

Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi

**30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan
kamuya açıklanacak konsolide olmayan
finansal tablolar, bunlara ilişkin açıklama ve
dipnotlar ile sınırlı denetim raporu**



**Building a better
working world**

Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A. Ş.
Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad.
Orjin Maslak İş Merkezi No: 27 K: 2-3-4
34485 Sarıyer/İstanbul TÜRKİYE

Tel: +90 212 315 3000
Fax: +90 212 230 8291
ey.com
Ticaret Sicil No : 479920
Mersis No: 0-4350-3032-6000017

Ara Dönem Finansal Bilgilere İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Giriş

Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi'nin ("Banka") 30 Eylül 2020 tarihli ilişikteki konsolide olmayan bilançosunun ve aynı tarihte sona eren dokuz aylık döneme ait konsolide olmayan kar veya zarar tablosunun, konsolide olmayan kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide olmayan özkaynak değişim tablosunun ve konsolide olmayan nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Banka yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin 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 Muhasebe Standardı 34 Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı hükümlerini içeren; "BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu konsolide olmayan ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre, ilişikteki ara dönem konsolide olmayan finansal bilgilerin, Banka'nın 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla konsolide olmayan finansal durumunun, aynı tarihte sona eren dokuz aylık döneme ilişkin, konsolide olmayan finansal performansının ve konsolide olmayan nakit akışlarının BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.



**Building a better
working world**

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikte yedinci bölümde yer verilen ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

Diğer Husus

Banka'nın 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal tablolarının tam kapsamlı denetimi başka bir bağımsız denetim şirketi tarafından gerçekleştirilmiş olup, söz konusu bağımsız denetim şirketi 2 Mart 2020 tarihli tam kapsamlı denetim raporunda olumlu görüş bildirmiştir. Banka'nın 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal tablolarının sınırlı kapsamlı denetimi yine aynı bağımsız denetim şirketi tarafından gerçekleştirilmiş olup, ilgili döneme ait konsolide olmayan finansal tablolar üzerinde, söz konusu bağımsız denetim şirketi 14 Kasım 2019 tarihli raporunda olumlu sonuç bildirmiştir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of Ernst&Young Global Limited

Emre Çelik, SMMM
Sorumlu Denetçi

13 Kasım 2020
İstanbul, Türkiye

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.'NİN
30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN
DOKUZ AYLIK KONSOLİDE OLMAYAN 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.emlakkatilim.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 ara dönem konsolide olmayan finansal rapor aşağıda yer alan bölümlerden oluşmaktadır.

- BANKA HAKKINDA GENEL BİLGİLER
- BANKA'NIN KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARI
- İLGİLİ DÖNEMDE UYGULANAN MUHASEBE POLİTİKALARINA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR
- BANKA'NIN MALİ BÜNYESİNE VE RİSK YÖNETİMİNE İLİŞKİN BİLGİLER
- KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
- SINIRLI DENETİM RAPORU
- ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

Bu raporda yer alan konsolide olmayan dokuz aylık 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, sınırlı 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

Mehmet Nuri YAZICI

Denetim Komitesi Üyesi

Abdullah Erdem CANTİMUR

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

İçindekiler

Birinci Bölüm

Genel Bilgiler

I.	Banka'nın kuruluş tarihi, başlangıç statüsü, anılan statüde meydana gelen değişiklikleri ihtiva eden tarihçesi	1
II.	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 açıklamalar	2
III.	Banka'nın yönetim kurulu başkan ve üyeleri, denetim komitesi üyeleri ile genel müdür ve yardımcılarının varsa Banka'da sahip oldukları paylara ve sorumluluk alanlarına ilişkin açıklamalar	2
IV.	Banka'da nitelikli paya sahip kişi ve kuruluşlara ilişkin açıklamalar	2
V.	Banka'nın hizmet türü ve faaliyet alanlarını içeren özet bilgi	2
VI.	Bankaların Konsolide Finansal Tablolarının Düzenlenmesine İlişkin 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	3
VII.	Banka ile bağlı ortaklıkları arasında özkaynakların derhal transfer edilmesinin veya borçların geri ödenmesinin önünde mevcut veya muhtemel, fiili veya hukuki engeller	3

İkinci bölüm

Konsolide olmayan finansal tablolar

I.	Bilanço (Finansal durum tablosu)	5
II.	Nazım hesaplar tablosu	9
III.	Kâr veya zarar tablosu	11
IV.	Kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	13
V.	Özkaynak değişim tablosu	14
VI.	Nakit akış tablosu	16

Üçüncü bölüm

Muhasebe politikaları

I.	Sunum esaslarına ilişkin açıklamalar	18
II.	Finansal araçların kullanım stratejisi ve yabancı para cinsinden işlemlere ilişkin açıklamalar	19
III.	Vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri ile türev ürünlere ilişkin açıklamalar	19
IV.	Kâr payı gelir ve giderine ilişkin açıklamalar	20
V.	Ücret ve komisyon gelir ve giderlerine ilişkin açıklamalar	20
VI.	Finansal varlıklara ve yükümlülüklerle ilişkin açıklamalar	20
VII.	Beklenen zarar karşılıklarına ilişkin açıklamalar	21
VIII.	Finansal araçların netleştirilmesine ilişkin açıklamalar	24
IX.	Satış ve geri alış anlaşmaları ve menkul değerlerin ödünç verilmesi işlemlerine ilişkin açıklamalar	24
X.	Satış amaçlı elde tutulan ve durdurulan faaliyetlere ilişkin duran varlıklar ile bu varlıklara ilişkin borçlar hakkında açıklamalar	24
XI.	Şerefiye ve diğer maddi olmayan duran varlıklara ilişkin açıklamalar	24
XII.	Maddi duran varlıklara ilişkin açıklamalar	25
XIII.	Kiralama işlemlerine ilişkin açıklamalar	25
XIV.	Karşılıklar ve koşullu yükümlülüklerle ilişkin açıklamalar	26
XV.	Çalışanların haklarına ilişkin yükümlülüklerle ilişkin açıklamalar	27
XVI.	Vergi uygulamalarına ilişkin açıklamalar	27
XVII.	Borçlanmalara ilişkin ilave açıklamalar	28
XVIII.	İhraç edilen hisse senetlerine ilişkin açıklamalar	28
XIX.	Aval ve kabulere ilişkin açıklamalar	28
XX.	Devlet teşviklerine ilişkin açıklamalar	28
XXI.	Raporlamanın bölümlenmeye göre yapılmasına ilişkin açıklamalar	29
XXII.	İştirakler, bağlı ortaklıklar ve birlikte kontrol edilen ortaklıklara ilişkin açıklamalar	29
XXIII.	Diğer hususlara ilişkin açıklamalar	29

Dördüncü bölüm

Mali bünyeye ve risk yönetimine ilişkin bilgiler

I.	Sermaye yeterliliği standart oranına ilişkin açıklamalar	32
II.	Kredi riskine ilişkin açıklamalar	37
III.	Kur riskine ilişkin açıklamalar	37
IV.	Bankacılık hesaplarından kaynaklanan hisse senedi pozisyon riskine ilişkin açıklamalar	39
V.	Likidite riskine ilişkin açıklamalar	39
VI.	Kaldıraç oranına ilişkin açıklamalar	44
VII.	Finansal varlık ve borçların gerçeğe uygun değeri ile gösterilmesine ilişkin açıklamalar	44
VIII.	Başkalarının nam ve hesabına yapılan işlemler, inanca dayalı işlemlere ilişkin açıklamalar	44
IX.	Risk yönetimine ilişkin açıklamalar	45
X.	Faaliyet bölümlerine ilişkin açıklamalar	46

Beşinci bölüm

Konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin açıklama ve dipnotlar

I.	Bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar	47
II.	Bilançonun pasif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar	60
III.	Nazım hesaplara ilişkin açıklama ve dipnotlar	68
IV.	Kâr veya zarar tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar	70
V.	Özkaynak değişim tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar	78
VI.	Nakit akış tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar	78
VII.	Banka'nın dahil olduğu risk grubuna ilişkin açıklamalar	79
VIII.	Banka'nın yurt içi, yurt dışı, kıyı bankacılığı bölgelerindeki şube veya iştirakler ile yurt dışı temsilciliklerine ilişkin açıklamalar	79
IX.	Bilanço sonrası hususlara ilişkin açıklama ve dipnotlar	79

Altıncı bölüm

Sınırlı denetim raporu

I.	Sınırlı denetim raporuna ilişkin olarak açıklanması gereken hususlar	80
II.	Bağımsız denetçi tarafından hazırlanan açıklama ve dipnotlar	80

Yedinci bölüm

Ara dönem faaliyet raporuna ilişkin açıklamalar

I.	Finansal yönetim kurulu başkanı ve genel müdürünün ara dönem faaliyetlerine ilişkin değerlendirmelerini içeren ara dönem faaliyet raporu	81
----	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

BİRİNCİ BÖLÜM

Genel bilgiler

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

Banka, Mustafa Kemal Atatürk'ün talimatları doğrultusunda, 3 Haziran 1926 tarihinde Emlak ve Eytam Bankası olarak Ankara'da kurulmuştur. Banka'nın kuruluş amacı halkın inşaat teşebbüslerini desteklemek, gerekli kredileri sağlamak ve yetim haklarını korumak olarak belirlenmiştir. 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 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. Banka'nın önemli projeleri içinde İstanbul-Ataköy, Ataşehir, Bahçeşehir, Mimaroba, Sinanoba, Ankara-Bilkent, Elvankent, Konutkent, İzmir-Gaziemir, Mavişehir projeleri yer almaktadır.

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.

Banka, 7 Temmuz 2001 tarihinde düzenlenen protokol ile 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 dâhil tüm aktifleri Ziraat ve Halk Bankası'na devredilmiştir. Bu tarih itibarıyla Banka'nın bankacılık yapma ve mevduat toplama izni kaldırılmış ve Banka tasfiye haline girmiştir.

14 Eylül 2001 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul ile 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, 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.

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

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.

Genel Müdürlüğü İstanbul'da yerleşik bulunan Banka'nın, 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla yurt içinde 30 şubesi bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 11). Banka, 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla 634 (31 Aralık 2019: 381) personeli ile hizmet vermektedir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.**30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT****KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

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

II. 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

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.

III. Banka'nın, yönetim kurulu başkan ve üyeleri, denetim komitesi üyeleri ile genel müdür ve yardımcılarının varsa 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 Ertem CANTİMUR	Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Denetim Komitesi Üyesi	Yüksek Lisans	-
Kazim ŞİMŞEK ^(*)	Yönetim Kurulu Üyesi ve Denetim Komitesi Başkanı	Lisans	-
Mustafa GÜLEN	Yönetim Kurulu Üyesi	Lisans	-
Mehmet Nuri YAZICI ^(**)	Yönetim Kurulu Üyesi	Lisans	-
Prof. Dr. Murat BALCI	Yönetim Kurulu Üyesi	Doktora	-
Nevzat BAYRAKTAR	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	Lisans	-
Nihat BULUT	Kredilerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Lisans	-
Yusuf OKUR	Operasyondan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Lisans	-
Uğur KARA	İnsan Kaynaklarından Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Yüksek Lisans	-

(*) 28 Ekim 2020 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile, Yönetim Kurulu Üyesi ve Denetim Komitesi Üyesi Kazim Şimşek, Yönetim Kurulu Üyesi ve Denetim Komitesi Üyesi görevlerinden ayrılmıştır.

(**) 2 Kasım 2020 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Mehmet Nuri Yazıcı Denetim Komitesi Üyesi olarak atanmıştır.

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

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	-	-

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

Banka, katılım bankası olarak faizsiz bankacılık yapmaktadır. Banka, esas olarak "özel cari hesaplar" ve "katılma hesapları" adı altında fon toplayıp, kurumsal finansman desteği, bireysel finansman desteği, finansal kiralama, mal karşılığı vesaikin finansmanı ve ortak yatırımlar yoluyla fon kullanmaktadır.

Kısaca Banka'nın faaliyet alanları Ana Sözleşme'de aşağıdaki gibi belirtilmiştir;

- Mevzuat ve faizsiz bankacılık prensiplerine göre para veya sermaye piyasası araçlarını spot veya vadeli almak, satmak ve bunların alım satımına aracılık etmek, menkul kıymetler borsalarında faaliyette bulunmak,

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

V. Banka'nın hizmet türü ve faaliyet alanlarını içeren özet bilgi (devamı)

- Faizsiz bankacılık prensipleri dahilinde; ekonomiye fon tahsis etmek, nakdi, gayrinakdi her cins ve surette kredi kullanırmak,
- Finansal kiralama işlemleri yapmak, operasyonel kiralama işlemleri yapmak,
- Her türlü ödeme ve tahsilat işlemleri yapmak, seyahat çekleri, kredi kartları gibi ödeme vasıtalarının faaliyetlerin yürütülmesi, üye işyeri hizmetleri (POS) vermek, müşavirlik ve danışmanlık yapmak, kiralık kasa hizmetleri sunmak,
- Her nevi gayrimenkuller satın almak, iktisap etmek, inşa ettirmek ve gerektiğinde bunları diğer kişilere devir, kiralamak ve üzerlerinde her türlü tasarrufla bulunmak,
- Şirket ve kuruluşların (sigorta şirketleri dahil); mümessillik, vekalet ve acenteliklerini yapmak,
- Tarım Kredi Kooperatiflerine ve KOBİ'lere destek vermek, kentsel dönüşümü desteklemek amacıyla faaliyet yürütmek,
- Portföy işletmeciliği ve yönetimi işlemlerini yapmak,
- Saklama hizmetleri vermek,
- Banka, teminat mektubu, kabul kredileri, akreditif kredileri türünde gayrinakdi fon kullanmaktadır.

Banka'nın faaliyet alanı yukarıda yer verilen maddelerde yazılı işlemlerle sınırlı değildir. Bu işlemlerden başka herhangi bir işlem yapılması Banka için faydalı görülürse, buna başlanması, Yönetim Kurulu'nun önerisi üzerine Genel Kurul tarafından karara bağlanmasına, gerekli kanuni mercilerden onay alınması ve Ana Sözleşme'de değişiklik mahiyetinde olan bu kararın Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nca onanmasına bağlıdır. Bu suretle tasdik olunan karar Ana Sözleşme'ye eklenir.

VI. Bankaların Konsolide Finansal Tablolarının Düzenlenmesine İlişkin 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:

Banka, bağlı ortaklıkları Emlak Varlık Kiralama A.Ş. ve Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.'nin finansal tablolarını tam konsolidasyon yöntemi ile konsolide etmektedir.

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

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

İKİNCİ BÖLÜM

Konsolide olmayan finansal tablolar

- I. Bilanço (Finansal durum tablosu)
- II. Nazım hesaplar tablosu
- III. Kâr veya zarar tablosu
- IV. Kâr veya zarar ve diğler kapsamlı gelir tablosu
- V. Özkaynak değişim tablosu
- VI. Nakit akış tablosu

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE OLMAYAN BİLANÇO (FİNANSAL DURUM TABLOSU)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot (5 - I)	Sınırlı Denetimden Geçmiş		
		Cari Dönem		
		30 Eylül 2020		
		TP	YP	Toplam
I. FİNANSAL VARLIKLAR (Net)		1.328.152	2.643.163	3.971.315
1.1 Nakit ve Nakit Benzerleri		122.351	2.119.857	2.242.208
1.1.1 Nakit Değerler ve Merkez Bankası	(1)	121.359	1.623.342	1.744.701
1.1.2 Bankalar	(2)	1.035	497.250	498.285
1.1.3 Para Piyasalarından Alacaklar		-	-	-
1.1.4 Beklenen Zarar Karşılıkları (-)		43	735	778
1.2 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	(3)	224.131	275.682	499.813
1.2.1 Devlet Borçlanma Senetleri		216.755	275.682	492.437
1.2.2 Sermayede Payı Temsil Eden Menkul Değerler		-	-	-
1.2.3 Diğer Finansal Varlıklar		7.376	-	7.376
1.3 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	(4)	980.944	247.121	1.228.065
1.3.1 Devlet Borçlanma Senetleri		973.285	247.121	1.220.406
1.3.2 Sermayede Payı Temsil Eden Menkul Değerler		7.659	-	7.659
1.3.3 Diğer Finansal Varlıklar		-	-	-
1.4 Türev Finansal Varlıklar	(5)	726	503	1.229
1.4.1 Türev Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılan Kısmı		726	503	1.229
1.4.2 Türev Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Kısmı		-	-	-
II. İTFA EDİLMİŞ MALİYETİ İLE ÖLÇÜLEN FİNANSAL VARLIKLAR (Net)		6.145.543	5.555.147	11.700.690
2.1 Krediler	(6)	6.342.895	4.037.920	10.380.815
2.2 Kiralama İşlemlerinden Alacaklar	(8)	20.865	257	21.122
2.3 İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar	(7)	-	1.550.682	1.550.682
2.3.1 Devlet Borçlanma Senetleri		-	1.550.682	1.550.682
2.3.2 Diğer Finansal Varlıklar		-	-	-
2.4 Beklenen Zarar Karşılıkları (-)	(6)	218.217	33.712	251.929
III. SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN VE DURDURULAN FAALİYETLERE İLİŞKİN DURAN VARLIKLAR (Net)	(9)	25.093	-	25.093
3.1 Satış Amaçlı		25.093	-	25.093
3.2 Durdurulan Faaliyetlere İlişkin		-	-	-
IV. ORTAKLIK YATIRIMLARI	(10)	100	-	100
4.1 İştirakler (Net)		-	-	-
4.1.1 Özkaynak Yöntemine Göre Değerlenenler		-	-	-
4.1.2 Konsolide Edilmeyenler		-	-	-
4.2 Bağlı Ortaklıklar (Net)		100	-	100
4.2.1 Konsolide Edilmeyen Mali Ortaklıklar		100	-	100
4.2.2 Konsolide Edilmeyen Mali Olmayan Ortaklıklar		-	-	-
4.3 Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları) (Net)		-	-	-
4.3.1 Özkaynak Yöntemine Göre Değerlenenler		-	-	-
4.3.2 Konsolide Edilmeyenler		-	-	-
V. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Net)	(11)	200.395	-	200.395
VI. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Net)	(12)	36.463	-	36.463
6.1 Şerefiye		-	-	-
6.2 Diğer		36.463	-	36.463
VII. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Net)	(13)	-	-	-
VIII. CARİ VERGİ VARLIĞI		-	-	-
IX. ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI	(14)	88.388	-	88.388
X. DİĞER AKTİFLER	(15)	241.888	228	242.116
VARLIKLAR TOPLAMI		8.066.022	8.198.538	16.264.560

Not: TFRS 9 'Finansal Araçlar' Standardı'nın geçişle ilişkin hükümleri uyarınca önceki dönem finansal tablolarının yeniden düzenlenmemiş olması sebebiyle cari dönem finansal tablolarıyla karşılaştırmalı olarak açıklanmamış olup, daha önce raporlanan halleriyle gösterilmiştir.

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE OLMAYAN BİLANÇO (FİNANSAL DURUM TABLOSU)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot (5 - I)	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
		Önceki Dönem		
		TP	YP	Toplam
I. FİNANSAL VARLIKLAR (Net)		307.709	1.642.769	1.950.478
1.1 Nakit ve Nakit Benzerleri		75.841	870.291	946.132
1.1.1 Nakit Değerler ve Merkez Bankası	(1)	75.593	708.482	784.075
1.1.2 Bankalar	(2)	248	161.809	162.057
1.1.3 Para Piyasalarından Alacaklar		-	-	-
1.2 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	(3)	223.799	772.478	996.277
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		-	-	-
1.3 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	(4)	7.659	-	7.659
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		-	-	-
1.4 Türev Finansal Varlıklar	(5)	410	-	410
1.4.1 Türev Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılan Kısmı		410	-	410
1.4.2 Türev Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Kısmı		-	-	-
II. İTFA EDİLMİŞ MALİYETİ İLE ÖLÇÜLEN FİNANSAL VARLIKLAR (Net)		3.275.613	3.552.249	6.827.862
2.1 Krediler	(6)	3.275.613	2.454.720	5.730.333
2.2 Kiralama İşlemlerinden Alacaklar	(8)	-	-	-
2.3 İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar	(7)	-	1.097.529	1.097.529
2.3.1 Devlet Borçlanma Senetleri		-	1.097.529	1.097.529
2.3.2 Diğer Finansal Varlıklar		-	-	-
2.4 Donuk Alacaklar	(6)	188.322	-	188.322
2.5 Özel Karşılıklar (-)	(6)	188.322	-	188.322
III. SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN VE DURDURULAN FAALİYETLERE İLİŞKİN DURAN VARLIKLAR (Net)	(9)	35.200	-	35.200
3.1 Satış Amaçlı		35.200	-	35.200
3.2 Durdurulan Faaliyetlere İlişkin		-	-	-
IV. ORTAKLIK YATIRIMLARI	(10)	50	-	50
4.1 İştirakler (Net)		-	-	-
4.1.1 Özkaynak Yöntemine Göre Değerlenenler		-	-	-
4.1.2 Konsolide Edilmeyenler		-	-	-
4.2 Bağlı Ortaklıklar (Net)		50	-	50
4.2.1 Konsolide Edilmeyen Mali Ortaklıklar		50	-	50
4.2.2 Konsolide Edilmeyen Mali Olmayan Ortaklıklar		-	-	-
4.3 Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları) (Net)		-	-	-
4.3.1 Özkaynak Yöntemine Göre Değerlenenler		-	-	-
4.3.2 Konsolide Edilmeyenler		-	-	-
V. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Net)	(11)	101.710	-	101.710
VI. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Net)	(12)	39.802	-	39.802
6.1 Şerefiye		-	-	-
6.2 Diğer		39.802	-	39.802
VII. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Net)	(13)	-	-	-
VIII. CARİ VERGİ VARLIĞI		-	-	-
IX. ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI	(14)	102.414	-	102.414
X. DİĞER AKTİFLER	(15)	224.692	63	224.755
VARLIKLAR TOPLAMI		4.087.190	5.195.081	9.282.271

Not: TFRS 9 'Finansal Araçlar' Standardı'nın geçişe ilişkin hükümleri uyarınca önceki dönem finansal tablolarının yeniden düzenlenmemiş olması sebebiyle cari dönem finansal tablolarıyla karşılaştırmalı olarak açıklanmamış olup, daha önce raporlanan halleriyle gösterilmiştir.

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE OLMAYAN BİLANÇO (FİNANSAL DURUM TABLOSU)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

YÜKÜMLÜLÜKLER	Dipnot (5 - II)	Sınırlı Denetimden Geçmiş		
		Cari Dönem 30 Eylül 2020		
		TP	YP	Toplam
I. TOPLANAN FONLAR	(1)	4.452.669	6.026.495	10.479.164
II. ALINAN KREDİLER	(2)	1.987.545	554.949	2.542.494
III. PARA PİYASALARINA BORÇLAR		125.137	-	125.137
IV. İHRAÇ EDİLEN MENKUL KIYMETLER (Net)		-	-	-
V. GERÇEĞE UYGUN DEĞER FARKI KÂR ZARARA YANSITILAN FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER		-	-	-
VI. TÜREV FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER		698	-	698
6.1 Türev Finansal Yükümlülüklerin Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılan Kısmı	(3)	698	-	698
6.2 Türev Finansal Yükümlülüklerin Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Kısmı	(5)	-	-	-
VII. KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN YÜKÜMLÜLÜKLER (Net)	(4)	99.384	-	99.384
VIII. KARŞILIKLAR	(6)	46.574	55.785	102.359
8.1 Yeniden Yapılanma Karşılığı		-	-	-
8.2 Çalışan Hakları Karşılığı		4.532	-	4.532
8.3 Sigorta Teknik Karşılıkları (Net)		-	-	-
8.4 Diğer Karşılıklar		42.042	55.785	97.827
IX. CARİ VERGİ BORCU	(7)	17.055	-	17.055
X. ERTELENMİŞ VERGİ BORCU		-	-	-
XI. SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN VE DURDURULAN FAALİYETLERE İLİŞKİN DURAN VARLIK BORÇLARI (Net)	(8)	-	-	-
11.1 Satış Amaçlı		-	-	-
11.2 Durdurulan Faaliyetlere İlişkin		-	-	-
XII. SERMAYE BENZERİ BORÇLANMA ARAÇLARI	(9)	-	1.526.290	1.526.290
12.1 Krediler		-	1.526.290	1.526.290
12.2 Diğer Borçlanma Araçları		-	-	-
XIII. DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER		151.849	423	152.272
XIV. ÖZKAYNAKLAR	(11)	1.218.554	1.153	1.219.707
14.1 Ödenmiş Sermaye		750.000	-	750.000
14.2 Sermaye Yedekleri		27.723	1.168	28.891
14.2.1 Hisse Senedi İhraç Primleri		-	-	-
14.2.2 Hisse Senedi İptal Kârları		-	-	-
14.2.3 Diğer Sermaye Yedekleri		27.723	1.168	28.891
14.3 Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		-	-	-
14.4 Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(12.963)	(15)	(12.978)
14.5 Kâr Yedekleri		396.085	-	396.085
14.5.1 Yasal Yedekler		275.857	-	275.857
14.5.2 Statü Yedekleri		-	-	-
14.5.3 Olağanüstü Yedekler		120.228	-	120.228
14.5.4 Diğer Kâr Yedekleri		-	-	-
14.6 Kâr veya Zarar		57.709	-	57.709
14.6.1 Geçmiş Yıllar Kâr veya Zararı		9.317	-	9.317
14.6.2 Dönem Net Kâr veya Zararı		48.392	-	48.392
YÜKÜMLÜLÜKLER TOPLAMI		8.099.465	8.165.095	16.264.560

Not: TFRS 9 'Finansal Araçlar' Standardı'nın geçişe ilişkin hükümleri uyarınca önceki dönem finansal tablolarının yeniden düzenlenmemiş olması sebebiyle cari dönem finansal tablolarıyla karşılaştırmalı olarak açıklanmamış olup, daha önce raporlanan halleriyle gösterilmiştir.

