan borçlar	-	-	-	-
13 Finansal piyasalara olan borçlar için verilen ödeme taahhütleri ile diğer bilanço dışı yükümlülükler	-	-	-	-
14 Herhangi bir şarta bağlı olmaksızın cayılabilir bilanço dışı diğer yükümlülükler ile sözleşmeye dayalı diğer yükümlülükler	-	-	-	-
15 Diğer cayılmaz veya şartı bağlı olarak cayılabilir bilanço dışı borçlar	779.115	53.742	542.972	2.805
<b>16 TOPLAM NAKİT ÇIKIŞLARI</b>			<b>1.437.735</b>	<b>644.258</b>
<b>NAKİT GİRİŞLERİ</b>				
17 Teminatlı alacaklar	-	-	-	-
18 Teminatsız alacaklar	2.984.261	169.393	2.905.506	153.316
19 Diğer nakit girişleri	201.370	178.190	201.370	178.190
<b>20 TOPLAM NAKİT GİRİŞLERİ</b>	<b>3.185.631</b>	<b>347.583</b>	<b>3.106.876</b>	<b>331.506</b>
			<b>Üst Sınır Uygulanmış Değerler</b>	
<b>21 TOPLAM YKLV STOKU</b>			<b>2.379.764</b>	<b>2.126.028</b>
<b>22 TOPLAM NET NAKİT ÇIKIŞLARI</b>			<b>359.434</b>	<b>312.752</b>
<b>23 LİKİDİTE KARŞILAMA ORANI (%)</b>			<b>662,09</b>	<b>679,78</b>

<sup>(1)</sup> Haftalık basit aritmetik ortalama alınmak suretiyle hesaplanan likidite karşılama oranının son üç ay için hesaplanan ortalamasıdır.

## TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

# 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

### V. Konsolide likidite riskine ilişkin açıklamalar (devamı)

#### Likidite karşılama oranı (devamı)

21 Mart 2014 tarih ve 28948 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan “Bankaların Likidite Karşılama Oranı Hesaplamasına İlişkin Yönetmelik” uyarınca son üç ay için hesaplanan likidite karşılama oranlarının en yüksek ve en düşük olduğu tarihler aşağıda verilmiştir.

Likidite Karşılama Oranı (%)	Cari Dönem	
	TP+YP	YP
En Düşük	282,08	158,59
Tarih	29 Aralık 2019	23 Aralık 2019
En Yüksek	1.148,45	3.790,71
Tarih	16 Kasım 2019	3 Aralık 2019
Ortalama	731,37	1.235,42

Likidite karşılama oranı, Ana Ortaklık Banka’nın sahip olduğu yüksek kaliteli likit varlıkların, 30 günlük vade penceresindeki net nakit çıkışlarına oranlanması ile hesaplanır, Oran üzerinde belirleyici olan önemli bilanço kalemleri; TCMB nezdinde tutulan zorunlu karşılıklar, bankalardan alacaklar, toplanan fonlar olarak sıralanabilir, Bu kalemlerin likit aktifler ve net nakit çıkışları içinde tutarsal olarak yüksek paya sahip olmaları, dikkate alınma oranlarının yüksek olması ve zaman içinde değişkenlik gösterebilmeleri nedeniyle likidite karşılama oranına etkileri diğer kalemlere oranla fazladır,

Yüksek kaliteli likit varlıklar, nakit, merkez bankaları nezdindeki hesaplar ve yüksek kaliteli likit menkul kıymetlerden oluşmaktadır, Zorunlu karşılıklar, ilgili merkez bankası politikalarının likidite sıkışıklığı zamanlarında bankaların kullanımına izin verdiği tutar kadarıyla sınırlı olmak üzere yüksek kaliteli likit varlık hesaplamasında dikkate alınmaktadır, Ana Ortaklık Banka’nın yüksek kaliteli likit varlıklarının %0,31’u nakit, %22,94’ü merkez bankaları nezdindeki hesaplar ve %76,75’i yüksek kaliteli likit menkul kıymetlerden oluşmaktadır.

Grup’un, ana fon kaynaklarını toplanan fonlar ve alınan krediler oluşturmaktadır. Bilanço tarihi itibarıyla fon kaynaklarının %75,41’si toplanan fonlardan, %13,64’ü sermaye benzeri borçlanma araçlarından ve %10,95’i alınan kredilerden oluşmaktadır.

## TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

## 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

## V. Konsolide likidite riskine ilişkin açıklamalar (devamı)

## Likidite karşılama oranı (devamı)

## Aktif ve pasif kalemlerin kalan vadelerine göre gösterimi

	Vadesiz	1 Aya Kadar	1-3 Ay	3-12 Ay	1-5 Yıl	5 Yıl ve Üzeri	Dağıtılmayan	Toplam
<b>Cari Dönem</b>								
<b>Varlıklar</b>								
Nakit Değerler (Kasa, Efektif Deposu, Yoldaki Paralar, Satın Alınan Çekler) ve TCMB Bankalar	784.075	-	-	-	-	-	-	784.075
Bankalar	162.057	-	-	-	-	-	-	162.057
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar veya Zarara Yansıtılan FV	-	-	-	501.305	492.020	2.952	-	996.277
Para Piyasalarından Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	7.659	7.659
Verilen Krediler	-	2.635.567	115.908	450.958	2.525.891	-	2.009	5.730.333
İtfa Edilmiş Maliyeti Üzerinden Değerlenen Finansal Varlıklar	-	-	-	-	1.097.529	-	-	1.097.529
Diğer Varlıklar <sup>(1)</sup>	-	-	-	-	-	-	504.294	504.294
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>946.132</b>	<b>2.635.567</b>	<b>115.908</b>	<b>952.263</b>	<b>4.115.440</b>	<b>2.952</b>	<b>513.962</b>	<b>9.282.224</b>
<b>Yükümlülükler</b>								
Özel Cari Hesap ve Katılma Hesapları Aracılığı ile Bankalardan Toplanan Fonlar	-	133.546	153.533	-	-	-	-	287.079
Diğer Özel Cari Hesap ve Katılma Hesapları	501.337	4.174.142	865.616	124.455	-	-	-	5.665.550
Diğer Mali Kuruluşlar, Sağlanan, Fonlar ve Sermaye Benzeri Krediler	-	-	-	-	1.076.666	-	-	1.076.666
Alınan Krediler	-	864.292	-	-	-	-	-	864.292
Para Piyasalarına Borçlar	-	-	-	-	-	-	-	-
İhraç Edilen Menkul Değerler	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer Yükümlülükler <sup>(2)</sup>	-	2.334	-	-	-	-	1.386.303	1.388.637
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>501.337</b>	<b>5.174.314</b>	<b>1.019.149</b>	<b>124.455</b>	<b>1.076.666</b>	<b>-</b>	<b>1.386.303</b>	<b>9.282.224</b>
<b>Likidite (Açığı)/Fazlası</b>	<b>444.795</b>	<b>(2.538.747)</b>	<b>(903.241)</b>	<b>827.808</b>	<b>3.038.774</b>	<b>2.952</b>	<b>(872.341)</b>	<b>-</b>
<b>Net Bilanço Dışı Pozisyonu</b>								
Türev Finansal Araçlardan Alacaklar	-	614.624	148.627	39.851	-	-	-	803.102
Türev Finansal Araçlardan Borçlar	-	614.624	148.627	39.851	-	-	-	803.102
<b>Gayrinakdi Krediler</b>	<b>333.487</b>	<b>-</b>	<b>16.765</b>	<b>20.163</b>	<b>26.172</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>396.587</b>
<b>Önceki Dönem</b>								
Toplam Varlıklar	6	657.595	-	-	-	-	481.197	1.138.798
Toplam Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	1.138.798	1.138.798
<b>Likidite (Açığı)/Fazlası</b>	<b>6</b>	<b>657.595</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(657.601)</b>	<b>-</b>
<b>Net Bilanço Dışı Pozisyonu</b>								
Türev Finansal Araçlardan Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-
Türev Finansal Araçlardan Borçlar	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Gayrinakdi Krediler</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<sup>(1)</sup> Dağıtılamayan diğer varlıklar kolonu satış amaçlı elde tutulan varlıklar, ortaklık yatırımları, maddi ve maddi olmayan duran varlıklar, cari ve ertelenmiş vergi varlığı ve diğer aktiflerden oluşmaktadır.<sup>(2)</sup> Dağıtılamayan diğer yükümlülükler kolonu özkaynak ve karşılık bakiyelerinden oluşmaktadır.



**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**VI. Konsolide kaldıraç oranına ilişkin açıklamalar**

	Cari Dönem <sup>(2)</sup>
TMS uyarınca düzenlenen konsolide finansal tablolarda yer alan toplam varlık tutarı <sup>(1)</sup>	8.311.639
TMS uyarınca düzenlenen konsolide finansal tablolarda yer alan varlık tutarı ile Bankaların Konsolide Finansal Tablolarının Düzenlenmesine İlişkin Tebliğ kapsamında düzenlenen konsolide finansal tablolarda yer alan varlık tutarı arasındaki fark	-
Türev finansal araçlar ile kredi türevlerinin Bankaların Konsolide Finansal Tablolarının Düzenlenmesine İlişkin Tebliğ kapsamında düzenlenen konsolide finansal tablolarda yer alan tutarları ile risk tutarları arasındaki fark	559.493
Menkul kıymet veya emtia teminatlı finansman işlemlerinin Bankaların Konsolide Finansal Tablolarının Düzenlenmesine İlişkin Tebliğ kapsamında düzenlenen konsolide finansal tablolarda yer alan tutarları ile risk tutarları arasındaki fark	-
Bilanço dışı işlemlerinin Bankaların Konsolide Finansal Tablolarının Düzenlenmesine İlişkin Tebliğ kapsamında düzenlenen konsolide finansal tablolarda yer alan tutarları ile risk tutarları arasındaki fark	-
Bankaların Konsolide Finansal Tablolarının Düzenlenmesine İlişkin Tebliğ kapsamında düzenlenen konsolide finansal tablolarda yer alan tutar risk tutarı arasındaki diğer farklar	-
<b>Toplam Risk Tutarı</b>	<b>8.974.466</b>

<sup>(1)</sup> Bankaların konsolide Finansal Tablolarının Düzenlenmesine İlişkin Tebliğ'in 5. maddesinin 6. fıkrası uyarınca hazırlanan konsolide finansal tablolar.<sup>(2)</sup> Üç aylık ortalamaları ifade etmektedir.

Grup'un 31 Aralık 2019 itibarıyla son üç aylık ortalama tutarlardan hesaplanan kaldıraç oranı %23,57'dir. Asgari Kaldıraç Oranının "Bankaların Kaldıraç Düzeyinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik" gereğince minimum %3 olarak idame ettirilmesi gerekmektedir.

	Cari Dönem <sup>(1)</sup>
<b>Bilanço içi varlıklar</b>	
1 Bilanço içi varlıklar (Türev finansal araçlar ile kredi türevleri hariç, teminatlar dahil)	8.310.963
2 (Ana sermayeden indirilen varlıklar)	52.968
3 Bilanço içi varlıklara ilişkin toplam risk tutarı (1 ve 2'nci satırların toplamı)	8.257.995
<b>Türev finansal araçlar ile kredi türevleri</b>	
4 Türev finansal araçlar ile kredi türevlerinin yenileme maliyeti	-
5 Türev finansal araçlar ile kredi türevlerinin potansiyel kredi risk tutar	3.477
6 Türev finansal araçlar ile kredi türevlerine ilişkin toplam risk tutarı (4 ve 5'inci satırların toplamı)	3.477
<b>Menkul kıymet veya emtia teminatlı finansman işlemleri</b>	
7 Menkul kıymet veya emtia teminatlı finansman işlemlerinin menkul kıymet veya emtia teminatlı finansman işlemlerinin risk tutarı (Bilanço içi hariç)	-
8 Aracılık edilen işlemlerden kaynaklanan risk tutarı	-
9 Menkul kıymet veya emtia teminatlı finansman işlemlerine ilişkin toplam risk tutarı (7 ve 8'inci satırların toplamı)	-
<b>Bilanço dışı işlemler</b>	
10 Bilanço dışı işlemlerin brüt nominal tutarı	712.994
11 (Krediye dönüştürme oranları ile çarpımdan kaynaklanan düzeltme tutarı)	-
12 Bilanço dışı işlemlere ilişkin toplam risk tutarı (10 ve 11'inci satırların toplamı)	712.994
<b>Sermaye ve toplam risk</b>	
13 Ana sermaye	2.115.410
14 Toplam risk tutarı (3, 6, 9 ve 12'nci satırların toplamı)	8.974.466
<b>Kaldıraç oranı</b>	
15 Kaldıraç oranı (%)	23,57

<sup>(1)</sup> Tabloda yer alan tutarlar üç aylık ortalamaları göstermektedir.

**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**VII. Finansal varlık ve borçların gerçeğe uygun değeri ile gösterilmesine ilişkin açıklamalar****a. Finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerine ilişkin bilgiler**

Aşağıdaki tablo, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin defter değeri ile gerçeğe uygun değerini göstermektedir. Defter değeri ilgili varlık ve yükümlülüklerin elde etme bedeli ve birikmiş kar payı reeskontlarının toplamını ifade etmektedir.

Cari ve önceki dönemde finansal varlıklar ve yükümlülükler aşağıdaki esaslara göre hesaplanmıştır:

İtfa edilmiş maliyet üzerinden değerlendirilen finansal yatırımların gerçeğe uygun değeri piyasa fiyatı esas alınarak belirlenmiştir. 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal yatırımların gerçeğe uygun değer hiyerarşisi seviye 2 olarak belirlenmiştir.

Kredilerin gerçeğe uygun değeri, piyasa kar payı oranları kullanılarak iskonto edilmiş nakit akımlarının bulunmasıyla hesaplanmıştır.

Özel cari hesap ve katılma hesapları yılsonu birim değeri ile değerlendirildiği için defter değerinin rayiç değerine yakın olduğu varsayılmıştır.

Diğer mali kuruluşlardan sağlanan fonların tahmini gerçeğe uygun değeri, piyasa kar payı oranları kullanılarak iskonto edilmiş nakit akımlarının bulunmasıyla hesaplanmıştır.

	Defter değeri		Gerçeğe uygun değer	
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<b>Finansal varlıklar</b>				
Para piyasalarından alacaklar	-	-	-	-
Bankalar	162.057	657.595	162.057	657.595
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar veya Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	996.277	-	996.277	-
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	7.659	-	7.659	-
İtfa Edilmiş Maliyet Üzerinden Değerlenen Finansal Varlıklar	1.097.529	-	1.097.529	-
Verilen krediler ve finansal kiralama alacakları	5.730.333	-	5.773.891	-
<b>Finansal yükümlülükler</b>				
Özel cari hesap ve katılma hesapları aracılığı ile bankalardan toplanan fonlar	287.079	-	287.079	-
Diğer özel cari hesap ve katılma hesapları	5.665.550	-	5.665.550	-
Diğer mali kuruluşlardan sağlanan fonlar	864.292	-	550.156	-
Para Piyasalarına Borçlar	-	-	-	-
Diğer Yükümlülükler	73.731	5.116	73.731	5.116

**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**VII. Konsolide finansal varlık ve borçların gerçeğe uygun değeri ile gösterilmesine ilişkin açıklamalar (devamı)****b. Finansal tablolarda muhasebeleştirilen gerçeğe uygun değer ölçümlerine ilişkin bilgiler**

“Finansal Araçlar: Açıklamalara ilişkin Türkiye Finansal Raporlama Standardı” (“TFRS 7”) uyarınca, gerçeğe uygun değer ölçümleri, söz konusu ölçümler yapılırken kullanılan verilerin önemini yansıtan bir sıra dahilinde sınıflandırılır. Gerçeğe uygun değere ilişkin söz konusu sınıflandırma aşağıdaki şekilde oluşturulur:

- Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar (1 inci seviye);
- 1 inci seviyede yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler (2 nci seviye);
- Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler - 3 üncü seviye).

Söz konusu sınıflama ilkelerine göre Ana Ortaklık Banka'nın gerçeğe uygun değerinden taşımakta olduğu finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değer sınıflandırması aşağıdaki gibidir:

Cari dönem <sup>(*)</sup>	1.seviye	2.seviye	3.seviye	Toplam
<b>Finansal varlıklar</b>				
<b>Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar</b>	<b>749.187</b>	<b>247.385</b>	<b>-</b>	<b>996.277</b>
Devlet borçlanma senetleri	749.187	247.385	-	996.277
Sermayede payı temsil eden menkul değerler	-	-	-	-
Diğer finansal varlıklara ilişkin bilgiler	-	-	-	-
<b>Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.659</b>	<b>7.659</b>
Sermayede payı temsil eden menkul değerler	-	-	7.659	7.659
Devlet borçlanma senetleri	-	-	-	-
Diğer Finansal Varlıklar	-	-	-	-
<b>Türev Finansal Varlıklar</b>	<b>-</b>	<b>410</b>	<b>-</b>	<b>410</b>
<b>Finansal yükümlülükler</b>				
Türev Finansal Yükümlülükler	-	5.891	-	5.891

(\*) Cari yıl içerisinde birinci ve ikinci seviye arasında yapılmış bir sınıflama bulunmamaktadır.

**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**VII. Konsolide finansal varlık ve borçların gerçeğe uygun değeri ile gösterilmesine ilişkin açıklamalar (devamı)****b. Finansal tablolarda muhasebeleştirilen gerçeğe uygun değer ölçümlerine ilişkin bilgiler (devamı)**

Önceki dönem <sup>(*)</sup>	1.seviye	2.seviye	3.seviye	Toplam
<b>Finansal varlıklar</b>				
<b>Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar</b>	-	-	-	-
Devlet borçlanma senetleri	-	-	-	-
Sermayede payı temsil eden menkul değerler	-	-	-	-
Diğer finansal varlıklara ilişkin bilgiler	-	-	-	-
<b>Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar</b>	-	-	-	-
Sermayede payı temsil eden menkul değerler <sup>†</sup>	-	-	-	-
Devlet borçlanma senetleri	-	-	-	-
Diğer Finansal Varlıklar	-	-	-	-
<b>Türev Finansal Varlıklar</b>	-	-	-	-
<b>Finansal yükümlülükler</b>				
Türev Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-

(\*) Önceki yıl içerisinde birinci ve ikinci seviye arasında yapılmış bir sınıflama bulunmamaktadır.

Aşağıdaki tabloda 3. seviyedeki finansal varlıkların hareket tablosuna yer verilmiştir

	Cari Dönem	Önceki Dönem
<b>Dönem Başı Bakiye</b>	-	-
Alışlar	7.659	-
İtfa veya Satış	-	-
Değerleme Farkı	-	-
Transferler	-	-
<b>Dönem Sonu Bakiye</b>	<b>7.659</b>	<b>-</b>

**VIII. Başkalarının nam ve hesabına yapılan işlemler, inanca dayalı işlemlere ilişkin açıklamalar**

Grup müşterilerinin nam ve hesabına alım, satım, saklama, fon yönetimi hizmetleri vermemektedir. Grup inanca dayalı işlem sözleşmeleri yapmamaktadır.

## TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

# 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

### IX. Konsolide risk yönetimine ilişkin açıklamalar

23 Ekim 2015 tarihinde 29511 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan ve 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren “Bankalarca Risk Yönetimine İlişkin Kamuya Yapılacak Açıklamalar Hakkında Tebliğ” uyarınca hazırlanan dipnotlar ve ilgili açıklamalar bu bölümde verilmektedir. Ana Ortaklık Banka’nın sermaye yeterliliği hesaplamasında kredi riski için standart yaklaşım kullanıldığından, İçsel Derecelendirmeye Dayalı Yaklaşım (“İDD”) kapsamında hazırlanması gereken tablolar verilmemiştir.

#### a. Konsolide risk yönetimi ve risk ağırlıklı tutarlara ilişkin genel açıklamalar

##### a.1. Ana Ortaklık Banka’nın risk yönetimi yaklaşımı

Ana Ortaklık Banka’nın risk yönetim sisteminin amacı temel olarak, gelecekteki nakit akımlarının içereceği risk-getiri yapısını, buna bağlı olarak faaliyetlerin niteliğini ve düzeyini izlemeye, kontrol altında tutmaya ve gerektiğinde değiştirmeye yönelik belirlenen politikalar, uygulama usulleri ve limitler aracılığıyla, maruz kalınan risklerin tanımlanmasını, ölçülmesini, izlenmesini ve kontrol edilmesini sağlamaktır.

Yönetim kurulu, bankacılık faaliyetleri sebebiyle karşılaşılan risklerin izlenmesi ve kontrolünün sağlanması amacıyla, Bankacılık Kanunu’nun öngördüğü biçimde etkin bir iç kontrol, risk yönetim ve iç denetim sistemi tesis etmek, bunların işlevliliğini, uygunluğunu ve yeterliliğini sağlamak ve izlemekle sorumludur.

Yönetim Kurulu, risk yönetimi politika ve stratejilerini günün değişen piyasa koşullarına göre periyodik olarak gözden geçirmekte ve değerlendirmektedir.

Yönetim Kurulu tarafından, risk yönetimi sürecine ilişkin belirlenen politika ve stratejiler doğrultusunda Ana Ortaklık Banka birimlerinin koordineli bir biçimde çalışması üst düzey yönetim tarafından sağlanmaktadır.

Ana Ortaklık Banka Yönetim Kurulu, risklerin yönetimi konusunda bankada konsolide ve konsolide bazda izlenecek stratejileri, politikaları, limit sistemlerini ve uygulama talimatlarını oluşturarak, risklerin yönetimi sürecinde yoğun olarak yer almaktadır.

Temel olarak piyasa, likidite ve kredi riski ile stratejik risk, itibar riski ve operasyonel riske maruz kalan Ana Ortaklık Banka, maruz kaldığı risklerden sayısallaştırılabilenleri için, yönetim kurulunca onaylanan risk politikaları ve uygulama talimatları ile risk limitleri belirlemektedir. Söz konusu limitler, iç sistemler kapsamındaki birimler ve Ana Ortaklık Banka’nın ilgili organları tarafından izlenmekte, raporlanmakta ve risklerin belirlenen limitler dahilinde kalması sağlanmaktadır. Risk yönetimi düzenlemeleri çerçevesinde örgütlenen Risk Yönetim Başkanlığı; risklerin ölçülmesi, izlenmesi, kontrolü ve raporlanması faaliyetlerini yürütmektedir.

Ana Ortaklık Banka’nın risk yönetim sisteminin nihai hedefi, işlevsel faaliyetlerin taşıdığı risklere uyumlu olarak sermaye tahsisinde bulunmak (ekonomik sermaye) ve riske göre ayarlanmış sermaye getirisini en üst seviyeye çıkartarak, oluşturulan katma değeri artırmaktır.

Ana Ortaklık Banka’nın Aktif Pasif Komitesinde, risk yönetim politikaları doğrultusunda fon toplama faaliyetleri ile Ana Ortaklık Banka’nın fon kullandırımına ilişkin yurt içi ve yurt dışı ekonomik koşullar değerlendirilmekte, aktif-pasif yapısı yönetilmektedir.

Ana Ortaklık Banka’nın maruz kaldığı veya gelecekte maruz kalabileceği riskler belirlenmekte ve bu risklerin tanımı yapılmaktadır. Tanımlanan riskler ölçülmekte ve mümkün olduğu ölçüde önceliklendirilmektedir. Ana Ortaklık Banka stratejilerinden kaynaklanan riskler ve stratejinin risk profiline olası etkisi de dikkate alınarak tüm önemli risklerin risk iştahında yer alması sağlanmaktadır. Ana Ortaklık Banka stratejileri, risk profili ve risk iştahı ile ilişkilendirilir. Risk profilinin gelecekte değişmesi bekleniyorsa bu değişiklik, sermayeye etki derecesi ile birlikte değerlendirilmektedir.

Ana Ortaklık Banka’nın risk toleransı; belirlenen misyon ve vizyon doğrultusunda kabul edilebilecek en geniş kapsamlı hesaplanmış risk miktarıdır. Diğer bir ifadeyle Ana Ortaklık Bankanın herhangi bir önlem alınmasının gerekliliğine karar vermeden önce maruz kalmaya hazır olduğu risk tutarıdır. Bu yönüyle risk toleransı, Ana Ortaklık Banka’nın sunduğu hizmetlerin çeşitliliği ile bağlantılı olarak kabul edilebilir bulunduğu risk seviyesidir.

## TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

# 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

### IX. Konsolide risk yönetimine ilişkin açıklamalar (devamı)

#### a. Konsolide risk yönetimi ve risk ağırlıklı tutarlara ilişkin genel açıklamalar (devamı)

##### a.1. Ana Ortaklık Banka'nın risk yönetimi yaklaşımı (devamı)

Ana Ortaklık Banka'nın risk iştahı ile risk toleransının ortak özelliği, riskin kabulü ile ilgili sınırları çizmeleridir. Ancak risk toleransı daha geniş kapsamlıdır.

Ana Ortaklık Banka Yönetim kurulunca onaylanan ve her yıl güncellenen "Risk İştahı Politikası" ile Ana Ortaklık Banka'nın stratejilerini uygulamak ve hedeflerine ulaşmak için alabileceği risk düzeyleri belirlenmiştir. Ana Ortaklık Banka'nın risk iştahı ve risk toleransı ile ilgili olarak Ana Ortaklık Banka risk profili çerçevesinde belirlenen limitler ile tetikleme fonksiyonları detaylı olarak açıklanmıştır.

Ana Ortaklık Banka'nın finansal durumu, faaliyet profili ve geleceğe ait büyüme beklentileri göz önünde bulundurularak, stratejik hedeflerin tutturulabilmesi için ihtiyaç duyulan sermaye miktarı, statik ve dinamik bazda gerçekleştirilen stres testleri ve senaryo analizleri vasıtasıyla hesaplanmaktadır.

Ana Ortaklık Banka'nın faaliyet gösterdiği piyasayı günümüzde ve gelecekte etkileyebilecek konjonktürel faktörler gözetilerek Ana Ortaklık Banka'nın finansal yapısı üzerine uygulanan stres testleri ve senaryo analizi çalışmaları diğer mali göstergelerle birlikte değerlendirilmiş, bu kapsamda hazırlanan sermaye planları ile banka süreçleri arasında eşgüdümüne dayalı bir koordinasyon oluşturulmuştur.

İşlevsel faaliyetlerin taşıdığı risklere uyumlu olarak sermaye tahsisi sağlamayı ve bu risklere göre ayarlanmış sermaye getirisini en üst düzeye çıkarmayı amaçlayan Ana Ortaklık Banka, riskleri; piyasa riski, likidite riski, kredi riski, operasyonel risk ve diğer riskler şeklinde sınıflandırarak değerlendirmektedir.

#### Piyasa riski

Grup'un piyasa riski; kur riski, hisse senedi pozisyon riski, emtia riski ve kar oranı riski nedeniyle maruz kalabileceği zarar olasılığını ifade etmektedir.

Bu bağlamda, Grup, piyasa risklerini, "Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik" hükümleri çerçevesinde, standart metodu kullanmak suretiyle ölçmektedir.

Grup, piyasa riskinin, yasal mevzuat ile belirlenen limitlere uyum sağlayıp sağlamadığını sürekli olarak izlemekte olup, döviz kuru riski ayrıca Aktif/Pasif Komitesinde de görüş ve değerlendirmeye tabi tutulmaktadır. Grup'un döviz kuru stratejisi, kur riskinin dengede kalması, açık ya da fazla pozisyon verilmemesi yönündedir.

#### Likidite riski

Grup'un likidite riski, fonlamaya ilişkin likidite riski ile piyasaya ilişkin likidite riskinden oluşmaktadır.

Fonlamaya ilişkin likidite riski, bankanın öngörülebilir ya da öngörülemez tüm nakit akışı gereksinimini, günlük operasyonları ya da finansal yapıyı bozmadan, yeterli düzeyde karşılamanın mümkün olmadığı durumlarda ortaya çıkan zarar olasılığını ifade etmektedir.

Piyasaya ilişkin likidite riski ise piyasalarda derinliğin olmaması veya aşırı dalgalanma nedeniyle bankanın herhangi bir pozisyonunu piyasa fiyatlarından kapatamaması veya dengeleyememesi sonucu maruz kalabileceği zarar ihtimalidir.

Likidite riskinin ortaya çıkmasına, vade uyumsuzluğu, aktif kalitesindeki bozulma, beklenmedik kaynak çıkışları, kârlılıktaki düşüş ve ekonomik kriz halleri gibi faktörler neden olmaktadır.

Likidite riskine karşı nakit akışı günlük olarak takip edilip taahhütlerin zamanında ve gerektiği şekilde karşılanması için gerekli önleyici ve iyileştirici tedbirler alınmaktadır. Likidite riski Aktif/Pasif Komitesinde haftalık olarak değerlendirilmektedir.

## TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

# 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

### IX. Konsolide risk yönetimine ilişkin açıklamalar (devamı)

#### Likidite riski (devamı)

Grup likidite riski konusunda, piyasalardaki beklenmedik hareketlilikler karşısında ortaya çıkabilecek likidite ihtiyacını karşılayabilmek için, yasal mevzuat ile belirlenen asgari likidite karşılama oranları ve geçmiş likidite tecrübelerini dikkate alarak, yeterli oranda ve kalitede likit varlık bulundurma politikası uygulamayı tercih etmektedir.

#### Kredi riski

Kredi riski; müşterinin kredi sözleşmesinin gereklerine uymayarak yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında yerine getirmemesinden dolayı bankanın maruz kalabileceği zarar olasılığını ifade etmektedir. Bu risk aynı zamanda, karşı tarafın mali durumundaki bozulmanın neden olduğu piyasa değeri kaybını da içermektedir. Kullanılan kredi riski tanımı kapsamında, bilanço içi ve bilanço dışı portföyler de yer almaktadır.

Ana Ortaklık Banka'da kredi açma yetkisi yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu; kredi açmaya, onay vermeye, kredi riski yönetim ve diğer idari esaslara ilişkin politikaları oluşturarak ve bunların uygulanmasını ve izlenmesini sağlayarak, bu konuda gerekli tedbirleri almaktadır. Yönetim kurulu, kredi açma yetkisini yasal mevzuatça belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde, ilgili kredi komitelerine ve genel müdürlüğe devretmektedir. Genel müdürlük kendisine devredilen kredi açma yetkisini bölge müdürlükleri/ birimler veya şubeler aracılığıyla kullanmaktadır. Ana Ortaklık Banka, kredi tahsisini her bir borçlu ve borçlular grubu bazında belirlenen limitler dahilinde yapmaktadır. Müşterilerin kredi riskinin limitini aşması sistem tarafından engellenmektedir.

Kredi portföyünü olumsuz etkileyebilecek sektörel konsantrasyona yol açılmamasına özellikle dikkat edilmektedir. Risklerin az sayıda müşteri üzerinde yoğunlaşmasının önlenmesi için azami çaba gösterilmektedir. Kredi riski, iç sistemler kapsamındaki birimler ve risk yönetim sisteminde sürekli izlenmekte ve raporlanmaktadır. Böylece kredi riskinin, "Kredi Politikaları"na uyumu sağlanmaktadır.

#### Operasyonel risk

Operasyonel risk, yetersiz veya başarısız dahili süreçler, insanlar ve sistemlerden veya harici olaylardan kaynaklanan kayıp riski olarak tanımlanmaktadır. Yasal risk ve uyum riski bu risk grubuna dahil edilirken, itibar ve strateji riski (yanlış zamanda yanlış kararlar alınmasından kaynaklanan risk) bu grubun dışında tutulmaktadır.

Operasyonel risk, Grup'un tüm faaliyetlerinde yer alan bir risk türüdür. Personel hatası, sistemden kaynaklanan bir hata, yetersiz ya da yanlış yasal bilgi ve dokümanlara dayanarak yapılabilecek işlemler, banka organizasyon yapısı içerisindeki kademeler arası bilgi akışının aksaması, yetki sınırlarının belirsizliği, yapı ve/veya işleyiş değişiklikleri, doğal afetler, terör ve dolandırıcılık hadiselerinden kaynaklanabilmektedir.

Grup, operasyonel riski kaynaklarına göre, personel riski, teknolojik riskler, organizasyon riski, yasal risk-uyum riski ve dış riskler olmak üzere beş kategori halinde sınıflandırılmaktadır.

Grup ayrıca, operasyonel riskin kabul edilebilir bir düzeyde tutulabilmesi için gerekli önleyici tedbirleri de almaktadır.

#### Diğer riskler

Grup'un maruz kalabileceği diğer riskleri; stratejik risk, itibar riski, karşı taraf kredi riski, ülke riski ve yoğunlaşma riski oluşturmaktadır.

Ana Ortaklık Banka stratejik riske ilişkin; yurt içi ve yurt dışı ekonomik konjonktürü, teknolojik, finansal ve sosyal gelişmeleri, yasal düzenlemeleri ve bankacılık sektörünü yakından takip ederek rasyonel kararlar vermeyi ve gelişmelere göre değişimi amaçlamaktadır.

Mevcut veya potansiyel müşteriler, ortaklar, rakipler ve denetim otoriteleri gibi birbirinden farklı ya da birbiriyle ilişkili olan tarafların banka hakkındaki olumsuz düşüncelerinden veya mevcut yasal düzenlemelere uygun davranılmaması neticesinde bankaya duyulan güvenin azalması ya da banka itibarının zedelenmesi gibi menfi gelişmelerden kaynaklanarak bankanın zarar etme olasılığına yol açan her türlü faktör banka için itibar riski kabul edilmiştir. Ana Ortaklık Banka'nın risk yönetim sistemi, itibar riskini önleyebilmek ve/veya kontrol altında tutabilmek için banka itibarının veya imajının zedelenmediğinin belirlendiği herhangi bir anda müşterilere öncelik vererek, proaktif bir iletişim mekanizması tesis etmektedir.

**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**IX. Konsolide risk yönetimine ilişkin açıklamalar (devamı)****Diğer riskler (devamı)**

Bunun yanı sıra, Ana Ortaklık Banka'nın, katılım bankacılığı prensiplerine uygun olarak faaliyetlerini yürütmesi de bankaya ait spesifik itibar riski yönetiminin bir bileşeni olarak dikkate alınır.

Karşı taraf kredi riski, iki tarafa da yükümlülük getiren bir işlemin muhatabı olan karşı tarafın, bu işlemin nakit akışında yer alan son ödemeden önce temerrüde düşme olasılığını ifade etmektedir. Ana Ortaklık Banka, karşı taraf kredi riskini, yasal mevzuat çerçevesinde, en iyi uygulamaları gözeterek, faaliyetlerin hacmi, niteliği ve karmaşıklığı ile uyumlu olarak yönetmektedir.

Ülke riski; ekonomik, sosyal ve siyasi koşullarda meydana gelen belirsizlikler nedeniyle bir ülkedeki borçluların dış yükümlülüklerini yerine getirememeleri veya yerine getirmekten kaçınmaları sonucunda bankanın maruz kalabileceği zarar olasılığını ifade etmektedir. Ana Ortaklık Banka, yasal sınırlamaları, piyasa şartlarını ve müşteri memnuniyetini de gözeterek, yurt dışı mali kurum ve ülkelerle olan ticari bağlantılarını, ülkenin ekonomik koşullarının dikkate alındığı fizibilite çalışmaları neticesinde tesis etmektedir.

Yoğunlaşma riski, tek bir risk tutarının veya belirli türler bazındaki risk tutarlarının banka bünyesini ve bankanın asli faaliyetlerini yürütebilme yeteneğini tehdit edebilecek derecede yüksek kayıplara sebep olabileceği olarak tanımlanmaktadır. Yoğunlaşma riskine yönelik politikalar sektörel yoğunlaşma, teminat bazında oluşturulacak yoğunlaşma, piyasa riski türü bazında yoğunlaşma, kayıp türleri bazında yoğunlaşma ve finansman sağlayanlardan kaynaklanan yoğunlaşma olarak sınıflandırılmaktadır.

