

Emlak Katılım
2020
Faaliyet Raporu

Emlak Katılım 2020 Faaliyet Raporu

Emlak Katılım
2020
Faaliyet Raporu



Emlak Katılım

Sunuş

- 4 Yönetim Kurulu Başkanı'nın faaliyet dönemine ilişkin değerlendirmeleri
- 6 Genel Müdür'ün faaliyet dönemine ilişkin değerlendirmeleri
- 10 Personel ve şube sayısına, bankanın hizmet türü ve faaliyet konularına ilişkin açıklamalar ve bunlar esas alınarak bankanın sektördeki konumunun değerlendirilmesi
- 14 Yeni hizmet ve faaliyetlerle ilgili olarak araştırma ve geliştirme uygulamalarına ilişkin bilgiler
- 15 Hesap dönemine ait faaliyet sonuçlarına ilişkin özet bilgiler
- 18 Başlıca Finansal Göstergeler
- 20 Emlak Katılım'ın tarihsel gelişimi
- 22 Yıl içerisinde gerçekleştirilen Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı, Toplantının Tarihi, Toplantıda Alınan Kararlar ve Buna İlişkin Yapılan İşlemler de Dâhil Olmak Üzere Olağanüstü Genel Kurula İlişkin Bilgiler
- 24 Hesap Dönemi İçinde Gerçekleşen Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler ve Nedenleri
- 27 Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Bağımsız Denetçi Raporu

Yönetim ve Kurumsal Yönetim Uygulamalarına İlişkin Bilgiler

- 30 Yönetim kurulu başkan ve üyeleri, denetim komitesi üyeleri, genel müdür ve yardımcılar ile iç sistemler kapsamındaki birimlerin yöneticilerinin ad ve soyadları, görev süreleri, sorumlu oldukları alanlar, öğrenim durumları, mesleki deneyimleri
- 34 Organizasyon Şeması
- 36 İnsan kaynakları uygulamalarına ilişkin bilgiler
- 40 Emlak Katılım'ın dahil olduğu risk grubu ile yaptığı işlemlere ilişkin bilgiler
- 40 Kredi komitesi ve Bankaların İç Sistemleri Hakkında Yönetmelik uyarınca risk yönetim sistemleri çerçevesinde yönetim kuruluna bağlı olan veya yönetim kuruluna yardımcı olmak üzere kurulmuş olan komitelerin faaliyetleri ile bu komitelerde görev alan başkan ve üyelerin ad ve soyadları ile asli görevleri hakkında bilgiler
- 42 Genel kurula sunulan özet yönetim kurulu raporu
- 44 Destek hizmeti alınan faaliyet konuları ve hizmetin alındığı kişi ve kuruluşlara ilişkin bilgiler
- 45 Emlak Katılım Kredi Derecelendirme Notları

Finansal Bilgiler ve Risk Yönetimine İlişkin Değerlendirmeler

- 47 Risk türleri itibarıyla uygulanan risk yönetimi politikalarına ilişkin bilgiler
- 50 Özet Bilanço ve Gelir Tablosu
- 51 Mali Durum Kârlılık ve Borç Ödeme Gücüne İlişkin Değerlendirmeler
- 51 Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar
- 52 Konsolide Edilen Bağlı Ortaklıklara İlişkin Bilgiler
- 53 Denetim komitesinin iç kontrol, iç denetim ve risk yönetim sistemlerinin işleyişine ilişkin değerlendirmeleri ve hesap dönemi içerisindeki faaliyetleri hakkında bilgiler
- 55 Diğer Hususlar
- 56 31 Aralık 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar, Bunlara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar ile Bağımsız Denetim Raporu



Emlak Katılım web sitesi için
QR kodu okutunuz.
www.emlakbank.com.tr

Ticaret Unvanı:	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.
Merkez Adres:	Barbaros Mahallesi, Begonya Sk. No:9A, 34746 Ataşehir/İstanbul
Telefon:	+90 (216) 266 26 26
Çağrı Merkezi:	(850) 222 26 26 - 444 26 26
Web Sitesi:	www.emlakbank.com.tr
Elektronik Posta:	emlakbank@emlakbank.com.tr
Mersis No:	0879 0015 2770 0040
Ticaret Sicil No:	241701-0

EmlakBank'tan Emlak Katılım'a...