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 OLMAYAN NAZIM HESAPLAR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

YÜKÜMLÜLÜKLER	Dipnot (5 - II)	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
		Önceki Dönem		
		31 Aralık 2019		
		TP	YP	Toplam
I. TOPLANAN FONLAR	(1)	2.746.808	3.205.868	5.952.676
II. ALINAN KREDİLER	(2)	-	864.292	864.292
III. PARA PİYASALARINA BORÇLAR		-	-	-
IV. İHRAÇ EDİLEN MENKUL KIYMETLER (Net)		-	-	-
V. GERÇEĞE UYGUN DEĞER FARKI KÂR ZARARA YANSITILAN FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER		-	-	-
VI. TÜREV FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER		34	5.857	5.891
6.1 Türev Finansal Yükümlülüklerin Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılan Kısmı	(3)	34	5.857	5.891
6.2 Türev Finansal Yükümlülüklerin Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Kısmı	(5)	-	-	-
VII. KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN YÜKÜMLÜLÜKLER (Net)	(4)	30.567	-	30.567
VIII. KARŞILIKLAR	(6)	60.924	37.653	98.577
8.1 Genel Karşılıklar		51.281	37.637	88.918
8.2 Yeniden Yapılanma Karşılığı		-	-	-
8.3 Çalışan Hakları Karşılığı		7.325	-	7.325
8.4 Sigorta Teknik Karşılıkları (Net)		-	-	-
8.5 Diğer Karşılıklar		2.318	16	2.334
IX. CARİ VERGİ BORCU	(7)	10.698	-	10.698
X. ERTELENMİŞ VERGİ BORCU		-	-	-
XI. SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN VE DURDURULAN FAALİYETLERE İLİŞKİN DURAN VARLIK BORÇLARI (Net)	(8)	-	-	-
11.1 Satış Amaçlı		-	-	-
11.2 Durdurulan Faaliyetlere İlişkin		-	-	-
XII. SERMAYE BENZERİ BORÇLANMA ARAÇLARI	(9)	-	1.076.666	1.076.666
12.1 Krediler		-	1.076.666	1.076.666
12.2 Diğer Borçlanma Araçları		-	-	-
XIII. DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER		73.704	27	73.731
XIV. ÖZKAYNAKLAR	(11)	1.169.173	-	1.169.173
14.1 Ödenmiş Sermaye		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 Kârları		-	-	-
14.2.3 Diğer Sermaye Yedekleri		23.088	-	23.088
14.3 Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		-	-	-
14.4 Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		-	-	-
14.5 Kâr Yedekleri		351.106	-	351.106
14.5.1 Yasal Yedekler		351.106	-	351.106
14.5.2 Statü Yedekleri		-	-	-
14.5.3 Olağanüstü Yedekler		-	-	-
14.5.4 Diğer Kâr Yedekleri		-	-	-
14.6 Kâr veya Zarar		44.979	-	44.979
14.6.1 Geçmiş Yıllar Kâr veya Zararı		-	-	-
14.6.2 Dönem Net Kâr veya Zararı		44.979	-	44.979
YÜKÜMLÜLÜKLER TOPLAMI		4.091.908	5.190.363	9.282.271

Not: TFRS 9 'Finansal Araçlar' Standardı'nın geçişe ilişkin hükümleri uyarınca önceki dönem finansal tablolarının yeniden düzenlenmemiş olması sebebiyle cari dönem finansal tablolarıyla karşılaştırılmalı olarak açıklanmamış olup, daha önce raporlanan halleriyle gösterilmiştir.

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN NAZIM HESAPLAR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NAZIM HESAPLAR TABLOSU	Dipnot (5 - III)	Sınırlı Denetimden Geçmiş		
		Cari Dönem 30 Eylül 2020		
		TP	YP	Toplam
A. BİLANÇO DIŞI YÜKÜMLÜLÜKLER (I+II+III)		1.255.486	1.567.974	2.823.460
I. GARANTİ ve KEFALETLER	(1)	978.840	1.285.637	2.264.477
1.1 Teminat Mektupları		934.102	745.526	1.679.628
1.1.1 Devlet İhale Kanunu Kapsamına Girenler		-	-	-
1.1.2 Dış Ticaret İşlemleri Dolayısıyla Verilenler		-	-	-
1.1.3 Diğer Teminat Mektupları		934.102	745.526	1.679.628
1.2 Banka Kredileri		31.000	506.119	537.119
1.2.1 İthalat Kabul Kredileri		-	-	-
1.2.2 Diğer Banka Kabulleri		31.000	506.119	537.119
1.3 Akreditifler		13.738	33.992	47.730
1.3.1 Belgeli Akreditifler		13.738	33.992	47.730
1.3.2 Diğer Akreditifler		-	-	-
1.4 Garanti Verilen Prefinansmanlar		-	-	-
1.5 Cirolar		-	-	-
1.5.1 T.C. Merkez Bankasına Cirolar		-	-	-
1.5.2 Diğer Cirolar		-	-	-
1.6 Diğer Garantilerimizden		-	-	-
1.7 Diğer Kefaletlerimizden		-	-	-
II. TAAHHÜTLER	(1)	243.142	172.206	415.348
2.1 Cayılamaz Taahhütler		243.142	172.206	415.348
2.1.1 Vadeli Aktif Değerler Alım-Satım Taahhütleri		11.312	34.101	45.413
2.1.2 İştir. ve Bağ. Ort. Ser. İşt. Taahhütleri		-	-	-
2.1.3 Kul. Gar. Kredi Tahsis Taahhütleri		218.336	-	218.336
2.1.4 Men. Kıy. İhr. Aracılık Taahhütleri		-	-	-
2.1.5 Zorunlu Karşılık Ödeme Taahhüdü		-	-	-
2.1.6 Çekler İçin Ödeme Taahhütleri		13.494	-	13.494
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		-	138.105	138.105
2.2 Cayılabilir Taahhütler		-	-	-
2.2.1 Cayılabilir Kredi Tahsis Taahhütleri		-	-	-
2.2.2 Diğer Cayılabilir Taahhütler		-	-	-
III. TÜREV FİNANSAL ARAÇLAR		33.504	110.131	143.635
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		33.504	110.131	143.635
3.2.1 Vadeli Alım-Satım İşlemleri		33.504	34.520	68.024
3.2.1.1 Vadeli Döviz Alım İşlemleri		16.774	17.260	34.034
3.2.1.2 Vadeli Döviz Satım İşlemleri		16.730	17.260	33.990
3.2.2 Diğer Vadeli Alım-Satım İşlemleri		-	75.611	75.611
3.3 Diğer		-	-	-
B. EMANET VE REHİNLİ KIYMETLER (IV+V+VI)		50.147.915	6.106.994	56.254.909
IV. EMANET KIYMETLER		3.284.392	2.064.072	5.348.464
4.1 Müşteri Fon ve Portföy Mevcutları		-	-	-
4.2 Emanete Alınan Menkul Değerler		1.643.707	-	1.643.707
4.3 Tahsile Alınan Çekler		441.846	42.919	484.765
4.4 Tahsile Alınan Ticari Senetler		16.605	-	16.605
4.5 Tahsile Alınan Diğer Kıymetler		-	-	-
4.6 İhracına Aracı Olunan Kıymetler		-	-	-
4.7 Diğer Emanet Kıymetler		894	-	894
4.8 Emanet Kıymet Alanlar		1.181.340	2.021.153	3.202.493
V. REHİNLİ KIYMETLER		46.863.523	4.042.922	50.906.445
5.1 Menkul Kıymetler		61.650	-	61.650
5.2 Teminat Senetleri		-	-	-
5.3 Emtia		491.385	-	491.385
5.4 Varant		-	-	-
5.5 Gayrimenkul		2.803.213	-	2.803.213
5.6 Diğer Rehinli Kıymetler		43.507.275	4.042.922	47.550.197
5.7 Rehinli Kıymet Alanlar		-	-	-
VI. KABUL EDİLEN AVALLER VE KEFALETLER		-	-	-
BİLANÇO DIŞI HESAPLAR TOPLAMI (A+B)		51.403.401	7.674.968	59.078.369

Not: TFRS 9 'Finansal Araçlar' Standardı'nın geçişine ilişkin hükümleri uyarınca önceki dönem finansal tablolarının yeniden düzenlenmemiş olması sebebiyle cari dönem finansal tablolarıyla karşılaştırmalı olarak açıklanmamış olup, daha önce raporlanan halleriyle gösterilmiştir.

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 OLMAYAN NAZIM HESAPLAR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NAZIM HESAPLAR TABLOSU	Dipnot (5 - III)	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
		Önceki Dönem		
		31 Aralık 2019		
		TP	YP	Toplam
A. BİLANÇO DIŞI YÜKÜMLÜLÜKLER (I+II+III)		355.345	921.952	1.277.297
I. GARANTİ ve KEFALETLER	(1)	321.052	105.671	426.723
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 Cirolar		-	-	-
1.5.1 T.C. Merkez Bankasına Cirolar		-	-	-
1.5.2 Diğer Cirolar		-	-	-
1.6 Diğer Garantilerimizden		-	-	-
1.7 Diğer Kefaletlerimizden		-	-	-
II. TAAHHÜTLER	(1)	6.636	40.836	47.472
2.1 Cayılamaz Taahhütler		6.636	40.836	47.472
2.1.1 Vadeli Aktif Değerler Alım-Satım Taahhütleri		1.436	40.836	42.272
2.1.2 İştir. ve Bağ. Ort. Ser. İşt. 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		-	-	-
III. TÜREV FİNANSAL ARAÇLAR		27.657	775.445	803.102
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. EMANET VE REHİNLİ KIYMETLER (IV+V+VI)		15.524.852	4.008.298	19.533.150
IV. EMANET KIYMETLER		316.275	2.098.143	2.414.418
4.1 Müşteri Fon ve Portföy Mevcutları		-	-	-
4.2 Emanete Alınan Menkul Değerler		1.468	-	1.468
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
4.8 Emanet Kıymet Alanlar		207.659	2.094.013	2.301.672
V. REHİNLİ KIYMETLER		15.208.577	1.910.155	17.118.732
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		-	-	-
VI. KABUL EDİLEN AVALLER VE KEFALETLER		-	-	-
BİLANÇO DIŞI HESAPLAR TOPLAMI (A+B)		15.880.197	4.930.250	20.810.447

Not: TFRS 9 'Finansal Araçlar' Standardı'nın geçişine ilişkin hükümleri uyarınca önceki dönem finansal tablolarının yeniden düzenlenmemiş olması sebebiyle cari dönem finansal tablolarıyla karşılaştırmalı olarak açıklanmamış olup, daha önce raporlanan halleriyle gösterilmiştir.

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN KÂR VEYA ZARAR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

GELİR VE GİDER KALEMLERİ	Dipnot (5 - IV)	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş
		Cari Dönem	Cari Dönem
		1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020
I. KÂR PAYI GELİRLERİ	(1)	624.770	242.191
1.1 Kredilerden Alınan Kâr Payları		488.545	189.639
1.2 Zorunlu Karşılıklardan Alınan Gelirler		6.097	2.168
1.3 Bankalardan Alınan Gelirler		-	-
1.4 Para Piyasası İşlemlerinden Alınan Gelirler		-	-
1.5 Menkul Değerlerden Alınan Gelirler		128.774	49.730
1.5.1 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılanlar		42.495	12.165
1.5.2 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılanlar		42.421	20.860
1.5.3 İtfa Edilmiş Maliyeti İle Ölçülenler		43.858	16.705
1.6 Finansal Kiralama Gelirleri		679	469
1.7 Diğer Kâr Payı Gelirleri		675	185
II. KÂR PAYI GİDERLERİ (-)	(2)	355.682	144.058
2.1 Katılma Hesaplarına Verilen Kâr Payları		248.289	84.855
2.2 Kullanılan Kredilere Verilen Kâr Payları		79.755	44.915
2.3 Para Piyasası İşlemlerine Verilen Kâr Payları		21.518	11.061
2.4 İhraç Edilen Menkul Kıymetlere Verilen Kâr Payları		-	-
2.5 Kiralama Kâr Payı Giderleri		6.120	3.227
2.6 Diğer Kâr Payı Giderleri		-	-
III. NET KÂR PAYI GELİRİ/GİDERİ (I - II)		269.088	98.133
IV. NET ÜCRET VE KOMİSYON GELİRLERİ/GİDERLERİ		12.362	5.842
4.1 Alınan Ücret ve Komisyonlar		20.659	9.296
4.1.1 Gayrinakdi Kredilerden		5.357	2.398
4.1.2 Diğer	(3)	15.302	6.898
4.2 Verilen Ücret ve Komisyonlar (-)		8.297	3.454
4.2.1 Gayrinakdi Kredilere		39	10
4.2.2 Diğer	(3)	8.258	3.444
V. TEMETTÜ GELİRLERİ	(4)	-	-
VI. TİCARİ KÂR/ZARAR (Net)	(5)	30.133	5.656
6.1 Sermaye Piyasası İşlemleri Kârı/Zararı		3.062	(5.278)
6.2 Türev Finansal İşlemlerden Kâr/Zarar		(86.235)	2.651
6.3 Kambiyo İşlemleri Kârı/Zararı		113.306	8.283
VII. DİĞER FAALİYET GELİRLERİ	(6)	80.985	27.279
VIII. FAALİYET BRÜT KÂRI (III+IV+V+VI+VII)		392.568	136.910
IX. BEKLENEN ZARAR KARŞILIKLARI (-)	(7)	103.570	14.822
X. DİĞER KARŞILIK GİDERLERİ (-)	(7)	51.170	13.756
XI. PERSONEL GİDERLERİ (-)		94.766	37.218
XII. DİĞER FAALİYET GİDERLERİ (-)	(8)	79.681	28.051
XIII. NET FAALİYET KÂRI/ZARARI (VIII-IX-X-XI-XII)		63.381	43.063
XIV. BİRLEŞME İŞLEMİ SONRASINDA GELİR OLARAK KAYDEDİLEN FAZLALIK TUTARI		-	-
XV. ÖZKAYNAK YÖNTEMİ UYGULANAN ORTAKLIKLARDAN KÂR/ZARAR		-	-
XVI. NET PARASAL POZİSYON KÂRI/ZARARI		-	-
XVII. SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ K/Z (XII+...+XV)		63.381	43.063
XVIII. SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ KARŞILIĞI (±)	(9)	14.989	4.341
18.1 Cari Vergi Karşılığı		-	-
18.2 Ertelenmiş Vergi Gider Etkisi (+)		63.579	32.607
18.3 Ertelenmiş Vergi Gelir Etkisi (-)		48.590	28.266
XIX. SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM NET K/Z (XVI±XVII)		48.392	38.722
XX. DURDURULAN FAALİYETLERDEN GELİRLER		-	-
20.1 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlık Gelirleri		-	-
20.2 İştirak. Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ort.) Satış Karları		-	-
20.3 Diğer Durdurulan Faaliyet Gelirleri		-	-
XXI. DURDURULAN FAALİYETLERDEN GİDERLER (-)		-	-
21.1 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlık Giderleri		-	-
21.2 İştirak. Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ort.) Satış Zararları		-	-
21.3 Diğer Durdurulan Faaliyet Giderleri		-	-
XXII. DURDURULAN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ K/Z (XIX-XX)		-	-
XXIII. DURDURULAN FAALİYETLER VERGİ KARŞILIĞI (±)	(9)	-	-
23.1 Cari Vergi Karşılığı		-	-
23.2 Ertelenmiş Vergi Gider Etkisi (+)		-	-
23.3 Ertelenmiş Vergi Gelir Etkisi (-)		-	-
XXIV. DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM NET K/Z (XXI±XXII)		-	-
XXV. DÖNEM NET KÂRI/ZARARI (XVIII+XXIII)		48.392	38.722
Hisse Başına Kâr/Zarar		0,00065	0,00052

Not: TFRS 9 'Finansal Araçlar' Standardı'nın geçişi ilişkin hükümleri uyarınca önceki dönem finansal tablolarının yeniden düzenlenmemiş olması sebebiyle cari dönem finansal tablolarıyla karşılaştırılmalı olarak açıklanmamış olup, daha önce raporlanan halleriyle gösterilmiştir.

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN KÂR VEYA ZARAR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

GELİR VE GİDER KALEMLERİ	Dipnot (5 - IV)	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş
		Önceki Dönem	Önceki Dönem
		1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2019
I. KÂR PAYI GELİRLERİ	(1)	254.238	131.150
1.1 Kredilerden Alınan Kâr Payları		179.100	105.811
1.2 Zorunlu Karşılıklardan Alınan Gelirler		1.548	1.096
1.3 Bankalardan Alınan Gelirler		34.222	-
1.4 Para Piyasası İşlemlerinden Alınan Gelirler		-	-
1.5 Menkul Değerlerden Alınan Gelirler		38.276	23.875
1.5.1 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılanlar		18.075	12.365
1.5.2 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılanlar		-	-
1.5.3 İfta Edilmiş Maliyeti İle Ölçülenler		20.201	11.510
1.6 Finansal Kiralama Gelirleri		-	-
1.7 Diğer Kâr Payı Gelirleri		1.092	368
II. KÂR PAYI GİDERLERİ (-)	(2)	108.745	72.708
2.1 Katılma Hesaplarına Verilen Kâr Payları		85.262	59.547
2.2 Kullanılan Kredilere Verilen Kâr Payları		22.427	12.648
2.3 Para Piyasası İşlemlerine Verilen Kâr Payları		3	1
2.4 İhraç Edilen Menkul Kıymetlere Verilen Kâr Payları		-	-
2.5 Kiralama Kâr Payı Giderleri		1.053	512
2.6 Diğer Kâr Payı Giderleri		-	-
III. NET KÂR PAYI GELİRİ/GİDERİ (I - II)		145.493	58.442
IV. NET ÜCRET VE KOMİSYON GELİRLERİ/GİDERLERİ		(783)	(69)
4.1 Alınan Ücret ve Komisyonlar		391	346
4.1.1 Gayrinakdi Kredilerden		118	107
4.1.2 Diğer	(3)	273	239
4.2 Verilen Ücret ve Komisyonlar (-)		1.174	415
4.2.1 Gayrinakdi Kredilere		12	12
4.2.2 Diğer	(3)	1.162	403
V. TEMETTÜ GELİRLERİ	(4)	-	-
VI. TİCARİ KÂR/ZARAR (Net)	(5)	18.733	13.381
6.1 Sermaye Piyasası İşlemleri Kârı/Zararı		16.756	12.218
6.2 Türev Finansal İşlemlerden Kâr/Zarar		(4.668)	(6.882)
6.3 Kambiyo İşlemleri Kârı/Zararı		6.645	8.045
VII. DİĞER FAALİYET GELİRLERİ	(6)	19.401	16.123
VIII. FAALİYET BRÜT KÂRI (III+IV+V+VI+VII)		182.844	87.877
IX. KREDİ KARŞILIKLARI (-)	(7)	45.741	28.493
X. PERSONEL GİDERLERİ (-)		48.537	19.190
XI. DİĞER FAALİYET GİDERLERİ (-)	(8)	50.615	30.570
XII. NET FAALİYET KÂRI/ZARARI (VIII-IX-XI)		37.951	9.624
XIII. BİRLEŞME İŞLEMİ SONRASINDA GELİR OLARAK KAYDEDİLEN FAZLALIK TUTARI		-	-
XIV. ÖZKAYNAK YÖNEMİ UYGULANAN ORTAKLIKLARDAN KÂR/ZARAR		-	-
XV. NET PARASAL POZİSYON KÂRI/ZARARI		-	-
XVI. SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ K/Z (XII+...+XV)		37.951	9.624
XVII. SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ KARŞILIĞI (±)	(9)	9.389	4.092
17.1 Cari Vergi Karşılığı		-	-
17.2 Ertelenmiş Vergi Gider Etkisi (+)	(10)	13.274	6.194
17.3 Ertelenmiş Vergi Gelir Etkisi (-)	(10)	3.885	2.102
XVIII. SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM NET K/Z (XVI±XVII)		28.562	5.532
XIX. DURDURULAN FAALİYETLERDEN GELİRLER		-	-
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		-	-
XX. DURDURULAN FAALİYETLERDEN GİDERLER (-)		-	-
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		-	-
XXI. DURDURULAN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ K/Z (XIX-XX)		-	-
XXII. DURDURULAN FAALİYETLER VERGİ KARŞILIĞI (±)	(9)	-	-
22.1 Cari Vergi Karşılığı		-	-
22.2 Ertelenmiş Vergi Gider Etkisi (+)		-	-
22.3 Ertelenmiş Vergi Gelir Etkisi (-)		-	-
XXIII. DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM NET K/Z (XXI±XXII)		-	-
XXIV. DÖNEM NET KARI/ZARARI (XVIII+XXIII)		28.562	5.532
Hisse Başına Kâr/Zarar		0,00038	0,00007

Not: TFRS 9 'Finansal Araçlar' Standardı'nın geçişi ilişkin hükümleri uyarınca önceki dönem finansal tablolarının yeniden düzenlenmemiş olması sebebiyle cari dönem finansal tablolarıyla karşılaştırılabilir olarak açıklanmamış olup, daha önce raporlanan halleriyle gösterilmiştir.

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU		Sınırlı Denetimden Geçmiş
		Cari dönem
		1 Ocak - 30 Eylül 2020
I.	DÖNEM KARI/ZARARI	48.392
II.	DİĞER KAPSAMLI GELİRLER	(12.978)
2.1	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	-
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 Kâr veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları	-
2.1.5	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	-
2.2	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar	(12.978)
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	(16.569)
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 Kâr veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları	-
2.2.6	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	3.591
III.	TOPLAM KAPSAMLI GELİR (I+II)	35.414

KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU		Sınırlı Denetimden Geçmiş
		Önceki dönem
		1 Ocak - 30 Eylül 2019
I.	DÖNEM KARI/ZARARI	28.562
II.	DİĞER KAPSAMLI GELİRLER	-
2.1	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	-
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 Kâr veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları	-
2.1.5	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	-
2.2	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar	-
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 Kâr veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları	-
2.2.6	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	-
III.	TOPLAM KAPSAMLI GELİR (I+II)	28.562

Not: TFRS 9 'Finansal Araçlar' Standardı'nın geçişine ilişkin hükümleri uyarınca önceki dönem finansal tablolarının yeniden düzenlenmemiş olması sebebiyle cari dönem finansal tablolarıyla karşılaştırmalı olarak açıklanmamış olup, daha önce raporlanan halleriyle gösterilmiştir.

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Sınırlı Denetimden Geçmiş	Ödenmiş Sermaye	Hisse Senedi İhraç Primleri	Hisse Senedi İptal Karları	Diğer Sermaye Yedekleri (*)	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler			Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler			Geçmiş Dönem Karı / (Zararı)	Dönem Net Kâr veya Zararı	Toplam Özkaynak	
					1	2	3	4	5	6				Yedekleri
Cari Dönem														
30 Eylül 2020														
I. Önceki Dönem Sonu Bakiyesi	750.000	-	-	23.088	-	-	-	-	-	-	351.106	-	44.979	1.169.173
II. TMS 8 Uyarınca Yapılan Düzeltmeler (**)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.317	-	9.317
2.1 Hataların Düzeltilmesinin Etkisi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Muhasebe Politikasında Yapılan Değişikliklerin Etkisi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.317	-	9.317
III. Yeni Bakiye (I+II)	750.000	-	-	23.088	-	-	-	-	-	-	351.106	9.317	44.979	1.178.490
IV. Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	-	-	-	(12.978)	-	-	-	-	48.392	35.414
V. Nakden Gerçekleştirilen Sermaye Artırımı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
İç Kaynaklardan Gerçekleştirilen Sermaye Artırımı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VI. Ödenmiş Sermaye Enflasyon Düzeltme Farkı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VIII. Hisse Senedine Dönüştürülebilir Tahviller	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IX. Sermaye Benzeri Borçlanma Araçları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
X. Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış /Azalış	-	-	-	5.803	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.803
XI. Kar Dağıtımı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	44.979	-	(44.979)	-
11.1 Dağıtılan Temettü	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.2 Yedeklere Aktarılan Tutarlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	44.979	(44.979)	-	-
11.3 Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	44.979	(44.979)	-
Dönem Sonu Bakiyesi (III+...+X+XI)	750.000	-	-	28.891	-	-	-	(12.978)	-	-	396.085	9.317	48.392	1.219.707

Not: TFRS 9 'Finansal Araçlar' Standardı'nın geçişle ilişkin hükümleri uyarınca önceki dönem finansal tablolarının yeniden düzenlenmemiş olması sebebiyle cari dönem finansal tablolarıyla karşılaştırmalı olarak açıklanmamış olup, daha önce raporlanan halleriyle gösterilmiştir.

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 kâr/zararda sınıflandırılmayacak payları ile diğer kâr 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 kâr/zararda sınıflandırılacak payları ve diğer kâr veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacak diğer kapsamlı gelir unsurlarının birikmiş tutarları) ifade eder.

(*) 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 paysız ilave ana sermaye kapsamında sağladığı sermaye benzeri kredinin ve ifa edilmiş maliyetiyle ölçülen finansal varlıkların ilk muhasebeleştirme etkilerini (23.088 TL) içermektedir (Üçüncü bölüm altıncı dipnot).

(**) TFRS 9 beklenen zarar karşılıkları hesaplanmasına geçiş ile muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin etkisi Üçüncü Bölüm XXIII. dipnotta açıklanmıştır.

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Sınırlı Denetimden Geçmiş	Ödenmiş Sermaye	Hisse Senedi İhraç Primleri	Hisse Senedi İptal Karları	Diğer Sermaye Yedekleri	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler			Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler			Geçmiş Dönem Karı / (Zararı)	Dönem Net Kâr veya Zararı	Toplam Özkaynak	
					1	2	3	4	5	6				
Önceki Dönem 30 Eylül 2019														
I. Önceki Dönem Sonu Bakiyesi	750.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.631.991	(2.824.581)	543.696	1.101.106
II. TMS 8 Uyarınca Yapılan Düzeltmeler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1 Hataların Düzeltmesinin Etkisi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2 Muhasebe Politikasında Yapılan Değişikliklerin Etkisi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III. Yeni Bakiye (I+II)	750.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.631.991	(2.824.581)	543.696	1.101.106
IV. Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28.562	28.562
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
X. Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış /Azalış	-	-	-	23.088	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23.088
XI. Kar Dağıtım	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.280.885)	2.824.581	(543.696)	-
11.1 Dağıtılan Temettü	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.2 Yedeklere Aktarılan Tutarlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.280.885)	2.280.885	-	-
11.3 Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	543.696	(543.696)	-
Dönem Sonu Bakiyesi (III+...+X+XI)	750.000	-	-	23.088	-	-	-	-	-	-	351.106	-	28.562	1.152.756

Not: TFRS 9 'Finansal Araçlar' Standardı'nın geçişe ilişkin hükümleri uyarınca önceki dönem finansal tablolarının yeniden düzenlenmemiş olması sebebiyle cari dönem finansal tablolarıyla karşılaştırmalı olarak açıklanmamış olup, daha önce raporlanan halleriyle gösterilmiştir.