**a.2. Risk ağırlıklı tutarlara genel bakış**

	Risk Ağırlıklı Tutarlar		Asgari sermaye yükümlülüğü
	Cari Dönem	Önceki Dönem	Cari Dönem
1 Kredi riski (karşı taraf kredi riski hariç)	3.069.221	403.166	245.538
2 Standart yaklaşım	3.069.221	403.166	245.538
3 İçsel derecelendirmeye dayalı yaklaşım	-	-	-
4 Karşı taraf kredi riski	738	-	59
5 Karşı taraf kredi riski için standart yaklaşım	738	-	59
6 İçsel model yöntemi	-	-	-
7 Basit risk ağırlığı yaklaşımı veya içsel modeller yaklaşımında bankacılık hesabındaki hisse senedi pozisyonları	-	-	-
8 KYK'ya yapılan yatırımlar-içerik yöntemi	-	-	-
9 KYK'ya yapılan yatırımlar-izahname yöntemi	-	-	-
10 KYK'ya yapılan yatırımlar-%1250 risk ağırlığı yöntemi	-	-	-
11 Takas riski	-	-	-
12 Bankacılık hesaplarındaki menkul kıymetleştirme pozisyonları	-	-	-
13 İDD derecelendirmeye dayalı yaklaşım	-	-	-
14 İDD denetim otoritesi formülü yaklaşımı	-	-	-
15 Standart basitleştirilmiş denetim otoritesi formülü yaklaşımı	-	-	-
16 Piyasa riski	338.368	115	27.069
17 Standart yaklaşım	338.368	115	27.069
18 İçsel model yaklaşımları	-	-	-
19 Operasyonel risk	-	-	-
20 Temel gösterge yaklaşımı	-	-	-
21 Standart yaklaşım	-	-	-
22 İleri ölçüm yaklaşımı	-	-	-
23 Özkaynaklardan indirim eşiklerinin altındaki tutarlar (%250 risk ağırlığına tabi)	-	-	-
24 En düşük değer ayarlamaları	-	-	-
<b>25 Toplam (1+4+7+8+9+10+11+12+16+19+23+24)</b>	<b>3.408.327</b>	<b>403.281</b>	<b>272.666</b>



**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**IX. Konsolide risk yönetimine ilişkin açıklamalar (devamı)****b. Finansal tablolar ve risk tutarları arasındaki bağlantılar****b.1. Muhasebesel konsolidasyon ve yasal konsolidasyon kapsamı arasındaki farklar ve eşleştirme**

Cari Dönem	Kalemlerin TMS uyarınca değerlendirilmiş tutarı						Sermaye yükümlülüğüne tabi olmayan veya sermayeden indirilen
	Finansal tablolarda raporlanan TMS uyarınca değerlendirilmiş tutar	Kredi riskine tabi	Karşı taraf kredi riskine tabi	Menkul kıymetleştirme pozisyonları	Piyasa riskine tabi (*)		
<b>Varlıklar</b>							
Nakit ve Nakit Benzerleri	946.132	946.132	-	-	-	-	-
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	996.277	-	-	-	996.277	-	-
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	7.659	7.659	-	-	-	-	-
İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar	1.097.529	1.097.529	-	-	-	-	-
Türev Finansal Varlıklar	410	-	410	-	-	-	-
Donuk Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-
Beklenen Zarar Karşılıkları (-)	-	-	-	-	-	-	-
<b>Krediler (Net)</b>	5.730.333	5.730.333	-	-	-	-	-
Krediler	5.730.333	5.730.333	-	-	-	-	-
Kiralama İşlemlerinden Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-
Factoring Alacakları	-	-	-	-	-	-	-
Donuk Alacaklar	188.322	188.322	-	-	-	-	-
Beklenen Zarar Karşılıkları (-)	188.322	188.322	-	-	-	-	-
Satış Amaçlı Elde Tutulan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Duran Varlıklar (Net)	35.200	35.200	-	-	-	-	-
Ortaklık Yatırımları	-	-	-	-	-	-	-
Maddi Duran Varlıklar (Net)	101.710	101.710	-	-	-	-	-
Maddi Olmayan Duran Varlıklar (Net)	39.802	39.802	-	-	-	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Net)	-	-	-	-	-	-	-
Cari Vergi Varlığı	-	-	-	-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	102.414	102.414	-	-	-	-	-
Diğer Aktifler	224.758	162.090	-	-	-	-	62.668
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>9.282.224</b>	<b>8.222.869</b>	<b>410</b>	<b>-</b>	<b>996.277</b>	<b>-</b>	<b>62.668</b>
<b>Yükümlülükler</b>							
Toplanan Fonlar	5.952.629	-	-	-	-	-	-
Alınan Krediler	864.292	-	-	-	-	-	-
Para Piyasalarına Borçlar	-	-	-	-	-	-	-
İhraç Edilen Menkul Kıymetler (Net)	-	-	-	-	-	-	-
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara Yansıtılan Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-
Türev Finansal Yükümlülükler	5.891	5.891	-	-	-	-	-
Kiralama İşlemlerinden Yükümlülükler	30.567	-	-	-	-	-	-
Karşılıklar	98.577	-	-	-	-	-	-
Cari Vergi Borcu	10.698	-	-	-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Borcu	-	-	-	-	-	-	-
Satış Amaçlı Elde Tutulan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Duran Varlık Borçları (Net)	-	-	-	-	-	-	-
Sermaye Benzeri Borçlanma Araçları	1.076.666	-	-	-	-	-	-
Diğer Yükümlülükler	73.731	-	-	-	-	-	-
Özkaynaklar	1.169.173	-	-	-	-	-	-
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>9.282.224</b>	<b>5.891</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) Piyasa riski kapsamındaki genel piyasa riski ve spesifik riske konu kalemlerin TMS uyarınca değerlendirilmiş tutarlarını içermektedir.

**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**IX. Konsolide risk yönetimine ilişkin açıklamalar (devamı)****b.2. Risk tutarları ile finansal tablolardaki TMS uyarınca değerlendirilmiş tutarlar arasındaki farkların ana kaynakları**

Cari Dönem	Toplam	Kredi riskine tabi	Menkul kıymetleştirme pozisyonları	Karşı taraf kredi riskine tabi	Piyasa riskine tabi (*)
1 Yasal konsolidasyon kapsamındaki varlıkların TMS uyarınca değerlendirilmiş tutarları (şablon B1 deki gibi)	9.282.224	8.285.537	-	410	996.277
2 Yasal konsolidasyon kapsamındaki yükümlülüklerin TMS uyarınca değerlendirilmiş tutarları (şablon B1'deki gibi)	-	-	-	5.891	-
<b>3 Yasal konsolidasyon kapsamındaki toplam net tutar</b>	<b>9.282.224</b>	<b>8.285.537</b>	<b>-</b>	<b>5.481</b>	<b>996.277</b>
4 Bilanço dışı tutarlar	1.277.297	214.400	-	4.200	419.949
5 Repo ve benzeri işlemler (**)	-	-	-	-	-
6 Değerleme farkları	-	-	-	-	-
7 Farklı netleştirme kurallarından kaynaklanan farklar (satır 2'ye konulanlar dışındaki)	-	-	-	-	-
8 Karşılıkların dikkate alınmasından kaynaklanan farklar	-	-	-	-	-
9 Kurum'un uygulamalarından kaynaklanan farklar	-	-	-	-	-
<b>10 Risk tutarları</b>	<b>10.559.521</b>	<b>8.499.937</b>	<b>-</b>	<b>1.281</b>	<b>1.416.226</b>

(\*) Piyasa riski kapsamındaki genel piyasa riski ve spesifik riske konu kalemlerin TMS uyarınca değerlendirilmiş tutarlarını içermektedir.

(\*\*) Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik hükümleri gereği, repo ve benzeri işlemler için hesaplanan karşı taraf kredi riski tutarıdır.

**b.3. TMS uyarınca değerlendirilmiş tutarlar ile risk tutarları arasındaki farklara ilişkin açıklamalar**

Varlık ve yükümlülüklerin finansal tablo değerleri ile sermaye yeterliliği hesaplamasına dahil edilen değerleri arasında önemli bir fark bulunmamaktadır.

**c. Kredi riskine ilişkin Kamu'ya açıklanacak hususlar****c.1. Kredi riski ile ilgili genel bilgiler****c.1.1. Kredi riski ile ilgili genel niteliksel bilgiler**Söz konusu bilgilere (II.) Kredi riskine ilişkin açıklamalar ile (X.a.I) Ana Ortaklık Banka'nın *risk yönetimi yaklaşımı* bölümleri altında yer verilmiştir.

**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**IX. Konsolide risk yönetimine ilişkin açıklamalar (devamı)****c.1.2. Varlıkların kredi kalitesi**

Cari Dönem	Yasal konsolidasyona göre hazırlanan finansal tablolarda yer alan TMS uyarınca değerlendirilmiş brüt tutarı		Karşılıklar/ amortisman ve değer düşüklüğü	Net değer
	Temerrüt etmiş	Temerrüt etmemiş		
1 Krediler	188.322	5.730.333	188.322	5.730.333
2 Borçlanma araçları	-	-	-	-
3 Bilanço dışı alacaklar	-	426.723	-	426.723
<b>4 Toplam</b>	<b>188.322</b>	<b>6.157.056</b>	<b>188.322</b>	<b>6.157.056</b>

Önceki Dönem	Yasal konsolidasyona göre hazırlanan finansal tablolarda yer alan TMS uyarınca değerlendirilmiş brüt tutarı		Karşılıklar/ amortisman ve değer düşüklüğü	Net değer
	Temerrüt etmiş	Temerrüt etmemiş		
1 Krediler	188.343	-	188.343	-
2 Borçlanma araçları	-	-	-	-
3 Bilanço dışı alacaklar	-	-	-	-
<b>4 Toplam</b>	<b>188.343</b>	<b>-</b>	<b>188.343</b>	<b>-</b>

**c.1.3. Temerrüde Düşmüş Alacaklar ve Borçlanma Araçları Stoğundaki****Değişimler**

	Cari Dönem	Önceki Dönem
<b>1 Önceki raporlama dönemi sonundaki temerrüt etmiş krediler ve borçlanma araçları tutarı</b>	<b>188.343</b>	<b>1.303.781</b>
2 Son raporlama döneminden itibaren temerrüt eden krediler ve borçlanma araçları	-	-
3 Tekrar temerrüt etmemiş durumuna gelen alacaklar	-	-
4 Aktiften silinen tutarlar	-	(1.161.838)
5 Diğer değişimler	(21)	46.400
<b>6 Raporlama dönemi sonundaki temerrüt etmiş krediler ve borçlanma araçları tutarı (1+2-3-4±5)</b>	<b>188.322</b>	<b>188.343</b>

**c.1.4. Varlıkların kredi kalitesi ile ilgili ilave açıklamalar**

Tahsili gecikmiş ve karşılık ayrılan alacakların kapsam, tanımlarına ve Ana Ortaklık Banka'nın karşılık tutarı belirlerken kullandığı metotlara Kredi Riskine İlişkin Açıklamalar kısmında değinilmektedir.

Ana Ortaklık Banka hem birinci ve ikinci aşama kredilerini hem de takipteki kredilerini yapılandırabilmektedir. Birinci ve ikinci aşama kredilerdeki yapılandırmalar müşterinin krediyi geri ödeme kabiliyetinin iyileştirilmesi amacıyla veya müşterinin kredi riskinden bağımsız olarak müşteri talebi ile sözleşme koşullarında yapılan değişiklikleri de kapsamaktadır. Takipteki kredilerdeki yapılandırmalar ise esasen yeni bir ödeme planı oluşturulması suretiyle alacağın tahsil imkanını sağlamaya yöneliktir.

Alacakların sektörlere göre kırılımlarına VIII no.lu (Kredi riskine ilişkin açıklamalar) dipnotta yer verilmiştir.

**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**IX. Konsolide risk yönetimine ilişkin açıklamalar (devamı)****c.1.4. Varlıkların kredi kalitesi ile ilgili ilave açıklamalar (devamı)**

Coğrafi bölgeler bazında özel karşılık ayrılan alacak tutarları ile tahsili gecikmiş alacakların kalan vadelerine göre kırılımlarına aşağıda yer verilmiştir.

**Tahsili gecikmiş alacaklar için yaşlandırma analizi**

Finansal araç sınıfları itibarıyla, vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıklar bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

**Coğrafi bölge bazında karşılık ayrılan alacak tutarları**

<b>Cari Dönem</b>	<b>Takipteki Alacak Tutarı<sup>(*)</sup></b>	<b>Özel Karşılık<sup>(*)</sup></b>
Yurt içi	188.322	188.322
Kıyı Bankacılığı Ülkeleri	-	-
Diğer Ülkeler	-	-
<b>Genel Toplam</b>	<b>188.322</b>	<b>188.322</b>

<sup>(\*)</sup> Nakdi kredilere ilişkin bilgileri içermektedir.

**Coğrafi bölge bazında karşılık ayrılan alacak tutarları**

<b>Önceki Dönem</b>	<b>Takipteki Alacak Tutarı<sup>(*)</sup></b>	<b>Özel Karşılık<sup>(*)</sup></b>
Yurt içi	188.343	188.343
Kıyı Bankacılığı Ülkeleri	-	-
Diğer Ülkeler	-	-
<b>Genel Toplam</b>	<b>188.343</b>	<b>188.343</b>

<sup>(\*)</sup> Nakdi kredilere ilişkin bilgileri içermektedir.

**c.2. Kredi riski azaltımı****c.2.1. Kredi riski azaltım teknikleri ile ilgili Kamu'ya açıklanacak niteliksel gereksinimler**

Bilanço içi ve bilanço dışı netleştirme sözleşmeleri kullanılmamaktadır.

Banka, kredilendirme işlemlerinde 6 Eylül 2014 tarihinde yayımlanan "Kredi Riski Azaltım Tekniklerine İlişkin Tebliğ" kapsamında dikkate alınabilecek aşağıdaki risk azaltıcı unsurları teminat olarak kabul etmektedir.

- Finansal Teminatlar (Hazine Bonosu, Devlet Tahvili, Nakit, Mevduat veya Katılım Fonu Rehni, Altın, Hisse Senedi Rehni)
- Garantiler

Garantörlerin kredibiliteleri kredi revizyon vadeleri çerçevesinde izlenmekte ve değerlendirilmektedir.

Ana Ortaklık Banka tarafından alınan ipotekler kredi ilişkisi devam ettiği sürece ilgili mevzuat hükümleri uyarınca yeniden gözden geçirme ve ekspertiz işlemlerine konu edilmektedir.

Gayrimenkulün değerinin genel piyasa fiyatlarına göre önemli oranda azalmış olabileceğine ilişkin göstergelerin bulunması halinde gayrimenkul değerlemesi Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu veya Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bulunan yetkili değerlendirme kuruluşları tarafından yapılır.

Ana Ortaklık Banka, BDDK'nın düzenlemeleri doğrultusunda risk azaltıcı unsur olarak değerlendirilen diğer bankalar tarafından verilen garantileri düzenli olarak izlemekte olup, bankalara ilişkin kredi değerliliği periyodik olarak gözden geçirilmektedir.

Gayrimenkul piyasasındaki volatilité Ana Ortaklık Banka tarafından yakinen takip edilmekte olup, anılan risk sınıfına ilişkin piyasa hareketlerine bağlı olarak oluşabilecek dalgalanmalar kredi çalışmalarında dikkate alınmaktadır.

**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**IX. Konsolide risk yönetimine ilişkin açıklamalar (devamı)****c.2.2. Kredi riski azaltım teknikleri****Genel bakış**

	Teminatsız alacaklar: TMS uyarınca değerlendirilmiş tutar	Teminat ile korunan alacaklar	Teminat ile korunan alacakların teminatlı kısımları	Finansal garantiler ile korunan alacaklar	Finansal garantiler ile korunan alacakların teminatlı kısımları	Kredi türevleri ile korunan alacaklar	Kredi türevleri ile korunan alacakların teminatlı kısımları
<b>Cari Dönem</b>							
1 Krediler	5.609.842	120.491	10.372	-	-	-	-
2 Borçlanma araçları	-	-	-	-	-	-	-
<b>3 Toplam</b>	<b>5.609.842</b>	<b>120.491</b>	<b>10.372</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
4 Temerrüde düşmüş	-	-	-	-	-	-	-
<b>Önceki Dönem</b>							
1 Krediler	-	-	-	-	-	-	-
2 Borçlanma araçları	-	-	-	-	-	-	-
<b>3 Toplam</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
4 Temerrüde düşmüş	-	-	-	-	-	-	-

**c.3. Standart yaklaşım kullanılması durumunda kredi riski****c.3.1. Bankaların kredi riskini standart yaklaşım ile hesaplarken kullandığı derecelendirme notları ile ilgili yapılacak nitel açıklamalar**

Bankaların kredi riskini standart yaklaşım ile hesaplarken kullandığı derecelendirme notlarına ilişkin açıklamalara (IX) no.lu Kredi riskine ilişkin açıklamalar dipnotunda yer verilmiştir.

**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**IX. Konsolide risk yönetimine ilişkin açıklamalar (devamı)****c.3.2. Maruz kalınan kredi riski ve kredi riski azaltım etkileri**

Cari Dönem	Kredi dönüşüm oranı ve kredi riski azaltımından önce alacak tutarı		Kredi dönüşüm oranı ve kredi riski azaltımından sonra alacak tutarı		Risk ağırlıklı tutar ve risk ağırlıklı tutar yoğunluğu	
	Bilanço içi tutar	Bilanço dışı tutar	Bilanço içi tutar	Bilanço dışı tutar	Risk ağırlıklı tutar	Risk ağırlıklı tutar yoğunluğu
1 Merkezi yönetimlerden veya merkez bankalarından alacaklar	1.864.099	-	1.864.099	-	548.800	%29,44
2 Bölgesel yönetimlerden veya yerel yönetimlerden alacaklar	-	-	-	-	-	-
3 İdari birimlerden ve ticari olmayan girişimlerden alacaklar	-	-	-	-	-	-
4 Çok taraflı kalkınma bankalarından alacaklar	-	-	-	-	-	-
5 Uluslararası teşkilatlardan alacaklar	-	-	-	-	-	-
6 Bankalardan ve aracı kurumlardan alacaklar	1.832.926	-	1.832.926	-	421.188	%22,98
7 Kurumsal alacaklar	1.499.162	414.590	1.499.162	205.759	1.704.920	%100,00
8 Perakende alacaklar	-	-	-	-	-	-
9 İkamet amaçlı gayrimenkul ipoteği ile teminatlandırılan alacaklar	21.400	-	21.400	-	7.490	%35,00
10 Ticari amaçlı gayrimenkul ipoteği ile teminatlandırılan alacaklar	93.485	17.332	93.485	8.641	51.064	%50,00
11 Tahsili gecikmiş alacaklar	-	-	-	-	-	-
12 Kurulca riski yüksek belirlenmiş alacaklar	-	-	-	-	-	-
13 İpotek teminatlı menkul kıymetler	-	-	-	-	-	-
14 Bankalardan ve aracı kurumlardan olan kısa vadeli alacaklar ile kısa vadeli kurumsal alacaklar	-	-	-	-	-	-
15 Kolektif yatırım kuruluşu niteliğindeki yatırımlar	-	-	-	-	-	-
16 Diğer alacaklar	529.048	-	529.048	-	346.509	%65,49
17 Hisse senedi yatırımları	-	-	-	-	-	-
<b>18 Toplam</b>	<b>5.840.120</b>	<b>431.922</b>	<b>5.840.120</b>	<b>214.400</b>	<b>3.079.971</b>	<b>%50,87</b>

**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**IX. Konsolide risk yönetimine ilişkin açıklamalar (devamı)****c.3.3. Risk sınıflarına ve risk ağırlıklarına göre alacaklar**

Cari Dönem	Risk Sınıfları/Risk Ağırlığı	%0	%10	%20	%35 Gayrimenkul İpoteğiyle Teminatlandırılanlar	%50	%75	%100	%150	%200	Diğerleri	Toplam risk tutarı (KDO ve KRA sonrası)
1	Merkezi yönetimlerden veya merkez bankalarından alacaklar	766.499	-	-	-	1.097.600	-	-	-	-	-	1.864.099
2	Bölgesel yönetimlerden veya yerel yönetimlerden alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	İdari birimlerden ve ticari olmayan girişimlerden alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	Çok taraflı kalkınma bankalarından alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	Uluslararası teşkilatlardan alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	Bankalardan ve aracı kurumlardan alacaklar	-	-	1.650.917	-	182.009	-	-	-	-	-	1.832.926
7	Kurumsal alacaklar	9.971	-	70	-	-	-	1.694.879	-	-	-	1.704.920
8	Perakende alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	İkamet amaçlı gayrimenkul ipoteği ile teminatlandırılan alacaklar	-	-	-	21.400	-	-	-	-	-	-	21.400
10	Ticari amaçlı gayrimenkul ipoteği ile teminatlandırılan alacaklar	-	-	-	-	102.127	-	-	-	-	-	102.127
11	Tahsili gecikmiş alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	Kurulca riski yüksek belirlenmiş alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	İpotek teminatl menkul kıymetler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	Bankalardan ve aracı kurumlardan olan kısa vadeli alacaklar ile kısa vadeli kurumsal alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	Kolektif yatırım kuruluşu niteliğindeki yatırımlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	Diğer alacaklar	182.586	-	-	-	-	-	346.462	-	-	-	529.048
17	Hisse senedi yatırımları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>18</b>	<b>Toplam</b>	<b>959.056</b>	<b>-</b>	<b>1.650.987</b>	<b>21.400</b>	<b>1.381.736</b>	<b>-</b>	<b>2.041.341</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.054.520</b>

**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**IX. Konsolide risk yönetimine ilişkin açıklamalar (devamı)****ç. Karşı taraf kredi riskine (KKR) ilişkin açıklanacak hususlar****ç.1. KKR'ye ilişkin nitel açıklamalar**

Karşı taraf kredi riskinin hesaplanmasında türev ve repo benzeri işlemler 23 Ekim 2015 tarih ve 29511 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik Ek-2" hükümleri çerçevesinde gerçeğe uygun değerine göre hesaplanmaktadır. Türev işlemlere ilişkin risk tutarının hesaplanmasında, potansiyel kredi risk tutarları ile pozitif yenileme maliyetlerinin toplamı alınmaktadır.