Vizyonumuz

Türkiye'nin öncü ve yenilikçi katılım bankası olmak.

Misyonumuz

Köklü geçmişimizden aldığımız güç ile Katılım Bankacılığı prensipleri doğrultusunda başta gayrimenkul sektörü olmak üzere reel sektörü destekleyecek finansal çözümler üreterek ülke ekonomisine katkıda bulunmak.

Kurumsal Değerler

GÜVEN: Müşterilerimiz, paydaşlarımız ve çalışanlarımızla tutarlı, duyarlı ve güvene dayalı iş ilişkisi tesis ederiz.

HESAP VEREBİLİRLİK: İşimizi en iyi şekilde yapmaya çalışır, taahhütlerimizi yerine getirmekten kendimizi sorumlu tutarız.

SAYGI: Çalışanlarımıza, müşterilerimize, paydaşlarımıza ve çevreye saygıyı temel ve değişmez önceliğimiz olarak görürüz.

YENİLİKÇİLİK: Yenilikçi ürün ve hizmetlerimizle reel sektörün bugün ve gelecekteki finansal ihtiyaçlarının karşılanmasında çözüm ortağı oluruz.



yeni ve kalıcı çözümler

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

93 yıl

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

Tarihte ilk

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

stratejik hedefler

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

Yönetim Kurulu Başkanı'nın faaliyet dönemine ilişkin değerlendirmeleri



2020 yılında oluşan genel konjonktürde kendimizi doğru şekilde konumlandırdık ve istikrarlı şekilde büyümeye devam ettik.

önemli rol

2020 yılına damgasını vuran pandemi ve etkilerine karşın Türk Bankacılık sektörü gerek insanımızın gerekse reel sektörün desteklenmesi anlamında önemli bir rol üstlendi

Geride bıraktığımız 2020 yılı gerek dünyada gerekse Türkiye'de köklü değişikliklerin yaşandığı bir zaman dilimi oldu. 2019 yılı sonunda Çin'in en önemli ekonomi merkezlerinden biri olan Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü, dünyayı hızla sararak yaşamlarımızı köklü şekilde etkiledi. Yaşam alanlarımızdan iş modellerimize kadar hemen hemen her alanda hayatımızı dönüştüren pandemi, Dünya ve Türkiye ekonomilerini de derinden etkiledi.

Ülkemiz yeni tip koronavirüs salgınıyla ilgili gelişmeleri en başından itibaren yakından takip etti. Alınan yerinde tedbirler, atılan doğru ve hızlı adımlar sayesinde salgının ülkemizde görülmeye başlandığı mart ayından bu yana kontrollü bir seyir izlendi. Başta

sağlık sektöründe ve ekonomi rotasında takip edilen bu yol ile ülkemiz, dünyanın maruz kaldığı kritik süreçten mümkün olan en alt seviyede etkilenecek süreci yönetti.

Yıl boyunca ABD-Çin arasındaki ticaret savaşı, ABD'deki başkanlık seçimleri ve Brexit süreçlerinin dünya gündemini meşgul ettiği bir dönemde Covid-19 salgını diğer bütün gündemleri adeta gölgede bırakarak ilk sırada yer aldı. Bu durum merkez bankalarını, ilk kez 2008 finansal ekonomik kriz döneminde uyguladıkları genişlemeci politikalara yeniden dönmek zorunda bıraktı. Öyle ki, Çin ekonomisi ilk çeyrekte yüzde 6,8 daralarak son 28 yılın en kötü performansını kaydederken, salgının etkilerinin en belirgin biçimde hissedildiği ikinci çeyrekte yıllık bazda

ABD ekonomisi yüzde 31,7 küçülürken, Japonya yüzde 28,1 ve Euro Bölgesi ise yüzde 15 daralma yaşadı. Çin ekonomisi ikinci çeyrekte toparlanma sinyali vererek yıllık yüzde 3,2 büyüdü. Diğer ekonomiler de ancak üçüncü çeyrekte yükselişe geçtiler. Bu dönemde ABD ekonomisi yüzde 33,4'lük büyüme yaşarken, Japonya yüzde 22,9 ve Euro Bölgesi yüzde 12,5 büyüme değerlerine ulaştı.