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NAKİT AKIŞ TABLOSU	Sınırlı
	Denetimden
	Geçmiş
	Cari dönem
	1 Ocak -
	30 Eylül 2020
A. BANKACILIK FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIŞLARI	
1.1 Bankacılık Faaliyet Konusu Varlık ve Yükümlülüklerdeki Değişim Öncesi Faaliyet Kârı	(158.330)
1.1.1 Alınan Kâr Payları	459.481
1.1.2 Ödenen Kâr Payları	(289.142)
1.1.3 Alınan Temettüleri	-
1.1.4 Alınan Ücret ve Komisyonlar	20.659
1.1.5 Elde Edilen Diğer Kazançlar	69.192
1.1.6 Zarar Olarak Muhasebeleştirilen Donuk Alacaklardan Tahsilatlar	-
1.1.7 Personele ve Hizmet Tedarik Edenlere Yapılan Nakit Ödemeler	(94.615)
1.1.8 Ödenen Vergiler	(18.224)
1.1.9 Diğer	(305.681)
1.2 Bankacılık Faaliyetleri Konusu Varlık ve Yükümlülüklerdeki Değişim	86.140
1.2.1 Gerçeğe Uygun Değer Farkı K/Z'a Yansıtılan FV'larda Net (Artış) Azalış	472.461
1.2.2 Bankalar Hesabındaki Net (Artış) Azalış	(610.681)
1.2.3 Kredilerdeki Net (Artış) Azalış	(3.340.411)
1.2.4 Diğer Varlıklarda Net (Artış) Azalış	13.251
1.2.5 Bankalardan Toplanan Fonlarda Net Artış (Azalış)	332.329
1.2.6 Diğer Toplanan Fonlarda Net Artış (Azalış)	2.846.736
1.2.7 Gerçeğe Uygun Değer Farkı K/Z'a Yansıtılan FY'lerde Net Artış (Azalış)	-
1.2.8 Alınan Kredilerdeki Net Artış (Azalış)	-
1.2.9 Vadesi Gelmiş Borçlarda Net Artış (Azalış)	-
1.2.10 Diğer Borçlarda Net Artış (Azalış)	372.455
I. Bankacılık Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı	(72.190)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIŞLARI	
II. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı	(1.258.478)
2.1 İktisap Edilen İştirakler, Bağlı Ortaklıklar ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları)	(50)
2.2 Elden Çıkarılan İştirakler, Bağlı Ortaklıklar ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları)	-
2.3 Satın Alınan Menkul ve Gayrimenkuller	(79.737)
2.4 Elden Çıkarılan Menkul ve Gayrimenkuller	749
2.5 Elde Edilen Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	(1.190.086)
2.6 Elden Çıkarılan Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	15.056
2.7 Satın Alınan İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar	-
2.8 Satılan İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar	-
2.9 Diğer	(4.410)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIŞLARI	
III. Finansman Faaliyetlerinden Sağlanan Net Nakit	1.668.613
3.1 Krediler ve İhraç Edilen Menkul Değerlerden Sağlanan Nakit	238.083.835
3.2 Krediler ve İhraç Edilen Menkul Değerlerden Kaynaklanan Nakit Çıkışı	(236.405.632)
3.3 İhraç Edilen Sermaye Araçları	-
3.4 Temettü Ödemeleri	-
3.5 Kiralamaya İlişkin Ödemeler	(9.590)
3.6 Diğer	-
IV. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar Üzerindeki Etkisi	349.097
V. Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklardaki Net Artış / (Azalış)	687.042
VI. Dönem Başındaki Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar	251.608
VII. Dönem Sonundaki Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar	938.650

Not: TFRS 9 'Finansal Araçlar' Standardı'nın geçişle ilişkin hükümleri uyarınca önceki dönem finansal tablolarının yeniden düzenlenmemiş olması sebebiyle cari dönem finansal tablolarıyla karşılaştırmalı olarak açıklanmamış olup, daha önce raporlanan halleriyle gösterilmiştir.

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

NAKİT AKIŞ TABLOSU	Sınırlı
	Denetimden
	Geçmiş
	Önceki dönem
	1 Ocak -
	30 Eylül 2019
A. BANKACILIK FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIŞLARI	
1.1 Bankacılık Faaliyet Konusu Varlık ve Yükümlülüklerdeki Değişim Öncesi Faaliyet Kârı	24.609
1.1.1 Alınan Kâr Payları	205.977
1.1.2 Ödenen Kâr Payları	(57.810)
1.1.3 Alınan Temettüer	-
1.1.4 Alınan Ücret ve Komisyonlar	391
1.1.5 Elde Edilen Diğer Kazançlar	35.749
1.1.6 Zarar Olarak Muhasebeleştirilen Donuk Alacaklardan Tahsilatlar	(17)
1.1.7 Personele ve Hizmet Tedarik Edenlere Yapılan Nakit Ödemeler	(96.923)
1.1.8 Ödenen Vergiler	(16.994)
1.1.9 Diğer	(45.764)
1.2 Bankacılık Faaliyetleri Konusu Varlık ve Yükümlülüklerdeki Değişim	(660.325)
1.2.1 Gerçeğe Uygun Değer Farkı K/Z'a Yansıtılan FV'larda Net (Artış) Azalış	(866.805)
1.2.2 Bankalar Hesabındaki Net (Artış) Azalış	(250.330)
1.2.3 Kredilerdeki Net (Artış) Azalış	(3.525.870)
1.2.4 Diğer Varlıklarda Net (Artış) Azalış	105.262
1.2.5 Bankalardan Toplanan Fonlarda Net Artış (Azalış)	92.661
1.2.6 Diğer Toplanan Fonlarda Net Artış (Azalış)	3.726.865
1.2.7 Gerçeğe Uygun Değer Farkı K/Z'a Yansıtılan FY'lerde Net Artış (Azalış)	-
1.2.8 Alınan Kredilerdeki Net Artış (Azalış)	9.799
1.2.9 Vadeleri Gelmiş Borçlarda Net Artış (Azalış)	-
1.2.10 Diğer Borçlarda Net Artış (Azalış)	48.093
I. Bankacılık Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı	(635.716)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIŞLARI	
II. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı	(1.065.533)
2.1 İktisap Edilen İştirakler. Bağlı Ortaklıklar ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları)	(50)
2.2 Elden Çıkarılan İştirakler. Bağlı Ortaklıklar ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları)	-
2.3 Satın Alınan Menkul ve Gayrimenkuller	(46.136)
2.4 Elden Çıkarılan Menkul ve Gayrimenkuller	101
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 İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar	(998.749)
2.8 Satılan İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar	-
2.9 Diğer	(13.040)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIŞLARI	
III. Finansman Faaliyetlerinden Sağlanan Net Nakit	1.102.567
3.1 Krediler ve İhraç Edilen Menkul Değerlerden Sağlanan Nakit	1.106.812
3.2 Krediler ve İhraç Edilen Menkul Değerlerden Kaynaklanan Nakit Çıkışı	-
3.3 İhraç Edilen Sermaye Araçları	-
3.4 Temettü Ödemeleri	-
3.5 Kiralamaya İlişkin Ödemeler	(4.245)
3.6 Diğer	-
IV. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar Üzerindeki Etkisi	229
V. Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklardaki Net Artış / (Azalış)	(598.454)
VI. Dönem Başındaki Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar	654.087
VII. Dönem Sonundaki Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar	55.633

Not: TFRS 9 'Finansal Araçlar' Standardı'nın geçişine ilişkin hükümleri uyarınca önceki dönem finansal tablolarının yeniden düzenlenmemiş olması sebebiyle cari dönem finansal tablolarıyla karşılaştırmalı olarak açıklanmamış olup, daha önce raporlanan halleriyle gösterilmiştir.

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN 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 olmayan finansal tablolar. 5411 Sayılı Bankacılık Kanunu'na ilişkin olarak 1 Kasım 2006 tarih ve 26333 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Bankaların Muhasebe Uygulamalarına ve Belgelerin Saklanması İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik hükümleri ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu ("BDDK") tarafından muhasebe ve finansal raporlama esaslarına ilişkin yayımlanan diğer yönetmelik, tebliğ, açıklama ve genelgelere ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") hükümlerine (tümü "BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı")'na uygun olarak hazırlanmıştır. Düzenlenen kamuya açıklanacak konsolide olmayan finansal tabloların biçim ve içerikleri ile bunların açıklama ve dipnotları "Bankalarca Kamuya Açıklanacak Finansal Tablolar ile Bunlara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Hakkında Tebliğ" ve "Bankalarca Risk Yönetimine İlişkin Kamuya Yapılacak Açıklamalar Hakkında Tebliğ" ile bunlara ek ve değişiklikler getiren tebliğlere uygun olarak hazırlanmıştır. Banka, muhasebe kayıtlarını Türk parası olarak, Bankacılık Kanunu, Türk Ticaret Kanunu ve Türk vergi mevzuatına uygun olarak tutmaktadır.

Konsolide olmayan finansal tablolar. gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülükler dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak TL olarak hazırlanmıştır.

Finansal tabloların TFRS'ye göre hazırlanmasında Banka yönetiminin bilançodaki varlık ve yükümlülükler ile bilanço tarihi itibarıyla koşullu konular hakkında varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Söz konusu varsayımlar ve tahminler finansal araçların gerçeğe uygun değer hesaplamalarını ve finansal varlıkların değer düşüklüğünü içermekte olup düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve bu düzeltmelerin etkisi gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Kullanılan varsayım ve tahminler ilgili dipnotlarda açıklanmaktadır.

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

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen muhasebe politikaları ve kullanılan değerlendirme esasları, BDDK tarafından muhasebe ve finansal raporlama esaslarına ilişkin yayımlanan yönetmelik, tebliğ, açıklama ve genelgelere ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda KGGK tarafından yürürlüğe konulmuş olan TMS/TFRS (tümü "BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı") kapsamında yer alan esaslara göre belirlenmiştir.

Ara dönem finansal tabloların hazırlanmasında izlenen muhasebe politikaları ve kullanılan değerlendirme esasları, "BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı" kapsamında yer alan esaslara göre belirlenmiş ve uygulanmış olup, 31 Aralık 2019'da sona eren yıla ilişkin olarak hazırlanan yıllık finansal tablolarda uygulanan muhasebe politikalarıyla "TFRS 9 Finansal Araçlar" standardının kredi karşılıkları hesaplamalarının uygulanması dışında tutarlıdır. Banka, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından 19 Ocak 2017 tarihli ve 29953 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan finansal araçların sınıflandırılması ve ölçümü ile alakalı "TFRS 9 Finansal Araçlar" standardını 1 Ocak 2020 tarihinden geçerli olmak üzere "TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme", standardının yerine uygulamaktadır. TFRS 9 standardı, esas olarak finansal araçların sınıflandırılması ve ölçümü, finansal varlıklar için hesaplanacak beklenen zarar karşılığı için yeni ilkeler ortaya koymaktadır.

Banka 2019 yılı için TFRS 9 kapsamındaki finansal araçlara ilişkin karşılaştırmalı bilgileri yeniden düzenlememiş olup standardın kredi karşılıkları hesaplamalarının ilk uygulamasına ilişkin toplam etki cari dönem özkaynak değişim tablosu içerisinde 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla geçmiş yıllar kar/zararı kalemi içerisinde gösterilmiştir. Bu çerçevede, ekli konsolide olmayan finansal tablolar karşılaştırmalı olarak sunulmamış olup, geçmiş dönem konsolide olmayan finansal tabloları ve bu finansal tablolara ilişkin açıklama ve dipnotlarına cari dönem verilerini takip eden bölümlerde yer verilmiştir. 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla, TFRS 9 kredi karşılığı hesaplamalarının ilk uygulamasına ilişkin finansal tablolar üzerindeki geçiş etkileri XXIII no'lu dipnotta sunulmuştur.

Cari dönemlere ilişkin muhasebe politikaları ve kullanılan değerlendirme esasları II ila XXIII no'lu dipnotlarda açıklanmaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

I. Sunum esaslarına ilişkin açıklamalar (devamı)

Konsolide olmayan finansal tabloların TFRS'ye göre hazırlanmasında Banka yönetiminin bilançodaki varlık ve yükümlülükler ile bilanço tarihi itibarıyla koşullu varlıklar ve yükümlülükler hakkında varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Söz konusu varsayımlar ve tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve bu düzeltmelerin etkilerinin detayları ilgili dipnotlarda açıklandığı şekilde gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

Son dönemde Çin'de ortaya çıkan, dünyada çeşitli ülkelere yayılan potansiyel olarak ölümcül solunum yolu enfeksiyonlarına neden olan COVID-19 salgını, özellikle salgına aşırı maruz kalan ülkelerde operasyonlarda aksaklıklara yol açtığı gibi hem bölgesel ve hem de küresel olarak ekonomik koşulları olumsuz yönde etkilemektedir. COVID-19'un dünya geneline yayılması sonucunda, virüsün bulaşmasını önlemek amacıyla dünyada olduğu gibi ülkemizde de çeşitli tedbirler alınmış ve hâlâ alınmaya devam edilmektedir. Bu tedbirlerin yanı sıra, ülkemizde ve dünya genelinde virüs salgınının bireyler ve işletmeler üzerindeki ekonomik etkilerinin asgari seviyeye indirilebilmesi için ekonomik tedbirler de alınmaktadır.

Banka 30 Eylül 2020 tarihli ara dönem mali tablolarını hazırlarken COVID-19 salgınının olası etkilerini finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan tahmin ve muhakemelere yansıtmıştır. Beklenen kredi zararları hesaplamasında kullanılan tahmin ve varsayımlar beklenen zarar karşılıklarına ilişkin açıklamalar kısmında açıklanmıştır.

c. Karşılaştırmalı bilgiler ve sınıflamalar:

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından önceki dönem bilgileri gerekli görüldüğünde yeniden düzenlenir. Banka, önceki dönem nakit akış tablosunda yeniden düzenleme yapmıştır.

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

Banka, finansal araçlara ilişkin stratejilerini kaynak yapısını dikkate alarak oluşturmaktadır. Banka'nın kaynak yapısı, esas olarak "özel cari hesaplar", "katılma hesapları" ve "katılma hesapları yatırım vekâleti havuzları" olarak toplanan fonlardan meydana gelmektedir. Toplanan fonlar dışında Banka'nın en önemli fon kaynakları özkaynaklar ve yurtiçi/yurtdışı finansal kurumlardan sağlanan fonlardır.

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 Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası ("TCMB") döviz alış kurlarından değerlemeye tabi tutularak Türk Lirası'na çevrilmiş ve oluşan kur farkları kambiyo işlemleri karı veya zararı olarak kayıtlara yansıtılmıştır.

Yabancı para krediler hesaplarında izlenen krediler takibe intikal ettiklerinde yabancı para krediler hesaplarında izlenmeye devam edilirler ve cari kurlarla değerlendirilir.

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

Aktif ve yükümlülük hesaplarında izlenen ve bir vadeye bağlı olmayan kıymetli maden cinsinden varlık ve yükümlülükler dönem sonu Borsa İstanbul ağırlıklı ortalama fiyatından değerlemeye tabi tutularak Türk Lirası'na çevrilir ve oluşan değerlendirme farkları kambiyo işlemleri karı veya zararı olarak kayıtlara yansıtılır.

Banka'nın aktifleştirdiği kur farkı bulunmamaktadır.

III. Vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri ile türev ürünlere ilişkin açıklamalar

Banka'nın türev işlemleri vadeli döviz alım satım, vadeli kıymetli maden alım satım ve swap sözleşmelerinden oluşmaktadır. Banka valörlü spot döviz alım-satım işlemlerini vadeli aktif değerler alım satım taahhütlerinde muhasebeleştirilmektedir.

Banka'nın türev ürünleri "TFRS 9 Finansal Araçlar" hükümleri gereğince sınıflandırılmakta, ölçülmekte ve muhasebeleştirilmektedir. Türev işlemlerin ilk olarak kayda alınmasında gerçeğe uygun değerleri kullanılmakta ve kayda alınmalarını izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değerleri ile değerlendirilmektedir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

III. Vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri ile türev ürünlere ilişkin açıklamalar (devamı)

Türev işlemlerden doğan yükümlülük ve alacaklar sözleşme tutarları üzerinden nazım hesaplara kaydedilmektedir. Türev işlemler kayda alınmalarını izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmekte ve gerçeğe uygun değer pozitif veya negatif olmasına göre "Türev Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara Yansıtılan" veya Türev Finansal Yükümlülüklerin Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara Yansıtılan Kısmı hesaplarında bilanço içerisinde gösterilmektedir. Bilançoda gösterilen bu tutarlar, türev ürünlerin gerçeğe uygun değerlerini yansıtmaktadır. Yapılan değerlendirme sonucu gerçeğe uygun değerde meydana gelen farklar gelir tablosunda "Türev finansal işlemlerden kar/zarar" hesaplarında muhasebeleştirilmektedir.

IV. Kâr 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.

Kar payı giderleri

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

V. Ücret ve komisyon gelir ve giderlerine ilişkin açıklamalar

İfta edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal enstrümanların etkin kar payı oranının ayrılmaz bir parçası olanlar dışındaki ücret ve komisyonlar, TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat standardına uygun olarak muhasebeleştirilmektedir.

Banka tarafından kullanılan nakdi ve gayrinakdi krediler için peşin tahsil edilen ücret ve komisyonların dönemi ilgilendiren bölümü TFRS hükümleri çerçevesinde sırasıyla iç verim yöntemi ve ilgili kredinin komisyon dönemi içerisinde doğrusal olarak dönem gelirlerine yansıtılmaktadır. Peşin tahsil edilen ücret ve komisyonların gelecek döneme ilişkin kısımları ise "Kazanılmamış Gelirler" hesabına kaydedilerek bilançoda "Diğer Yükümlülükler" içerisinde gösterilmektedir. Nakdi kredilerden alınan komisyonların döneme isabet eden kısmı gelir tablosunda " Kredilerden Alınan Kar Payları" kaleminde gösterilmektedir.

Finansal yükümlülüklerle ilişkin olarak diğer kurum ve kuruluşlara ödenen ve işlem maliyetini oluşturan kredi ücret ve komisyon giderleri peşin ödenmiş gider hesabında takip edilmekte olup iç verim oranı yöntemine göre gider hesaplarına yansıtılmaktadır.

VI. Finansal varlıklara ve yükümlülüklerle ilişkin açıklamalar

Banka, finansal varlıklarını "Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar". "Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar" veya "İfta Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar" olarak sınıflandırmakta ve muhasebeleştirilmektedir. İlgili sınıflandırma, finansal varlıkların ilk muhasebeleştirme esnasında sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerine bağlıdır. Söz konusu finansal varlıklar, KGGK tarafından 19 Ocak 2017 tarihli ve 29953 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan finansal araçların sınıflandırılması ve ölçümüne ilişkin TFRS 9 standardının üçüncü bölümünde yer alan "Finansal Tablolara Alma ve Finansal Tablo Dışı Bırakma" hükümlerine göre kayıtlara alınmakta veya çıkarılmaktadır. Finansal varlıklar ilk kez finansal tablolara alınması esnasında gerçeğe uygun değerinden ölçülmektedir. "Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar" dışındaki finansal varlıkların ilk ölçümünde işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilmekte veya gerçeğe uygun değerden düşülmektedir.

Banka, finansal bir varlığı sadece finansal araca ilişkin sözleşme hükümlerine taraf olduğunda finansal durum tablosuna almaktadır. Finansal bir varlığın ilk kez finansal tablolara alınması sırasında finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri dikkate alınmaktadır. Banka değişiklik gerçekleştirdiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıklar yeniden sınıflandırılmakta ve yeniden sınıflandırma ileriye yönelik olarak uygulanmaktadır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp veya kar payları için herhangi bir düzeltme yapılmamaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

VI. Finansal varlıklara ve yükümlülüklerle ilişkin açıklamalar (devamı)

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar; "Türev Finansal Varlıklar" ile "Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlık" olarak sınıflandırılan finansal varlıklar" olarak iki ana başlık altında toplanmıştır. Bu grupta sınıflandırılan finansal varlıklar gerçeğe uygun değerlerini yansıtan maliyet bedelleriyle mali tablolara alınmakta ve sonraki dönemlerde gerçeğe uygun değerleri üzerinden finansal tablolarda gösterilmektedir. Yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar/zarar hesaplarına dahil edilmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar ilk kayda alınmalarında gerçeğe uygun değerlerini yansıtan elde etme maliyet bedellerine, işlem maliyetlerinin eklenmesi ile muhasebeleştirilmektedir. İlk kayda alımdan sonra gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan borçlanma senetlerinin müteakip değerlendirilmesi gerçeğe uygun değeri üzerinden yapılmakta ve gerçeğe uygun değerdeki değişikliklerden kaynaklanan ve menkullerin iskonto edilmiş değeri ile gerçeğe uygun değeri arasındaki farkı ifade eden gerçekleşmemiş kar veya zararlar özkaynak kalemleri içerisinde "Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" hesabı altında gösterilmektedir. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların elden çıkarılması durumunda özkaynaklarda "Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" hesabında izlenen bunlara ait değer artış/azalışları gelir tablosuna devredilir. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlık olarak sınıflandırılan ve kote olmayan özkaynağa dayalı araçlar ise maliyet değerlerinden varsa değer düşüklükleri indirildikten sonraki değerleri ile kayda alınmaktadır.

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 sınıflandırılmaktadır. İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar ve yükümlülükler 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 ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar ve yükümlülükler ile ilgili kar payı gelirleri ve kar payı giderleri gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

Banka'nın 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Alacaklı Kuruluşu Türkiye Varlık Fonu Yönetimi A.Ş. olan TRT240424F22 ISIN kodlu, 24 Nisan 2019 başlangıç tarihli, en erken beş yıl geri ödeme opsiyonu olan ve vadesiz 200.000.000 Euro değerinde bir adet sermaye benzeri borçlanma aracı bulunmakta olup. söz konusu finansal yükümlülük kayıtlara gerçeğe uygun değerinden yansıtılmış olup, maliyet değeri ve gerçeğe uygun değeri arasındaki fark ilk edinim tarihinde özkaynaklarda 'Diğer Sermaye Yedekleri' hesabında muhasebeleştirilmiştir (Bölüm 5 Kısım 2 Dipnot 9 ve Dipnot 11).

Ayrıca, bu işlem ile ilgili olarak %0 getirili vadesiz kamu menkul kıymetleri Banka Yönetiminin aldığı karar doğrultusunda 'itfa edilmiş maliyetinden taşınan finansal varlık' olarak sınıflandırılmış ve kamu menkul kıymet getiri oranları ile indirgenmiş tutarı ile bilançoya alınmıştır. İlk edinim tarihi maliyet değeri ve indirgenmiş tutarı arasındaki fark özkaynakların içinde 'Diğer Sermaye Yedekleri' hesabında muhasebeleştirilmiştir (Bölüm 5 Kısım 1 Dipnot 7).

VII. Beklenen zarar karşılıklarına ilişkin açıklamalar

22 Haziran 2016 tarih ve 29750 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış olan "Kredilerin Sınıflandırılması ve Bunlar İçin Ayrılacak Karşılıklara İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik" uyarınca Banka 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren değer düşüklüğü karşılıklarını TFRS 9 hükümlerine uygun olarak ayırmaya başlamıştır. Bu çerçevede 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla BDDK'nın ilgili mevzuatı çerçevesinde ayrılan kredi karşılıkları ayırma yöntemi, TFRS 9'un uygulanmaya başlanması ile beklenen kredi zararları modeli uygulanarak değiştirmiştir. Beklenen kredi zararları tahmini tarafsız, mevcut şartlar ve gelecekteki ekonomik şartlara ilişkin tahminler hakkında desteklenebilir bilgiler içermektedir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

VII. Beklenen zarar karşılıklarına ilişkin açıklamalar (devamı)

Banka, bir finansal araçtaki kredi riskinin ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli ölçüde artış meydana gelmemesi durumunda söz konusu finansal varlığı birinci aşama olarak sınıflandırır ve söz konusu finansal varlığa her raporlama tarihinde, finansal araca ilişkin zarar karşılığını 12 aylık beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer. Değer düşüklüğünün amacı, ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana kredi riskinde önemli artışlar olan tüm finansal araçlar için bireysel ya da toplu olarak makul ve ileriye dönük olanlar da dahil desteklenebilir tüm bilgiler dikkate alınarak ömür boyu beklenen zararlarının finansal tablolara alınmasıdır.

Beklenen kredi zararlarının hesaplanması

Banka, beklenen kredi zararlarını dikkate alınarak belirlenen olasılıklara göre ağırlıklandırılmış, geçmiş olaylar ve mevcut şartlara ilişkin tahminler içeren raporlama tarihi itibarıyla elde edilebilen makul, tarafsız ve desteklenebilir bilgilerle ölçmektedir. Banka, modelleme için tarihsel verinin yetersiz olmasından dolayı bu risk parametrelerinin tahminlenmesinde içsel model geliştirememiştir. Karşılıklı hesaplamalarında, Temerrüt olasılığı (TO) parametresi olarak makul bir yaklaşımla katılım bankaları temerrüt oranlarının ortalaması oranı bir yıllık temerrüt olasılığı olarak kullanılmaktadır. Temerrüt Halinde Kayıp (THK) parametresi için ise makul bir yaklaşımla BDDK tarafından yayınlanan Kredi Riskine Esas Tutarın İçsel Derecelendirmeye Dayalı Yaklaşımlar ile Hesaplanmasına İlişkin Tebliğ'deki Temel İDD yaklaşımı ile uyumlu şekilde %45 oranını kullanmaktadır. Beklenen kredi zararlarının hesaplanması üç ana parametreden oluşmaktadır: Temerrüt Olasılığı (TO), Temerrüt Halinde Kayıp (THK), Temerrüt Tutarı (TT).

Beklenen zarar karşılıkları hesaplanırken kullanılan parametreler:

Temerrüt olasılığı (TO):

Belirli bir zaman diliminde kredinin temerrüde düşme olasılığını ifade etmektedir. Banka TFRS 9 uyarınca beklenen kredi zararını hesaplariken iki farklı temerrüt olasılığı değeri kullanmaktadır:

- 12 Aylık temerrüt olasılığı: Raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde temerrüde düşme olasılığının tahmini
- Ömür boyu temerrüt olasılığı: Finansal aracın beklenen ömrü boyunca temerrüde düşme olasılığının tahmini

Temerrüt Halinde Kayıp (THK):

Borçlunun temerrüde düşmesi halinde krediden kaynaklanan ekonomik kaybı ifade eder. Oran olarak ifade edilir.