Grup, karşı taraf kredi riskinin yönetilmesini sağlayan ve uygulamaları düzenleyen temel ilkeleri belirlemek amacıyla "Karşı Taraf Kredi Riski Yönetimi Politikası ve Uygulama Usulleri Hakkında Yönetmelik'i hazırlayarak Yönetim Kurulu onayından geçirmiştir. Yönetim Kurulu, söz konusu politikayı periyodik olarak gözden geçirmekte ve değerlendirmektedir.

**ç.2. KKR'nin ölçüm yöntemlerine göre değerlendirilmesi**

Cari dönem	Yenileme maliyeti	Potansiyel kredi riski tutarı	EBPRT <sup>(*)</sup>	Yasal risk tutarının hesaplanması için kullanılan alfa	Kredi riski azaltımı sonrası risk tutarı	Risk ağırlıklı tutarlar
1 Standart yaklaşım - KKR (türevler için)	-	1.519		-	1.519	739
2 İçsel Model Yöntemi (türev finansal araçlar, repo işlemleri, menkul kıymetler veya emtia ödünç verme veya ödünç alma işlemleri, takas süresi uzun işlemler ile kredili menkul kıymet işlemleri için)			-	-	-	-
3 Kredi riski azaltımı için kullanılan basit yöntem - (repo işlemleri, menkul kıymetler veya emtia ödünç verme veya ödünç alma işlemleri, takas süresi uzun işlemler ile kredili menkul kıymet işlemleri için)					-	-
4 Kredi riski azaltımı için kapsamlı yöntem - (repo işlemleri, menkul kıymetler veya emtia ödünç verme veya ödünç alma işlemleri, takas süresi uzun işlemler ile kredili menkul kıymet işlemleri için)					-	-
5 Repo işlemleri, menkul kıymetler veya emtia ödünç verme veya ödünç alma işlemleri, takas süresi uzun işlemler ile kredili menkul kıymet işlemleri için riske maruz değer					-	-
<b>6 Toplam</b>						<b>739</b>

(\*)Efektif beklenen pozitif risk tutarı



**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**IX. Konsolide risk yönetimine ilişkin açıklamalar (devamı)****ç.3. Kredi değerlendirme ayarlamaları (KDA) için sermaye yükümlülüğü**

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	Risk tutarı (Kredi riski azaltımı teknikleri kullanımı sonrası)	Risk ağırlıklı tutarlar	Risk tutarı (Kredi riski azaltımı teknikleri kullanımı sonrası)	Risk ağırlıklı tutarlar
Gelişmiş yöntemle göre KDA sermaye yükümlülüğüne tabi portföylerin toplam tutarı	-	-	-	-
1 (i)Riske maruz değer bileşeni (3*çarpan dahil)	-	-	-	-
2 (ii)Stres riske maruz değer (3*çarpan dahil)	-	-	-	-
3 Standart yöntemle göre KDA sermaye yükümlülüğüne tabi portföylerin toplam tutarı	4.200	63	-	-
<b>4 KDA sermaye yükümlülüğüne tabi toplam tutar</b>	<b>4.200</b>	<b>63</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**ç.4. Risk sınıfları ve risk ağırlıklarına göre KKR**

Risk Sınıfları	Cari Dönem									Toplam Kredi Riski (*)
	Risk Ağırlıkları									
	%0	%10	%20	%50	%75	%100	%150	Diğer		
Merkezi yönetimlerden ve merkez bankalarından alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bölgesel veya yerel yönetimlerden alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
İdari birimlerden ve ticari olmayan girişimlerden alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Çok taraflı kalkınma bankalarından alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Uluslararası teşkilatlardan alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bankalar ve aracı kurumlardan alacaklar	-	-	193	1.251	-	-	-	-	-	1.444
Kurumsal alacaklar	-	-	-	-	-	75	-	-	-	75
Perakende alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gayrimenkul ipotegiyle teminatlandırılmış alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tahsili gecikmiş alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kurulca riski yüksek olarak belirlenen alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
İpotek teminatlı menkul kıymetler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Menkul kıymetleştirme pozisyonları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kısa vadeli kredi derecelendirmesi bulunan bankalar ve aracı kurumlardan alacaklar ile kurumsal alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kolektif yatırım kuruluşu niteliğindeki yatırımlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hisse senedi yatırımları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>193</b>	<b>1.251</b>	<b>-</b>	<b>75</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.519</b>

(\*) Toplam kredi riski: Karşı taraf kredi riski ölçüm teknikleri uygulandıktan sonra sermaye yeterliliği hesaplamasıyla ilgili olan tutar

## TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

# 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

### IX. Konsolide risk yönetimine ilişkin açıklamalar (devamı)

#### ç.5. KKR için kullanılan teminatlar

Ana Ortaklık Banka'nın KKR için kullanılan teminatları bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

#### ç.6. Ana Ortaklık Banka'nın alınan veya satılan kredi türevlerinden kaynaklanan risklere ilişkin bilgiler

Ana Ortaklık Banka'nın alınan veya satılan kredi türevlerinden kaynaklanan riskleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

#### ç.7. Ana Ortaklık Banka'nın merkezi karşı tarafa olan risklerine ilişkin kapsamlı bilgiler

Ana Ortaklık Banka'nın merkezi karşı tarafa olan riskleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

#### d. Menkul kıymetleştirmeye ilişkin olarak Kamu'ya açıklanacak hususlar

Menkul kıymetleştirmeye ilişkin olarak kamuya açıklanacak husus bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

#### e. Piyasa riskine ilişkin olarak Kamu'ya açıklanacak hususlar

##### e.1. Piyasa riskiyle ilgili Kamu'ya açıklanacak niteliksel bilgiler

Ana Ortaklık Banka, piyasa risklerini, 23 Ekim 2015 tarih ve 29511 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış "Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik" hükümleri çerçevesinde, standart metot kullanılmak suretiyle ölçmekte ve bunun üzerinden yasal sermaye ayırmaktadır. Diğer taraftan, piyasa riski, standart metot dışında içsel model kullanılarak test amaçlı olarak da hesaplanmakta (Riske Maruz Değer) ve bulunan sonuçlar geriye yönelik test sonuçları dikkate alınmak suretiyle desteklenmektedir. İçsel model kullanılarak hesaplanan piyasa riski değeri (Riske Maruz Değer), Varyans-Kovaryans, EWMA, Monte Carlo ve Tarihsel Simülasyon yöntemleri kullanılmak suretiyle günlük olarak hesaplanmakta ve üst yönetime raporlanmaktadır.

Ana Ortaklık Banka Yönetim Kurulu taşıdığı temel riskleri göz önünde bulundurarak bu risklere ilişkin limitleri belirlemekte ve söz konusu limitleri piyasa koşulları ve Ana Ortaklık Banka stratejileri doğrultusunda dönemsel olarak revize etmektedir. Ayrıca Ana Ortaklık Banka Yönetim Kurulu, risk yönetimi birimi ile üst düzey yönetimin, Ana Ortaklık Banka'nın maruz kaldığı muhtelif risklerin tanımlanması, ölçülmesi, önceliklendirilmesi, kabul edilebilir bir seviyeye indirilmesi ve yönetilebilmesi amacıyla gerekli tüm tedbirlerin alınmasını sağlamaktadır.

Bilanço içi ve bilanço dışı hesaplarda Ana Ortaklık Banka tarafından tutulan pozisyonların, finansal piyasalardaki dalgalanmalara bağlı olarak oluşacak riskleri ölçülmektedir. Aşağıda yasal sermaye hesaplamasında dikkate alınan piyasa riskine ilişkin bilgiler yer almaktadır.

**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**IX. Konsolide risk yönetimine ilişkin açıklamalar (devamı)****e.2. Standart yaklaşım**

	Cari Dönem RAT	Önceki Dönem RAT
<b>Dolaysız (peşin) ürünler</b>		
1 Kar oranı riski (genel ve spesifik)	14.065	-
2 Hisse senedi riski (genel ve spesifik)	-	-
3 Kur riski	12.997	115
4 Emtia riski	7	-
<b>Opsiyonlar</b>		
5 Basitleştirilmiş yaklaşım	-	-
6 Delta-plus metodu	-	-
7 Senaryo yaklaşımı	-	-
8 Menkul kıymetleştirme	-	-
<b>9 Toplam</b>	<b>27.069</b>	<b>115</b>

**f. Operasyonel riske ilişkin olarak Kamu'ya açıklanacak hususlar**

Grup operasyonel risk sermaye gereksinimini hesaplamak için, Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine ilişkin Yönetmelik'in 24. maddesi uyarınca Temel Gösterge Yöntemini esas almaktadır.

	2 ÖD Tutar	1 ÖD Tutar	CD Tutar	Toplam/ Pozitif BG yılı sayısı	Oran (%)	Toplam
Brüt gelir	-	-	272.916	272.916	%15	40.937
Operasyonel riske esas tutar (Toplam*12,5)						511.718

**g. Bankacılık hesaplarındaki kar oranı riskine ilişkin olarak kamuya açıklanacak hususlar****g.1. Bankacılık hesaplarından kaynaklanan kar oranı riskinin niteliği ve kredi erken geri ödemeleri ve vadeli mevduatlar dışındaki mevduatların hareketine ilişkin olanlar da dahil önemli varsayımlar ile kar oranı riskinin ölçüm sıklığı**

Bankacılık hesaplarından kaynaklanan kar oranı riski; Ana Ortaklık Banka'nın bankacılık hesaplarında yer alan ve bilanço içi ve bilanço dışı pozisyonlardan kaynaklanan kar oranı riskinin standart şok yöntemiyle ölçülmektedir.

Ana Ortaklık Banka, bankacılık hesaplarından kaynaklanan kar oranı riskini, Resmi Gazete'de yayımlanan 23 Ağustos 2011 tarih ve 28034 sayılı "Bankacılık Hesaplarından Kaynaklanan Faiz Oranı Riskinin Standart Şok Yöntemiyle Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik" kapsamında belirlenen yasal oran aylık bazda hesaplanıp izlenmektedir.

**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**IX. Konsolide risk yönetimine ilişkin açıklamalar (devamı)**

g.2. Bankacılık Hesaplarından Kaynaklanan Kar Oranı Riskinin Standart Şok Yöntemiyle Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik uyarınca kar oranlarındaki dalgalanmalardan doğan ekonomik değer farkları

Para Birimi	Uygulanan Şok (+/-x baz puan)	Kazançlar/ (Kayıplar)	Kazançlar/Özkaynaklar (Kayıplar/Özkaynaklar) (%)
TRY	(+) 500bp	(12.190)	(0,56)
TRY	(-) 400bp	10.691	0,49
ABD Doları	(+) 200bp	(5.966)	(0,28)
ABD Doları	(-) 200bp	6.383	0,29
EUR	(+) 200bp	(62.979)	(2,91)
EUR	(-) 200bp	67.554	3,12
<b>Toplam (Negatif Şoklar İçin)</b>	-	<b>(81.135)</b>	<b>(3,74)</b>
<b>Toplam (Pozitif Şoklar İçin)</b>	-	<b>84.628</b>	<b>3,90</b>

**X. Konsolide faaliyet bölümlerine ilişkin açıklamalar**

Grup, misyonu gereği bireysel, ticari ve kurumsal bankacılık alanlarında kar zarara katılım yöntemiyle faaliyet göstermektedir.

Cari Dönem	Bireysel	Ticari ve Kurumsal	Hazine	Dağıtılamayan	Toplam
Faaliyet Gelirleri	31	129.019	329.725	28.959	487.734
Faaliyet Giderleri	5.708	247.378	36.251	152.294	441.631
Vergi Öncesi Kar/(Zarar)	(5.677)	(118.359)	293.474	(123.335)	46.103
Vergi Gideri	-	-	-	1.124	1.124
Net Dönem Karı/(Zararı)	(5.677)	(118.359)	293.474	(124.459)	44.979
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>932</b>	<b>3.155.789</b>	<b>5.621.619</b>	<b>503.884</b>	<b>9.282.224</b>
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>291.278</b>	<b>5.661.350</b>	<b>1.946.849</b>	<b>1.382.747</b>	<b>9.282.224</b>

Ana Ortaklık Banka, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 27 Şubat 2019 tarih ve 30699 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 26 Şubat 2019 tarih ve 8262 sayılı kararı ile faaliyet izni almış ve 21 Mart 2019 itibarıyla faaliyete başlamıştır. Ana Ortaklık Banka'nın bankacılık işlemlerine 21 Mart 2019 tarihinde başlamış olması nedeniyle önceki döneme ait faaliyet bölümlerine ilişkin açıklamalar sunulmamıştır.

**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**BEŞİNCİ BÖLÜM****Konsolide finansal tablolara ilişkin açıklama ve dipnotlar****I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar****1. a. Nakit değerler ve TCMB'ye ilişkin bilgiler**

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Kasa/Efektif	2.319	12.301	6	-
TCMB	73.274	693.296	-	-
Diğer	-	2.885	-	-
<b>Toplam</b>	<b>75.593</b>	<b>708.482</b>	<b>6</b>	<b>-</b>

**b. T.C. Merkez Bankası hesabına ilişkin bilgiler**

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Vadesiz Serbest Hesap	71.974	71	-	-
Vadeli Serbest Hesap	-	-	-	-
Vadeli Serbest Olmayan Hesap	-	-	-	-
Zorunlu Karşılıklar	1.300	693.225	-	-
<b>Toplam</b>	<b>73.274</b>	<b>693.296</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Ana Ortaklık Banka, TCMB'nin "Zorunlu Karşılıklar Hakkında 2005/1 sayılı Tebliğ"ine göre Türk parası ve yabancı para yükümlülükleri için TCMB nezdinde zorunlu karşılık tesis etmektedir. Zorunlu karşılıklar TCMB'de "Zorunlu Karşılıklar Hakkında Tebliğ"e göre Türk Lirası, ABD Doları ve/veya Avro ve standart altın cinsinden tutulabilmektedir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Türk parası zorunlu karşılık için geçerli oranlar, katılım fonları ve diğer yükümlülükler için vade yapısına göre %1 ile %7 aralığında; yabancı para zorunlu karşılık için geçerli oranlar ise katılım fonları ve diğer yükümlülüklerde vade yapısına göre %5 ile %21 aralığındadır.

**2. a. Bankalara ilişkin bilgiler**

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
<b>Bankalar</b>				
Yurt içi	248	151.830	655.638	1.957
Yurt dışı	-	9.979	-	-
Yurt dışı Merkez ve Şubeler	-	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>248</b>	<b>161.809</b>	<b>655.638</b>	<b>1.957</b>

**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)****b. Yurt dışı bankalar hesabı**

	Serbest Tutar		Serbest Olmayan Tutar	
	Cari Dönem	Önceki Dönem	Cari Dönem	Önceki Dönem
AB Ülkeleri	9.979	-	-	-
ABD, Kanada	-	-	-	-
OECD Ülkeleri (*)	-	-	-	-
Kıyı Bankacılığı Bölgeleri	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>9.979</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*)AB ülkeleri, ABD ve Kanada dışındaki OECD ülkeleri

**3. Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar****a. Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklardan repo işlemlerine konu olanlar ve teminata verilen/bloke edilenlere ilişkin bilgiler**

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kar zarar yansıtılan finansal varlıklar içerisinde geri alım vaadiyle satım işlemlerine konu edilen tutar bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

Teminata verilen bloke edilen tutar bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

**b. Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklara ilişkin bilgiler**

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Borçlanma Senetleri	996.572	-
Borsada İşlem Gören	749.187	-
Borsada İşlem Görmeyen	247.385	-
Hisse Senetleri	-	-
Borsada İşlem Gören	-	-
Borsada İşlem Görmeyen	-	-
Değer Azalma Karşılığı (-)	(295)	-
<b>Toplam</b>	<b>996.277</b>	<b>-</b>

**4. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklara ilişkin bilgiler****a. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklardan repo işlemlerine konu olanlar ve teminata verilen/bloke edilenlere ilişkin bilgiler**

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Ana Ortaklık Banka'nın geri alım vaadi ile satıma konu olan yatırımı ve teminata verilen/bloke edilen yatırımı bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)****4. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklara ilişkin bilgiler (devamı)****b. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklara ilişkin bilgiler**

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Borçlanma Senetleri	-	-
Borsada İşlem Gören	-	-
Borsada İşlem Görmeyen	-	-
Hisse Senetleri	7.659	-
Borsada İşlem Gören	-	-
Borsada İşlem Görmeyen <sup>(*)</sup>	7.659	-
Değer Azalma Karşılığı (-)	-	-
<b>Toplam</b>	<b>7.659</b>	<b>-</b>

<sup>(\*)</sup> 7.659 TL tutarındaki Kredi Garanti Fonu borsada işlem görmeyen satırında gösterilmiştir.**5. Türev finansal varlıklara ilişkin bilgiler****a. Türev finansal varlıklara ilişkin pozitif farklar tablosu**

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Swap İşlemleri	374	-	-	-
Vadeli İşlemler	36	-	-	-
Futures İşlemleri	-	-	-	-
Opsiyonlar	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>410</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)****6. Kredilere ilişkin açıklamalar****a. Grup'un ortaklarına ve mensuplarına verilen her çeşit kredi veya avansın bakiyesine ilişkin bilgiler**

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

**b. Standart nitelikli ve yakın izlemedeki krediler ile yeniden yapılandırılan yakın izlemedeki kredilere ilişkin bilgiler**

	Standart Nitelikli Krediler	Yakın İzlemedeki Krediler		
		Yeniden Yapılandırma Kapsamında Yer Almayanlar	Yeniden Yapılandırılanlar	Yeniden Finansman Yapılanlar
<b>Nakdi Krediler</b>				
<b>Cari dönem</b>				
<b>Krediler</b>	<b>5.730.333</b>	-	-	-
İhracat Kredileri	-	-	-	-
İthalat Kredileri	8.323	-	-	-
İşletme Kredileri	2.814.882	-	-	-
Tüketici Kredileri	932	-	-	-
Kredi Kartları	-	-	-	-
Mali Kesime Verilen Krediler	2.573.610	-	-	-
Diğer <sup>(*)</sup>	332.586	-	-	-
Diğer Alacaklar	-	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>5.730.333</b>	-	-	-

<sup>(\*)</sup> Diğer kredilerin detayı aşağıdaki gibidir:

Taksitli ticari krediler	194.915
Diğer yatırım kredileri	135.660
Yurt dışı krediler	-
Kar zarar ortaklığı yatırımları (**)	-
Müşteri adına menkul değer alım kredileri	-
Diğer	2.011
<b>Toplam</b>	<b>332.586</b>

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yakın izlemedeki kredi bulunmamaktadır.