Birinci çeyrekte yüzde 4,5 büyüyen Türkiye ekonomisi, salgının etkisini yaygın olarak gösterdiği ikinci çeyrekte yüzde 9 oranında daralmayla kapattı. Alınan yerinde ve etkili önlemlerle pandeminin şok dalgasının kısa sürede atlatılması, ekonomik hareketliliği yeniden canlandırdı. Normalleşme süreciyle birlikte yaşanan hareketlilik ile ülke ekonomimiz üçüncü çeyrekte yükselişe geçerek yüzde 6,7 oranında büyüme gösterdi.

2020 yılına damgasını vuran pandemi ve etkilerine karşın Türk Bankacılık sektörü gerek insanımızın gerekse reel sektörün desteklenmesi anlamında önemli bir rol üstlendi. Özellikle Merkez Bankası, BDDK, SPK ve Borsa İstanbul'un attığı adımlar; istihdama, reel sektöre ve vatandaşlarımıza adeta nefes aldırdı. Hayata geçirilen önlem ve teşvikler ile birlikte kamu bankalarının düşük oranlı kredi kampanyaları önemli bir destek faktörü oldu.

2020 yılında Türk Bankacılık Sektöründe verilen kredilerde yüzde 35, tüketici kredileri ile kredi kartlarında yüzde 40, toplam mevduatlarda ise yüzde 35 artış yaşandı. Sektörün toplam kredi hacmi

3 trilyon 575 milyar 923 milyon lira, toplam mevduat ise 3 trilyon 455 milyar 28 milyon lira olarak gerçekleşti. BDDK verilerine göre TL kredi hacmi yıllık bazda 717 milyar lira genişleme ile 2,3 trilyon lira olarak yılı kapattı.

Kurumumuz özelinde ise Emlak Katılım olarak başarılı bir tabloyla yılı tamamladığımızı belirtmekten mutluluk duyuyorum. 2020 yılında oluşan genel konjonktürde kendimizi doğru şekilde konumlandırdık ve istikrarlı şekilde büyümeye devam ettik. Bununla birlikte ekonomi yönetiminin aldığı destek paketi içinde yer alarak müşterilerimize ve piyasalara destek sağladık.

2021 yılında belirlediğimiz yeni hedeflere ulaşmak için emin adımlarla ilerlemeye devam edeceğiz. Türkiye'nin katılım bankacılığı sektörüne ve güçlü ekonomik duruşuna destek olmak ve tüm paydaşlarımıza en doğru şekilde hizmet sunmak için çalışmalarımızı sürdüreceğiz.

Saygılarımla,

Prof. Dr. Mehmet Emin BİRPINAR
Yönetim Kurulu Başkanı

Türkiye'nin katılım bankacılığı sektörüne ve güçlü ekonomik duruşuna destek olmak ve tüm paydaşlarımıza en doğru şekilde hizmet sunmak için çalışmalarımızı sürdüreceğiz.

Genel Müdür'ün faaliyet dönemine ilişkin değerlendirmeleri



Emlak Katılım olarak 2020 sonunda ulaştığımız başarılı sonuçlar ve hayata geçirdiğimiz hizmetler bizim için son derece memnuniyet verici gelişmelerdir.

%120 büyüme

2019'da 9,3 milyar TL olan aktif büyüklüğümüzü 2020 sonu itibariyle 20,3 milyar TL'ye taşıyarak yüzde 120 oranında büyüme gerçekleştirdik.

Tüm dünyayı etkisine alan pandemi süreci ile birlikte 2020 yılı günlük yaşam standartlarımızı, alışkanlıklarımızı yeniden şekillendiren bir yıl oldu. Dünya ve Türkiye ekonomilerinde yeni tip koronavirüs salgını ve buna karşı alınan tedbirler damga vurdu.

Ekonomi ve sağlık alanında atılan adımlar sayesinde Türkiye, pandeminin neden olduğu krizden en az etkilenen ülkeler arasında yerini aldı. Yılın genelinde salgının olumsuz etkilerine karşı alınan tedbirler ve bunun etkileri yakından izlendi. Vakaların seyrine göre ikinci yarının başı itibariyle normalleşme sürecine girildi. Üçüncü çeyrekle birlikte salgında yaşanan ikinci dalga dünya ve ülkemizi etkilerken, yılın son çeyreğinde aşı konusunda yaşanan gelişmeler, küresel anlamda genel tablonun pozitif dönüşmesini sağladı.