Temerrüt Tutarı (TT):

Nakdi kredilerde, rapor tarihi itibarıyla kullandırımı gerçekleşmiş bakiyeyi ifade eder. Gayri nakdi kredi ve taahhütlerde ise krediye dönüşüm oranı uygulanarak hesaplanan değerdir. Kredi dönüşüm oranı, cari tarih ile temerrüt tarihi arasındaki muhtemel risk artışlarının uyarlamada kullanılan krediye dönüşüm oranına tekabül etmektedir.

Beklenen kredi zararları tahmini, tarafsız, olasılıklara göre ağırlıklandırılmış ve geçmiş olaylar, mevcut şartlar ve gelecekteki ekonomik şartlara ilişkin tahminler hakkında desteklenebilir bilgiler içermektedir. Bu finansal varlıklar finansal tablolara ilk alındıkları andan itibaren gözlemlenen kredi risklerindeki artışa bağlı olarak aşağıdaki üç kategoriye ayrılmıştır:

12 Aylık Beklenen Zarar Karşılığı (1. Aşama)

Finansal tablolara ilk alındıkları anda veya daha sonra kredi riskinde önemli bir artış olmayan finansal varlıklardır ve gecikme gün sayıları 30 günü geçmez. Bu varlıklar için kredi riski değer düşüklüğü karşılığı 12 aylık beklenen kredi zarar karşılığı tutarında muhasebeleşmektedir. Kredi kalitesinde önemli bir bozulma olmadıkça tüm varlıklar için geçerlidir. 12 aylık beklenen kayıp değerleri, (raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde veya bir finansal aracın ömrü 12 aydan kısa ise daha kısa bir süre içinde) ömür boyu beklenen kayıp hesaplamasının bir parçasıdır.

Kredi Riskinde Önemli Artış (2. Aşama)

Finansal tablolara ilk alındığı andan sonra kredi riskinde önemli bir artış olması durumunda, ilgili finansal varlık 2. Aşamaya aktarılmaktadır. Kredi riski değer düşüklüğü karşılığı ilgili finansal varlığın ömür boyu beklenen kredi zarar karşılığına göre belirlenmektedir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

VII. Beklenen zarar karşılıklarına ilişkin açıklamalar (devamı)

Banka aşağıdaki kriterleri gözeterek finansal varlıkları 2. aşama olarak sınıflandırır:

- Gecikme gün sayısı 30 günü geçen ancak 90 günü geçmeyen krediler,
- Erken uyarı sisteminden alınan veriler ve bankanın bu durumda yapacağı değerlendirme,
- Müşterinin temerrüde düşme riskinin kredinin verildiği ilk tanımlamadan bu yana önemli ölçüde artıp artmadığını belirlemek için kredinin başlangıcındaki temerrüde düşme riski ile yapılacak olan karşılaştırma sonucu Banka yönetiminin kredi riskinde önemli artış olduğu sonucuna varması,
- Geri ödemesi tamamen teminata bağlı olan kredilerde teminatının net gerçekleşebilir değeri alacak tutarının altına düşen krediler,

Temerrüt (3. Aşama/Özel Karşılık):

Banka içsel prosedürlerine göre aşağıdaki durumların mevcut olması durumunda ilgili finansal varlık temerrüt kapsamında girmektedir:

- Son taksit tarihinde itibaren gecikmesi 90 günü geçen krediler (Bu durumda müşteri 91'inci günde takibe alınmaktadır).
- Yeniden yapılandırılarak canlı alacak olarak sınıflandırılan ve bir yıllık izleme süresi içerisinde ödemesi 30 günden fazla geciken krediler (Bu durumda müşteri 31. günde takibe alınmaktadır).
- Yeniden yapılandırılarak canlı alacak olarak sınıflandırılan ve bir yıllık izleme süresi içerisinde en az bir kez daha yapılandırılan krediler.

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli tahmin ve muhakemeler notunda bahsedildiği üzere Banka 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla COVID-19 salgınının olası etkilerini beklenen kredi zararları hesaplamasında kullanılan tahmin ve muhakemelere azami gayret prensibi ile elde ettiği verileri en iyi tahmin yöntemiyle finansal tablolara yansıtmıştır. Bu kapsamda, Banka, salgının ekonomi üzerinde olası etkileri nedeniyle, Ulaştırma ve Depolama, Konaklama ve Yiyecek Hizmet Faaliyetleri, İnsan Sağlığı ve Sosyal Hizmet Faaliyetleri sektörlerindeki krediler için temerrüt olasılıklarını 2020 yıl sonu hedefleri doğrultusunda artırarak ilave karşılıklar tesis etmeye devam etmektedir. 2020 yılının ilk üç çeyrek için karşılık hesaplamalarında tercih edilen bu yaklaşım, ilerleyen raporlama dönemlerinde salgının etkisi, kredi portföyü ve geleceğe ilişkin beklentilerdeki değişimler gözetilerek tekrar gözden geçirilecektir.

BDDK'nın 17 Mart 2020 tarih 8948 sayılı ve 27 Mart 2020 tarih 8970 sayılı kararlarına esas olarak COVID-19 salgını neticesinde ekonomik ve ticari faaliyetlerde oluşan aksaklıklar nedeniyle, 17 Mart 2020 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, Kredilerin Sınıflandırılması ve Bunlar İçin Ayrılacak Karşılıklara İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 4'üncü ve 5'inci maddeleri kapsamında kredilerin ikinci grupta sınıflandırılması için öngörülen 30 gün gecikme süresinin, birinci grupta izlenen krediler için 31 Aralık 2020 tarihine kadar 90 gün olarak uygulanmasına ve kredilerin donuk alacak sınıflandırılması için öngörülen 90 gün gecikme süresinin birinci ve ikinci grupta izlenen krediler için 31 Aralık 2020 tarihine kadar 180 gün olarak uygulanmasına imkan sağlanmıştır. Bu bağlamda;

- Geçici olarak, 90 güne kadar tahsil edilemeyen alacakların birinci grupta, 180 güne kadar tahsil edilemeyen alacakların ise ikinci grupta sınıflandırılabilmesine imkan sağlanmıştır.
- Yapılandırılmış taksitli alacaklarda, vadesi gelen taksitlerinde gecikmede kalmak istemeyen müşteriler açısından, mevcut yapılandırma sözleşmeleri bozulmadan, tanınan bu süreler kapsamında taksitlerinin ötelenebilmesi uygulaması başlamıştır.
- Garame bankalar protokollerinin tamamlanması işlemlerinde, zaman alan operasyonlara tanınacak sürelerin ortak mutabakatla uzatılması sonucu oluşmuştur.

Nihai olarak da bu tür alacaklara istinaden ayrılacak karşılıkların, bankaların TFRS 9 kapsamında beklenen kredi zararının hesaplanmasında kullandıkları kendi risk modellerine göre devam edecekleri sonucu doğmuştur.

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Banka'nın yukarıda anılan esneklikler kapsamında yer alan kredisi bulunmamaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

VIII. Finansal araçların netleştirilmesine ilişkin açıklamalar

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, Banka'nın 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. Banka'nın bu şekilde netleştirilen finansal varlık ve yükümlülükleri bulunmamaktadır.

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

Tekrar geri alımlarını öngören anlaşmalar çerçevesinde satılmış olan menkul kıymetler Banka portföyünde tutulmuş amaçlarına göre "Gerçeğe uygun değer farkı kâr/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 kâr payları kâr veya zarar tablosunda "Para piyasası işlemlerine verilen kâr payları" kaleminde izlenmektedir. Banka'nın ödünce konu edilmiş menkul değeri bulunmamaktadır.

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

Durdurulan bir faaliyet, Banka'nın elden çıkarılan veya satış amacıyla elde tutulan olarak sınıflandırılan bir bölümdür. Durdurulan faaliyetlere ilişkin sonuçlar gelir tablosunda ayrı olarak sunulur.

Banka'nın durdurulan faaliyeti bulunmamaktadır.

XI. 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.

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla ilişikteki finansal tablolarda şerefiye tutarı bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

Banka'nın 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. Banka, maddi olmayan duran varlıklara ilişkin tükenme paylarını, varlıkların faydalı ömürlerine göre eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemini kullanarak ayırmaktadır. Banka'nın bilgisayar yazılımlarının faydalı ömürleri 3 ile 4 yıl olarak, diğer maddi olmayan duran varlıklarının tahmini ekonomik ömrü ise 15 yıl olarak belirlenmiştir.

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

XII. 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 düzeltmesine tabi tutulmuş, daha sonraki dönemlerdeki girişler ise ilk alış bedelleri dikkate alınmış olup bu tutarlardan birikmiş amortismanlar ve varsa ilgili varlığın değer düşüklüğü karşılıkları düşülerek finansal tablolarda "Maddi Duran Varlıklara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı" ("TMS 16") uyarınca izlenmektedir.

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

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.

XIII. Kiralama işlemlerine ilişkin açıklamalar

Banka, TFRS 16 Kiralamalar standardını uygulamaktadır.

Banka, 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 muhasebeleştirmek 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 gösterilmektedir.

TFRS 16, kiracılar için tek bir kiralama muhasebesi modelini getirmiştir. Sonuç olarak, 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.

Banka, kiralama borçlarını ölçerken alternatif borçlanma oranını kullanarak kiralama ödemelerini iskonto etmiştir. Uygulanan ağırlıklı ortalama oran Türk Lirası cinsi kiralamalar için %17'dir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

XIII. Kiralama işlemlerine ilişkin açıklamalar (devamı)

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,
- Banka tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler

Banka maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

- Birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve
- kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer.

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

Kira yükümlülüğü

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

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil 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 Banka, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- Defter değerini, kira yükümlülüğündeki kâr 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 kâr payı, kira yükümlülüğünün kalan bakiyesine sabit bir dönemsel kâr payı oranı uygulanarak bulunan tutardır.

XIV. Karşılıklar ve koşullu yükümlülüklerle ilişkin açıklamalar

Krediler için ayrılan beklenen zarar karşılıkları 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 Banka'nın 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 ölçülemeyeceği durumlarda söz konusu yükümlülük "Koşullu" olarak kabul edilmekte ve dipnotlarda açıklanmaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

XV. Çalışanların haklarına ilişkin yükümlülüklerle ilişkin açıklamalar

i) *Tanımlanmış fayda planları*

Banka 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.

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

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

Banka'nın bu sandıklarla ilgili bir yükümlülüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

ii) *Tanımlanmış katkı planları*

Banka, çalışanları adına Sosyal Güvenlik Kurumu'na (Kurum) yasa ile belirlenmiş tutarlarda katkı payı ödemek zorundadır. Banka'nın 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*

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

XVI. Vergi uygulamalarına ilişkin açıklamalar

Cari vergi

Banka, 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 kâr paylarından (temettüler) stopaj yapılmaz. Bunların dışında kalan kişi ve kurumlara yapılan temettü ödemeleri %15 oranında stopaja tabidir. Kârın sermayeye ilavesi kâr dağıtımı sayılmaz ve stopaj uygulanmaz.

Kurumlar üçer aylık mali kârları 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 kârların 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 kârlarından mahsup edilemez.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

XVI. Vergi uygulamalarına ilişkin açıklamalar (devamı)

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.

Banka, 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 kâr 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 kâr elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenmiş vergiler

Ertelenmiş vergi, varlıkların oluştuğu veya yükümlülüklerin yerine getirildiği dönemde geçerli olan veya yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi oranları üzerinden hesaplanır ve kâr 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. Banka, 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.

XVII. Borçlanmalara ilişkin ilave açıklamalar

Banka, varlık kiralama şirketi aracılığı ile ihraç etmiş olduğu borçlanmayı temsil eden araçlardan sağlanan fonları “Alınan Krediler” içerisinde göstermiştir. Toplanan fonlar dışında kalan borçlanmayı temsil eden araçlar kayda alınmalarını izleyen dönemde iç verim oranı yöntemi ile iskonto edilmiş değerleri üzerinden izlenmektedir.

XVIII. İhraç edilen hisse senetlerine ilişkin açıklamalar

Bulunmamaktadır.

XIX. Aval ve kabullere ilişkin açıklamalar

Bulunmamaktadır.

XX. Devlet teşviklerine ilişkin açıklamalar

Banka’nın bilanço tarihi itibarıyla yararlanmış olduğu devlet teşviki bulunmamaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

XXI. Raporlamanın bölümlenmeye göre yapılmasına ilişkin açıklamalar

Faaliyet alanı Banka'nın 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.

Faaliyet bölümlerine göre raporlama, Dördüncü Bölüm X no'lu dipnotta sunulmuştur.

XXII. 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 olmayan finansal tablolara yansıtılmaktadır.

XXIII. Diğer hususlara ilişkin açıklamalar

Banka, 1 Ocak 2018 itibarıyla Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından 19 Ocak 2017 tarihli ve 29953 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan finansal araçların sınıflandırılması ve ölçümü ile ilgili TFRS 9 Finansal Araçlar ("TFRS 9") standardını kredi karşılıkları hesaplamaları hariç olmak üzere TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardının yerine uygulamaya başlamıştır.

Banka, 1 Ocak 2020 itibarıyla, TFRS 9 ve 22 Haziran 2016 tarih ve 29750 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ve 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren "Kredilerin Sınıflandırılması ve Bunlar İçin Ayrılacak Karşılıklara İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik" uyarınca itfa edilmiş maliyetinden ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen finansal varlıklarla birlikte cayılamaz kredi taahhütleri ve gayrinakdi kredileri için beklenen zarar karşılığı ayırmaya başlamıştır.

TFRS 9 "Finansal Araçlar" Standardı geçiş hükümlerinin sağladığı seçim uyarınca, Banka önceki dönem finansal tablolarını yeniden düzenlemek yerine standardın geçiş etkisini 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla özkaynaklarında 'geçmiş yıllar kar ve zararları' kaleminde muhasebeleştirme yöntemini seçmiştir.

Banka tüm finansal varlıklar için yukarıda anlatılan prosedürleri uygulayarak bilanço içi sınıflandırma ve ölçme kriterlerini yerine getirmektedir.

Banka'nın TFRS 9'u uygulamasının etkisine ilişkin açıklamalara yer verilmiştir:

1. Finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü ve sınıflanan finansal varlıkların TFRS 9'a geçişte finansal durum tablosu mutabakatı

VARLIKLAR	31.12.2019	TFRS 9 Sınıflama etkisi	TFRS 9 Değerleme etkisi	01.01.2020
FİNANSAL VARLIKLAR (Net)	1.950.478	-	(4.637)	1.945.841
Nakit ve Nakit Benzerleri	946.132	-	(4.637)	941.495
<i>Nakit Değerler ve Merkez Bankası</i>	784.075	-	-	784.075
<i>Bankalar</i>	162.057	-	(4.637)	157.420
<i>Para Piyasalarından Alacaklar</i>	-	-	-	-
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	996.277	-	-	996.277
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	7.659	-	-	7.659
Türev Finansal Varlıklar	410	-	-	410
İTFA EDİLMİŞ MALİYETİ İLE ÖLÇÜLEN FİNANSAL VARLIKLAR (Net)	6.827.862	(85.763)	58.890	6.800.989
Krediler	5.730.333	-	-	5.730.333
<i>İtfa Edilmiş Maliyetiyle Ölçülen Finansal Varlıklar</i>	1.097.529	-	-	1.097.529
<i>Donuk Alacaklar</i>	188.322	-	-	188.322
<i>Beklenen Zarar Karşılıkları (-)</i>	188.322	(85.763)	58.890	215.195
ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI	102.414	-	(2.628)	99.786
DİĞER AKTİFLER	401.517	-	(2.415)	399.102
VARLIKLAR TOPLAMI	9.282.271	(85.763)	49.210	9.245.718

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

XXIII. Diğer hususlara ilişkin açıklamalar (devamı)

2. TFRS 9 geçiş süreci için değer düşüklüğü karşılıklarının açılış bakiyesi mutabakat

YÜKÜMLÜLÜKLER	31.12.2019	TFRS 9 Sınıflama etkisi	TFRS 9 Değerleme etkisi	01.01.2020
TOPLANAN FONLAR	5.952.676	-	-	5.952.676
ALINAN KREDİLER	864.292	-	-	864.292
TÜREV FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER	5.891	-	-	5.891
KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN YÜKÜMLÜLÜKLER (Net)	30.567	-	-	30.567
KARŞILIKLAR	98.577	(85.763)	39.893	52.707
CARİ VERGİ BORCU	10.698	-	-	10.698
SERMAYE BENZERİ BORÇLANMA ARAÇLARI	1.076.666	-	-	1.076.666
DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER	73.731	-	-	73.731
ÖZKAYNAKLAR	1.169.173	-	9.317	1.178.490
YÜKÜMLÜLÜKLER TOPLAMI	9.282.271	(85.763)	49.210	9.245.718

Aşağıdaki tablo Banka'nın 31 Aralık 2019 itibarıyla hesapladığı değer düşüklüğü karşılığı ile 1 Ocak 2020 itibarıyla TFRS 9 öngörülen zarar modeline uygun olarak ölçülen yeni beklenen zarar karşılığının mutabakatını göstermektedir.

	TFRS 9 öncesi defter değeri 31 Aralık 2019	Yeniden ölçümler	TFRS 9 defter değeri 1 Ocak 2020
Krediler ve Diğer Alacaklar	274.085	(58.890)	215.195
1.Aşama	85.763	(58.890)	26.873
2.Aşama	-	-	-
3.Aşama	188.322	-	188.322
Finansal Varlıklar (*)	-	7.052	7.052
Gayrinakdi Krediler (**)	3.155	(699)	2.456
1. ve 2. Aşama	3.155	(699)	2.456
3. Aşama	-	-	-
Toplam	277.240	(52.537)	224.703

(*) TFRS 9 kapsamında Nakit ve Nakit Benzerleri ve Diğer Aktifler için ayrılan karşılıkları içermektedir.

(**) TFRS 9 geçişi öncesinde 1.,2. ve 3. aşama gayrinakdi krediler için ayrılan beklenen zarar karşılıkları pasifte "8.1 Genel Karşılıklar" kalemi içinde yer almaktadır. TFRS 9 ile birlikte ise 1., 2. ve 3. aşama gayrinakdi krediler için ayrılan beklenen zarar karşılıkları pasifte "8.4 Diğer Karşılıklar" kalemi içinde yer almaktadır.

3. TFRS 9 geçişinin yükümlülük etkileri

19 Ocak 2017 tarihli 29953 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan TFRS 9 Finansal Araçlar Standardının 7. Maddesinin 2. Fıkrasının 15. Bendine göre TFRS 9 kapsamında önceki dönem bilgilerinin yeniden düzenlenmesinin zorunlu olmadığı belirtilmekte, önceki dönem bilgilerinin yeniden düzenlenmemesi durumunda, önceki defter değeri ile ilk uygulama tarihindeki 1 Ocak 2020 defter değeri arasındaki farkın özkaynakların açılış bakiyesine yansıtılması gerektiği ifade edilmektedir. Bu madde kapsamında özkaynak kalemlerinde gösterilen TFRS 9'a geçiş etkilerine ilişkin açıklamalar aşağıda yer almaktadır.

Banka'nın önceki dönemin kapanış özel ve genel karşılığı ile 1 Ocak 2020 itibarıyla TFRS 9 öngörülen beklenen zarar modeline uygun olarak ölçülen yeni beklenen zarar karşılığı arasındaki net 9.317 TL gelir yönlü fark özkaynaklarda "Geçmiş Yıllar Kâr veya Zararı" kalemi içinde, katılma hesapları havuz payı için 40.592 TL gelir farkı karşılıklarda "Diğer Karşılıklar" içinde sınıflandırılmıştır.

20 Eylül 2017 tarihinde yayımlanan "Katılım Bankalarının Uygulanacak Tekdüzen Hesap Planı ve İzahnamesi Hakkında Tebliğ"inde belirtildiği üzere genel karşılıklar (birinci ve ikinci aşamadaki krediler için ayrılan TFRS 9 beklenen zarar karşılıkları) için ertelenmiş vergi varlığı hesaplanabilmektedir. Bu kapsamda 1 Ocak 2020 açılış finansallarına 2.628 TL ertelenmiş vergi aktifli yansıtılmış olup söz konusu tutar özkaynaklarda "Geçmiş Dönem Kar/zararı" başlığı altında sınıflandırılmıştır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

4. Cari dönemde geçerli olmayan önceki dönem muhasebe politikalarına ilişkin açıklamalar

“TFRS 9 Finansal Araçlar” standardı, 1 Ocak 2020 tarihinden geçerli olmak üzere “TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme” Standardının yerine uygulanmaya başlanmıştır. TFRS 9 geçişi ile beraber geçerliliğini yitiren muhasebe politikalarına aşağıda yer verilmektedir.

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.

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

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. 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 Kâr payları” hesaplarına intikal ettirmektedir. Özel karşılıklar dışında, Banka ilgili yönetmelik hükümleri çerçevesinde kredi ve diğer alacaklar için genel kredi karşılığı ayırmaktadır.

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.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Mali bünyeye ve risk yönetimine ilişkin bilgiler

I. 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. Banka'nın 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla hesaplanan cari dönem özkaynak tutarı 2.559.525 TL, sermaye yeterliliği standart oranı da %38,13'tür. 31 Aralık 2019 için özkaynak tutarı 2.168.964 TL, sermaye yeterliliği standart oranı da %63,64'dir. Banka'nın sermaye yeterliliği standart oranı ilgili mevzuat ile belirlenen asgari oranın üzerindedir.

a. Özkaynak kalemlerine ilişkin bilgiler

	Cari Dönem	Önceki Dönem
ÇEKİRDEK SERMAYE		
Bankanın tasfiyesi halinde alacak hakkı açısından diğer tüm alacaklardan sonra gelen ödenmiş sermaye	750.000	750.000
Hisse senedi ihraç primleri	-	-
Yedek akçeler	396.085	351.106
Türkiye Muhasebe Standartları (TMS) uyarınca özkaynaklara yansıtılan kazançlar	-	-
Kâr	57.709	44.979
Net Dönem Kârı/(zararı)	48.392	44.979
Geçmiş Yıllar Kârı	9.317	-
İştirakler, bağlı ortaklıklar ve birlikte kontrol edilen ortaklıklardan bedelsiz olarak edinilen ve dönem kârı içerisinde muhasebeleştirilmeyen hisseler	-	-
İndirimler Öncesi Çekirdek Sermaye	1.203.794	1.146.085
Çekirdek Sermayeden Yapılacak İndirimler		
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	12.978	-
Faaliyet kiralaması geliştirme maliyetleri	45.475	22.866
İlgili ertelenmiş vergi yükümlülüğü ile mahsup edildikten sonra kalan şerefiye	-	-
İpotek hizmeti sunma hakları hariç olmak üzere ilgili ertelenmiş vergi yükümlülüğü ile mahsup edildikten sonra kalan diğer maddi olmayan duran varlıklar	36.463	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	-	-
Çekirdek Sermayeden Yapılan İndirimler Toplamı	94.916	62.668
Çekirdek Sermaye Toplamı	1.108.878	1.083.417

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

I. Sermaye yeterliliği standart oranına ilişkin açıklamalar (devamı)

a. Özkaynak kalemlerine ilişkin bilgiler (devamı)

İLAVE ANA SERMAYE		
Çekirdek sermayeye dahil edilmeyen imtiyazlı paylara tekabül eden sermaye ile bunlara ilişkin ihraç primleri	-	-
Kurumca uygun görülen borçlanma araçları ve bunlara ilişkin ihraç primleri (*)	1.444.459	1.063.712
Kurumca uygun görülen borçlanma araçları ve bunlara ilişkin ihraç primleri (Geçici Madde 4 kapsamında olanlar)	-	-
İndirimler öncesi ilave ana sermaye	1.444.459	1.063.712
İlave ana sermayeden yapılacak indirimler		
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	-	-
Geçiş sürecinde ana sermayeden indirilmeye devam edecek unsurlar		
Şerefiye 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 (-)	-	-
İlave ana sermayeden yapılan indirimler toplamı	-	-
İlave ana sermaye toplamı	-	-
Ana sermaye toplamı (Ana Sermaye=Çekirdek Sermaye + İlave Ana Sermaye)	2.553.337	2.147.129
KATKI SERMAYE		
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)	35.220	21.835
İndirimler öncesi katkı sermaye	35.220	21.835
Katkı sermayeden yapılacak indirimler		
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 (-)	-	-
Katkı sermayeden yapılan indirimler toplamı	-	-
Katkı sermaye toplamı	35.220	21.835
Toplam özkaynak (Ana Sermaye ve Katkı Sermaye Toplamı)	2.588.557	2.168.964
Toplam özkaynaktan indirilecek değerler		
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	29.033	-

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

I. Sermaye yeterliliği standart oranına ilişkin açıklamalar (devamı)

a. Özkaynak kalemlerine ilişkin bilgiler (devamı)

Geçiş sürecinde ana sermaye ve katkı sermaye toplamından (sermayeden) indirilmeye devam edecek unsurlar		
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 çekirdek sermayesinin yüzde onunu aşan kısmının, 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	-	-
Toplam özkaynak (Ana sermaye ve katkı sermaye toplamı)	2.559.525	2.168.964
Toplam risk ağırlıklı tutarlar	6.712.543	3.408.374
SERMAYE YETERLİLİĞİ ORANLARI		
Çekirdek Sermaye Yeterliliği Oranı (%)	16,52	31,79
Ana Sermaye Yeterliliği Oranı (%)	38,04	63,00
Sermaye Yeterliliği Oranı (%)	38,13	63,64
TAMPONLAR		
Toplam ilave çekirdek sermaye gereksinim oranı (a+b+c)	2,5	2,5
a) Sermaye koruma tamponu oranı (%)	2,5	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 (%)	12,02	27,29
Uygulanacak indirim esaslarında aşım tutarının altında kalan tutarlar		
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	100.507	106.605
Katkı sermaye hesaplamasında dikkate alınan karşılıklara ilişkin sınırlar		
Standart yaklaşımın kullanıldığı alacaklar için ayrılan genel karşılıklar (On binde yüz yirmi beşlik sınır öncesi)	35.220	21.835
Standart yaklaşımın kullanıldığı alacaklar için ayrılan genel karşılıkların risk ağırlıklı tutarlar toplamının %1,25'ine kadar olan kısmı	35.220	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	-	-
Geçici Madde 4 hükümlerine tabi borçlanma araçları (1 Ocak 2018 ve 1 Ocak 2022 arasında uygulanmak üzere)		
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	-	-

(*) Banka, Türkiye Varlık Fonu Piyasa İstikrar ve Denge Alt Fonu'ndan 22 Nisan 2019 tarihli BDDK onayıyla 24 Nisan 2019 tarihinde 200.000.000 Avro tutarında vadesiz ve kâr paysız ilave ana sermaye kapsamında sermaye benzer kredi sağlamıştır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

I. Sermaye yeterliliği standart oranına ilişkin açıklamalar (devamı)

BDDK'nın 23 Mart 2020 tarihinde yapmış olduğu basın açıklamasına esas olarak COVID-19 salgını neticesinde finansal piyasalarda dalgalanmalar yaşanmaktadır. Bu nedenle Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik uyarınca kredi riskine esas tutar hesaplamasında; Parasal varlıklar ile parasal olmayan varlıklardan, tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki kalemler dışında kalanların Türkiye Muhasebe Standartları uyarınca değerlendirilmiş tutarları ve ilgili özel karşılık tutarları hesaplanırken 31 Aralık 2019 tarihli finansal tablolarının hazırlanmasında esas alınan döviz alış kuru kullanılmasına imkan sağlanmıştır. Ayrıca Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Menkul Değerler” portföyünde yer alanların net değerlendirme farklarının negatif olması durumunda, bu farklar Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmelik uyarınca hesaplanacak ve sermaye yeterliliği oranı için kullanılacak özkaynak tutarında dikkate alınmayabileceğine imkan sağlanmıştır. Ancak, 23 Mart 2020 tarihinden sonra edinilen “Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Menkul Değerler” için Yönetmeliğin mevcut hükümlerinin uygulanmasına devam edilmiştir. 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Banka Sermaye Yeterliliği hesaplamalarında bu imkanları kullanmamıştır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

I. Sermaye yeterliliği standart oranına ilişkin açıklamalar (devamı)

b. 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
Özkaynak hesaplamasında dikkate alınma durumu	
1 Ocak 2015'ten itibaren %10 oranında azaltılarak dikkate alınma uygulamasına tabi olma durumu	Hayır
Konsolide veya konsolide olmayan bazda veya hem konsolide hem konsolide olmayan bazda geçerlilik durumu	Hem konsolide hem de konsolide olmayan bazda geçerlidir.
Borçlanma aracının türü	Sermaye benzeri kredi hükümlerine haiz Devlet İç Borçlanma Senedi (İlave Sermaye)
Özkaynak hesaplamasında dikkate alınan tutar (En son raporlama tarihi itibarıyla)	1.444.459
Borçlanma aracının nominal değeri	1.453.348
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
İhraçının BDDK onayına bağlı geri ödeme hakkının olup olmadığı	Evet
Geri ödeme opsiyonu tarihi, şarta bağlı geri ödeme opsiyonları ve geri ödenecek tutar	Geri Ödeme Opsiyon Tarihi: 24.05.2024 ve sonrası Geri Ödenecek Tutar 200 milyon Avro
Mütekip geri ödeme opsiyonu tarihleri	
Kâr payı / temettü ödemeleri	
Sabit ya da değişken Kâr Payı/ temettü ödemeleri	-
Kâr Payı oranı ve Kâr 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
Kâr Payı artırımını gibi geri ödemeyi teşvik edecek bir unsurun olup olmadığı	-
Birikimsiz ya da birikimli olma özelliği	Birikimsiz
Hisse senedine dönüştürülebilirlik özelliği	
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	-
Değer azaltma özelliği	
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 İlişkin 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.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

I. Sermaye yeterliliği standart oranına ilişkin açıklamalar (devamı)

c. Özkaynak kalemleri ile bilanço tutarlarının mutabakatına ilişkin açıklamalar

Özkaynak tablosunda verilen “Özkaynak” tutarı ile konsolide olmayan bilançodaki “Özkaynaklar” tutarı arasındaki esas fark birinci ve ikinci aşama beklenen zarar karşılıklarından ve Kurumca uygun görülen borçlanma araçlarından kaynaklanmaktadır. Birinci ve ikinci aşama beklenen zarar karşılıkları 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. Kredi riskine ilişkin açıklamalar

Bankalarca Kamuya Açıklanacak Finansal Tablolar ile Bunlara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Hakkında Tebliğ’in 25’inci maddesi uyarınca ara dönemde hazırlanmamıştır.