(31 Aralık 2018: Standart nitelikli ve yakın izlemedeki krediler ile yeniden yapılandırılan yakın izlemedeki kredi bulunmamaktadır).

**c. Vade yapısına göre nakdi kredilerin dağılımı**

Nakdi krediler Cari Dönem	Standart nitelikli krediler	Yakın izlemedeki krediler	
		Yeniden Yapılandırma Kapsamında Yer Almayanlar	Yeniden Yapılandırılanlar
Kısa vadeli krediler	3.204.442	-	-
Orta ve uzun vadeli krediler	2.525.891	-	-
<b>Toplam</b>	<b>5.730.333</b>	-	-

(31 Aralık 2018: Standart nitelikli ve yakın izlemedeki krediler ile yeniden yapılandırılan yakın izlemedeki kredi bulunmamaktadır).



**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)****6. Kredilere ilişkin açıklamalar (devamı)****ç. Tüketici kredileri, bireysel kredi kartları, personel kredileri ve personel kredi kartlarına ilişkin bilgiler**

Cari dönem	Kısa Vadeli	Orta ve Uzun Vadeli	Toplam
<b>Tüketici Kredileri-TP</b>	-	932	932
Konut Kredisi	-	451	451
Taşıt Kredisi	-	481	481
İhtiyaç Kredisi	-	-	-
Diğer	-	-	-
<b>Tüketici Kredileri-Döviz Endeksli</b>	-	-	-
Konut Kredisi	-	-	-
Taşıt Kredisi	-	-	-
İhtiyaç Kredisi	-	-	-
Diğer	-	-	-
<b>Tüketici Kredileri-YP</b>	-	-	-
Konut Kredisi	-	-	-
Taşıt Kredisi	-	-	-
İhtiyaç Kredisi	-	-	-
Diğer	-	-	-
<b>Bireysel Kredi Kartları-TP</b>	-	-	-
Taksitli	-	-	-
Taksitsiz	-	-	-
<b>Bireysel Kredi Kartları-YP</b>	-	-	-
Taksitli	-	-	-
Taksitsiz	-	-	-
<b>Personel Kredileri-TP</b>	-	-	-
Konut Kredisi	-	-	-
Taşıt Kredisi	-	-	-
İhtiyaç Kredisi	-	-	-
Diğer	-	-	-
<b>Personel Kredileri-Döviz Endeksli</b>	-	-	-
Konut Kredisi	-	-	-
Taşıt Kredisi	-	-	-
İhtiyaç Kredisi	-	-	-
Diğer	-	-	-
<b>Personel Kredileri-YP</b>	-	-	-
Konut Kredisi	-	-	-
Taşıt Kredisi	-	-	-
İhtiyaç Kredisi	-	-	-
Diğer	-	-	-
<b>Personel Kredi Kartları-TP</b>	-	-	-
Taksitli	-	-	-
Taksitsiz	-	-	-
<b>Personel Kredi Kartları-YP</b>	-	-	-
Taksitli	-	-	-
Taksitsiz	-	-	-
<b>Kredili Mevduat Hesabı-TP (Gerçek Kişi)</b>	-	-	-
<b>Kredili Mevduat Hesabı-YP (Gerçek Kişi)</b>	-	-	-
<b>Toplam</b>	-	932	

**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)****6. Kredilere ilişkin açıklamalar (devamı)****d. Taksitli ticari krediler ve kurumsal kredi kartlarına ilişkin bilgiler**

<b>Cari Dönem</b>	<b>Kısa Vadeli</b>	<b>Orta ve Uzun Vadeli</b>	<b>Toplam</b>
<b>Taksitli Ticari Krediler-TP</b>	<b>1.155</b>	<b>189.623</b>	<b>190.778</b>
İşyeri Kredileri	-	-	-
Taşıt Kredileri	1.155	67.283	68.438
İhtiyaç Kredileri	-	122.340	122.340
Diğer	-	-	-
<b>Taksitli Ticari Krediler-Dövizde Endeksli</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
İşyeri Kredileri	-	-	-
Taşıt Kredileri	-	-	-
İhtiyaç Kredileri	-	-	-
Diğer	-	-	-
<b>Taksitli Ticari Krediler-YP</b>	<b>-</b>	<b>4.137</b>	<b>4.137</b>
İşyeri Kredileri	-	4.137	4.137
Taşıt Kredileri	-	-	-
İhtiyaç Kredileri	-	-	-
Diğer	-	-	-
<b>Kurumsal Kredi Kartları-TP</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Taksitli	-	-	-
Taksitsiz	-	-	-
<b>Kurumsal Kredi Kartları-YP</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Taksitli	-	-	-
Taksitsiz	-	-	-
<b>Kredili Mevduat Hesabı-TP (Tüzel Kişi)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Kredili Mevduat Hesabı-YP (Tüzel Kişi)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Toplam</b>	<b>1.155</b>	<b>193.760</b>	<b>194.915</b>

Ana Ortaklık Banka'nın 31 Aralık 2018 itibarıyla taksitli ticari krediler ve kurumsal kredi kartları bakiyesi bulunmamaktadır.

**e. Kredilerin kullanıcılara göre dağılımı**

	<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>
Kamu	2.794.733	-
Özel	2.935.600	-
<b>Toplam</b>	<b>5.730.333</b>	<b>-</b>

## TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

#### I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)

##### 6. Kredilere ilişkin açıklamalar (devamı)

##### f. Yurt içi ve yurt dışı kredilerin dağılımı

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Yurt İçi Krediler	5.706.996	-
Yurt Dışı Krediler	23.337	-
<b>Toplam</b>	<b>5.730.333</b>	<b>-</b>

##### g. Bağlı ortaklık ve iştiraklere verilen krediler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

##### ğ. Kredilere ilişkin olarak ayrılan özel karşılıklar

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Tahsil İmkani Sınırlı Krediler ve Diğer Alacaklar İçin Ayrılanlar	-	-
Tahsili Şüpheli Krediler ve Diğer Alacaklar İçin Ayrılanlar	-	-
Zarar Niteliğindeki Krediler ve Diğer Alacaklar İçin Ayrılanlar	188.322	188.343
<b>Toplam</b>	<b>188.322</b>	<b>188.343</b>

##### h. Donuk alacaklara ilişkin bilgiler (net)

##### h.1 Donuk alacaklar içerisindeki yeniden yapılandırılan kredilere ilişkin bilgiler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

## TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

## I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)

## 6. Kredilere ilişkin açıklamalar (devamı)

## h.2. Toplam donuk alacak hareketlerine ilişkin bilgiler

Cari Dönem	III. Grup	IV. Grup	V. Grup
	Tahsil İmkânı Sınırlı Krediler	Tahsili Şüpheli Krediler	Zarar Niteliğindeki Krediler
Önceki Dönem Sonu Bakiyesi	-	-	188.343
Dönem İçinde İntikal (+)	-	-	90
Diğer Donuk Alacak Hesaplarından Giriş (+)	-	-	-
Diğer Donuk Alacak Hesaplarına Çıkış (-)	-	-	-
Dönem İçinde Tahsilat (-)	-	-	111
Kayıttan düşülen (-)	-	-	-
Satılan (-)	-	-	-
Kurumsal ve Ticari Krediler	-	-	-
Bireysel Krediler	-	-	-
Kredi Kartları	-	-	-
Diğer	-	-	-
<b>Dönem Sonu Bakiyesi</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>188.322</b>
Karşılık (-)	-	-	188.322
<b>Bilançodaki net bakiyesi</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Önceki Dönem	III. Grup	IV. Grup	V. Grup
	Tahsil İmkânı Sınırlı Krediler ve Diğer Alacaklar	Tahsili Şüpheli Krediler ve Diğer Alacaklar	Zarar Niteliğindeki Kredi ve Diğer Alacaklar
Önceki Dönem Sonu Bakiyesi	-	-	1.303.781
Dönem İçinde İntikal (+)	-	-	10.075
Diğer Donuk Alacak Hesaplarından Giriş (+)	-	-	-
Diğer Donuk Alacak Hesaplarına Çıkış(-)	-	-	-
Standart Nitelikli Kredilere Transfer (-)	-	-	-
Dönem İçinde Tahsilat (-)	-	-	(18.711)
Kur Değerlemesi	-	-	55.036
Aktiften Silinen (-) <sup>(1)</sup>	-	-	(1.161.838)
Kurumsal ve Ticari Krediler	-	-	-
Bireysel Krediler	-	-	(220)
Kredi Kartları	-	-	-
Diğer	-	-	(1.161.618)
<b>Dönem Sonu Bakiyesi</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>188.343</b>
Özel Karşılık (-)	-	-	188.343
<b>Bilançodaki net bakiyesi</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<sup>(1)</sup> Grup, takipteki krediler portföyünün tamamına %100 karşılık ayrılmış olup, 1.161.838 TL tutarındaki bölümünü 7.700 TL bedelle Birleşim Varlık Yönetim Anonim Şirketi'ne satmıştır.

**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)****6. Kredilere ilişkin açıklamalar (devamı)****h.3. Yabancı para olarak kullanılan kredilerden kaynaklanan donuk alacaklara ilişkin bilgiler**

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

**h.4. Donuk alacakların kullanıcı gruplarına göre brüt ve net tutarlarının gösterimi**

	III. Grup Tahsil İmkânı Sınırlı Krediler	IV. Grup Tahsili Şüpheli Krediler	V. Grup Zarar Niteliğindeki Krediler
<b>Cari Dönem (Net)</b>	-	-	-
Gerçek ve Tüzel Kişilere Kullanılan Krediler (Brüt)	-	-	188.322
Karşılık Tutarı (-)	-	-	188.322
<b>Gerçek ve Tüzel Kişilere Kullanılan Krediler (Net)</b>	-	-	-
Bankalar (Brüt)	-	-	-
Karşılık Tutarı (-)	-	-	-
<b>Bankalar (Net)</b>	-	-	-
Diğer Krediler (Brüt)	-	-	-
Karşılık Tutarı (-)	-	-	-
<b>Diğer Krediler (Net)</b>	-	-	-
<b>Önceki Dönem (Net)</b>	-	-	-
Gerçek ve Tüzel Kişilere Kullanılan Krediler (Brüt)	-	-	188.343
Özel Karşılık Tutarı (-)	-	-	188.343
<b>Gerçek ve Tüzel Kişilere Kullanılan Krediler (Net)</b>	-	-	-
Bankalar (Brüt)	-	-	-
Özel Karşılık Tutarı (-)	-	-	-
<b>Bankalar (Net)</b>	-	-	-
Diğer Kredi ve Alacaklar (Brüt)	-	-	-
Özel Karşılık Tutarı (-)	-	-	-
<b>Diğer Kredi ve Alacaklar (Net)</b>	-	-	-

**j. Zarar niteliğindeki krediler ve diğer alacaklar için tasfiye politikasının ana hatları**

Ana Ortaklık Banka tarafından kredi işlemlerinden kaynaklanan alacakların tahsili amacıyla, bir yandan borçlular aleyhine alacağın tahsili amacıyla hukuki süreç başlatılarak, alacağın teminatlarının ve hukuki takip sırasında tespit edilen başkaca mal ve hakların nakde çevrilmesine yönelik işlemler yapılırken, aynı zamanda idari yoldan tahsil ve borcun tasfiyesine ilişkin faaliyetler sürdürülmektedir.

**k. Kayıttan düşme politikasına ilişkin açıklamalar**

Aktiften silinen kredi ve diğer alacak bulunmamaktadır.

**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)****7. İtfa edilmiş maliyet üzerinden değerlendirilen finansal varlıklara ilişkin açıklamalar****a. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden değerlendirilen devlet borçlanma senetlerine ilişkin bilgiler**

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Borçlanma Senetleri	1.097.529	-
Borsada İşlem Gören	-	-
Borsada İşlem Görmeyen	1.097.529	-
Hisse Senetleri	-	-
Borsada İşlem Gören	-	-
Borsada İşlem Görmeyen	-	-
Değer Azalma Karşılığı (-)	-	-
<b>Toplam</b>	<b>1.097.529</b>	<b>-</b>

**b. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden değerlendirilen finansal varlıklara ilişkin bilgiler**

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Devlet Tahvili	-	-
Hazine Bonosu	-	-
Diğer Kamu Borçlanma Senetleri <sup>(1)</sup>	1.097.529	-
<b>Toplam</b>	<b>1.097.529</b>	<b>-</b>

<sup>(1)</sup>Ana Ortaklık Banka söz konusu borçlanma senedi tutarını TFRS 9 ve TFRS 13 standartları kapsamında bilançoja aldığı tarihteki benzer finansal varlıkların fiyatlarını kullanarak gerçeğe uygun değerini hesaplayıp finansal tablolara yansıtmiştir.

**c. İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen devlet borçlanma senetlerine ilişkin bilgiler**

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Dönem Başındaki Değer	-	-
Parasal Varlıklarda Meydana Gelen Kur Farkları	39.497	-
Yıl İçindeki Alımlar <sup>(1)</sup>	1.058.032	-
Satış ve İtfa Yoluyla Elden Çıkarılanlar	-	-
Değer Azalışı Karşılığı (-)	-	-
<b>Dönem Sonu Toplamı</b>	<b>1.097.529</b>	<b>-</b>

<sup>(1)</sup> Reeskontlar "Yıl İçindeki Alımlar" satırında gösterilmiştir.

## TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

# 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

### I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)

#### 8. Kiralama işlemlerinden alacaklara ilişkin bilgiler (net)

##### a. Finansal kiralama yöntemiyle kullanılan fonların kalan vadelerine göre gösterimi

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

##### b. Finansal kiralamaya yapılan net yatırımlara ilişkin bilgiler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

##### c. Yapılan finansal kiralama sözleşmeleri ile ilgili genel açıklamalar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

#### 9. Satış amaçlı elde tutulan ve durdurulan faaliyetlere ilişkin duran varlıklar hakkında açıklamalar

Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar alacaklardan dolayı edinilen maddi duran varlıklardan oluşmaktadır.

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Açılış Bakiyesi	36.722	22.679
Girişler	-	14.043
Çıkışlar	(1.522)	-
Transferler	-	-
Değer Düşüklüğü (-)	-	-
<b>Kapanış Bakiyesi</b>	<b>35.200</b>	<b>36.722</b>

#### 10. Ortaklık yatırımlarına ilişkin bilgiler

##### a.1 Konsolide edilmeyen iştiraklere ilişkin bilgiler

Ana Ortaklık Banka'nın 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla konsolide edilmeyen iştiraki bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

##### a.2 Konsolide edilen iştiraklere ilişkin bilgiler

Ana Ortaklık Banka'nın bilanço tarihi itibarıyla konsolide edilen iştiraki bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

#### 11. Bağlı ortaklıklara ilişkin bilgiler (net)

##### a.1 Konsolide edilmeyen mali olmayan ortaklığa ilişkin bilgiler

Ana Ortaklık Banka'nın %50 oranında sahip olduğu Emlak Menkul Değerler A.Ş.'nin, 31 Ekim 2018 tarihli Sayıştay Denetim Raporu'nda müflis durumda olduğu raporlanmıştır. Emlak Menkul Değerler A.Ş. 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla konsolidasyon kapsamına dahil edilmemiştir.

**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)****11. Bağlı ortaklıklara ilişkin bilgiler (net) (devamı)****a.2 Konsolide edilen bağlı ortaklıklara ilişkin bilgiler**

Ana Ortaklık Banka'nın bağlı ortaklığı, Emlak Varlık Kiralama A.Ş., Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan izin doğrultusunda 5 Ağustos 2019 tarihinde kurulmuş ve ticaret siciline tescil edilmiştir. SPK'nın 7 Haziran 2013 tarihli ve 28760 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Kira Sertifikaları Tebliği (III-61.1) çerçevesinde münhasıran kira sertifikası ihraç etmek amacıyla, 5 Ağustos 2019 tarihinde tamamı Ana Ortaklık Banka tarafından ödenmiş 50 TL sermaye ile Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi kurulmuş ve faaliyetine başlamıştır.

Unvanı	Faaliyet Merkezi (Şehir/Ülke)	Faaliyet Konusu	Etkin Ortaklık Oranları (%)	Doğrudan ve Dolaylı Ortaklık Oranları (%)
Emlak Varlık Kiralama A.Ş.	İstanbul/Türkiye	Kira Sertifikası İhracı	100	100

	Aktif Toplamı	Özkaynak	Duran Varlık Toplamı	Kar Payı Gelirleri	Menkul Değer Gelirleri	Cari Dönem Kar/Zararı	Geçmiş Yıllar Kar/ Zararı	Gerçeğe Uygun Değeri
1 (*)	52	50	-	-	-	-	-	-

(\*) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolardaki tutarlardır.