2020 yılında ülkemizin ekonomik seyrine baktığımız zaman, birinci çeyrekte yüzde 4,5 büyüyen Türk ekonomisinin, pandeminin etkileriyle ikinci çeyrekte yüzde 9 oranında daraldığını görüyoruz. Salgının ilk şokunun atlatılmasının ardından ekonomik aktivite hız kazandı ve ülke ekonomimiz büyümeye eğilimine geçti. Normalleşme sürecinin ekonomik verilere etkisi haziran ayı sonrasındaki ekonomik göstergelerde daha net hissedildi. Üçüncü çeyrekte ekonomimiz yüzde 6,7 büyüdü. Sanayi Üretim Endeksi, haziranda aylık bazda yüzde 17,6 yükselirken, Türkiye bu artış oranıyla Avrupa'da ilk sırada yer aldı. Endeks, temmuzda da aylık bazda yüzde 8,4 yükselerek yurt içinde ilk vakanın görüldüğü Mart ayındaki seviyesinin üzerine çıktı.

Kasım ayından itibaren ekonomide ve hukukta yeni bir reform sürecinin başlamasıyla beraber piyasalarda da bir U dönüşü yaşandı. Yabancı yatırımcılar rotayı Türkiye'ye çevirdi ve ciddi miktar yabancı girişi yaşandı. TL değer kazanırken Borsa İstanbul rekor üzerine rekor kırdı; Türkiye risk primi en fazla düşen ülke oldu.

Türk bankacılık sektörü, 2020 yılında reel sektörün ve vatandaşlarımızın yanında oldu. Covid-19 salgının etkilerini azaltmak için hayata geçirilen önlem ve teşvikler ile kamu bankalarının düşük oranlı kredi kampanyaları esnafa ve işverene destek oldu.

Türkiye yerinde ve zamanında atılan adımlarla, pandeminin neden olduğu negatif tablodan minimum seviyede etkilendi. Oluşan güven ortamı, Emlak Katılım olarak bizim faaliyetlerimize de pozitif şekilde yansdı. Bu bağlamda, 2019'da 9,3 milyar TL olan aktif büyüklüğümüzü 2020 sonu itibariyle 20,3 milyar TL'ye taşıyarak yüzde 120 oranında büyüme gerçekleştirdik. Özellikle reel sektörü destekleyen fonlar kullandıran bankamızın bu yönde fon büyüklüğü 13,6 milyar TL'ye ulaşırken, toplanılan fonlar da 11,7 milyar TL civarında gerçekleşti. Aralık ayında 276 milyon TL sermaye artışı yapan bankamız, ödenmiş sermayesini de 1 milyar 27 milyon TL'ye çıkardı.

Sermaye Piyasası Kurulu'ndan Mart ve Eylül ayında aldığımız sırasıyla 2 milyar TL ve 5 milyar TL tutarlarındaki ihraç tavanı kapsamında, Nisan 2020'den bu yana toplamda 4,8 milyar TL olmak üzere 32 adet kira sertifikası ihracı gerçekleştirdik. Bankamız 24 Haziran 2020 tarihinde, 369 gün vadeli ve 4 dönemsel kira ödemeli olarak ihraç ettiği

kira sertifikası ise Türkiye'nin ilk getirisi katılma havuzuna referanslı sukuk ihracı olarak kayıtlara geçti.

2020 yılı başında şube hedefimizi 40 olarak belirlemiştik. Yıl içinde yaşanan gelişmelere rağmen bu hedefi yukarı yönlü revize ederek 50 şubeye çıkardık. Yıl sonu itibariyle bu hedefe ulaşmaktan duyduğumuz mutluluğu belirtmek isterim.