III. Kur riskine ilişkin açıklamalar

Kur riski, döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle Banka’nın maruz kalabileceği zarar olasılığını ifade etmektedir.

- a.** Piyasa riski olarak kur riskine maruz kalan Banka, açık ya da fazla pozisyon oluşmamasına dikkat ederek kur riskini dengede tutmaktadır. Banka kur riskini günlük olarak takip etmektedir. Yabancı para net genel pozisyonu/Özkaynak rasyosu günlük olarak kontrol edilmektedir. Kur riskine esas sermaye yükümlülüğü hesaplanırken Banka’nın tüm döviz varlıkları, yükümlülükleri ve vadeli döviz işlemleri göz önünde bulundurulmakta, yasal raporlarda kullanılan standart metot ile riske maruz değer aylık olarak hesaplanmaktadır.
- b.** Banka’nın riskten korunma amaçlı türev finansal aracı bulunmamaktadır.
- c.** Piyasalarda yaşanan belirsizlikler ve dalgalanmalar nedeniyle döviz pozisyonu dengede tutulmakta, dolayısıyla kur riski taşınmaması öngörülmektedir. Banka, kur riskini minimum seviyede tutmak için gerekli tedbirleri almaktadır.
- ç.** Banka’nın finansal tablo tarihi ile bu tarihten geriye doğru son beş iş günü kamuya duyurulan cari döviz alış kurları aşağıdaki gibidir:

	ABD Doları	Avro
30 Eylül 2020 - Bilanço Değerleme Kuru	7.7750	9.1057
29 Eylül 2020	7.8221	9.1432
28 Eylül 2020	7.7709	9.0550
25 Eylül 2020	7.5890	8.8429
24 Eylül 2020	7.6589	8.9207
23 Eylül 2020	7.6823	8.9842

- d.** Banka’nın cari döviz alış kurunun mali tablo tarihinden geriye doğru son otuz günlük basit aritmetik ortalama değeri 1 ABD Doları için 7,5391 TL (Aralık 2019: 5,8469 TL) ve 1 Avro 8,8912 TL (Aralık 2019: 6,4973 TL) olarak gerçekleşmiştir.

Banka’nın kur riskine maruz kaldığı döviz cinsleri ağırlıklı olarak ABD Doları ve Avro’dur.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

III. Kur riskine ilişkin açıklamalar (devamı)

Banka'nın kur riskine ilişkin bilgiler

	Avro	ABD Doları	Diğer YP	Toplam
Cari Dönem				
Varlıklar				
Nakit Değerler (Kasa, Efektif Deposu, Yoldaki Paralar, Satın Alınan Çekler) ve T.C. Merkez Bnk.	995.376	472.631	155.335	1.623.342
Bankalar	264.633	125.734	106.148	496.515
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr veya Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	-	181.465	94.217	275.682
Para Piyasalarından Alacaklar	-	-	-	-
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal V. Krediler ^(*)	91.128	155.993	-	247.121
İştirak, Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları)	3.477.463	527.002	-	4.004.465
İtfa Edilmiş Maliyet Üzerinden Değerlenen Finansal Varlıklar	-	-	-	-
Riskten Korunma Amaçlı Türev Finansal Varlıklar	1.550.682	-	-	1.550.682
Maddi Duran Varlıklar	-	-	-	-
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-	-	-	-
Diğer Varlıklar	24	203	1	228
Toplam Varlıklar	6.379.306	1.463.028	355.701	8.198.035
Yükümlülükler				
Özel Cari Hesap ve Katılma Hesapları Aracılığı ile Bankalardan Toplanan Fonlar	414.309	-	-	414.309
Diğer Özel Cari Hesap ve Katılma Hesapları	3.859.208	1.434.220	318.758	5.612.186
Para Piyasalarına Borçlar	-	-	-	-
Diğer Mali Kuruluşlardan Sağlanan Fonlar ve Sermaye Benzeri Krediler	2.042.330	38.909	-	2.081.239
İhraç Edilen Menkul Değerler	-	-	-	-
Muhtelif Borçlar	-	-	-	-
Riskten Korunma Amaçlı Türev Finansal Borçlar	-	-	-	-
Diğer Yükümlülükler	39.463	17.857	41	57.361
Toplam Yükümlülükler	6.355.310	1.490.986	318.799	8.165.095
Net Bilanço Pozisyonu	23.996	(27.958)	36.902	32.940
Net Nazım Hesap Pozisyonu	-	38.051	(37.561)	490
Türev Finansal Araçlardan Alacaklar	-	55.311	-	55.311
Türev Finansal Araçlardan Borçlar	-	17.260	37.561	54.821
Gayrinakdi Krediler ^(**)	697.602	587.861	174	1.285.637
Önceki Dönem				
Toplam Varlıklar	4.448.267	605.430	141.384	5.195.081
Toplam Yükümlülükler	4.143.281	1.002.604	44.478	5.190.363
Net Bilanço Pozisyonu	304.986	(397.174)	96.906	4.718
Net Nazım Hesap Pozisyonu	-	-	-	-
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	55.820	49.851	-	105.671

^(*) Krediler bakiyesi, finansal kiralama alacakları dahil ve net olarak dikkate alınmıştır.

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN 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 2019: Bulunmamaktadır).

V. Likidite riskine ilişkin açıklamalar

Likidite Riski, Yönetim Kurulu'nun onayladığı likidite riski politikası ve bankanın risk iştahı çerçevesinde piyasa koşulları ve 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 Bankanın bu politikaları etkin olarak uygulanmasını ve bütünüyle Banka'nın risk yönetimi sistemine dahil edilmesini sağlamaktadır. Likidite riskinin ölçümü ve izlenmesinde dikkate alınacak temel kriterleri belirlemektedir.

APKO, Banka'nın maruz kaldığı likidite riskini değerlendirerek banka stratejilerini ve rekabet koşullarını da dikkate alarak banka 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 gerçekleştirilmektedir.

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 Banka'nın portföyüne, stratejik plan ve politikalarına ve yasal sınırlara uyumlu bir şekilde yönetir, ilgili tarafları zamanında bilgilendirir ve koordine eder. Piyasa koşullarına ve 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.

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 bankanın 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 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.

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 Banka üst düzey yönetimi tarafından etkin bir biçimde izlenir. Azaltılmayan riskler için, mevcut risk seviyesinin kabul edilmesi, riske neden olan faaliyetin azaltılması veya sonlandırılması değerlendirilmektedir.

Covid-19 virüsünün tüm dünya genelinde yaygınlaşma düzeyi ve reel sektör, bankacılık sektörü gibi alanlarda doğurduğu/doğurabileceği olumsuzluklar (ülke riskleri ve yurtdışı banka limitleri/muhabir banka ilişkileri v.d.) dikkatle izlenmektedir. Bu doğrultuda risk yönetim faaliyetleri içerisinde stres testleri ve senaryo analizleri ile likidite yeterliliği sürekli olarak takip edilmektedir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

V. Likidite riskine ilişkin açıklamalar (devamı)

Likidite karşılama oranı

Cari Dönem	Dikkate Alınma Oranı Uygulanmamış Toplam Değer ⁽¹⁾		Dikkate Alınma Oranı Uygulanmış Toplam Değer ⁽¹⁾	
	TP+YP	YP	TP+YP	YP
YÜKSEK KALİTELİ LİKİT VARLIKLAR (YKLV)				
1 YÜKSEK KALİTELİ LİKİT VARLIKLAR			4.267.767	2.960.404
NAKİT ÇIKIŞLARI				
2 Gerçek kişi toplanan fon ve perakende toplanan fon	902.697	486.036	86.717	48.604
3 İstikrarlı toplanan fon	71.046	-	3.552	-
4 Düşük istikrarlı toplanan fon	831.651	486.036	83.165	48.604
5 Gerçek kişi toplanan fon ve perakende toplanan fon dışında kalan teminatsız borçlar	3.200.515	1.494.995	1.753.582	926.638
6 Operasyonel toplanan fon	-	-	-	-
7 Operasyonel olmayan toplanan fon	3.073.393	1.494.322	1.626.460	925.965
8 Diğer teminatsız borçlar	127.122	673	127.122	673
9 Teminatlı borçlar	-	-	-	-
10 Diğer nakit çıkışları	266.207	237.039	266.207	237.039
11 Türev yükümlülükler ve teminat tamamlama yükümlülükleri	264.033	237.039	264.033	237.039
12 Yapılandırılmış finansal araçlardan borçlar	2.174	-	2.174	-
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	2.226.021	1.126.875	335.208	98.313
16 TOPLAM NAKİT ÇIKIŞLARI			2.441.714	1.310.594
NAKİT GİRİŞLERİ				
17 Teminatlı alacaklar	-	-	-	-
18 Teminatsız alacaklar	1.002.746	378.929	831.874	327.946
19 Diğer nakit girişleri	264.587	231.427	264.587	231.427
20 TOPLAM NAKİT GİRİŞLERİ	1.267.333	610.356	1.096.461	559.373
			Üst Sınır Uygulanmış Değerler	
21 TOPLAM YKLV STOKU			4.267.767	2.960.404
22 TOPLAM NET NAKİT ÇIKIŞLARI			1.345.253	751.221
23 LİKİDİTE KARŞILAMA ORANI (%)			317,25	394,08

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	215,98	180,85
Tarih	13 Temmuz 2020	1 Temmuz 2020
En Yüksek	1.325,54	999,42
Tarih	30 Eylül 2020	30 Eylül 2020
Ortalama	770,76	590,14

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

V. Likidite riskine ilişkin açıklamalar (devamı)

Likidite karşılama oranı (devamı)

Önceki Dönem	Dikkate Alınma Oranı Uygulanmamış Toplam Değer ⁽¹⁾		Dikkate Alınma Oranı Uygulanmış Toplam Değer ⁽¹⁾	
	TP+YP	YP	TP+YP	YP
YÜKSEK KALİTELİ LİKİT VARLIKLAR (YKLV)				
1 YÜKSEK KALİTELİ LİKİT VARLIKLAR			2.379.764	2.126.028
NAKİT ÇIKIŞLARI				
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
16 TOPLAM NAKİT ÇIKIŞLARI			1.437.735	644.258
NAKİT GİRİŞLERİ				
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
20 TOPLAM NAKİT GİRİŞLERİ	3.185.631	347.583	3.106.876	331.506
			Üst Sınır Uygulanmış Değerler	
21 TOPLAM YKLV STOKU			2.379.764	2.126.028
22 TOPLAM NET NAKİT ÇIKIŞLARI			359.434	312.752
23 LİKİDİTE KARŞILAMA ORANI (%)			662,09	679,78

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

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

V. Likidite riskine ilişkin açıklamalar (devamı)

Likidite karşılama oranı (devamı)

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

Yüksek kaliteli likit varlıklar, nakit, merkez bankaları nezdindeki hesaplar ve yüksek kaliteli likit menkul 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, Banka'nın yüksek kaliteli likit varlıklarının %3,14'ü nakit, %31,10'u merkez bankaları nezdindeki hesaplar ve %65,76'sı yüksek kaliteli likit menkul kıymetlerden oluşmaktadır.

Banka'nın, ana fon kaynaklarını toplanan fonlar ve alınan krediler oluşturmaktadır. Bilanço tarihi itibarıyla fon kaynaklarının %71,42'si toplanan fonlardan, %18,18'i alınan kredilerden ve %10,40'ı sermaye benzeri borçlanma araçlarından oluşmaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

V. 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	Dağıtılamayan	Toplam
Cari Dönem								
Varlıklar								
Nakit Değerler (Kasa, Etkif Deposu, Yoldaki Paralar, Satın Alınan Çekler) ve TCMB Bankalar	333.773	1.410.928	-	-	-	-	-	1.744.701
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr veya Zarara Yansıtılan FV	497.507	-	-	-	-	-	-	497.507
Para Piyasalarından Alacaklar	-	80.239	5.492	127.427	286.655	-	-	499.813
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-
Verilen Krediler	-	104.508	46.865	91.127	985.565	-	-	1.228.065
İtfa Edilmiş Maliyeti Üzerinden Değerlenen Finansal Varlıklar	-	498.621	467.501	2.542.368	6.277.282	364.236	-	10.150.008
Diğer Varlıklar ⁽¹⁾	-	-	-	-	1.550.682	-	-	1.550.682
	-	-	-	-	-	-	593.784	593.784
Toplam Varlıklar	831.280	2.094.296	519.858	2.760.922	9.100.184	364.236	593.784	16.264.560
Yükümlülükler								
Özel Cari Hesap ve Katılma Hesapları Aracılığı ile Bankalardan Toplanan Fonlar	-	91.193	323.689	-	-	-	-	414.882
Diğer Özel Cari Hesap ve Katılma Hesapları	1.280.053	6.729.499	1.892.540	161.689	501	-	-	10.064.282
Diğer Mali Kuruluşlar, Sağlanan, Fonlar ve Sermaye Benzeri Krediler	-	403.204	1.067.643	1.071.646	1.526.290	-	-	4.068.783
Para Piyasalarına Borçlar	-	-	-	-	-	-	-	-
İhraç Edilen Menkul Değerler	125.137	-	-	-	-	-	-	125.137
Diğer Yükümlülükler ⁽²⁾	-	97.827	-	-	-	-	1.493.649	1.591.476
Toplam Yükümlülükler	1.405.190	7.321.723	3.283.872	1.233.335	1.526.791	-	1.493.649	16.264.560
Likidite (Açığı)/Fazlası	(573.910)	(5.227.427)	(2.764.014)	1.527.587	7.573.393	364.236	(899.865)	-
Net Bilanço Dışı Pozisyonu	-	-	-	-	-	-	-	-
Türev Finansal Araçlardan Alacaklar	-	75.612	68.023	-	-	-	-	143.635
Türev Finansal Araçlardan Borçlar	-	75.612	68.023	-	-	-	-	143.635
Gayrinakdi Krediler	628.378	14.242	45.386	553.754	437.868	-	-	1.679.628
Önceki Dönem								
Toplam Varlıklar	946.132	2.635.567	115.908	952.263	4.115.440	2.952	514.009	9.282.271
Toplam Yükümlülükler	501.384	5.174.314	1.019.149	124.455	1.076.666	-	1.386.303	9.282.271
Likidite (Açığı)/Fazlası	444.748	(2.538.747)	(903.241)	827.808	3.038.774	2.952	(872.294)	-
Net Bilanço Dışı Pozisyonu	-	-	-	-	-	-	-	-
Türev Finansal Araçlardan Alacaklar	-	614.624	148.627	39.851	-	-	-	803.102
Türev Finansal Araçlardan Borçlar	-	614.624	148.627	39.851	-	-	-	803.102
Gayrinakdi Krediler	333.487	-	16.765	20.163	26.172	-	-	396.587

⁽¹⁾ 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.

⁽²⁾ Dağıtılamayan diğer yükümlülükler kolonu özkaynak ve karşılık bakiyelerinden oluşmaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

VI. Kaldıraç oranına ilişkin açıklamalar

Banka'nın 30 Eylül 2020 itibarıyla son üç aylık ortalama tutarlardan hesaplanan kaldıraç oranı %13,80'dir. Asgari Kaldıraç Oranının "Bankaların Kaldıraç Düzeyinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik" gereğince minimum %3 olarak idame ettirilmesi gerekmektedir.

	Cari Dönem 30 Eylül 2020 (*)	Önceki Dönem 31 Aralık 2019 (*)
Bilanço içi varlıklar		
1 Bilanço içi varlıklar (Türev finansal araçlar ile kredi türevleri hariç, teminatlar dahil)	15.069.945	8.310.979
2 (Ana sermayeden indirilen varlıklar)	82.395	52.968
3 Bilanço içi varlıklara ilişkin toplam risk tutarı (1 ve 2'nci satırların toplamı)	14.987.550	8.258.011
Türev finansal araçlar ile kredi türevleri		
4 Türev finansal araçlar ile kredi türevlerinin yenileme maliyeti	-	-
5 Türev finansal araçlar ile kredi türevlerinin potansiyel kredi risk tutar	3.524	3.477
6 Türev finansal araçlar ile kredi türevlerine ilişkin toplam risk tutarı (4 ve 5'inci satırların toplamı)	3.524	3.477
Menkul kıymet veya emtia teminatlı finansman işlemleri		
7 Menkul kıymet veya emtia teminatlı finansman işlemlerinin menkul kıymet veya emtia teminatlı finansman işlemlerinin risk tutarı (Bilanço içi hariç)	542.639	-
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)	542.639	-
Bilanço dışı işlemler		
10 Bilanço dışı işlemlerin brüt nominal tutarı	2.529.725	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)	2.529.725	712.994
Sermaye ve toplam risk		
13 Ana sermaye	2.492.173	2.115.410
14 Toplam risk tutarı (3, 6, 9 ve 12'nci satırların toplamı)	18.063.438	8.974.482
Kaldıraç oranı		
15 Kaldıraç oranı	13,80	23,57

(1) Tabloda yer alan tutarlar üç aylık ortalamaları göstermektedir.

VII. Finansal varlık ve borçların gerçeğe uygun değeri ile gösterilmesine ilişkin açıklamalar

Bankalarca Kamuya Açıklanacak Finansal Tablolar ile Bunlara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Hakkında Tebliğ'in 25'inci maddesi uyarınca ara dönemde hazırlanmamıştır.

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

Bankalarca Kamuya Açıklanacak Finansal Tablolar ile Bunlara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Hakkında Tebliğ'in 25'inci maddesi uyarınca ara dönemde hazırlanmamıştır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

IX. Risk yönetimine ilişkin açıklamalar

23 Ekim 2015 tarihinde 29511 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ve 30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren "Bankalarca Risk Yönetimine İlişkin Kamuya Yapılacak Açıklamalar Hakkında Tebliğ" uyarınca hazırlanan dipnotlar ve ilgili açıklamalar bu bölümde verilmektedir. Banka'nın sermaye yeterliliği hesaplamasında için standart yaklaşım kullanıldığından, İçsel Derecelendirmeye Dayalı Yaklaşım ("İDD") kapsamında hazırlanması gereken tablolar verilmemiştir.

a. Risk yönetimi ve risk ağırlıklı tutarlara ilişkin genel açıklamalar

a.1. 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)	5.981.658	3.069.268	478.533
2	Standart yaklaşım	5.981.658	3.069.268	478.533
3	İçsel derecelendirmeye dayalı yaklaşım	-	-	-
4	Karşı taraf kredi riski	580	738	46
5	Karşı taraf kredi riski için standart yaklaşım	580	738	46
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	218.587	338.368	17.487
17	Standart yaklaşım	218.587	338.368	17.487
18	İçsel model yaklaşımları	-	-	-
19	Operasyonel risk	511.718	-	40.937
20	Temel gösterge yaklaşımı	511.718	-	40.937
21	Standart yaklaşım	-	-	-
22	İleri ölçüm yaklaşımı	-	-	-
23	Özkaynaklardan indirim eşiklerinin altındaki tutarlar (%250 risk ağırlığına tabi)	-	-	-
24	En düşük değer ayarlamaları	-	-	-
25	Toplam (1+4+7+8+9+10+11+12+16+19+23+24)	6.712.543	3.408.374	537.003

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

X. Faaliyet bölümlerine ilişkin açıklamalar

Banka, misyonu gereği bireysel, ticari ve kurumsal bankacılık alanlarında kâr zarara katılım yöntemiyle faaliyet göstermektedir.

Cari Dönem	Bireysel	Ticari ve Kurumsal	Hazine	Dağıtılamayan	Toplam
Toplam varlıklar	1.212.743	8.675.150	4.514.061	1.862.606	16.264.560
Toplam yükümlülükler	1.647.665	8.846.697	4.194.749	355.742	15.044.853
Toplam Özkaynaklar	-	-	-	1.219.707	1.219.707
Net kar payı geliri/(gideri) (*)	18.947	100.429	98.622	51.090	269.088
Net ücret ve komisyon gelirleri.(giderleri)	2.535	14.625	(5.114)	316	12.362
Diğer faaliyet gelirleri/(giderleri)	16.258	46.083	2.059	(178.899)	(114.499)
Kredi ve Diğer Alacaklar Değer Düşüş Karşılığı	-	-	-	(103.570)	(103.570)
Vergi öncesi kar/(zarar)	37.740	161.137	95.567	(231.063)	63.381
Vergi karşılığı	-	-	-	(14.989)	(14.989)
Net dönem karı / (zararı)	37.740	161.137	95.567	(246.052)	48.392

(*) Banka'nın bireysel, ticari ve kurumsal bankacılık bölümlerinde görülen dağılım farklılığı katılım bankalarının fon kullandırım ve fon toplama usullerinden kaynaklanmaktadır.

Önceki Dönem	Bireysel	Ticari ve Kurumsal	Hazine	Dağıtılamayan	Toplam
Toplam varlıklar	932	3.155.789	5.621.619	503.931	9.282.271
Toplam yükümlülükler	291.278	5.661.397	1.946.849	213.574	8.113.098
Toplam Özkaynaklar	-	-	-	1.169.173	1.169.173
Net kar payı geliri/(gideri) (*)	(4.248)	17.444	53.358	78.939	145.493
Net ücret ve komisyon gelirleri.(giderleri)	2	253	(25)	(1.013)	(783)
Diğer faaliyet gelirleri/(giderleri)	1.315	5.726	10.335	(79.367)	(61.991)
Kredi ve Diğer Alacaklar Değer Düşüş Karşılığı	-	-	-	(44.768)	(44.768)
Vergi öncesi kar/(zarar)	(2.931)	23.423	63.668	(46.209)	37.951
Vergi karşılığı	-	-	-	(9.389)	(9.389)
Net dönem karı / (zararı)	(2.931)	23.423	63.668	(55.598)	28.562

(*) Banka'nın bireysel, ticari ve kurumsal bankacılık bölümlerinde görülen dağılım farklılığı katılım bankalarının fon kullandırım ve fon toplama usullerinden kaynaklanmaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

BEŞİNCİ BÖLÜM

Konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin açıklama ve dipnotlar

I. 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	12.692	256.798	2.319	12.301
TCMB	108.667	1.302.261	73.274	693.296
Diğer(*)	-	64.283	-	2.885
Toplam	121.359	1.623.342	75.593	708.482

(*) Diğer bakiyesi kıymetli madenden oluşmaktadır.

b. T.C. Merkez Bankası hesabına ilişkin bilgiler

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Vadesiz Serbest Hesap	106.498	93	71.974	71
Vadeli Serbest Hesap	-	-	-	-
Vadeli Serbest Olmayan Hesap	-	-	-	-
Zorunlu Karşılıklar	2.169	1.302.168	1.300	693.225
Toplam	108.667	1.302.261	73.274	693.296

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.