**a.2.1 Bağlı ortaklıklara ilişkin hareket tablosu**

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Dönem Başındaki Değer	-	-
Dönem İçi Hareketler	50	-
Alışlar/Yeni Şirket Kurulumu	50	-
Bedelsiz Edinilen Hisse Senetleri	-	-
Cari Yıl Payından Alınan Kar	-	-
Satışlar	-	-
Yeniden Değerleme Artışı	-	-
Değer Azalma Karşılıkları	-	-
Dönem Sonu Değeri	50	-
Sermaye Taahhütleri	-	-
<b>Dönem Sonu Sermaye Katılma Payı (%)</b>	<b>100</b>	<b>-</b>

**12. Birlikte kontrol edilen ortaklıklara (iş ortaklıklarına) ilişkin bilgiler**

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).



**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)****13. Maddi duran varlıklara ilişkin açıklamalar**

Cari dönem	Gayrimenkuller	Finansal kiralama ile edinilen MDV	Araçlar	Diğer MDV	Elden çıkarılacak MDV	Toplam
<b>Maliyet</b>						
<b>Dönem başı bakiyesi: 1 Ocak 2019</b>	-	-	-	<b>12.911</b>	-	<b>12.911</b>
İktisap edilenler	32.581	-	11.660	53.627	-	97.868
Yeniden değerlendirme farkları	-	-	-	-	-	-
Elden Çıkarılanlar	-	-	(23)	(146)	-	(169)
Değer Düşüklüğü(-)/Değer Düşüklüğü İptali	-	-	-	-	-	-
Transferler	-	-	-	-	-	-
<b>Dönem sonu bakiyesi: 31 Aralık 2019</b>	<b>32.581</b>	-	<b>11.637</b>	<b>66.392</b>	-	<b>110.610</b>
<b>Birikmiş Amortisman (-)</b>						
<b>Dönem başı bakiyesi: 1 Ocak 2019</b>	-	-	-	<b>890</b>	-	<b>890</b>
Cari dönem amortisman gideri	2.273	-	1.962	3.826	-	8.061
Elden çıkarılanlara ait amortisman iptali	-	-	(23)	(28)	-	(51)
Transferler	-	-	-	-	-	-
<b>Dönem sonu bakiyesi: 31 Aralık 2019</b>	<b>2.273</b>	-	<b>1.939</b>	<b>4.688</b>	-	<b>8.900</b>
<b>Dönem sonu maliyet</b>	<b>32.581</b>	-	<b>11.637</b>	<b>66.392</b>	-	<b>110.610</b>
<b>Dönem sonu birikmiş amortisman</b>	<b>(2.273)</b>	-	<b>(1.939)</b>	<b>(4.688)</b>	-	<b>(8.900)</b>
<b>Kapanış Net Defter Değeri</b>	<b>30.308</b>	-	<b>9.698</b>	<b>61.704</b>	-	<b>101.710</b>

**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)****13. Maddi duran varlıklara ilişkin açıklamalar (devamı)**

Önceki dönem	Gayrimenkuller	Finansal kiralama ile edinilen MDV	Araçlar	Diğer MDV	Elden çıkarılacak MDV	Toplam
<b>Maliyet</b>						
<b>Dönem başı bakiyesi: 1 Ocak 2018</b>	-	-	-	<b>941</b>	-	<b>941</b>
İktisap edilenler	-	-	-	12.168	-	12.168
Yeniden değerlendirme farkları	-	-	-	-	-	-
Elden Çıkarılanlar	-	-	-	(198)	-	(198)
Değer Düşüklüğü(-)/Değer Düşüklüğü İptali	-	-	-	-	-	-
Transferler	-	-	-	-	-	-
<b>Dönem sonu bakiyesi: 31 Aralık 2018</b>	-	-	-	<b>12.911</b>	-	<b>12.911</b>
<b>Birikmiş Amortisman (-)</b>						
<b>Dönem başı bakiyesi: 1 Ocak 2018</b>	-	-	-	<b>808</b>	-	<b>808</b>
Cari dönem amortisman gideri	-	-	-	280	-	280
Elden çıkarılanlara ait amortisman iptali	-	-	-	(198)	-	(198)
Transferler	-	-	-	-	-	-
<b>Dönem sonu bakiyesi: 31 Aralık 2018</b>	-	-	-	<b>890</b>	-	<b>890</b>
<b>Dönem sonu maliyet</b>	-	-	-	<b>12.911</b>	-	<b>12.911</b>
<b>Dönem sonu birikmiş amortisman</b>	-	-	-	<b>(890)</b>	-	<b>(890)</b>
<b>Kapanış Net Defter Değeri</b>	-	-	-	<b>12.021</b>	-	<b>12.021</b>

**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)****14. Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin açıklamalar**

<b>Cari dönem</b>	<b>Maddi Olmayan Duran Varlıklar</b>	<b>Toplam</b>
<b>Maliyet</b>		
<b>Dönem başı bakiyesi: 1 Ocak 2019</b>	<b>20.330</b>	<b>20.330</b>
İktisap edilenler	78.852	78.852
Elden Çıkarılanlar	(50.115)	(50.115)
<b>Dönem sonu bakiyesi: 31 Aralık 2019</b>	<b>49.067</b>	<b>49.067</b>
<b>Birikmiş Amortisman (-)</b>		
<b>Dönem başı bakiyesi: 1 Ocak 2019</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Cari dönem amortisman gideri	9.245	9.245
Elden çıkarılanlara ait amortisman iptali	-	-
<b>Dönem sonu bakiyesi: 31 Aralık 2019</b>	<b>9.245</b>	<b>9.245</b>
<b>Dönem sonu maliyet</b>	<b>49.067</b>	<b>49.067</b>
<b>Dönem sonu birikmiş amortisman</b>	<b>(9.265)</b>	<b>(9.265)</b>
<b>Kapanış Net Defter Değeri</b>	<b>39.802</b>	<b>39.802</b>
<b>Önceki dönem</b>	<b>Maddi Olmayan Duran Varlıklar</b>	<b>Toplam</b>
<b>Maliyet</b>		
<b>Dönem başı bakiyesi: 1 Ocak 2018</b>	<b>8</b>	<b>8</b>
İktisap edilenler	20.349	20.349
Elden Çıkarılanlar	(8)	(8)
<b>Dönem sonu bakiyesi: 31 Aralık 2018</b>	<b>20.349</b>	<b>20.349</b>
<b>Birikmiş Amortisman (-)</b>		
<b>Dönem başı bakiyesi: 1 Ocak 2018</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Cari dönem amortisman gideri	19	19
Elden çıkarılanlara ait amortisman iptali	-	-
<b>Dönem sonu bakiyesi: 31 Aralık 2018</b>	<b>19</b>	<b>19</b>
<b>Dönem sonu maliyet</b>	<b>20.349</b>	<b>20.349</b>
<b>Dönem sonu birikmiş amortisman</b>	<b>(19)</b>	<b>(19)</b>
<b>Kapanış Net Defter Değeri</b>	<b>20.330</b>	<b>20.330</b>

**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)****15. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin açıklamalar**

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

**16. Ertelenmiş vergi varlığına ilişkin açıklamalar**

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Devreden mali zarar için ayrılan ertelenmiş vergi varlığı karşılığı	90.221	100.964
Peşin tahsil edilen ücret ve komisyonlar ile kazanılmamış gelirler	7.866	-
Genel kredi karşılığı	4.804	-
Kıdem tazminatı, prim ve izin ücreti karşılıkları	1.612	981
Türev	1.294	-
TFRS 16 karşılıkları	112	-
Diğer borç ve gider karşılıkları	696	3.657
<b>Ertelenmiş Vergi Varlığı</b>	<b>106.605</b>	<b>105.602</b>
Maddi duran varlıkların kayıtlı değeri ile vergi değeri arasındaki fark	3.872	1.827
Diğer	319	237
<b>Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü</b>	<b>4.191</b>	<b>2.064</b>
<b>Ertelenmiş Vergi Varlığı (Net)</b>	<b>102.414</b>	<b>103.538</b>

Ertelenmiş vergiye konu edilen mali zararların zaman aşımına uğrayacağı süreler aşağıdaki gibidir:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
2023	451.105	504.819
<b>Sonraki yıllara taşınan mali zarar</b>	<b>451.105</b>	<b>504.819</b>

**17. Bilançonun diğer aktifler kalemi, nazım hesaplarda yer alan taahhütler hariç bilanço toplamının %10'unu aşılıyor ise bunların en az %20'sini oluşturan alt hesapların isim ve tutarları**

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Kamu kurum ve kuruluşlarından alacaklar <sup>(1)</sup>	175.700	175.700
Diğer	49.058	43.825
<b>Toplam</b>	<b>224.758</b>	<b>219.525</b>

<sup>(1)</sup>T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı, Karayolları Genel Müdürlüğü ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndan alacaklarını içermektedir.

**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**II. Konsolide bilançonun pasif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar****1. Toplanan fonlara ilişkin bilgiler****a. Toplanan fonların vade yapısına ilişkin bilgiler**

Cari Dönem	Vadesiz	1 Aya Kadar	3 Aya Kadar	6 Aya Kadar	9 Aya Kadar	1 Yıla Kadar	1 Yıl ve Üstü	Birikimli Katılma Hesabı	Toplam
I. Özel Cari Hesaplar Gerçek Kişi Ticari Olmayan-TP	5.216	-	-	-	-	-	-	-	5.216
II. Katılma Hesapları Gerçek Kişi Ticari Olmayan-TP	-	5.258	121.181	75.039	-	10.157	1.228	-	212.863
III. Özel Cari Hesaplar Diğer-TP	100.070	-	-	-	-	-	-	-	100.070
Resmi Kuruluşlar	1	-	-	-	-	-	-	-	1
Ticari Kuruluşlar	99.944	-	-	-	-	-	-	-	99.944
Diğer Kuruluşlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ticari ve Diğer Kur.	125	-	-	-	-	-	-	-	125
Bankalar ve Katılım Bankaları	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TCMB	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt içi Bankalar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt dışı Bankalar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Katılım Bankası	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IV. Katılma Hesapları-TP	-	125.909	2.192.791	84.935	-	24.423	555	-	2.428.613
Resmi Kuruluşlar	-	52.859	12.584	15.655	-	5.007	-	-	86.105
Ticari Kuruluşlar	-	73.050	2.166.409	8.223	-	19.416	555	-	2.267.653
Diğer Kuruluşlar	-	-	13.798	61.057	-	-	-	-	74.855
Ticari ve Diğer Kur.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bankalar ve Katılım Bankası	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V. Özel Cari Hesaplar Gerçek Kişi Ticari Olmayan- YP	13.493	-	-	-	-	-	-	-	13.493
VI. Katılma Hesapları Gerçek Kişi Ticari Olmayan- YP	-	484	59.221	1	-	-	-	-	59.706
VII. Özel Cari Hesaplar Diğer-YP	382.071	-	-	-	-	-	-	-	382.071
Yurt içinde Yer. Tüz. K.	378.668	-	-	-	-	-	-	-	378.668
Yurt dışında Yer. Tüz. K.	3.403	-	-	-	-	-	-	-	3.403
Bankalar ve Katılım Bankaları	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TCMB	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt içi Bankalar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt dışı Bankalar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Katılım Bankası	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VIII. Katılma Hesapları Diğer-YP	-	333	2.556.945	35.694	-	82.013	31.150	-	2.706.135
Resmi Kuruluşlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ticari Kuruluşlar	-	333	1.998.726	35.694	-	68.645	31.150	-	2.134.548
Diğer Kuruluşlar	-	-	271.140	-	-	-	-	-	271.140
Ticari ve Diğer Kur.	-	-	-	-	-	13.368	-	-	13.368
Bankalar ve Katılım Bankaları	-	-	287.079	-	-	-	-	-	287.079
IX. Kıymetli Maden DH	487	118	9.166	34.691	-	-	-	-	44.462
X. Katılma Hesapları Özel Fon Havuzları-TP	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt içinde Yer. K.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt dışında Yer. K.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
XI. Katılma Hesapları Özel Fon Havuzları-YP	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt içinde Yer. K.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt dışında Yer. K.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Toplam (I+II+.....+IX+X+XI)</b>	<b>501.337</b>	<b>132.102</b>	<b>4.939.304</b>	<b>230.360</b>	<b>-</b>	<b>116.593</b>	<b>32.933</b>	<b>-</b>	<b>5.952.629</b>

Grup'un 31 Aralık 2018 itibarıyla toplanan fon bakiyesi bulunmamaktadır.

**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**II. Konsolide bilançonun pasif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)****1. Toplanan fonlara ilişkin bilgiler (devamı)****b. Sigorta kapsamında bulunan katılım fonuna ilişkin bilgiler****b.1 Sigorta limitini aşan tutarlar**

Sigorta kapsamında bulunan ve sigorta limitini aşan gerçek kişilerin ticari işlemlere konu olmayan özel cari ve katılma hesaplarına ilişkin bilgiler:

	Sigorta Kapsamında Bulunan		Sigorta Limitini Aşan	
	Cari Dönem	Önceki Dönem	Cari Dönem	Önceki Dönem
Gerçek Kişilerin Ticari İşlemlere Konu Olmayan Özel Cari ve Katılma Hesapları	35.298	-	261.987	-
Türk Parası Cinsinden Hesaplar	28.417	-	189.662	-
Yabancı Para Cinsinden Hesaplar	6.881	-	72.325	-
Yurt dışı Şubelerde Bulunan Yabancı Mercilerin Sigortasına Tabi Hesaplar	-	-	-	-
Kıyı Bnk. Blg. Şubelerde Bulunan Yabancı Merc. Sigorta Tabi Hesap	-	-	-	-

Katılım Bankalarında (yurt dışı şubelerinde açılanlar hariç), gerçek kişiler adına Türk Lirası veya döviz üzerinden açılan özel cari hesaplarda ve katılma hesaplarında toplanan fonlar, bir gerçek kişiye ait hesapların anapara ve kar payları toplamının 150 TL'yi geçmemesi şartıyla, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu kapsamında Tasarruf Mevduat Sigorta Fonu güvencesi altındadır.

**b.2 Sigorta kapsamında bulunmayan tutarlar**

Sigorta kapsamında bulunmayan gerçek kişilerin katılım fonları:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Yurt dışı Şubelerde Bulunan Katılım Fonu ile Diğer Hesaplar	-	-
Hakim Ortaklar ile Bunların Ana, Baba, Eş ve Velayet Altındaki Çocuklarına Ait Katılım Fonu ile Diğer Hesaplar	-	-
Yönetim veya Müdürler Kurulu Başkan ve Üyeler, Genel Müdür ve Yardımcıları ile Bunların Ana, Baba, Eş ve Velayet Altındaki Çocuklarına Ait Katılım Fonu ile Diğer Hesaplar	1.426	-
26 Eylül 2004 Tarihli ve 5237 Sayılı TCK'nın 282'nci Maddesindeki Suçtan Kaynaklanan Mal Varlığı Değerleri Kapsamına Giren Katılım Fonu ile Diğer Hesaplar	-	-
Türkiye'de Münhasıran Kıyı Bankacılığı Faaliyeti Göstermek Üzere Kurulan Katılım Bankalarında Bulunan Katılım Fonları	-	-

**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**II. Konsolide bilançonun pasif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)****2. Alınan kredilere ilişkin bilgiler****a.1 Alınan kredi türüne ilişkin bilgiler**

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Sendikasyon Kredileri	-	-	-	-
Vekale Kredileri	-	864.292	-	-
İhraç Edilen Kira Sertifikalarından Sağlanan Fonlar (Sukuk)	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>864.292</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**a.2 Bankalar ve diğer mali kuruluşlara ilişkin bilgiler**

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
T.C. Merkez Bankası Kredileri	-	-	-	-
Yurt içi Banka ve Kuruluşlardan	-	864.292	-	-
Yurt dışı Banka Kuruluş ve Fonlardan	-	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>864.292</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**a.3 Alınan kredilerin vade ayırımına göre gösterilmesi**

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Kısa Vadeli	-	864.292	-	-
Orta ve Uzun Vadeli	-	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>864.292</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**b. Grup'un yükümlülüklerinin yoğunlaştığı alanlara ilişkin ilave açıklamalar**

Grup'un yükümlülüklerinin yoğunlaştığı fon sağlayan müşteri ve sektör grubu bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

## TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

# 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

### II. Konsolide bilançonun pasif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)

#### 3. Türev finansal borçlara ilişkin bilgiler

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Vadeli İşlemler	34	-	-	-
Swap İşlemleri	-	5.857	-	-
Futures İşlemleri	-	-	-	-
Opsiyonlar	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>34</b>	<b>5.857</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### 4. Kiralama işlemlerinden yükümlülöklere ilişkin bilgiler

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
1 yıldan az	4.023	-	-	-
1-5 yıl arası	8.673	-	-	-
5 yıldan fazla	17.871	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>30.567</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### 5. Riskten korunma amaçlı türev finansal borçlara ilişkin bilgiler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).



**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**II. Konsolide bilançonun pasif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)****6. Karşılıklara ilişkin açıklamalar****a. Çalışan hakları karşılığına ilişkin bilgiler**

Grup'un bilanço tarihi itibarıyla 2.282 TL (31 Aralık 2018: 1.284 TL) tutarında kıdem tazminatı karşılığı, 1.043 TL (31 Aralık 2018: 153 TL) tutarında izin ücretleri karşılığı, 4.000 TL (31 Aralık 2018: 3.025 TL) performans prim karşılığı olmak üzere toplam 7.325 TL (31 Aralık 2018: 4.462 TL) çalışan hakları karşılığı bulunmaktadır.

Grup kıdem tazminatı karşılığını TMS 19'da belirtilen aktüeryal değerlendirme yöntemini kullanarak finansal tablolara yansıtmıştır. Bu bağlamda toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında aşağıdaki aktüeryal varsayımlar kullanılmıştır.