Emlak Katılım olarak, bizim için en önemli gelişmelerden biri de e-şubemizi hayata geçirmek oldu. Müşterilerimize şube kanalıyla bulundukları lokasyonlarda ulaşmaya devam ederken geliştirdiğimiz dijital kanallar vasıtasıyla da hizmet sunmaya başladık. Bununla birlikte farklılaşan müşteri ihtiyaçlarına yönelik ürün ve hizmetlerimizi yıl boyunca geliştirmeye ve sunmaya devam ettik. Bu kapsamda gayrimenkul devir işlemlerinin sorunsuz gerçekleşmesi için Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ile protokol imzaladık; bir ilke imza atarak Tapu Güvenilir Hesap uygulamasını hayata geçirdik.

Emlak Katılım olarak 2020 sonunda ulaştığımız başarılı sonuçlar ve hayata geçirdiğimiz hizmetler bizim için son derece memnuniyet verici gelişmelerdir. 2021 yılında da Emlak Katılım Ailesi olarak tüm gayretimizle çalışmalarımızı sürdüreceğiz, tüm paydaşlarımız için değer üretmeye ve başarılı sonuçlar elde etmeye devam edeceğiz. Bu vesileyle 2020 yılını başarıyla tamamlamamızın ana aktörü olan çalışma arkadaşlarımıza teşekkürlerimi sunuyorum.

Saygılarımla,

Nevzat BAYRAKTAR

Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi

Türkiye yerinde ve zamanında atılan adımlarla, pandeminin neden olduğu negatif tablodan minimum seviyede etkilendi.



katkı sağlıyoruz

Katılım bankacılığının sunduğu faizsiz finansman esaslarına uygun bankacılık faaliyetlerimiz kapsamında, ticaret döngüsü temelinde şekillenen ürün ve hizmetlerimizle reel sektöre ve ekonomiye katkı sağlıyoruz.

814 çalışan

2020 yıl sonu itibarıyla Emlak katılım çalışan sayısı 814'e ulaştı.

yeni ürünler

"Peşin Ödemeli Murabaha Sistemi" ve "Katılım Havuzuna Endeksli Sukuk" sektöre kazandırdığımız yeni ürünler arasındadır.

E-şube

2019 yılında altyapı çalışmalarına başladığımız "E-Şube" uygulaması 2020 yılında devreye alınmıştır.

Personel ve şube sayısına, bankanın hizmet türü ve faaliyet konularına ilişkin açıklamalar ve bunlar esas alınarak bankanın sektördeki konumunun değerlendirilmesi

Ekonomiye destek

Türkiye Emlak Katılım Bankası, başta reel sektör ve endüstriyel üretim olmak üzere; inşaat, lojistik, ticaret ve hizmet gibi ülkemizin lokomotif sektörlerine tüm imkânlarıyla destek vermektedir.

2020 yılında COVID-19 kaynaklı pandemi, petrol fiyatları ve döviz kurlarındaki oynaklık, reel sektörün giderek zayıflayan üretim kapasitesi, uzun vadeli fonların kesintiye uğraması, ticaret savaşları, jeopolitik sorunlar küresel ekonominin küçülmesi sonucunu doğurmuştur.

Dünyada ve ülkemizde yaşanan tüm ekonomik problemlere rağmen kurumumuz büyümesini sürdürmeye devam ettirmiştir. 2019 yılında açmış olduğumuz 11 şube sayısını 2020 yılında 50'ye çıkartarak ülkenin her bölgesinde faaliyet gösterilmeye başlanmıştır. Bununla beraber Emlak Katılım ailesi 2020 yılında genişletmeye devam etmiştir. 381 kişi ile kapatılan 2019 yılına karşın 2020 yılında çalışan

sayısı 383'ü (%47) genel müdürlük, 431'i (%53) şube olmak toplamda 814 kişiye ulaşmıştır.

Türkiye Emlak Katılım Bankası, başta reel sektör ve endüstriyel üretim olmak üzere; inşaat, lojistik, ticaret ve hizmet gibi ülkemizin lokomotif sektörlerine tüm imkânlarıyla destek vermektedir. 2020 yılında kullanılan nakdi kredilerde %22.8 ile imalat sektörü ilk sırada gelirken devamında sırasıyla %19.8 ile inşaat ve %17.1 ile toptan ve perakende ticaret yer almaktadır.