TCMB'nin 2 Ocak 2020 tarihli düzenlemesine istinaden, zorunlu karşılık ve ihbarlı döviz mevduat hesaplarında tutulan döviz tutarları üzerinden TCMB'ye komisyon ödemesi yapılmaktadır. 30 Eylül 2020 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 %24 aralığındadır. Reel kredi büyüme oranları Zorunlu Karşılıklar Hakkında Tebliğ'de belirlenen koşulları sağlayan bankalar için Türk lirası cinsinden tesis edilen zorunlu karşılıklara uygulanacak getiri oranı yüzde 9, diğer bankalar için yüzde 2 olarak dikkate alınır.

2. a. Bankalara ilişkin bilgiler

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Bankalar				
Yurt içi	1.035	286.553	248	151.830
Yurt dışı	-	210.697	-	9.979
Toplam	1.035	497.250	248	161.809

b. Yurt dışı bankalar hesabı

Bankalarca Kamuya Açıklanacak Finansal Tablolar ile Bunlara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Hakkında Tebliğ'in 25'inci maddesi uyarınca ara dönemde hazırlanmamıştır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

3. Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar

a. Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklardan repo işlemlerine konu olanlar ve teminata verilen/bloke edilenlere ilişkin bilgiler

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kâr zarara yansıtılan finansal varlıklar içerisinde geri alım vaadiyle satım işlemlerine konu edilen tutar 80.241 TL'dir. (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır). Teminata verilen bloke edilenlerin tutarı 38.967 TL'dir (31 Aralık 2019 : Bulunmamaktadır).

b. Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklara ilişkin bilgiler

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Borçlanma Senetleri	500.907	996.572
Borsada İşlem Gören	270.676	749.187
Borsada İşlem Görmeyen (*)	230.231	247.385
Hisse Senetleri	-	-
Borsada İşlem Gören	-	-
Borsada İşlem Görmeyen	-	-
Değer Azalma Karşılığı (-)	(1.094)	(295)
Toplam	499.813	996.277

(*) Borsaya kote olmakla beraber ilgili dönem sonunda borsada işlem görmeyen borçlanma senetlerini de içermektedir.

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

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar içerisinde geri alım vaadiyle satım işlemlerine konu edilen tutar 45.344 TL'dir (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır). Teminata verilen bloke edilenlerin tutarı 197.912 TL'dir (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

b. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklara ilişkin bilgiler

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Borçlanma Senetleri	1.239.636	-
Borsada İşlem Gören	843.332	-
Borsada İşlem Görmeyen (*)	396.304	-
Hisse Senetleri	7.659	7.659
Borsada İşlem Gören	-	-
Borsada İşlem Görmeyen	7.659	7.659
Değer Azalma Karşılığı (-)	(19.230)	-
Toplam	1.228.065	7.659

(*) Borsaya kote olmakla beraber ilgili dönem sonunda borsada işlem görmeyen borçlanma senetlerini de içermektedir.

5. Türev finansal varlıklara ilişkin bilgiler

a. Türev finansal varlıklara ilişkin pozitif farklar tablosu

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Swap İşlemleri	726	23	374	-
Vadeli İşlemler	-	480	36	-
Futures İşlemleri	-	-	-	-
Opsiyonlar	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-
Toplam	726	503	410	-

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

6. Kredilere ilişkin açıklamalar

a. Banka'nın ortaklarına ve mensuplarına verilen her çeşit kredi veya avansın bakiyesine ilişkin bilgiler
Bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

b. Standart nitelikli ve yakın izlemedeki krediler ile yeniden yapılandırılan yakın izlemedeki kredilere ilişkin bilgiler

Nakdi Krediler Cari dönem	Standart Nitelikli Krediler	Yakın İzlemedeki Krediler		
		Yeniden Yapılandırma Kapsamında Yer Almayanlar	Yeniden Yapılandırılanlar	
			Sözleşme Koşullarında Değişiklik Yapılanlar	Yeniden Finansman Yapılanlar
Krediler	10.208.176	-	-	-
İhracat Kredileri	-	-	-	-
İthalat Kredileri	90.886	-	-	-
İşletme Kredileri	8.427.004	-	-	-
Tüketici Kredileri	432.199	-	-	-
Kredi Kartları	-	-	-	-
Mali Kesime Verilen Krediler	455.555	-	-	-
Diğer	802.525	7	-	-
Diğer Alacaklar	-	-	-	-
Toplam	10.208.169	7	-	-

Nakdi Krediler Önceki dönem	Standart Nitelikli Krediler	Yakın İzlemedeki Krediler		
		Yeniden Yapılandırma Kapsamında Yer Almayanlar	Yeniden Yapılandırılanlar	
			Sözleşme Koşullarında Değişiklik Yapılanlar	Yeniden Finansman Yapılanlar
Krediler	5.542.011	-	-	-
İhracat Kredileri	-	-	-	-
İthalat Kredileri	8.323	-	-	-
İşletme Kredileri	2.814.882	-	-	-
Tüketici Kredileri	932	-	-	-
Kredi Kartları	-	-	-	-
Mali Kesime Verilen Krediler	2.573.610	-	-	-
Diğer	144.264	-	-	-
Diğer Alacaklar	-	-	-	-
Toplam	5.542.011	-	-	-

	Standart Nitelikli Krediler	Yakın İzlemedeki Krediler
12 Ay Beklenen Zarar Karşılığı	79.290	-
Kredi Riskinde Önemli Artış	-	-

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla ödeme planı değişikliğine dair işlem bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (devamı)

c. Vade yapısına göre nakdi kredilerin dağılımı

Bankalarca Kamuya Açıklanacak Finansal Tablolara ile Bunlara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Hakkında Tebliğ'in 25'inci maddesi uyarınca ara dönemde hazırlanmamıştır.

ç. Tüketici kredileri, bireysel kredi kartları, personel kredileri ve personel kredi kartlarına ilişkin bilgiler

Cari dönem	Orta ve		Toplam
	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli	
Tüketici Kredileri-TP	261	421.635	421.896
Konut Kredisi	-	405.302	405.302
Taşıt Kredisi	261	11.486	11.747
İhtiyaç Kredisi	-	4.847	4.847
Diğer	-	-	-
Tüketici Kredileri-Döviz Endeksli	-	-	-
Konut Kredisi	-	-	-
Taşıt Kredisi	-	-	-
İhtiyaç Kredisi	-	-	-
Diğer	-	-	-
Tüketici Kredileri-YP	-	-	-
Konut Kredisi	-	-	-
Taşıt Kredisi	-	-	-
İhtiyaç Kredisi	-	-	-
Diğer	-	-	-
Bireysel Kredi Kartları-TP	-	-	-
Taksitli	-	-	-
Taksitsiz	-	-	-
Bireysel Kredi Kartları-YP	-	-	-
Taksitli	-	-	-
Taksitsiz	-	-	-
Personel Kredileri-TP	-	-	-
Konut Kredisi	-	-	-
Taşıt Kredisi	-	-	-
İhtiyaç Kredisi	-	-	-
Diğer	-	-	-
Personel Kredileri-Döviz Endeksli	-	-	-
Konut Kredisi	-	-	-
Taşıt Kredisi	-	-	-
İhtiyaç Kredisi	-	-	-
Diğer	-	-	-
Personel Kredileri-YP	-	-	-
Konut Kredisi	-	-	-
Taşıt Kredisi	-	-	-
İhtiyaç Kredisi	-	-	-
Diğer	-	-	-
Personel Kredi Kartları-TP	-	-	-
Taksitli	-	-	-
Taksitsiz	-	-	-
Personel Kredi Kartları-YP	-	-	-
Taksitli	-	-	-
Taksitsiz	-	-	-
Kredili Mevduat Hesabı-TP (Gerçek Kişi)	-	-	-
Kredili Mevduat Hesabı-YP (Gerçek Kişi)	-	-	-
Toplam	261	421.635	421.896

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (devamı)

Önceki dönem	Kısa Vadeli	Orta ve Uzun Vadeli	Toplam
Tüketici Kredileri-TP	-	932	932
Konut Kredisi	-	451	451
Taşıt Kredisi	-	481	481
İhtiyaç Kredisi	-	-	-
Diğer	-	-	-
Tüketici Kredileri-Döviz Endeksli	-	-	-
Konut Kredisi	-	-	-
Taşıt Kredisi	-	-	-
İhtiyaç Kredisi	-	-	-
Diğer	-	-	-
Tüketici Kredileri-YP	-	-	-
Konut Kredisi	-	-	-
Taşıt Kredisi	-	-	-
İhtiyaç Kredisi	-	-	-
Diğer	-	-	-
Bireysel Kredi Kartları-TP	-	-	-
Taksitli	-	-	-
Taksitsiz	-	-	-
Bireysel Kredi Kartları-YP	-	-	-
Taksitli	-	-	-
Taksitsiz	-	-	-
Personel Kredileri-TP	-	-	-
Konut Kredisi	-	-	-
Taşıt Kredisi	-	-	-
İhtiyaç Kredisi	-	-	-
Diğer	-	-	-
Personel Kredileri-Döviz Endeksli	-	-	-
Konut Kredisi	-	-	-
Taşıt Kredisi	-	-	-
İhtiyaç Kredisi	-	-	-
Diğer	-	-	-
Personel Kredileri-YP	-	-	-
Konut Kredisi	-	-	-
Taşıt Kredisi	-	-	-
İhtiyaç Kredisi	-	-	-
Diğer	-	-	-
Personel Kredi Kartları-TP	-	-	-
Taksitli	-	-	-
Taksitsiz	-	-	-
Personel Kredi Kartları-YP	-	-	-
Taksitli	-	-	-
Taksitsiz	-	-	-
Kredili Mevduat Hesabı-TP (Gerçek Kişi)	-	-	-
Kredili Mevduat Hesabı-YP (Gerçek Kişi)	-	-	-
Toplam	-	932	932

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (devamı)

d. Taksitli ticari krediler ve kurumsal kredi kartlarına ilişkin bilgiler

Cari Dönem	Kısa Vadeli	Orta ve Uzun Vadeli	Toplam
Taksitli Ticari Krediler-TP	17.364	530.819	548.183
İşyeri Kredileri	-	47.398	47.398
Taşıt Kredileri	17.158	277.829	294.987
İhtiyaç Kredileri	206	205.592	205.798
Diğer	-	-	-
Taksitli Ticari Krediler-Döviz Endeksli	-	-	-
İşyeri Kredileri	-	-	-
Taşıt Kredileri	-	-	-
İhtiyaç Kredileri	-	-	-
Diğer	-	-	-
Taksitli Ticari Krediler-YP	-	9.051	9.051
İşyeri Kredileri	-	2.306	2.306
Taşıt Kredileri	-	5.711	5.711
İhtiyaç Kredileri	-	1.034	1.034
Diğer	-	-	-
Kurumsal Kredi Kartları-TP	-	-	-
Taksitli	-	-	-
Taksitsiz	-	-	-
Kurumsal Kredi Kartları-YP	-	-	-
Taksitli	-	-	-
Taksitsiz	-	-	-
Kredili Mevduat Hesabı-TP (Tüzel Kişi)	-	-	-
Kredili Mevduat Hesabı-YP (Tüzel Kişi)	7.775	-	7.775
Toplam	25.139	539.870	565.009

Önceki Dönem	Kısa Vadeli	Orta ve Uzun Vadeli	Toplam
Taksitli Ticari Krediler-TP	1.155	189.623	190.778
İşyeri Kredileri	-	-	-
Taşıt Kredileri	1.155	67.283	68.438
İhtiyaç Kredileri	-	122.340	122.340
Diğer	-	-	-
Taksitli Ticari Krediler-Döviz Endeksli	-	-	-
İşyeri Kredileri	-	-	-
Taşıt Kredileri	-	-	-
İhtiyaç Kredileri	-	-	-
Diğer	-	-	-
Taksitli Ticari Krediler-YP	-	4.137	4.137
İşyeri Kredileri	-	4.137	4.137
Taşıt Kredileri	-	-	-
İhtiyaç Kredileri	-	-	-
Diğer	-	-	-
Kurumsal Kredi Kartları-TP	-	-	-
Taksitli	-	-	-
Taksitsiz	-	-	-
Kurumsal Kredi Kartları-YP	-	-	-
Taksitli	-	-	-
Taksitsiz	-	-	-
Kredili Mevduat Hesabı-TP (Tüzel Kişi)	-	-	-
Kredili Mevduat Hesabı-YP (Tüzel Kişi)	-	-	-
Toplam	1.155	193.760	194.915

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (devamı)

e. Kredilerin kullanıcılara göre dağılımı

Bankalarca Kamuya Açıklanacak Finansal Tablolara İle Bunlara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Hakkında Tebliğ'in 25'inci maddesi uyarınca ara dönemde hazırlanmamıştır.

f. Yurt içi ve yurt dışı kredilerin dağılımı

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Yurt İçi Krediler	10.342.974	5.706.996
Yurt Dışı Krediler	37.841	23.337
Toplam	10.380.815	5.730.333

g. Bağlı ortaklık ve iştiraklere verilen krediler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

ğ.1 Kredilere ilişkin olarak ayrılan temerrüt (Üçüncü Aşama) karşılıkları:

	Cari Dönem
Tahsil İmkânı Sınırlı Krediler ve Diğer Alacaklar İçin Ayrılanlar	-
Tahsili Şüpheli Krediler ve Diğer Alacaklar İçin Ayrılanlar	-
Zarar Niteliğindeki Krediler ve Diğer Alacaklar İçin Ayrılanlar	172.639
Toplam	172.639

ğ.2 Kredilere ilişkin olarak ayrılan özel karşılıklar

	Önceki Dönem
Tahsil İmkânı Sınırlı Krediler ve Diğer Alacaklar İçin Ayrılanlar	-
Tahsili Şüpheli Krediler ve Diğer Alacaklar İçin Ayrılanlar	-
Zarar Niteliğindeki Krediler ve Diğer Alacaklar İçin Ayrılanlar	188.343
Toplam	188.343

h. Donuk alacaklara ilişkin bilgiler (net)

h.1 Donuk alacaklar içerisindeki yeniden yapılandırılan kredilere ilişkin bilgiler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

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	-	-	188.322
Dönem İçinde İntikal (+)	-	-	48
Diğer Donuk Alacak Hesaplarından Giriş (+)	-	-	-
Diğer Donuk Alacak Hesaplarına Çıkış (-)	-	-	-
Dönem İçinde Tahsilat (-)	-	-	24
Kayıttan düşülen (-)	-	-	15.707
	-	-	-
Kurumsal ve Ticari Krediler	-	-	-
Bireysel Krediler	-	-	-
Kredi Kartları	-	-	-
Diğer	-	-	-
Dönem Sonu Bakiyesi	-	-	172.639
Karşılık (-)	-	-	172.639
Bilançodaki net bakiyesi	-	-	-

(*) Banka BDDK'nın 27 Kasım 2019 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanan 'Kredilerin Sınıflandırılması ve Bunlar İçin ayrılmış Karşılıklara İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik' kapsamında anapara takip bakiyesi ve karşılık bakiyesi 15.707 TL olan donuk alacaklarını 2020 yılı içerisinde kayıtlarından silmiştir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (devamı)

	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			
Önceki Dönem Sonu Bakiyesi	-	-	188.343
Dönem İçinde İntikal (+)	-	-	90
Diğer Donuk Alacak Hesaplarından Giriş (+)	-	-	-
Diğer Donuk Alacak Hesaplarına Çıkış(-)	-	-	-
Standart Nitelikli Kredilere Transfer (-)	-	-	-
Dönem İçinde Tahsilat (-)	-	-	111
Kur Değerlemesi	-	-	-
Aktiften Silinen (-)	-	-	-
Kurumsal ve Ticari Krediler	-	-	-
Bireysel Krediler	-	-	-
Kredi Kartları	-	-	-
Diğer	-	-	-
Dönem Sonu Bakiyesi	-	-	188.322
Özel Karşılık (-)	-	-	188.322
Bilançodaki net bakiyesi	-	-	-

h.3. Yabancı para olarak kullanılan kredilerden kaynaklanan donuk alacaklara ilişkin bilgiler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

h.4. Donuk alacakların kullanıcı gruplarına göre brüt ve net tutarlarının gösterimi

	III. Grup	IV. Grup	V. Grup
	Tahsil İmkânı Sınırlı Krediler	Tahsili Şüpheli Krediler	Zarar Niteliğindeki Krediler
Cari Dönem (Net)	-	-	-
Gerçek ve Tüzel Kişilere Kullanılan Krediler (Brüt)	-	-	172.639
Karşılık Tutarı (-)	-	-	172.639
Gerçek ve Tüzel Kişilere Kullanılan Krediler (Net)	-	-	-
Bankalar (Brüt)	-	-	-
Karşılık Tutarı (-)	-	-	-
Bankalar (Net)	-	-	-
Diğer Krediler (Brüt)	-	-	-
Karşılık Tutarı (-)	-	-	-
Diğer Krediler (Net)	-	-	-
Önceki Dönem (Net)	-	-	-
Gerçek ve Tüzel Kişilere Kullanılan Krediler (Brüt)	-	-	188.322
Özel Karşılık Tutarı (-)	-	-	188.322
Gerçek ve Tüzel Kişilere Kullanılan Krediler (Net)	-	-	-
Bankalar (Brüt)	-	-	-
Özel Karşılık Tutarı (-)	-	-	-
Bankalar (Net)	-	-	-
Diğer Kredi ve Alacaklar (Brüt)	-	-	-
Özel Karşılık Tutarı (-)	-	-	-
Diğer Kredi ve Alacaklar (Net)	-	-	-

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (devamı)

j. Zarar niteliğindeki krediler ve diğer alacaklar için tasfiye politikasının ana hatları

Bankalarca Kamuya Açıklanacak Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Hakkında Tebliğ'in 25'inci maddesi uyarınca ara dönemde hazırlanmamıştır.

k. Kayıttan düşme politikasına ilişkin açıklamalar

Kredilerin Sınıflandırılması ve Bunlar İçin Ayırılacak Karşılıklara İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik'in 8.maddesi uyarınca; "Beşinci Grup-Zarar Niteliğindeki Krediler" altında sınıflandırılan ve borçlunun temerrüdü nedeniyle ömür boyu beklenen kredi zararı karşılığı veya özel karşılık ayrılan kredilerin geri kazanılmasına ilişkin makul beklentiler bulunmayan kısmı, bu grupta sınıflandırılmalarını takip eden ilk raporlama döneminden itibaren TFRS 9 kapsamında kayıtlardan düşülebilecektir.

Tahsil imkanı kalmayan kredilerin yukarıdaki hüküm kapsamında kayıtlardan düşülmesi bir muhasebe uygulaması olup, alacak hakkından vazgeçilmesi sonucu doğurmamaktadır.

Takipteki alacakların aktiften silinmesinde Banka'nın genel politikası, hukuki takip sürecinde tahsilinin mümkün olmadığına kanaat getirilen alacakların Banka üst yönetimi tarafından alınan karar doğrultusunda aktiften silinmesi yönündedir. 2020 yılı içerisinde tahsilinin mümkün olmadığına kanaat getirilen kredilere ilişkin 15.707 TL'lik tutar Banka yönetiminin aldığı karar gereği terkin edilmiştir (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

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
Devlet Tahvili	-	-
Hazine Bonosu	-	-
Diğer Kamu Borçlanma Senetleri (*)	1.550.682	1.097.529
Toplam	1.550.682	1.097.529

(*) Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından ihraç edilmiş olan ve Türkiye Varlık Fonu - Piyasa ve İstikrar Denge Alt Fonundan satın alınan, kâr paysız özel tertip devlet iç borçlanma senedinden oluşmaktadır.

b. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden değerlendirilen finansal varlıklara ilişkin bilgiler

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Borçlanma Senetleri	1.550.682	1.097.529
Borsada İşlem Gören	-	-
Borsada İşlem Görmeyen (*)	1.550.682	1.097.529
Hisse Senetleri	-	-
Borsada İşlem Gören	-	-
Borsada İşlem Görmeyen	-	-
Değer Azalma Karşılığı (-)	-	-
Toplam	1.550.682	1.097.529

(*) Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından ihraç edilmiş olan ve Türkiye Varlık Fonu - Piyasa ve İstikrar Denge Alt Fonundan satın alınan, kâr paysız özel tertip devlet iç borçlanma senedinden oluşmaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.**30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT****KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

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

7. İtfa edilmiş maliyet üzerinden değerlendirilen finansal varlıklara ilişkin açıklamalar (devamı)**c. İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen devlet borçlanma senetlerine ilişkin bilgiler**

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Dönem Başındaki Değer	1.097.529	-
Parasal Varlıklarda Meydana Gelen Kur Farkları	389.312	39.497
Yıl İçindeki Alımlar (*)	63.841	1.058.032
Satış ve İtfa Yoluyla Elden Çıkarılanlar	-	-
Değer Azalışı Karşılığı (-)	-	-
Dönem Sonu Toplamı	1.550.682	1.097.529

(*) Reeskontlar "Yıl İçindeki Alımlar" satırında gösterilmiştir.

8. Kiralama işlemlerinden alacaklara ilişkin bilgiler (net)**a. Finansal kiralama yöntemiyle kullanılan fonların kalan vadelerine göre gösterimi**

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	Brüt	Net	Brüt	Net
1 yıldan az	-	-	-	-
1-4 yıl arası	27.139	21.122	-	-
4 yıldan fazla	-	-	-	-
Toplam	27.139	21.122	-	-

b. Finansal kiralamaya yapılan net yatırımlara ilişkin bilgiler

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Finansal kiralama alacakları (brüt)	27.138	-
Kazanılmamış finansal kiralama gelirleri (-)	6.016	-
Finansal Kiralama Alacakları (net)	21.122	-

c. Yapılan finansal kiralama sözleşmeleri ile ilgili genel açıklamalar

Finansal kiralama sözleşmeleri 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu'nun ilgili maddeleri uyarınca yapılmaktadır. Finansal tabloları önemli ölçüde etkileyen yenileme ve kira sözleşmelerinden kaynaklanan kısıtlamalar ile koşullu kira taksitleri bulunmamaktadır.

Finansal kiralama alacaklarına ilişkin bilgiler:

Finansal kiralama	Yakın İzlemedeki Krediler			
	Standart Nitelikli Krediler	Yeniden Yapılandırma Kapsamında Yer Almayanlar	Yeniden Yapılandırılanlar Sözleşme koşullarında değişiklik	Yeniden finansman
Finansal Kiralama Alacakları (Net)	21.122	-	-	-

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

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	35.200	36.722
Girişler	-	-
Çıkışlar	(10.107)	(1.522)
Transferler	-	-
Değer Düşüklüğü (-)	-	-
Kapanış Bakiyesi	25.093	35.200

10. Ortaklık yatırımlarına ilişkin bilgiler

a. İştiraklere ilişkin Bilgiler

a.1 Konsolide edilmeyen iştiraklere ilişkin bilgiler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

a.2 Konsolide edilen iştiraklere ilişkin bilgiler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

b. Bağlı ortaklıklara ilişkin bilgiler (net)

b.1 Konsolide edilmeyen mali olmayan ortaklığa ilişkin bilgiler

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. 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla konsolidasyon kapsamına dahil edilmemiştir.

b.2 Konsolide edilen bağlı ortaklıklara ilişkin bilgiler

Banka'nın %100 bağlı ortaklığı olan 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 Banka tarafından ödenmiş 50 TL sermaye ile Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi kurulmuş ve faaliyetine başlamıştır.

Banka'nın %100 bağlı ortaklığı olan Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş., Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan izin doğrultusunda 20 Ocak 2020 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, 16 Aralık 2019 tarihinde tamamı Banka tarafından ödenmiş 50 TL sermaye ile Emlak Katılım 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
Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.	İstanbul/Türkiye	Kira Sertifikası İhracı	100	100

Aşağıdaki tabloda belirtilen değerler, Emlak Varlık Kiralama A.Ş. ve Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.'nin 30 Eylül 2020 tarihli sınırlı incelemeden geçmemiş finansal tablolarından alınmıştır.

Unvanı	Aktif Toplamı	Özkaynak	Sabit Varlık Toplamı	Kar Payı Gelirleri	Menkul Değer Gelirleri	Cari Dönem Kâr/Zararı	Önceki Dönem Kâr/Zararı	Gerçeğe Uygun Değeri
Emlak Varlık Kiralama A.Ş.	51	50	-	-	-	(11)	-	-
Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.	1.978.476	50	-	-	-	(159)	-	-

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

10. Ortaklık yatırımlarına ilişkin bilgiler (devamı)

b.2.1 Bağlı ortaklıklara ilişkin hareket tablosu

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Dönem Başındaki Değer	50	-
Dönem İçi Hareketler	50	50
Alışlar / Yeni Şirket Kurulumu	50	50
Bedelsiz Edinilen Hisse Senetleri	-	-
Cari Yıl Payından Alınan Kâr	-	-
Satışlar	-	-
Yeniden Değerleme Artışı	-	-
Değer Azalma Karşılıkları	-	-
Dönem Sonu Değeri	100	50
Sermaye Taahhütleri	-	-
Dönem Sonu Sermaye Katılma Payı (%)	100	100

c. Birlikte kontrol edilen ortaklıklara (iş ortaklıklarına) ilişkin bilgiler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

11. Maddi duran varlıklara ilişkin açıklamalar

Bankalarca Kamuya Açıklanacak Finansal Tablolar ile Bunlara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Hakkında Tebliğ'in 25'inci maddesi uyarınca ara dönemde hazırlanmamıştır.

12. Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin açıklamalar

Bankalarca Kamuya Açıklanacak Finansal Tablolar ile Bunlara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Hakkında Tebliğ'in 25'inci maddesi uyarınca ara dönemde hazırlanmamıştır.

13. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin açıklamalar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

14. Ertelenmiş vergi varlığına ilişkin açıklamalar

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Devreden mali zarar için ayrılan (*)	56.811	90.221
Peşin tahsil edilen ücret ve komisyonlar ile kazanılmamış gelirler	16.925	7.866
Genel kredi karşılığı	5.573	4.804
Menkul değerler değerlendirme farkları	8.063	-
Kıdem tazminatı, prim ve izin ücreti karşılıkları	266	1.612
Türev	146	1.294
TFRS 16 karşılıkları	534	112
Diğer borç ve gider karşılıkları	2.066	696
Ertelenmiş Vergi Varlığı	90.384	106.605
Maddi duran varlıkların kayıtlı değeri ile vergi değeri arasındaki fark	351	3.872
Türev finansal araçlar reeskontu (net)	1.459	89
Diğer	186	230
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	1.996	4.191
Ertelenmiş Vergi Varlığı (Net)	88.388	102.414

(*) Taşınabilir zararlardan hesaplanan ertelenmiş vergi aktifinin tamamı 2018 yılı mali zararlarından hesaplanmıştır. Banka ilerideki dönemlerde bu tutarların mahsup edilmesine yeterli tutarda vergilendirilebilir gelir elde edileceğini planlıyor olması sebebiyle toplamda 56.811 TL ertelenmiş vergi aktifini kayıtlarına yansıtmıştır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

14. Ertelemiş vergi varlığına ilişkin açıklamalar (devamı)

Ertelemiş vergiye konu edilen mali zararların zaman aşımına uğrayacağı süreler aşağıdaki gibidir:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
2023	284.056	455.263
Sonraki yıllara taşınan mali zarar	284.056	455.263

15. 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 ⁽¹⁾	175.700	175.700
Diğer ⁽²⁾	66.416	49.055
Toplam	242.116	224.755

⁽¹⁾ T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı, Karayolları Genel Müdürlüğü ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndan alacaklarını içermektedir.