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Net iskonto oranı (%)	3,60	3,57
Tahmin edilen maaş tavanı artış oranı (%)	9,20	-

Kıdem tazminatı yükümlülüğü karşılığının bilançodaki hareketi:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Önceki dönem sonu bakiyesi	1.284	1.319
Dönem içinde değişim	998	(35)
<b>Dönem sonu bakiyesi</b>	<b>2.282</b>	<b>1.284</b>

**b. Diğer karşılıklar**

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Devam eden dava karşılıkları	2.334	16.623
<b>Toplam</b>	<b>2.334</b>	<b>16.623</b>

**c. Dövizde endeksli krediler ve finansal kiralama alacakları anapara kur azalış karşılıklarına ilişkin bilgiler**

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**II. Konsolide bilançonun pasif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)****6. Karşılıklara ilişkin açıklamalar (devamı)****ç. Genel karşılıklara ilişkin bilgiler**

	Cari Dönem	Önceki Dönem
<b>Genel Karşılıklar</b>		
<b>I. Grup Kredi ve Alacaklar İçin Ayrılanlar (Toplam)</b>	<b>88.918</b>	<b>9.777</b>
Katılma Hesapları Payı	67.083	-
Kurum Payı	21.835	9.777
Diğer	-	-
<b>I. Grup Kredi ve Alacıklardan Ödeme Süresi Uzatılanlar için İlave Olarak Ayrılanlar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Katılma Hesapları Payı	-	-
Kurum Payı	-	-
Diğer	-	-
<b>II. Grup Kredi ve Alacaklar İçin Ayrılanlar (Toplam)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Katılma Hesapları Payı	-	-
Kurum Payı	-	-
Diğer	-	-
<b>II. Grup Kredi ve Alacıklardan Ödeme Süresi Uzatılanlar için İlave Olarak Ayrılanlar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Katılma Hesapları Payı	-	-
Kurum Payı	-	-
Diğer	-	-
<b>Gayrinakdi Krediler İçin Ayrılanlar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Diğer</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**7. Vergi borcuna ilişkin açıklamalar****a. Cari vergi borcuna ilişkin açıklamalar****a.1. Vergi karşılığına ilişkin açıklamalar**

Grup'un 31 Aralık 2019 itibarıyla kurumlar vergisinden ödenen geçici vergiler düşüldükten sonra kalan vergi borcu bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

**a.2. Ödenecek vergilere ilişkin bilgiler**

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Menkul Sermaye İradı Vergisi	2.856	-
BSMV	2.540	855
Ücretlerden kesilen gelir vergisi	2.306	420
Ödenecek Katma Değer Vergisi	741	10
Gayrimenkul Sermaye İradı Vergisi	88	-
Kambiyo Muameleleri Vergisi	8	-
Diğer	137	63
<b>Toplam</b>	<b>8.676</b>	<b>1.348</b>

**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**II. Konsolide bilançonun pasif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)****7. Vergi borcuna ilişkin açıklamalar (devamı)****a. Cari vergi borcuna ilişkin açıklamalar (devamı)****a.3 Primlere ilişkin bilgiler**

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Sosyal Sigorta Primleri-İşveren	1.026	198
Sosyal Sigorta Primleri-Personel	700	138
Banka Sosyal Yardım Sandığı Primleri-Personel	-	-
Banka Sosyal Yardım Sandığı Primleri-İşveren	-	-
Emekli Sandığı Aidatı ve Karşılıkları-Personel	-	-
Emekli Sandığı Aidatı ve Karşılıkları-İşveren	-	-
İşsizlik Sigortası-İşveren	100	20
İşsizlik Sigortası-Personel	50	10
Diğer	146	-
<b>Toplam</b>	<b>2.022</b>	<b>366</b>

**8. Satış amaçlı elde tutulan ve durdurulan faaliyetlere ilişkin duran varlık borçları hakkında bilgiler**

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

**9. Grup'un sermaye benzeri borçlanma araçlarının sayısı, vadesi, kar payı oranı; borçlanma aracının alacaklısı olan kuruluş ve varsa, hisse senedine dönüştürme opsiyonuna ilişkin detaylı açıklamalar****Sermaye benzeri kredilere ilişkin bilgiler**

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
İlave Ana Sermaye Hesaplamasına Dahil Edilecek Borçlanma Araçları	-	1.076.666	-	-
Sermaye Benzeri Krediler	-	1.076.666	-	-
Sermaye Benzeri Borçlanma Araçları	-	-	-	-
Katkı Sermaye Hesaplamasına Dahil Edilecek Borçlanma Araçları	-	-	-	-
Sermaye Benzeri Krediler	-	-	-	-
Sermaye Benzeri Borçlanma Araçları	-	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>1.076.666</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Grup, Türkiye Varlık Fonu Piyasa İstikrar ve Denge Alt Fonu'ndan 22 Nisan 2019 tarihli BDDK onayıyla, 24 Nisan 2019 tarihinde 200 milyon Avro tutarında vadesiz ve kar payısız ilave ana sermaye kapsamında sermaye benzeri kredi sağlamıştır.

**10. Bilançonun diğer yükümlülükler kalemi, bilanço toplamının %10'unu aşılırsa, bunların en az %20'sini oluşturan alt hesapların isim ve tutarlarına ilişkin bilgiler**

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

## TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

# 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

### II. Konsolide bilançonun pasif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)

#### 11. Özkaynaklara ilişkin bilgiler

##### a. Ödenmiş sermayenin gösterimi

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Hisse senedi karşılığı	750.000	750.000
İmtiyazlı hisse senedi karşılığı	-	-

##### b. Ödenmiş sermaye tutarı, Ana Ortaklık Banka'da kayıtlı sermaye sisteminin uygulanıp uygulanmadığı hususunun açıklanması ve bu sistem uygulanıyor ise kayıtlı sermaye tavanına ilişkin bilgiler

Sermaye Sistemi	Ödenmiş Sermaye	Tavan
Kayıtlı sermaye	750.000	750.000

##### c. Cari dönem içinde yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile arttırılan sermaye payına ilişkin diğer bilgiler

Cari dönem içinde sermaye artırımını bulunmamaktadır.

##### ç. Cari dönem içinde sermaye yedeklerinden sermayeye ilave edilen kısma ilişkin bilgiler

Cari dönem içinde sermaye yedeklerinden sermayeye ilave edilen kısım bulunmamaktadır.

##### d. Son mali yılın ve onu takip eden ara dönemin sonuna kadar olan sermaye taahhütleri, bu taahhütlerin genel amacı ve bu taahhütler için gerekli tahmini kaynaklara ilişkin bilgiler

Son mali yılın ve onu takip eden ara dönemin sonuna kadar sermaye taahhüdü bulunmamaktadır.

##### e. Ana Ortaklık Banka'nın gelirleri, kârlılığı ve likiditesine ilişkin geçmiş dönem göstergeleri ile bu göstergelerdeki belirsizlikler dikkate alınarak yapılacak öngörülerin, Grup'un özkaynakları üzerindeki tahmini etkileri

Ana Ortaklık Banka faaliyetlerini kârlılıkla sürdürmekte ve dönem karlarının büyük bölümünü yedeklere aktarım şeklinde özkaynaklar içinde muhafaza etmektedir. Öte yandan Grup'un özkaynakları likit ve getirili aktiflerde değerlendirilmektedir.

##### f. Sermayeyi temsil eden hisse senetlerine tanınan imtiyazlara ilişkin özet bilgiler

Sermayeyi temsil eden hisse senetlerine tanınan imtiyazlar bulunmamaktadır.

##### g. Menkul değerler değer artış fonuna ilişkin bilgiler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

##### ğ Diğer sermaye yedeklerine ilişkin bilgiler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**III. Konsolide nazım hesaplara ilişkin açıklama ve dipnotlar****1. Nazım hesaplarda yer alan yükümlülüklerle ilişkin açıklama****a. Gayri kabili rücu nitelikteki kredi taahhütlerinin türü ve miktarı**

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Vadeli Aktif Değer Alım Satım Taahhütleri	42.272	-
Kullandırma Garantili Kredi Tahsis Taahhütleri	3.970	-
Çekler İçin Ödeme Taahhütlerimiz	1.230	-
İhracat Taahhütlerinden Kaynaklanan Vergi ve Fon Yükümlülükleri	-	-
Kredi Kartları Harcama Limiti Taahhütleri	-	-
Diğer Cayılamaz Taahhütler	-	-
<b>Toplam</b>	<b>47.472</b>	<b>-</b>

**b. Nazım hesap kalemlerinden kaynaklanan muhtemel zararların ve taahhütlerin yapısı ve tutarı****b.1. Garantiler, banka aval ve kabulleri ve mali garanti yerine geçen teminatlar ve diğer akreditifler dahil gayrinakdi krediler**

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Teminat Mektupları	396.587	-
Akreditifler	30.136	-
Banka Kredileri	-	-
Diğer Garanti ve Kefaletler	-	-
<b>Toplam</b>	<b>426.723</b>	<b>-</b>

**b.2. Kesin teminatlar, geçici teminatlar, kefaletler ve benzeri işlemler**

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Geçici Teminat Mektupları	303.910	-
Avans Teminat Mektupları	83.945	-
Gümrüklere Hitaben Verilen Teminat Mektupları	5.735	-
Kesin Teminat Mektupları	2.997	-
Diğer Teminat Mektupları	-	-
<b>Toplam</b>	<b>396.587</b>	<b>-</b>

**c. Gayrinakdi krediler kapsamında****c.1. Gayrinakdi kredilerin toplam tutarı**

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Nakit Kredi Teminine Yönelik Olarak Açılan Gayrinakdi Krediler	-	-
Bir Yıl veya Daha Az Süreli Asıl Vadeli	-	-
Bir Yıldan Daha Uzun Süreli Asıl Vadeli	-	-
Diğer Gayrinakdi Krediler	47.472	-
<b>Toplam</b>	<b>47.472</b>	<b>-</b>

**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**III. Konsolide nazım hesaplara ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)****1. Nazım hesaplarda yer alan yükümlülüklerle ilişkin açıklama (devamı)****c. Gayrinakdi krediler kapsamında (devamı)****c.2. Gayrinakdi krediler hesabı içinde sektör bazında risk yoğunlaşması hakkında bilgi**

	Cari Dönem			
	TP	(%)	YP	(%)
<b>Tarım</b>	<b>2.319</b>	<b>0,72</b>	-	-
Çiftçilik ve Hayvancılık	2.319	0,72	-	-
Ormancılık	-	-	-	-
Balıkçılık	-	-	-	-
<b>Sanayi</b>	<b>25.721</b>	<b>8,01</b>	<b>5.598</b>	<b>5,30</b>
Madencilik ve Taş ocakçılığı	-	-	-	-
İmalat Sanayi	25.721	8,01	5.598	5,30
Elektrik, Gaz, Su	-	-	-	-
<b>İnşaat</b>	-	-	<b>6.613</b>	<b>6,26</b>
<b>Hizmetler</b>	<b>292.285</b>	<b>91,04</b>	<b>93.460</b>	<b>88,44</b>
Toptan ve Perakende Ticaret	-	-	14.400	13,62
Otel ve Lokanta Hizmetleri	-	-	-	-
Ulaştırma ve Haberleşme	-	-	-	-
Mali Kuruluşlar	272.680	84,93	19.861	18,80
Gayrimenkul ve Kiralama Hizmetleri	19.605	6,11	59.199	56,02
Serbest Meslek Hizmetleri	-	-	-	-
Eğitim Hizmetleri	-	-	-	-
Sağlık ve Sosyal Hizmetler	-	-	-	-
<b>Diğer</b>	<b>727</b>	<b>0,23</b>	-	-
<b>Toplam</b>	<b>321.052</b>	<b>100,00</b>	<b>105.671</b>	<b>100,00</b>

**c.3. I ve II'nci grupta sınıflandırılan gayrinakdi kredilere ilişkin bilgiler**

Cari Dönem	I. Grup		II. Grup	
	TP	YP	TP	YP
<b>Gayrinakdi krediler</b>	<b>321.052</b>	<b>105.671</b>	-	-
Teminat mektupları	299.305	97.282	-	-
Aval ve kabul kredileri	-	-	-	-
Akreditifler	21.747	8.389	-	-
Cirolar	-	-	-	-
Menkul kıymet ihracında satın alma garantileri	-	-	-	-
Faktoring garantileri	-	-	-	-
Diğer garanti ve kefaletler	-	-	-	-

**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**III. Konsolide nazım hesaplara ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)****2. Türev işlemlere ilişkin açıklamalar**

	Amaçlarına göre türev işlemler 31 Aralık 2019	Amaçlarına göre türev işlemler 31 Aralık 2018
<b>Alım satım amaçlı işlemlerin türleri</b>		
<b>Döviz ile ilgili türev işlemler (I)</b>	<b>803.102</b>	-
Vadeli döviz alım satım işlemleri	15.622	-
Swap para alım satım işlemleri	787480	-
Futures para işlemleri	-	-
Para alım satım opsiyonları	-	-
<b>Kar payı ile ilgili türev işlemler (II)</b>	-	-
Vadeli kar payı sözleşmesi alım satım işlemleri	-	-
Swap kar payı alım satım işlemleri	-	-
Kar payı alım satım opsiyonları	-	-
Futures kar payı alım satım işlemleri	-	-
<b>Diğer alım-satım amaçlı türev işlemler (III)</b>	-	-
<b>A. Toplam alım satım amaçlı türev işlemler (I+II+III)</b>	<b>803.102</b>	-
<b>Riskten korunma amaçlı türev işlem türleri</b>	-	-
Gerçeğe uygun değer değişikliği riskinden korunma amaçlı	-	-
Nakit akış riskinden korunma amaçlı	-	-
YP üzerinden yapılan iştirak yatırımları riskinden korunma amaçlı	-	-
<b>B. Toplam riskten korunma amaçlı türev işlemler</b>	-	-
<b>Türev işlemler toplamı (A+B)</b>	<b>803.102</b>	-

**3. Koşullu borçlar ve varlıklara ilişkin açıklamalar**

Grup çeşitli kişi ve kurumlar tarafından aleyhinde açılan, gerçekleşme olasılığı yüksek ve nakit çıkışı gerektirebilecek davaları için 2.334 TL (31 Aralık 2018: 16.623 TL) tutarında karşılık ayırmış olup söz konusu karşılık Beşinci bölüm II.6.b nolu "Diğer Karşılıklar" notu altında gösterilmiştir.

**4. Başkaları nam ve hesabına verilen hizmetlere ilişkin açıklamalar**

Grup'un gerçek ve tüzel kişiler, vakıflar, emeklilik sigortası fonları ve diğer kurumlar adına plasmada bulunma gibi faaliyetleri bulunmamaktadır.

**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**IV. Konsolide kar veya zarar tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar****1. Kar payı gelirlerine ilişkin bilgiler****a. Kredilerden alınan kar payı gelirlerine ilişkin bilgiler**

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Kredilerden alınan kar payları				
Kısa vadeli kredilerden	250.918	1.129	-	-
Orta ve uzun vadeli kredilerden	52.039	22.408	-	-
Takipteki alacıklardan alınan kar payları	-	-	145.776	-
<b>Toplam</b>	<b>302.957</b>	<b>23.537</b>	<b>145.776</b>	<b>-</b>

**b. Bankalardan alınan kar payı gelirlerine ilişkin bilgiler**

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
T.C. Merkez Bankası'ndan	2.847	-	-	-
Yurt içi bankalardan	34.222	-	-	66.179
Yurt dışı bankalardan	-	-	-	-
Yurt dışı merkez ve şubelerden	-	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>37.069</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>66.179</b>

**c. Menkul değerlerden alınan kar paylarına ilişkin bilgiler**

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklardan	15.266	17.340	-	-
Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklardan	-	-	-	-
İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklardan	-	32.206	-	-
<b>Toplam</b>	<b>15.266</b>	<b>49.546</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**ç. İştirak ve bağlı ortaklıklardan alınan kar payı gelirine ilişkin bilgiler**

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).



**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**IV. Konsolide kar veya zarar tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)****2. Kar payı giderlerine ilişkin bilgiler****a. Katılma hesaplarına ödenen kar paylarının vade yapısına göre gösterimi**

Cari Dönem	Katılma hesapları						Birikimli katılma hesabı	Toplam
	1 aya kadar	3 aya kadar	6 aya kadar	9 aya kadar	1 yıla kadar	1 yıldan uzun		
<b>Hesap adı</b>								
Türk parası								
Özel cari hesap ve katılma hesapları aracılığı ile bankalardan toplanan fonlar	-	743	-	-	-	-	-	743
Gerçek kişilerin ticari olmayan katılma hs.	217	3.731	1.307	-	236	25	-	5.516
Resmi kuruluş katılma hs.	4.355	2.730	7	-	7	-	-	7.099
Ticari kuruluş katılma hs.	3.730	117.593	2.847	68	907	21	-	125.166
Diğer kuruluş katılma hs.	494	18.735	497	-	-	-	-	19.726
<b>Toplam</b>	<b>8.796</b>	<b>143.532</b>	<b>4.658</b>	<b>68</b>	<b>1.150</b>	<b>46</b>	<b>-</b>	<b>158.250</b>
Yabancı para								
Bankalar	-	2.137	-	-	-	-	-	2.137
Gerçek kişilerin ticari olmayan katılma hs.	2	190	-	-	-	-	-	192
Resmi kuruluş katılma hs.	-	460	-	-	-	-	-	460
Ticari kuruluş katılma hs.	644	8.576	390	-	345	151	-	10.106
Diğer kuruluş katılma hs.	36	2.433	-	-	-	-	-	2.469
Kıymetli maden depo hs.	16	94	73	-	-	-	-	183
<b>Toplam</b>	<b>698</b>	<b>13.890</b>	<b>463</b>	<b>-</b>	<b>345</b>	<b>151</b>	<b>-</b>	<b>15.547</b>
<b>Genel toplam</b>	<b>9.494</b>	<b>157.422</b>	<b>5.121</b>	<b>68</b>	<b>1.495</b>	<b>197</b>	<b>-</b>	<b>173.797</b>

## TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

# 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

### IV. Konsolide kar veya zarar tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)

#### 2. Kar payı giderlerine ilişkin bilgiler (devamı)

##### b. Kullanılan kredilere verilen kar payı giderlerine ilişkin bilgiler

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Bankalara	-	1.590	-	-
T.C. Merkez Bankası'na	-	-	-	-
Yurt içi bankalara	-	1.120	-	-
Yurt dışı bankalara	-	470	-	-
Yurt dışı merkez ve şubelere	-	-	-	-
Diğer kuruluşlara	-	34.657	-	-
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>36.247</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

##### c. İştirakler ve bağlı ortaklıklara verilen kar payı giderlerine ilişkin bilgiler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

##### ç. İhraç edilen menkul kıymetlere verilen kar payı giderlerine ilişkin bilgiler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

### 3. Net ücret ve komisyon gelirleri/giderleri kaleminde yer alan diğer kalemlerin, gelir tablosu toplamının %10'unu aşması halinde bu kalemlerin en az %20'sini oluşturan alt hesaplar

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 868 TL (1 Ocak - 31 Aralık 2018 : 2 TL) tutarındaki diğer alınan ücret ve komisyonların 328 TL'si (1 Ocak-31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır) ithalat akreditifi komisyonlarından ve 123 TL'si sigorta ve aracılık komisyonlarından (1 Ocak - 31 Aralık 2018 : 2 TL) oluşmaktadır.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 2.620 TL (1 Ocak - 31 Aralık 2018 - 3 TL) tutarındaki diğer verilen ücret ve komisyonların; 1.592 TL'si (1 Ocak - 31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır) kıymetli maden acente komisyonlarından, 600 TL'si (1 Ocak - 31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır) kredi kartları için ödenen ücret ve komisyonlardan oluşmaktadır.

### 4. Temettü gelirlerine ilişkin açıklamalar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**IV. Konsolide kar veya zarar tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)****5. Ticari kar/zarara ilişkin açıklamalar (net)**

	Cari Dönem	Önceki Dönem
<b>Kar</b>	<b>253.103</b>	<b>261.722</b>
Sermaye piyasası işlemleri karı	27.276	-
Türev finansal işlemlerden kar	29.988	-
Kambiyo İşlemlerinden Kar	195.839	261.722
<b>Zarar (-)</b>	<b>220.589</b>	<b>638</b>
Sermaye piyasası işlemleri zararı	261	-
Türev finansal işlemlerden zarar	30.047	-
Kambiyo işlemlerinden zarar	190.281	638
<b>Ticari kar/zarar (net)</b>	<b>32.514</b>	<b>261.084</b>

**6. Diğer faaliyet gelirlerine ilişkin bilgiler**

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Aktiflerin satışından elde edilen gelirler	2.693	145
Önceki yıllarda ayrılan karşılıklardan gelirler	18.670	27.838
Haberleşme giderleri karşılığı iptali	23	-
Ayrılan izin ücretleri gider karşılığı iptali	-	342
Diğer gelirler	2.729	1.408
<b>Toplam</b>	<b>24.115</b>	<b>29.733</b>

**7. Kredi karşılıkları**

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Özel Karşılıklar	111	4.544
Tahsil İmkanı Sınırlı Krediler İçin Ayrılanlar	-	-
Tahsili Şüpheli Krediler İçin Ayrılanlar	-	-
Zarar Niteliğindeki Krediler İçin Ayrılanlar	111	4.544
Genel Karşılıklar	79.141	9.777
Menkul Değerler Değer Düşüş Karşılıkları	-	-
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar veya Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	-	-
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Varlıklar	-	-
İştirakler, Bağlı Ortaklıklar ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar Değer Düşüş Karşılıkları	-	1.000
İştirakler	-	1.000
Bağlı Ortaklıklar	-	-
Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar	-	-
Diğer	-	-
<b>Toplam</b>	<b>79.252</b>	<b>15.321</b>

**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**IV. Konsolide kar veya zarar tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)****8. Diğer faaliyet giderlerine ilişkin bilgiler**

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Kıdem tazminatı karşılığı	847	239
Banka sosyal yardım sandığı varlık açıkları karşılığı	-	-
Maddi duran varlık değer düşüş giderleri	-	-
Maddi duran varlık amortisman giderleri	8.061	280
Maddi olmayan duran varlık değer düşüş giderleri	-	-
Şerefiye değer düşüş gideri	-	-
Maddi olmayan duran varlık amortisman giderleri	9.245	19
Özkaynak yöntemi uygulanan ortaklık payları değer düşüş gideri	-	-
Elden çıkarılacak kıymetler değer düşüş giderleri	-	-
Elden çıkarılacak kıymetler amortisman giderleri	-	-
Satış amaçlı elde tutulan ve durdurulan faaliyetlere ilişkin duran varlıklar değer düşüş giderleri	-	-
Diğer işletme giderleri	37.664	6.367
TFRS 16 istisnalarına ilişkin kiralama giderleri	16	-
Bakım ve onarım giderleri	1.598	-
Reklam ve ilan giderleri	7.166	-
Diğer giderler <sup>(1)</sup>	28.884	6.367
Aktiflerin satışından doğan zararlar	-	-
Diğer <sup>(2)</sup>	17.869	28.436
<b>Toplam</b>	<b>73.686</b>	<b>35.341</b>

<sup>(1)</sup> Diğer İşletme Giderleri altındaki "Diğer Giderler" bakiyesinin detayları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Dava ve mahkeme giderleri	14.899	45
Haberleşme giderleri	2.596	58
Ortak giderlere katılma giderleri	1.853	11
Isıtma aydınlatma ve su giderleri	1.591	107
Temizlik giderleri	1.516	246
Taşıt aracı giderleri	967	312
Kırtasiye giderleri	622	66
Menkuller sigorta giderleri	576	53
Temsil ve ağırlama giderleri	205	19
Diğer	4.059	5.450
<b>Toplam</b>	<b>28.884</b>	<b>6.367</b>

<sup>(2)</sup> Diğer bakiyesinin detayları aşağıdaki tablodaki gibidir:

## TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

# 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

### IV. Konsolide kar veya zarar tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)

#### 8. Diğer faaliyet giderlerine ilişkin bilgiler (devamı)

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Vergi, resim, harçlar ve fonlar	12.496	-
Denetim ve müşavirlik ücretleri	2.489	69
Katılım bankalar birliği masraf payı	1.402	-
Tasarruf mevduatı sigorta fonu	90	-
Diğer	1.392	28.367
<b>Toplam</b>	<b>17.869</b>	<b>28.436</b>

#### 9. Sürdürülen faaliyetler ile durdurulan faaliyetler vergi öncesi kar/zararına ilişkin açıklama

Grup'un vergi öncesi karının 217.652 TL (31 Aralık 2018: 211.955 TL) tutarındaki kısmı net kar payı gelirinden, 1.365 TL (31 Aralık 2018: (1) TL) tutarındaki kısmı net ücret ve komisyon giderlerinden oluşmakta olup, diğer faaliyet giderlerinin toplamı 73.686 TL (31 Aralık 2018: 35.341 TL) tutarındadır.

#### 10. Sürdürülen faaliyetler ile durdurulan faaliyetler vergi karşılığına ilişkin açıklama

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Grup'un 15.797 TL (31 Aralık 2018: 105.602 TL) tutarında ertelenmiş vergi gideri ve 16.921 TL (31 Aralık 2018: 2.064 TL) tutarında ertelenmiş vergi geliri bulunmaktadır. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Grup'un cari vergi karşılığı bulunmamaktadır.

Grup'un durdurulan faaliyeti bulunmadığı için buna ilişkin vergi karşılığı bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

#### 11. Sürdürülen faaliyetler ile durdurulan faaliyetler dönem net kar/zararına ilişkin açıklama

Grup'un durdurulan faaliyeti bulunmamaktadır. Sürdürülen faaliyet karı 46.103 TL'den (31 Aralık 2018: 440.158 TL) 1.124 TL (31 Aralık 2018: 103.538 TL) tutarındaki dönem vergi karşılık gideri düşülmesi sonucu net dönem karı 44.979 TL (31 Aralık 2018: 543.696 TL) olarak gerçekleşmiştir.

#### 12. Net dönem kar/zararına ilişkin açıklamalar

**a. Olağan bankacılık işlemlerinden kaynaklanan gelir ve gider kalemlerinin niteliği, boyutu ve tekrarlanma oranının açıklanması**  
**Ana Ortaklık Banka'nın dönem içindeki performansının anlaşılması için gerekli ise, bu kalemlerin niteliği ve tutarı**

Bulunmamaktadır.

**b. Finansal tablo kalemlerine ilişkin olarak yapılan bir tahmindeki değişikliğin kar/zarara etkisi, daha sonraki dönemleri de etkilemesi olasılığı varsa, o dönemleri de kapsayacak şekilde belirtilmesi**

Bulunmamaktadır.

## TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

# 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

### V. Konsolide özkaynak değişim tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar

#### 12. Net dönem kar/zararına ilişkin açıklamalar (devamı)

##### b. Finansal tablo kalemlerine ilişkin olarak yapılan bir tahmindeki değişikliğin kar/zarara etkisi, daha sonraki dönemleri de etkilemesi olasılığı varsa, o dönemleri de kapsayacak şekilde belirtilmesi (devamı)

Bilanço tarihinden sonra ancak finansal tabloların ilanından önce bildirim yapılmış kar payları tutarı bulunmamaktadır.

Kar payı dağıtımına Genel Kurul toplantısında karar verilecek olup, Genel Kurul, ekli finansal tabloların kesinleştiği tarih itibarıyla henüz yapılmamıştır. Ana Ortaklık Banka, cari dönemde 19 Haziran 2019 tarihli Genel Kurul kararı ile 2.824.581 TL geçmiş yıllara ait zararın 2.320.496 TL'lik kısmını diğer kar yedeklerinden karşılamıştır.

#### 1. Cari dönemde finansal araçların muhasebeleştirilmesi standardının uygulanması sebebiyle meydana gelen artışlara ilişkin bilgiler

##### a. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların yeniden değerlendirilmesinden sonra meydana gelen artışlara ilişkin bilgiler

Cari dönemde gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların yeniden değerlendirilmesinden sonra meydana gelen artış bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

##### b. Nakit akış riskinden korunma kalemlerinde meydana gelen artışlara ilişkin bilgiler

Cari dönemde nakit akış riskinden korunma kalemlerinde meydana gelen artış bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

##### c. Maddi duran varlıkların yeniden değerlendirilmesinden sonra meydana gelen artış

Cari dönemde maddi duran varlıkların makul değerleri ile yeniden ölçülmesinden kaynaklanan artış bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

#### 2. Cari dönemde finansal araçların muhasebeleştirilmesi standardının uygulanması sebebiyle meydana gelen azalışlara ilişkin bilgiler

##### a. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların yeniden değerlendirilmesinden sonra meydana gelen azalışlara ilişkin bilgiler

Cari dönemde gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların yeniden değerlendirilmesinden sonra meydana gelen azalış bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

##### b. Nakit akış riskinden korunma kalemlerinde meydana gelen azalışlara ilişkin bilgiler

Cari dönemde nakit akış riskinden korunma kalemlerinde meydana gelen azalış bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

#### 3. Temettüye ilişkin bilgiler

##### a. Bilanço tarihinden sonra ancak finansal tabloların ilanından önce bildirim yapılmış kar payları tutarı

Bu rapor tarihi itibarıyla Grup, kar payı bildirimini yapmamıştır.

##### b. Bilanço tarihi sonrasında ortaklara dağıtılmak üzere önerilen hisse başına dönem net kar payları

Bilanço tarihi sonrasında ortaklara dağıtılmak üzere önerilen hisse başına dönem net kar payları bulunmamaktadır.

**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**V. Konsolide özkaynak değişim tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)****4. Hisse senedi ihracına ilişkin bilgiler****a. Ana Ortaklık Banka'nın, tüm sermaye payı sınıfları için; kar payı dağıtılması ve sermayenin geri ödenmesi ile ilgili kısıtlamalar dahil olmak üzere bu kalemlerle ilgili haklar, öncelikler ve kısıtlamaları**

Grup'un, tüm sermaye payı sınıfları için; kar payı dağıtılması ve sermayenin geri ödenmesi ile ilgili herhangi bir kısıtlaması bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

**b. Özkaynak değişim tablosunda yer alan diğer sermaye artırım kalemlerine ilişkin açıklamalar**

Diğer sermaye artırım kalemleri bulunmamaktadır.

**VI. Konsolide nakit akış tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar****1. Nakit ve nakde eşdeğer varlıkları oluşturan unsurlar, bu unsurların belirlenmesinde kullanılan muhasebe politikası:**

Kasa, efektif deposu, yoldaki paralar ve satın alınan banka çekleri ile T.C. Merkez Bankası dahil bankalardaki vadesiz mevduat "Nakit" olarak; orijinal vadesi üç aydan kısa olan bankalar arası para piyasası plasmanları ve bankalardaki vadeli depolar "Nakde eşdeğer varlık" olarak tanımlanmaktadır.

**(a) Dönem başındaki nakit ve nakde eşdeğer varlıklar**

	Cari dönem	Önceki dönem
<b>Nakit</b>	<b>6</b>	<b>1</b>
Kasa ve efektif deposu	6	1
Yoldaki paralar	-	-
T.C. Merkez Bankası	-	-
<b>Nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>654.081</b>	<b>459.652</b>
Yurt içi bankalar	654.081	459.652
Yurt dışı bankalar	-	-
<b>Toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>654.087</b>	<b>459.653</b>

**(b) Dönem sonundaki nakit ve nakde eşdeğer varlıklar:**

	Cari dönem	Önceki dönem
<b>Nakit</b>	<b>89.551</b>	<b>6</b>
Kasa ve efektif deposu	17.505	6
Yoldaki paralar	-	-
T.C. Merkez Bankası	72.046	-
<b>Nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>162.057</b>	<b>654.081</b>
Yurt içi bankalar	152.078	654.081
Yurt dışı bankalar	9.979	-
<b>Toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>251.608</b>	<b>654.087</b>

**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**VI. Konsolide nakit akış tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)**

**2. Ana Ortaklık Banka'nın elinde bulunan ancak, yasal sınırlamalar veya diğer nedenlerle Banka'nın serbest kullanımında olmayan nakit ve nakde eşdeğer varlık mevcuduna ilişkin bilgi:**

Merkez Bankası nezdinde tutulan vadeli serbest olmayan hesaplar ve pos işlemlerinden kaynaklı bloke tutar nakit ve nakde eşdeğer varlık olarak nitelendirilmemektedir.

**3. Nakit akış tablosunda yer alan diğer kalemleri ve döviz kurundaki değişimin nakit ve nakde eşdeğer varlıklar üzerindeki etkisi kalemine ilişkin açıklamalar:**

"Bankacılık faaliyet konusu varlık ve yükümlülüklerdeki değişim öncesi faaliyet karı" içinde yer alan 7.262 TL (31 Aralık 2018: 395.222 TL) tutarındaki "Diğer" kalemi, esas olarak genel karşılık gideri ve diğer faaliyet giderlerinden oluşmaktadır.

"Bankacılık faaliyetleri konusu varlık ve yükümlülüklerdeki değişim" içinde yer alan 104.658 TL (31 Aralık 2018: 124.502 TL) tutarındaki "Diğer borçlardaki net artış/azalış" kalemi kiralama işlemlerinden borçlar, diğer yabancı kaynaklar ve ödenecek vergi, resim, harç ve primlerdeki değişimlerden oluşmaktadır.

Döviz kurundaki değişimin nakit ve nakde eş değer varlıklar üzerindeki etkisi 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap döneminde yaklaşık 7.869 TL (31 Aralık 2018: 21.405 TL) olarak tespit edilmiştir.

**VII. Ana Ortaklık Banka'nın dahil olduğu risk grubuna ilişkin açıklamalar**

**1. Ana Ortaklık Banka'nın dahil olduğu risk grubuna ilişkin işlemlerin hacmi, dönem sonunda sonuçlanmamış kredi ve toplanan fon işlemleri, döneme ilişkin gelir ve giderler**

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

**a.1. Ana Ortaklık Banka'nın dahil olduğu risk grubuna ait özel cari ve katılma hesaplarına ilişkin bilgiler**

Ana Ortaklık Banka'nın Dahil Olduğu Risk Grubu	İştirak. Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları)		Ana Ortaklık Banka'nın Doğrudan ve Dolaylı Ortakları		Risk Grubuna Dahil Olan Diğer Gerçek ve Tüzel Kişiler	
	Cari Dönem	Önceki Dönem	Cari Dönem	Önceki Dönem	Cari Dönem	Önceki Dönem
<b>Özel Cari ve Katılma Hesapları</b>						
Dönem Başı Bakiyesi	-	-	-	-	-	-
Dönem Sonu Bakiyesi	47	-	-	-	-	-
<b>Katılma Hesabı Kar payı Gideri</b>	-	-	-	-	-	-

**a.2. Ana Ortaklık Banka'nın dahil olduğu risk grubu ile yaptığı vadeli işlemler ile opsiyon sözleşmeleri ile benzeri diğer sözleşmelere ilişkin bilgiler**

Ana Ortaklık Banka'nın dahil olduğu risk grubu ile yaptığı vadeli döviz alım/satım sözleşmesi bulunmamaktadır.

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait Ana Ortaklık Banka'nın üst düzey yöneticilerine sağlanan ücret ve menfaatlerinin toplam tutarı 6.731 TL'dir (31 Aralık 2018: 1.070 TL).



## TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

#### VIII. Ana Ortaklık Banka'nın yurt içi, yurt dışı, kıyı bankacılığı bölgelerindeki şube veya iştirakler ile yurt dışı temsilciliklerine ilişkin açıklamalar

##### 1. Ana Ortaklık Banka'nın yurt içi ve yurt dışı şube ve temsilciliklerine ilişkin bilgiler:

	Sayı	Çalışan sayısı	Bulunduğu ülke	Aktif toplamı (bin TL)	Yasal sermaye
Yurt içi şube	11	381			
Yurt dışı temsilcilikler	-	-			
Yurt dışı şubeler	-	-			
Kıyı Bnk. Blg. Şubeler	-	-			

##### 2. Ana Ortaklık Banka'nın yurt içinde ve yurt dışında şube veya temsilcilik açması, kapatması, organizasyonunu önemli ölçüde değiştirmesine ilişkin açıklamalar

Ana Ortaklık Banka, 2019 yılı içerisinde yurt dışında şube açmamıştır. Yurt içinde farklı bölgelerde 11 adet şube açmıştır.

#### IX. Bilanço sonrası hususlara ilişkin açıklama ve dipnotlar

İç Sistemler Üst Düzey Yöneticisi Yusuf Abdullah Karadağ ve Risk Yönetim Başkanı Hasan Selçuk Çoban, 6 Şubat 2020 tarihi itibarıyla görevlerinden ayrılmıştır.

Nevzat Bayraktar, 11 Şubat 2020 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Genel Müdür olarak atanmıştır.

Hasan Apaydın, 24 Şubat 2020 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Genel Müdür Danışmanı olarak atanmıştır.

Cengiz Sinanoğlu, 24 Şubat 2020 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile İç Sistemler Grup Başkanı olarak atanmıştır.

## TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

# 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

### ALTINCI BÖLÜM

#### Diğer açıklamalar

##### I. Ana Ortaklık Banka'nın faaliyetine ilişkin diğer açıklamalar

Bulunmamaktadır.

### YEDİNCİ BÖLÜM

#### Bağımsız deneçi raporu

##### I. Bağımsız denetçi raporuna ilişkin olarak açıklanması gereken hususlar

Grup'un kamuya açıklanan 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla ve aynı tarihte sona eren döneme ilişkin finansal tablo ve dipnotları KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (the Turkish member firm of the KPMG International Cooperative) tarafından bağımsız denetime tabi tutulmuş olup, 11 Mart 2020 tarihli bağımsız denetim raporu finansal tabloların önünde sunulmuştur.

##### II. Bağımsız denetçi tarafından hazırlanan açıklama ve dipnotlar

Bulunmamaktadır.



# Güçüne Güven

## Genel Müdürlük / Head Office

Barbaros Mah. Begonya Sok. No:9A/1  
Ataşehir - İstanbul / TÜRKİYE

Facebook: /tremlakkatilim    LinkedIn: /company/tremlakkatilim

☎ 0850 222 26 26

[www.emlakkatilim.com.tr](http://www.emlakkatilim.com.tr)