⁽²⁾ Kamu kurum ve kuruluşları haricindeki çeşitli kurumlardan alacaklarını ve geçici hesapları içermektedir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

II. 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	35.505	-	-	-	-	-	-	-	35.505
II. Katılma Hesapları Gerçek Kişi Ticari Olmayan-TP	-	315.083	30.989	1.585	9.759	133	498	-	358.047
III. Özel Cari Hesaplar Diğer-TP	375.334	-	-	-	-	-	-	-	375.334
Resmi Kuruluşlar	12.489	-	-	-	-	-	-	-	12.489
Ticari Kuruluşlar	361.425	-	-	-	-	-	-	-	361.425
Diğer Kuruluşlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ticari ve Diğer Kur.	1.420	-	-	-	-	-	-	-	1.420
Bankalar ve Katılım Bankaları	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TCMB	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt içi Bankalar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt dışı Bankalar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Katılım Bankası	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IV. Katılma Hesapları-TP	-	2.502.428	1.107.850	71.499	518	1.490	-	-	3.683.785
Resmi Kuruluşlar	-	825.166	473.613	60.584	-	-	-	-	1.359.363
Ticari Kuruluşlar	-	1.370.205	616.227	10.915	518	1.490	-	-	1.999.355
Diğer Kuruluşlar	-	307.057	18.010	-	-	-	-	-	325.067
Ticari ve Diğer Kur.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bankalar ve Katılım Bankası	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V. Özel Cari Hesaplar Gerçek Kişi Ticari Olmayan- YP	114.791	-	-	-	-	-	-	-	114.791
VI. Katılma Hesapları Gerçek Kişi Ticari Olmayan- YP	-	303.967	42.734	8.641	250	4.213	-	-	359.805
VII. Özel Cari Hesaplar Diğer-YP	640.539	-	-	-	-	-	-	-	640.539
Yurt içinde Yer. Tüz. K	637.221	-	-	-	-	-	-	-	637.221
Yurt dışında Yer. Tüz. K.	3.318	-	-	-	-	-	-	-	3.318
Bankalar ve Katılım Bankaları	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TCMB	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt içi Bankalar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt dışı Bankalar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Katılım Bankası	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VIII. Katılma Hesapları Diğer- YP	-	3.627.912	937.276	41.167	-	-	-	-	4.606.355
Resmi Kuruluşlar	-	-	216	-	-	-	-	-	216
Ticari Kuruluşlar	-	3.514.819	613.370	41.167	-	-	-	-	4.169.356
Diğer Kuruluşlar	-	21.901	-	-	-	-	-	-	21.901
Ticari ve Diğer Kur.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bankalar ve Katılım Bankaları	-	91.192	323.690	-	-	-	-	-	414.882
IX. Kıymetli Maden DH	113.884	71.302	97.380	21.804	116	517	-	-	305.003
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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam (I+II+.....+IX+X+XI)	1.280.053	6.820.692	2.216.229	144.696	10.643	6.353	498	-	10.479.164

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

II. Bilançonun pasif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar

1. Toplanan fonlara ilişkin bilgiler (devamı)

a. Toplanan fonların vade yapısına ilişkin bilgiler (devamı)

Önceki 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	100.117	-	-	-	-	-	-	-	100.117
Resmi Kuruluşlar	1	-	-	-	-	-	-	-	1
Ticari Kuruluşlar	99.991	-	-	-	-	-	-	-	99.991
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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam (I+II+.....+IX+X+XI)	501.384	132.102	4.939.304	230.360	-	116.593	32.933	-	5.952.676

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

II. 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	184.785	35.298	836.792	261.987
Türk Parası Cinsinden Hesaplar	94.469	28.417	299.083	189.662
Yabancı Para Cinsinden Hesaplar	90.316	6.881	537.709	72.325
Yurt dışı Şubelerde Bulunan Yabancı Mercilerin Sigortasına Tabi Hesaplar	-	-	-	-
Kıyı Bnk. Blg. Şubelerde Bulunan Yabancı Mercii 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 kâr 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	-	-
Hâkim 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	2.616	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.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

2. Alınan kredilere ilişkin bilgiler

a.1 Alınan kredi türüne ilişkin bilgiler

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Sendikasyon Kredileri	-	-	-	-
Vekale Kredileri	9.125	363.663	-	864.292
İhraç Edilen Kira Sertifikalarından Sağlanan Fonlar (Sukuk)	1.978.420	191.286	-	-
Diğer	-	-	-	-
Toplam	1.987.545	554.949	-	864.292

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	1.987.545	363.663	-	864.292
Yurt dışı Banka Kuruluş ve Fonlardan	-	191.286	-	-
Toplam	1.987.545	554.949	-	864.292

a.3 Alınan kredilerin vade ayırımına göre gösterilmesi

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Kısa Vadeli	1.781.681	554.949	-	864.292
Orta ve Uzun Vadeli	205.864	-	-	-
Toplam	1.987.545	554.949	-	864.292

b. Banka'nın yükümlülüklerinin yoğunlaştığı alanlara ilişkin ilave açıklamalar

Banka'nın yükümlülüklerinin yoğunlaştığı fon sağlayan müşteri ve sektör grubu bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

3. Türev finansal borçlara ilişkin bilgiler

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Vadeli İşlemler	698	-	34	-
Swap İşlemleri	-	-	-	5.857
Futures İşlemleri	-	-	-	-
Opsiyonlar	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-
Toplam	698	-	34	5.857

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

4. Kiralama işlemlerinden yükümlülüklerle ilişkin bilgiler

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
1 yıldan az	13.875	-	4.171	-
1-5 yıl arası	56.061	-	17.812	-
5 yıldan fazla	29.448	-	8.584	-
Toplam	99.384	-	30.567	-

5. Riskten korunma amaçlı türev finansal borçlara ilişkin bilgiler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

6. Karşılıklara ilişkin açıklamalar

a. Çalışan hakları karşılığına ilişkin bilgiler

Banka'nın bilanço tarihi itibarıyla 3.195 TL (31 Aralık 2019: 2.282 TL) tutarında kıdem tazminatı karşılığı, 1.337 TL (31 Aralık 2019: 1.043 TL) tutarında izin ücretleri karşılığı, - TL (31 Aralık 2019: 4.000 TL) performans prim karşılığı olmak üzere toplam 4.532 TL (31 Aralık 2019: 7.325 TL) çalışan hakları karşılığı bulunmaktadır.

Banka kıdem tazminatı karşılığını TMS 19'da belirtilen aktüeryal değerlendirme yöntemini kullanarak finansal tablolara yansıtılmıştır. Bu bağlamda toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında aşağıdaki aktüeryal varsayımlar kullanılmıştır.

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Net iskonto oranı (%)	3,60	3,60
Tahmin edilen maaş tavanı artış oranı (%)	9,20	9,20

Kıdem tazminatı yükümlülüğü karşılığının bilançodaki hareketi:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Önceki dönem sonu bakiyesi	2.282	1.284
Dönem içinde değişim	913	998
Dönem sonu bakiyesi	3.195	2.282

b. Diğer karşılıklar

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Katılma hesabına dağıtılacak kârlardan ayrılan tutarlar	76.240	-
Devam eden dava karşılıkları	5.080	2.334
Değer düşüş karşılıkları	90	-
Gayrinakdi krediler birinci ve ikinci aşama beklenen zarar karşılığı	16.417	-
Toplam	97.827	2.334

c. Döviz endeksli krediler ve finansal kiralama alacakları anapara kur azalış karşılıklarına ilişkin bilgiler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

- II. **Bilançonun pasif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)**
6. **Karşılıklara ilişkin açıklamalar (devamı)**
ç. **Genel karşılıklara ilişkin bilgiler**

	Önceki Dönem
Genel Karşılıklar	
I. Grup Kredi ve Alacaklar İçin Ayrılanlar (Toplam)	85.763
Katılma Hesapları Payı	63.928
Kurum Payı	21.835
Diğer	-
I. Grup Kredi ve Alacaklardan Ödeme Süresi Uzatılanlar için İlave Olarak Ayrılanlar	-
Katılma Hesapları Payı	-
Kurum Payı	-
Diğer	-
II. Grup Kredi ve Alacaklar İçin Ayrılanlar (Toplam)	-
Katılma Hesapları Payı	-
Kurum Payı	-
Diğer	-
II. Grup Kredi ve Alacaklardan Ödeme Süresi Uzatılanlar için İlave Olarak Ayrılanlar	-
Katılma Hesapları Payı	-
Kurum Payı	-
Diğer	-
Gayrinakdi Krediler İçin Ayrılanlar	3.155
Diğer	-

7. **Vergi borcuna ilişkin açıklamalar**
a. **Cari vergi borcuna ilişkin açıklamalar**
a.1. **Vergi karşılığına ilişkin açıklamalar**

Banka'nın 30 Eylül 2020 itibarıyla kurumlar vergisinden ödenen geçici vergiler düşüldükten sonra kalan vergi borcu bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

- a.2. **Ödenecek vergilere ilişkin bilgiler**

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Menkul Sermaye İradı Vergisi	4.761	2.856
BSMV	2.947	2.540
Ücretlerden kesilen gelir vergisi	3.564	2.306
Ödenecek Katma Değer Vergisi	733	741
Gayrimenkul Sermaye İradı Vergisi	114	88
Kambiyo Muameleleri Vergisi	894	8
Diğer	192	137
Toplam	13.205	8.676

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

II. 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	1.388	1.026
Sosyal Sigorta Primleri-Personel	2.033	700
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	205	100
İşsizlik Sigortası-Personel	103	50
Diğer	121	146
Toplam	3.850	2.022

8. Satış amaçlı elde tutulan ve durdurulan faaliyetlere ilişkin duran varlık borçları hakkında bilgiler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

9. Banka'nın sermaye benzeri borçlanma araçlarının sayısı, vadesi, kâr 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 Dâhil Edilecek				
Borçlanma Araçları	-	1.526.290	-	1.076.666
Sermaye Benzeri Krediler	-	1.526.290	-	1.076.666
Sermaye Benzeri Borçlanma Araçları	-	-	-	-
Katkı Sermaye Hesaplamasına Dâhil Edilecek				
Borçlanma Araçları	-	-	-	-
Sermaye Benzeri Krediler	-	-	-	-
Sermaye Benzeri Borçlanma Araçları	-	-	-	-
Toplam	-	1.526.290	-	1.076.666

Banka'nın 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Alacaklı Kuruluşu Türkiye Varlık Fonu Yönetimi A.Ş. olan TRT240424F22 ISIN kodlu, 24 Nisan 2019 başlangıç tarihli, en erken beş yıl geri ödeme opsiyonu olan ve vadesiz 200.000.000 Euro değerinde bir adet sermaye benzeri borçlanma aracı bulunmaktadır. İlgili borçlanma aracı sıfır kâr paylı olup hisse senedine dönüştürme opsiyonu bulunmamaktadır.

10. Bilançonun diğer yükümlülükler kalemi, bilanço toplamının %10'unu aşyorsa, bunların en az %20'sini oluşturan alt hesapların isim ve tutarlarına ilişkin bilgiler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

11. Özkaynaklara ilişkin bilgiler

a. Ödenmiş sermayenin gösterimi

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Hisse senedi karşılığı	750.000	750.000
İmtiyazlı hisse senedi karşılığı	-	-

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

II. Bilançonun pasif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)

11. Özkaynaklara ilişkin bilgiler (devamı)

- b. Ödenmiş sermaye tutarı, 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**

Banka'nın son mali yılın ve onu takip eden ara dönemin sonuna kadar sermaye taahhüdü bulunmamaktadır.

- e. Banka'nın gelirleri, karlılığı ve likiditesine ilişkin geçmiş dönem göstergeleri ile bu göstergelerdeki belirsizlikler dikkate alınarak yapılacak öngörülerin, Banka'nın özkaynakları üzerindeki tahmini etkileri**

Banka faaliyetlerini karlılıkla sürdürmekte ve dönem karlarının büyük bölümünü yedeklere aktarım şeklinde özkaynaklar içinde muhafaza etmektedir. Öte yandan Banka'nın 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**

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
İştirakler, bağlı ortaklıklar ve birlikte kontrol edilen ortaklıklardan (İş ortaklıklarından)	-	-	-	-
Değerleme farkı (*)	8.328	1.153	-	-
Kur farkı	-	-	-	-
Toplam	8.328	1.153	-	-

(*) İlgili bakiye, değerleme farkına ilişkin ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü düşüldükten sonraki net tutardır.

- ğ. Diğer sermaye yedeklerine ilişkin bilgiler**

Banka, Alacaklı Kuruluşu Türkiye Varlık Fonu Yönetimi A.Ş. olan TRT240424F22 ISIN kodlu, 24 Nisan 2019 başlangıç tarihli, en erken beş yıl geri ödeme opsiyonu olan ve vadesiz 200.000.000 Euro değerinde bir adet sermaye benzeri borçlanma aracı bulunmakta olup, söz konusu finansal yükümlülük kayıtlara gerçeğe uygun değerinden yansıtılmış olup, maliyet değeri ve gerçeğe uygun değeri arasındaki fark ilk edinim tarihinde özkaynaklarda 'Diğer Sermaye Yedekleri' hesabında muhasebeleştirilmiştir.

Ayrıca, bu işlem ile ilgili olarak %0 getirili vadesiz kamu menkul kıymetleri Banka Yönetiminin aldığı karar doğrultusunda 'itfa edilmiş maliyetinden taşınan finansal varlık' olarak sınıflandırılmış ve kamu menkul kıymet getiri oranları ile indirgenmiş tutarı ile bilançoya alınmıştır. İlk edinim tarihi maliyet değeri ve indirgenmiş tutarı arasındaki fark özkaynakların içinde 'Diğer Sermaye Yedekleri' hesabında muhasebeleştirilmiştir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

III. 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
Kullandırma Garantili Kredi Tahsis Taahhütleri	218.336	3.970
Vadeli Aktif Değer Alım Satım Taahhütleri	45.413	42.272
Çekler İçin Ödeme Taahhütlerimiz	13.494	1.230
İhracat Taahhütlerinden Kaynaklanan Vergi ve Fon Yükümlülükleri	-	-
Kredi Kartları Harcama Limiti Taahhütleri	-	-
Diğer Cayılamaz Taahhütler	138.105	-
Toplam	415.348	47.472

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	1.679.628	396.587
Banka Kredileri	537.119	-
Akreditifler	47.730	30.136
Diğer Garanti ve Kefaletler	-	-
Toplam	2.264.477	426.723

b.2. Kesin teminatlar, geçici teminatlar, kefaletler ve benzeri işlemler

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Geçici Teminat Mektupları	93.456	2.997
Avans Teminat Mektupları	90.580	83.945
Gümrüklere Hitaben Verilen Teminat Mektupları	34.270	5.735
Kesin Teminat Mektupları	1.461.322	303.910
Toplam	1.679.628	396.587

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	415.348	47.472
Toplam	415.348	47.472

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

III. 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

Bankalarca Kamuya Açıklanacak Finansal Tablolar ile Bunlara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Hakkında Tebliğ'in 25'inci maddesi uyarınca ara dönemde hazırlanmamıştır

c.3. I ve II'nci grupta sınıflandırılan gayrinakdi kredilere ilişkin bilgiler

Bankalarca Kamuya Açıklanacak Finansal Tablolar ile Bunlara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Hakkında Tebliğ'in 25'inci maddesi uyarınca ara dönemde hazırlanmamıştır.

2. Türev işlemlere ilişkin açıklamalar

Bankalarca Kamuya Açıklanacak Finansal Tablolar ile Bunlara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Hakkında Tebliğ'in 25'inci maddesi uyarınca ara dönemde hazırlanmamıştır

3. Kredi türevlerine ve bunlardan dolayı maruz kalınan risklere ilişkin açıklamalar

4. Koşullu borçlar ve varlıklara ilişkin açıklamalar

Bankalarca Kamuya Açıklanacak Finansal Tablolar ile Bunlara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Hakkında Tebliğ'in 25'inci maddesi uyarınca ara dönemde hazırlanmamıştır.

5. Başkaları nam ve hesabına verilen hizmetlere ilişkin açıklamalar

Bankalarca Kamuya Açıklanacak Finansal Tablolar ile Bunlara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Hakkında Tebliğ'in 25'inci maddesi uyarınca ara dönemde hazırlanmamıştır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

IV. Kâr veya zarar tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar

1. Kâr payı gelirlerine ilişkin bilgiler

a. Kredilerden alınan kâr payı gelirlerine ilişkin bilgiler

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Kredilerden alınan kâr payları				
Kısa vadeli kredilerden	186.839	4.705	142.106	463
Orta ve uzun vadeli kredilerden	205.730	91.271	30.551	5.980
Takipteki alacaklardan alınan kâr payları	-	-	-	-
Toplam	392.569	95.976	172.657	6.443

b. Bankalardan alınan kâr payı gelirlerine ilişkin bilgiler

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
T.C. Merkez Bankası'ndan	6.097	-	1.548	-
Yurt içi bankalardan	-	-	34.222	-
Yurt dışı bankalardan	-	-	-	-
Yurt dışı merkez ve şubelerden	-	-	-	-
Toplam	6.097	-	35.770	-

c. Menkul değerlerden alınan kâr paylarına ilişkin bilgiler

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklardan	26.266	16.229	7.814	10.261
Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklardan	38.609	3.812	-	-
İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklardan	-	43.858	-	20.201
Toplam	64.875	63.899	7.814	30.462

ç. İştirak ve bağlı ortaklıklardan alınan kâr payı gelirin e ilişkin bilgiler

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
İştirak ve bağlı ortaklıklardan alınan kar payları	54	-	-	-
Toplam	54	-	-	-

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

IV. Kâr veya zarar tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)

2. Kâr payı giderlerine ilişkin bilgiler

a. Katılma hesaplarına ödenen kâr paylarının vade yapısına göre gösterimi

Cari Dönem	Katılma hesapları							Toplam
	1 aya kadar	3 aya kadar	6 aya kadar	9 aya kadar	1 yıla kadar	1 yıldan uzun	Birikimli katılma hesabı	
Türk parası								
Özel cari hesap ve katılma hesapları aracılığı ile bankalardan toplanan fonlar	-	-	-	-	-	-	-	-
Gerçek kişilerin ticari olmayan katılma hs.	1.081	15.862	2.192	-	400	457	-	19.992
Resmi kuruluş katılma hs.	9.481	15.694	7.159	-	404	-	-	32.738
Ticari kuruluş katılma hs.	9.823	135.153	5.843	-	1.155	75	-	152.049
Diğer kuruluş katılma hs.	63	7.684	4.243	-	-	-	-	11.990
Toplam	20.448	174.393	19.437	-	1.959	532	-	216.769
Yabancı para								
Bankalar	-	2.399	-	-	-	-	-	2.399
Gerçek kişilerin ticari olmayan katılma hs.	235	1.656	20	-	18	1	-	1.930
Resmi kuruluş katılma hs.	-	310	-	-	-	-	-	310
Ticari kuruluş katılma hs.	690	20.160	1.488	-	579	417	-	23.334
Diğer kuruluş katılma hs.	12	2.967	-	-	-	-	-	2.979
Kıymetli maden depo hs.	568	-	-	-	-	-	-	568
Toplam	1.505	27.492	1.508	-	597	418	-	31.520
Genel toplam	21.953	201.885	20.945	-	2.556	950	-	248.289

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

IV. Kâr veya zarar tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)

2. Kâr payı giderlerine ilişkin bilgiler

a. Katılma hesaplarına ödenen kâr paylarının vade yapısına göre gösterimi

Hesap adı	Katılma hesapları						1 yıldan uzun	Birikimli katılma hesabı	Toplam
	1 aya kadar	3 aya kadar	6 aya kadar	9 aya kadar	1 yıla kadar	1 yıla kadar			
Türk parası									
Özel cari hesap ve katılma hesapları aracılığı ile bankalardan toplanan fonlar	-	743	-	-	-	-	-	-	743
Gerçek kişilerin ticari olmayan katılma hs.	70	1.085	26	-	10	-	-	-	1.191
Resmi kuruluş katılma hs.	1.719	3.524	-	-	-	-	-	-	5.243
Ticari kuruluş katılma hs.	778	47.057	2.352	-	467	7	-	-	50.661
Diğer kuruluş katılma hs.	491	18.481	240	-	-	-	-	-	19.212
Toplam	3.058	70.890	2.618	-	477	7	-	-	77.050
Yabancı para									
Bankalar	-	1.756	-	-	-	-	-	-	1.756
Gerçek kişilerin ticari olmayan katılma hs.	1	63	-	-	-	-	-	-	64
Resmi kuruluş katılma hs.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ticari kuruluş katılma hs.	180	4.418	562	-	98	39	-	-	5.297
Diğer kuruluş katılma hs.	36	985	-	-	-	-	-	-	1.021
Kıymetli maden depo hs.	6	44	24	-	-	-	-	-	74
Toplam	223	7.266	586	-	98	39	-	-	8.212
Genel toplam	3.281	78.156	3.204	-	575	46	-	-	85.262

b. Kullanılan kredilere verilen kâr payı giderlerine ilişkin bilgiler

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Bankalara	2.639	3.390	-	701
T.C. Merkez Bankası'na	-	-	-	-
Yurt içi bankalara	2.639	2.287	-	463
Yurt dışı bankalara	-	1.103	-	238
Yurt dışı merkez ve şubelere	-	-	-	-
Diğer kuruluşlara	26.374	47.352	-	21.726
Toplam	29.013	50.742	-	22.427

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

IV. Kâr veya zarar tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)

2. Kâr payı giderlerine ilişkin bilgiler (devamı)

c. İştirakler ve bağlı ortaklıklara verilen kâr payı giderlerine ilişkin bilgiler

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
İştirak ve bağlı ortaklıklara verilen kar payları	20.960	-	-	-
Toplam	20.960	-	-	-

ç. İhraç edilen menkul kıymetlere verilen kâr payı giderlerine ilişkin bilgiler

Bulunmamaktadır (30 Eylül 2019: Bulunmamaktadır).

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.**30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT****KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

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

IV. Kâr veya zarar tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)**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**

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla 15.302 TL (1 Ocak - 30 Eylül 2019: 273 TL) tutarındaki diğer alınan ücret ve komisyonların 4.126 TL'si (1 Ocak - 30 Eylül 2019: 3 TL) ithalat komisyonlarından ve 3.069 TL'si (1 Ocak - 30 Eylül 2019 : 28 TL) havale komisyonlarından 1.041 TL'si (1 Ocak - 30 Eylül 2019 : 44 TL) sigorta ve aracılık komisyonlarından 7.065 TL'si (1 Ocak - 30 Eylül 2019 : 198 TL) diğer komisyonlardan oluşmaktadır.

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla 8.258 TL (1 Ocak - 30 Eylül 2019: 1.162 TL) tutarındaki diğer verilen ücret ve komisyonların; 4.981 TL'si (1 Ocak - 30 Eylül 2019: Bulunmamaktadır) TCMB'ye ödenen zorunlu karşılık komisyonlarından, 234 TL'si (1 Ocak - 30 Eylül 2019 : 589 TL) bankalararası kart merkezi komisyonlarından, 3.036 TL'si (1 Ocak - 30 Eylül 2019 : 573 TL) verilen diğer komisyonlardan oluşmaktadır.

4. Temettü gelirlerine ilişkin açıklamalar

Bulunmamaktadır (30 Eylül 2019: Bulunmamaktadır).

5. Ticari kâr/zarara ilişkin açıklamalar (net)

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Kar	692.083	146.132
Sermaye piyasası işlemleri karı	3.170	17.044
Türev finansal işlemlerden kar	72.537	7.744
Kambiyo İşlemlerinden Kar	616.376	121.344
Zarar (-)	661.950	127.399
Sermaye piyasası işlemleri zararı	108	288
Türev finansal işlemlerden zarar	158.772	12.412
Kambiyo işlemlerinden zarar	503.070	114.699
Ticari kâr/zarar (net)	30.133	18.733

6. Diğer faaliyet gelirlerine ilişkin bilgiler

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Geçmiş yıllara ilişkin beklenen zarar karşılıkları iptali	41.633	-
Aktiflerin satışından elde edilen gelirler	31.176	1.323
Önceki yıllarda ayrılan karşılıklardan gelirler	99	17.956
Haberleşme giderleri karşılığı iptali	-	25
Kiralama gelirleri	6	-
Diğer gelirler	8.071	97
Toplam	80.985	19.401

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

IV. Kâr veya zarar tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)

7. Beklenen zarar karşılık giderleri ve diğer karşılık giderleri:

	Cari Dönem
Beklenen Kredi Zarar Karşılıkları	103.570
12 Aylık Beklenen Zarar Karşılığı (Birinci Aşama)	103.525
Kredi Riskinde Önemli Artış (İkinci Aşama)	-
Temerrüt (Üçüncü Aşama)	45
Menkul Değerler Değer Düşme Giderleri	21.805
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr veya Zarara Yansıtılan FV	21.805
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan FV	-
İştirakler, Bağlı Ortaklıklar Değer Düşüş Karşılıkları	-
İştirakler	-
Bağlı Ortaklıklar	-
Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar	-
Vadeye Kadar Elde Tutulacak Yatırımlar	-
Diğer (*)	29.365
Toplam	154.740

(*) 26.132 TL katılma hesabına dağıtılacak kârlardan ayrılan tutarlardan ve 3.233 TL dava karşılıklardan oluşmaktadır.

	Önceki Dönem
Özel Karşılıklar	-
Tahsil İmkânı Sınırlı Krediler İçin Ayrılanlar	-
Tahsili Şüpheli Krediler İçin Ayrılanlar	-
Zarar Niteliğindeki Krediler İçin Ayrılanlar	-
Genel Karşılıklar	44.768
Menkul Değerler Değer Düşüş Karşılıkları	-
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr 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	-
İştirakler	-
Bağlı Ortaklıklar	-
Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar	-
Diğer	973
Toplam	45.741

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

IV. Kâr veya zarar tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)

8. Diğer faaliyet giderlerine ilişkin bilgiler

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Kıdem tazminatı karşılığı	913	371
Banka sosyal yardım sandığı varlık açıkları karşılığı	-	-
Maddi duran varlık değer düşüş giderleri	-	-
Maddi duran varlık amortisman giderleri	19.752	3.225
Maddi olmayan duran varlık değer düşüş giderleri	-	-
Şerefiye değer düşüş gideri	-	-
Maddi olmayan duran varlık amortisman giderleri	11.712	7.916
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	31.605	28.058
TFRS 16 istisnalarına ilişkin kiralama giderleri	11	3
Bakım ve onarım giderleri	3.183	1.090
Reklam ve ilan giderleri	8.788	3.696
Diğer giderler ⁽¹⁾	19.622	23.269
Aktiflerin satışından doğan zararlar	-	-
Diğer ⁽²⁾	15.699	11.045
Temizlik giderleri		
Toplam	79.681	50.615

⁽¹⁾ Diğer İşletme Giderleri altındaki "Diğer Giderler" bakiyesinin detayları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Haberleşme giderleri	5.112	1.526
Temizlik giderleri	3.143	1.045
Isıtma aydınlatma ve su giderleri	2.172	1.028
Menkuller sigorta giderleri	786	190
Taşıt aracı giderleri	865	716
Dava ve mahkeme giderleri	845	14.731
Kırtasiye giderleri	474	451
Temsil ve ağırlama giderleri	380	259
Ortak giderlere katılma giderleri	223	1.512
Diğer	5.622	1.811
Toplam	19.622	23.269

⁽²⁾ Diğer bakiyesinin detayları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Vergi, resim, harçlar ve fonlar	9.592	7.261
Denetim ve müşavirlik ücretleri	2.274	50
Katılım bankalar birliği masraf payı	1.728	1.329
Tasarruf mevduatı sigorta fonu	603	1.578
Diğer	1.502	827
Toplam	15.699	11.045

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

IV. Kâr veya zarar tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)

9. Sürdürülen faaliyetler ile durdurulan faaliyetler vergi öncesi kâr/zararına ilişkin açıklama

Bankalarca Kamuya Açıklanacak Finansal Tablolar ile Bunlara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Hakkında Tebliğ'in 25'inci maddesi uyarınca ara dönemde hazırlanmamıştır.

10. Sürdürülen faaliyetler ile durdurulan faaliyetler vergi karşılığına ilişkin açıklama

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Banka'nın 48.590 TL (30 Eylül 2019: 3.885 TL) tutarında ertelenmiş vergi geliri ve 63.579 TL (30 Eylül 2019: 13.274 TL) tutarında ertelenmiş vergi gideri bulunmaktadır. 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Banka'nın cari vergi karşılığı bulunmamaktadır.

Banka'nın durdurulan faaliyeti bulunmadığı için buna ilişkin vergi karşılığı bulunmamaktadır (30 Eylül 2019: Bulunmamaktadır).

11. Sürdürülen faaliyetler ile durdurulan faaliyetler dönem net kâr/zararına ilişkin açıklama

Bankalarca Kamuya Açıklanacak Finansal Tablolar ile Bunlara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Hakkında Tebliğ'in 25'inci maddesi uyarınca ara dönemde hazırlanmamıştır.

12. Net dönem kâr/zararına ilişkin açıklamalar

a. Olağan bankacılık işlemlerinden kaynaklanan gelir ve gider kalemlerinin niteliği, boyutu ve tekrarlanma oranının açıklanması 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 kâr/zarara etkisi, daha sonraki dönemleri de etkilemesi olasılığı varsa, o dönemleri de kapsayacak şekilde belirtilmesi

Bulunmamaktadır.

c. Azınlık paylarına ait kâr/zarar

Bulunmamaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

V. Özkaynak değişim tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar

Bankalarca Kamuya Açıklanacak Finansal Tablolar ile Bunlara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Hakkında Tebliğ'in 25'inci maddesi uyarınca ara dönemde hazırlanmamıştır.

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 (30 Eylül 2019: Bulunmamaktadır).

b. Nakit akış riskinden korunma kalemlerinde meydana gelen artışlara ilişkin bilgiler

Cari dönemde nakit akış riskinden korunma kalemlerinde meydana gelen artış bulunmamaktadır (30 Eylül 2019: Bulunmamaktadır).

c. Maddi duran varlıkların yeniden değerlendirilmesinden sonra meydana gelen artış

Cari dönemde maddi duran varlıkların makul değerleri ile yeniden ölçülmesinden kaynaklanan artış bulunmamaktadır (30 Eylül 2019: 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 artışları 263 TL'dir. (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

b. Nakit akış riskinden korunma kalemlerinde meydana gelen azalışlara ilişkin bilgiler

Cari dönemde nakit akış riskinden korunma kalemlerinde meydana gelen azalış bulunmamaktadır (30 Eylül 2019: Bulunmamaktadır).

3. Temettüye ilişkin bilgiler

a. Bilanço tarihinden sonra ancak finansal tabloların ilanından önce bildirim yapılmış kâr payları tutarı

Bu rapor tarihi itibarıyla Banka, kâr payı bildirimini yapmamıştır.

b. Bilanço tarihi sonrasında ortaklara dağıtılmak üzere önerilen hisse başına dönem net kâr payları

Bilanço tarihi sonrasında ortaklara dağıtılmak üzere önerilen hisse başına dönem net kâr payları bulunmamaktadır.

4. Hisse senedi ihracına ilişkin bilgiler

a. Banka'nın, tüm sermaye payı sınıfları için; kâr payı dağıtılması ve sermayenin geri ödenmesi ile ilgili kısıtlamalar dâhil olmak üzere bu kalemlerle ilgili haklar, öncelikler ve kısıtlamaları

Banka'nın, tüm sermaye payı sınıfları için; kâr payı dağıtılması ve sermayenin geri ödenmesi ile ilgili herhangi bir kısıtlaması bulunmamaktadır (30 Eylül 2019: Bulunmamaktadır).

b. Özkaynak değişim tablosunda yer alan diğer sermaye artırım kalemlerine ilişkin açıklamalar

Diğer sermaye artırım kalemleri bulunmamaktadır.

VI. Nakit akış tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar

Bankalarca Kamuya Açıklanacak Finansal Tablolar ile Bunlara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Hakkında Tebliğ'in 25'inci maddesi uyarınca ara dönemde hazırlanmamıştır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

VII. Banka'nın dahil olduğu risk grubuna ilişkin açıklamalar

1. 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 2019: Bulunmamaktadır).

a.1. Banka'nın dahil olduğu risk grubuna ait özel cari ve katılma hesaplarına ilişkin bilgiler

Banka'nın Dahil Olduğu Risk Grubu	İştirak. Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları)				Risk Grubuna Dahil Olan Diğer Gerçek ve Tüzel Kişiler	
	Cari Önceki		Cari Önceki		Cari Önceki	
	Dönem	Dönem	Dönem	Dönem	Dönem	Dönem
Özel Cari ve Katılma Hesapları						
Dönem Başı Bakiyesi	47	-	-	-	-	-
Dönem Sonu Bakiyesi	83	47	-	-	-	-
Katılma Hesabı Kâr payı Gideri	-	-	-	-	-	-

a.2. Banka'nın dahil olduğu risk grubu ile yaptığı vadeli işlemler ile opsiyon sözleşmeleri ile benzeri diğer sözleşmelere ilişkin bilgiler

Banka'nın dahil olduğu risk grubu ile yaptığı vadeli döviz alım/satım sözleşmesi bulunmamaktadır.

30 Eylül 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait Banka'nın üst düzey yöneticilerine sağlanan ücret ve menfaatlerinin toplam tutarı 4.128 TL'dir (30 Eylül 2019: 4.411 TL).

VIII. Banka'nın yurt içi, yurt dışı, kıyı bankacılığı bölgelerindeki şube veya iştirakler ile yurt dışı temsilciliklerine ilişkin açıklamalar

1. Banka'nın yurt içi ve yurt dışı şube ve temsilciliklerine ilişkin bilgiler:

Bankalarca Kamuya Açıklanacak Finansal Tablolara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Hakkında Tebliğ'in 25'inci maddesi uyarınca ara dönemde hazırlanmamıştır.

IX. Bilanço sonrası hususlara ilişkin açıklama ve dipnotlar

Banka'nın kaynak kuruluş/fon kullanıcısı olarak yer alacağı ve Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş. tarafından, yurt içinde, 2.000.000 TL ile sınırlı olarak, tertipler halinde, Türk Lirası cinsinden, 1-60 ay aralığındaki vadelerde ve Kira Sertifikaları Tebliği'nde (III-61.1) öngörülen Yönetim Sözleşmesine Dayalı kira sertifikası yapısına dayalı olarak, tahsisli ve/veya nitelikli yatırımcıya satılmak üzere yapılacak kira sertifikası ihraçlarına ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'na (SPK) yapılan başvuru SPK'nın 26 Mart 2020 tarih ve 18/406 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu ihraç tavanı kapsamında, Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş. tarafından, nitelikli yatırımcılara satılmak üzere SPK'den 2 Nisan 2020 tarihinde alınan 2.000.000 TL tutarlı tertip ihraç onayı kapsamında,

- 2 Ekim 2020 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 45 gün vadeli, %12,75 getiri oranlı, 104.605 TL,
- 6 Ekim 2020 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 98 gün vadeli, %12,5 getiri oranlı, 200.000 TL,
- 7 Ekim 2020 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 65 gün vadeli, sabit getirili 100.000 TL,
- 14 Ekim 2020 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 107 gün vadeli, %12,5 getiri oranlı, 145.000 TL,
- 14 Ekim 2020 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 47 gün vadeli, %13 getiri oranlı, 119.800 TL,
- 30 Ekim 2020 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 62 gün vadeli, sabit getirili 96.895 TL,
- 30 Ekim 2020 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 95 gün vadeli, %13 getiri oranlı, 200.000 TL,
- 3 Kasım 2020 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 91 gün vadeli, %14,25 getiri oranlı, 250.000 TL,
- 4 Kasım 2020 tarihinde yurtiçinde tahsisli olarak 729 gün vadeli, değişken getirili, 50.000 TL,
- 11 Kasım 2020 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 190 gün vadeli, 80.000 TL tutarlarında kira sertifikası ihraç işlemleri gerçekleştirilmiştir.

Söz konusu kira sertifikası ihraçlarında Banka yetkili yatırım kuruluşu olarak yer almıştır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

ALTINCI BÖLÜM

Bağımsız denetçi raporu

I. Bağımsız denetçi raporuna ilişkin olarak açıklanması gereken hususlar

Banka'nın kamuya açıklanan 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla ve aynı tarihte sona eren döneme ilişkin finansal tablo ve dipnotları Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Ernst & Young Global Ltd. üyesi) tarafından bağımsız sınırlı denetime tabi tutulmuş olup, 13 Kasım 2020 tarihli bağımsız sınırlı denetim raporu finansal tabloların önünde sunulmuştur.

II. Bağımsız denetçi tarafından hazırlanan açıklama ve dipnotlar

Bulunmamaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

YEDİNCİ BÖLÜM

Ara Dönem Faaliyet Raporu

I. Banka yönetim kurulu başkanı ve genel müdürünün ara dönem faaliyetlerine ilişkin değerlendirmelerini içeren ara dönem faaliyet raporu

a. Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı

İkinci çeyrek itibarıyla Türkiye, pandeminin başından itibaren yerinde ve doğru adımlar atarak, salgının yarattığı negatif tablodan olabilecek en düşük seviyede etkilendi. Ekonomi yönetiminin aldığı proaktif kararlar ve özellikle kamu bankaları ile regülatörlerin uyum içinde attığı hızlı adımlarla reel sektör de güçlü bir şekilde desteklendi.

Pandemi sürecinde özellikle teknolojiye ve dijital kanallara yapılan yatırımlar, sektörümüzün dengeli şekilde ilerlemesine yardımcı oldu. Bir kez daha görüldü ki finansal kurumlar bir ülkenin ekonomisinde finansal sistemin çalışması ve kaynakların doğru alanlara kanalize edilmesi için hayati önem teşkil ediyor. Finans piyasalarının bu sürece hızlı bir şekilde adapte olmaları ülke ekonomisi için de önemli katkı sağladı. Salgın süreci, ülkemiz finans piyasalarının yaşanabilecek krizlere hazırlıklı durumda olduğunu gösterdi. Pandemiyle birlikte yaşanan bu süreç finans piyasaları için yeni bir dönemin de başlangıcı oldu. Bundan sonraki dönemlerde bankacılık sektörünün dijital dönüşümünün daha da hızlanması bekleniyor.

Tüm dünyada merakla beklenen ABD seçimleri öncesinde; üçüncü çeyrek Türkiye ekonomisi için normalleşme adımlarının atıldığı bir süreç oldu. İkinci çeyrekte 42.7 olan İmalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) 3. çeyrekte 54.8'e çıktı. Reel kesim güven endeksi 75.2'lik tarihi seviyelerden hızlı bir şekilde yükselişe geçerek 103.4 oldu. Kapasite kullanım oranı da aynı dönemde yüzde 63.4'ten yüzde 72.7'ye çıkarak belirgin bir şekilde artış kaydetti.

Üçüncü çeyrekte yakalanan belirgin toparlanmalarla birlikte ekonomi yönetimi pandemiye bağlı olarak hayata geçirdiği olağanüstü tedbirlerden kademeli bir şekilde normalleşmeye geçiş sağladı. TCMB, BDDK ve SPK, birbiri ardına attıkları normalleşme adımlarıyla finansal piyasaların ve ekonomideki toparlanmanın sürdürülebilir olmasına katkıda bulundu.

Bankacılık sektörü bu dönemde de reel sektörü desteklemeye devam etti. BDDK verilerine göre, Türk bankacılık sektöründe ilk 9 ayda en büyük aktif kalem olan krediler 3 trilyon 555 milyar 358 milyon lira, menkul değerler 1 trilyon 48 milyar 133 milyon lira oldu. Sektörün toplam aktif büyüklüğü eylül sonu itibarıyla 2019 sonuna kıyasla yüzde 33,7 artarak 6 trilyon 3 milyar 775 milyon lira oldu.

Bankaların kaynakları içinde, en büyük fon kaynağı durumunda olan mevduat, Eylülde 2019 sonuna göre yüzde 34,2 artarak 3 trilyon 444 milyar 338 milyon liraya yükseldi. Aynı dönemde öz kaynak toplamı yüzde 15,6 artışla 569 milyar 188 milyon liraya çıktı. Sektörün dönem net karı 46 milyar 254 milyon lira, sermaye yeterliliği standart oranı yüzde 19,42 seviyesinde gerçekleşti.

Emlak Katılım olarak bu süreçte aldığımız aksiyonlarla, istikrarlı şekilde büyümeye devam ettik. Gerek şubeleşme gerekse finansal yapı anlamında güçlendik. Yılın ilk yarısındaki makroekonomik görünüm ve ekonomik gelişmelere hızla uyum sağladık. Kredi stratejileri ve politikalarımızı gözden geçirerek pazarlama stratejimizde gerekli düzenlemeleri gerçekleştirdik. Ekonomi yönetiminin aldığı destek paketi içinde yer alarak piyasalara destek sağladık. Emlak Konut öncülüğünde yürütülen konut kampanyasına destek verdik. Üçüncü çeyrek sonunda Emlak Katılım aktif büyüklüğü 16.2 milyar TL'ye, kullandırılan fonlar bakiyesi 10.2 milyar TL'ye ve toplanan fon büyüklüğü 10.5 milyar TL'ye ulaştı.

Emlak Katılım olarak önümüzdeki dönemde de ülkemizin güçlü ekonomik pozisyonuna destek olmak ve tüm paydaşlarımıza hizmet sunmak amacıyla çalışmalarımızı geliştirerek sürdüreceğiz.

Saygılarımla.

Yönetim Kurulu Başkanı

Prof. Dr. Mehmet Emin BİRPINAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

b. Genel Müdür'ün Mesajı

İkinci çeyrekte yaşanan pandemi sürecinin ardından üçüncü çeyrek toparlanmanın başladığı ve yeni normal olarak isimlendirdiğimiz bir dönem oldu. Tüm dünya ekonomilerinde toparlanmanın "V" şeklinde mi "U" şeklinde mi olacağına yönelik farklı görüşler sergilendi.

İmalat sanayi PMI ve tüketici güven endeksi gibi öncü göstergeler ekonomideki toparlanmanın hızlı olacağı sinyallerinin vermesinin ardından ABD ve Avrupa başta olmak üzere açıklanan son büyüme verileri de bunu teyit etti. ABD ve Avrupa'da üçüncü çeyrekte tarihi ekonomik büyümeler görülürken, ABD ekonomisi 3. çeyrekte yüzde 33.1 gibi rekor seviyede büyüdü. Euro bölgesi büyümesi ise yüzde 12.7 ile tahminlerin bile üzerinde gerçekleşti.

Ekonomik teşviklerin gündemi meşgul etmeye devam ettiği 3. çeyrekte Avrupa Merkez Bankası Pandemi Acil Varlık Alım Programı'nın (PEPP) tutarını artırırken, yılın son çeyreğine ilişkin artırmaya devam edeceğine ilişkin beklentileri de tetikledi. ABD Merkez Bankası da tarihi düşük seviyelerdeki faiz ve genişlemeci politikasını sürdürerek ekonomik büyümeyi ve istihdamı desteklemeyi sürdürdü.

Pandemiye ilişkin gelişmeler bu dönemde de gündemdeki yerini korumaya devam etti. Aşı çalışmalarına ilişkin olumlu haber akışına karşın vaka sayılarındaki hızlı artış özellikle ABD ve Avrupa'da 2. dalga endişelerini beraberinde getirdi.

Üçüncü çeyrek Türkiye ekonomisi için normalleşme adımlarının atıldığı bir süreç oldu. İkinci çeyrekte 42.7 olan İmalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) üçüncü çeyrekte belirgin şekilde artarak 54.8'e çıktı. Reel kesim güven endeksi 75.2'lik tarihi düşük seviyelerden hızlı bir şekilde yükselişe geçerek üçüncü çeyrekte 103.4 oldu. Kapasite kullanım oranı da aynı dönemde yüzde 63.4'ten yüzde 72.7'ye çıkarak belirgin bir şekilde artış kaydetti.

Türk bankacılık sektörü ise reel sektörü desteklemeye devam ederken, normalleşme adımlarıyla ilk yarıdaki kredi büyümesinde yavaşlamaya gitti. BDDK verilerine göre, sektörün toplam aktif büyüklüğü eylül sonu itibarıyla 2019 sonuna kıyasla yüzde 33,7 artarak 6 trilyon 3 milyar 775 milyon TL olarak gerçekleşti. Emlak Katılım olarak üçüncü çeyrekte de büyüme ivmemizi koruduk. İkinci çeyrek sonunda 12.9 milyar TL olan aktif büyüklüğümüzü yüzde 25,5 büyüterek 16.2 milyar TL seviyesine çıkardık. Kullandırılan fonlar (Nakdi kredi) bakiyemizi yüzde 32,5 büyüterek 8.3 milyar TL'den 11 milyar TL'ye çıkardık. Toplanan fonları da 8.6 milyar TL'den (10.2) milyar TL'ye yükselttik. 02 Ekim 2020 itibarıyla yaklaşık 2,3 milyar TL tutarında 14 adet kira sertifikası ihracı gerçekleştirdik. Piyasaya nazaran daha uzun vadeli olarak gerçekleştirdiğimiz sukuk ihraçlarımıza gelen yoğun talepten memnuniyet duyuyoruz. Bu talebe yanıt vermek amacıyla yurt içinde 5 milyar TL ihraç tavanı ile sınırlı olarak tahsisli ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak üzere yapılacak kira sertifikası ihraçlarımız için SPK'ya yaptığımız başvurumuz onaylandı.

Üçüncü çeyrekte şubeleşme faaliyetlerimizi hızla sürdürdük. Geldiğimiz noktada ülkemizin farklı noktalarında toplam 30 şubeye eriştik. 2020 yılı sonu için planladığımız 40 şube hedefini yukarı yönlü olarak revize ettik ve yeni şube hedefimizi 51'e çıkardık.

Şube kanalıyla müşterilerimize buldukları lokasyonlarda ulaşmaya devam ederken dijital kanallarımızı da geliştirmeye devam ettik. Türkiye'nin dört bir yanında müşterilerimize hizmet sunmak adına Emlak Katılım e-şube'yi hizmete sunduk.

Emlak Katılım olarak ülkemizin gücüne güveniyor, bu güvenle faaliyetlerimize kararlılıkla devam ediyoruz. Köklü geçmişe sahip genç bir banka olmanın getirdiği hızlı manevra kabiliyetimizle, yerinde adımlar atıyor; tüm paydaşlarımıza hizmet sunuyoruz. Bu gücün temelini oluşturan ve yarınla güvenle bakmamızı sağlayan tüm mesai arkadaşlarıma teşekkürlerimi sunuyorum.

Saygılarımla.

Nevzat BAYRAKTAR

Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.**30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT****KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

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

c. Sermaye ve Ortaklık Yapısı

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	-	-

ç. 1 Ocak 2020 – 30 Eylül 2020 dönemindeki ana sözleşme değişiklikleri

26 Haziran 2020 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda Ana Sözleşme'nin 1,2,3,28,4,9,17,19,26,29 ve 34 numaralı maddelerinde değişiklik yapılmıştır.

d. Şube ve Personel Bilgileri

30 Eylül 2020 itibarıyla Banka'nın toplam şube sayısı 30, toplam personel sayısı ise 634'dir.

e. Yönetim Kurulu ve Üst Yönetim

Adı ve Soyadı	Görevi ve Sorumluluk Alanları	Öğrenim Durumu	Hisse Oranı (%)
Prof. Dr. Mehmet Emin BİRPINAR	Yönetim Kurulu Başkanı	Doktora	-
Abdullah Ertem CANTİMUR	Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Denetim Komitesi Üyesi	Yüksek Lisans	-
Kazim ŞİMŞEK(*)	Yönetim Kurulu Üyesi ve Denetim Komitesi Başkanı	Lisans	-
Mustafa GÜLEN	Yönetim Kurulu Üyesi	Lisans	-
Mehmet Nuri YAZICI(**)	Yönetim Kurulu Üyesi	Lisans	-
Prof. Dr. Murat BALCI	Yönetim Kurulu Üyesi	Doktora	-
Nevzat BAYRAKTAR	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	Lisans	-
Nihat BULUT	Kredilerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Lisans	-
Yusuf OKUR	Operasyondan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Lisans	-
Uğur KARA	İnsan Kaynaklarından Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Yüksek Lisans	-

(*) 28 Ekim 2020 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile, Yönetim Kurulu Üyesi ve Denetim Komitesi Üyesi Kazim Şimşek, Yönetim Kurulu Üyesi ve Denetim Komitesi Üyesi görevlerinden ayrılmıştır.

(**) 2 Kasım 2020 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Mehmet Nuri Yazıcı Denetim Komitesi Üyesi olarak atanmıştır.

f. İç Sistemler Kapsamındaki Birimlerin Yöneticileri

Adı ve Soyadı	Mesleki Tecrübesi	Sorumlu Olduğu Alandaki Kıdemi	Öğrenim Durumu	Sorumlu Olduğu Alan
Cengiz SİNANOĞLU(*)	26 yıl 9 ay	4 yıl 9 ay	Yüksek Lisans	İç Sistemler Grup Başkanı
Abdulkadir CEBECİ	15 yıl	15 yıl	Yüksek Lisans	Teftiş Kurulu Başkanı
Sabri Korhan BİLSEL	14 yıl 10 ay	14 yıl 10 ay	Yüksek Lisans	İç Kontrol ve Uyum Başkanı

(*) Cengiz Sinanoğlu, 15 Ekim 2020 tarihi itibarıyla İç Sistemler Grup Başkanlığı görevinden ayrılmıştır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

g. Yönetim Kurulu üyeleri arasında görev dağılımı sonrası oluşturulan komite ve komite üyeleri

DENETİM KOMİTESİ

Abdullah Erdem CANTİMUR
Mehmet Nuri YAZICI

KREDİ KOMİTESİ

Prof. Dr. Mehmet Emin BİRPINAR
Prof. Dr. Murat BALCI
Nevzat BAYRAKTAR
Mehmet Nuri YAZICI
Mustafa GÜLEN

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ

Abdullah Ertem CANTİMUR
Prof. Dr. Murat BALCI
Mustafa GÜLEN

ÜCRETLENDİRME KOMİTESİ

Mehmet Nuri YAZICI
Abdullah Erdem CANTİMUR
Nevzat BAYRAKTAR

İCRA KOMİTESİ

Prof. Dr. Mehmet Emin BİRPINAR
Prof. Dr. Murat BALCI
Nevzat BAYRAKTAR

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

h. Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş'nin 30 Eylül 2020 itibarıyla seçilmiş finansal göstergeleri

Varlıklar	Cari Dönem	Önceki Dönem
Krediler ve Finansal Kiralama Alacakları	10.401.937	5.730.333
Menkul Değerler	1.727.878	996.277
Seçilmiş Varlıklar Toplamı	12.129.815	6.726.610

Yükümlülükler	Cari Dönem	Önceki Dönem
Toplanan Fonlar	10.479.164	5.952.676
Alınan Krediler	2.542.494	864.292
Özkaynaklar	1.219.707	1.169.173
Seçilmiş Yükümlülükler Toplamı	14.241.365	7.986.141

Gelir/Gider Hesapları	Cari Dönem	Önceki Dönem
Kâr Payı Gelirleri	624.770	254.238
Kâr Payı Giderleri	355.682	108.745
Net Kâr Payı Geliri	269.088	145.493
Net Ücret ve Komisyon Gelirleri/Giderleri	12.362	(783)
Personel Giderleri	94.766	48.537
Ticari Kâr/Zarar	30.133	18.733
Diğer Faaliyet Gelirleri	80.985	19.401
Kredi ve Diğer Alacaklar Değer Düşüş Karşılığı	103.570	44.768
Diğer Faaliyet Giderleri	79.681	50.615
Vergi Öncesi Kâr/Zarar	63.381	37.951
Vergi Karşılığı	(14.989)	(9.389)
Dönem Net Kâr/Zararı	48.392	28.562

Rasyolar (%)	Cari Dönem	Önceki Dönem
Toplam Krediler/Toplam Aktifler (*)	63,95	61,73
Toplam Krediler/Toplanan Fonlar (*)	99,26	96,26
Sermaye Yeterlilik Oranı	38,13	63,64

(*) Toplam Krediler rakamına Finansal Kiralama alacakları dahil edilmiştir.