Geride bıraktığımız 2020 yılında finansal gerçekleştirmelerimizi ciddi oranda artırdık. Aktif büyüklüğümüzü 9.28 Milyar TL'den 20.39 Milyar TL'ye çıkartarak %119 oranında büyüme

2019 yılında açmış olduğumuz 11 şube sayısını 2020 yılında 50'ye çıkartarak ülkenin her bölgesinde faaliyet gösterilmeye başlanmıştır.



* Şubeler bilgisi şu an faaliyette olan (2019-2020 yıllarında ve 16.02.2021 tarihinden önce faaliyete başlayan) tüm şubeleri içermektedir.

gerçekleştirdik. Toplanan fonlarımızı %96 arttırarak 5.95 Milyar TL'den 11.68 Milyar TL'ye çıkardık. Kullandırılan fonlarda ise %137 büyümeye sağlanarak 2019 yılında 5.73 Milyar TL olan hacim 2020 yılında 13.57 Milyar TL'ye çıkartılmıştır.

2020 yılında Türk bankacılık sektörü pandemiye rağmen ciddi bir gelişme kaydetti. Buna göre, 2019 yılında 4.49 Trilyon TL olan sektörün aktif büyüklüğü %36 büyümeye kaydederek 6.10 Trilyon TL'ye ulaştı ve zor geçen 2020 yılında kayda değer bir gelişme sağladı. Aktif büyüklüğe paralel olarak, toplanan fonlar ve kullandırılan krediler kalemlerinde de %35 oranında bir büyümeye kaydedilerek sektörün genel ivmesine yakın bir performans gerçekleştirildi. Toplanan

fonlar kısmında özellikle yabancı para mevduatlarda yaşanan %46 oranındaki büyümeye, yıl içerisinde yaşanan agresif kur artışları ve faiz oranlarının düşük seyretmesi ile birlikte reel getiride yaşanan negatif kazancın bir sonucu olarak açıklanabilir. Yılsonu net kârda ise 2019 yılında sektörün kârı 49 Milyar TL iken 2020 yılında %19 oranındaki artış ile 58.5 Milyar TL seviyesine ulaşmıştır.

Katılım bankacılığı özelinde sektör incelendiğinde ise bankacılık sektörüne kıyasla daha iyi bir performans sergilendiği gözlemlenmiştir. 2020 yılı katılım bankalarının aktif büyüklüğü 437 Milyar TL'yi bularak bir önceki yıla göre %53 büyümeye kaydetti ve kriz zamanlarında halkın katılım bankalarına olan güvenini bir kez daha gösterdi.

Başarılı bir yıl

Geride bıraktığımız 2020 yılında finansal gerçekleştirmelerimizi ciddi oranda arttırdık.

İstanbul Şubelerimiz	Ankara Şubelerimiz	Bursa Şubelerimiz	Adana Şubelerimiz	Gaziantep Şubelerimiz	Kocaeli Şubelerimiz	Konya Şubelerimiz	Diğer illerde Bulunan Şubelerimiz
Beşyüzevler	Ankara Şube	Bursa Şube	Adana Şube	Gaziantep	İzmit	Konya	Şanlıurfa Şube
Maltepe Şube	OSTİM Şube	Yıldırım Şube	Küçüksaat Şube	Gaziantep Organize Sanayi	Gebze	Büsan	Sivas Şube
Merkez Şube	Sincan Şube						Samsun Şube
İkitelli Şube	Kızılay Şube						Adapazarı Şube
Fatih Şube							Rize Şube
Ümraniye Şube							Mersin Şube
Erenköy Şube							Malatya Şube
Bağcılar Şube							Kayseri Şube
Laleli Şube							Kahramanmaraş
Sultanbeyli Şube							İzmir Şube
Pendik Şube							Isparta Şube
Güneşli Şube							Antakya Şube
Altunizade Şube							Diyarbakır Şube
Beykent Şube							Batman Şube
Merter Şube							Antalya Şube
İmes Şube							Aksaray Şube
Üsküdar Şube							
Metrokent Şube							
Avcılar Şube							
Maslak Şube							
Kavacık Şube							
Esenyurt Şube							
Kağırca Şube							
Mecidiyeköy							
Sultanhamam							
Levent Sanayi							

Personel ve şube sayısına, bankanın hizmet türü ve faaliyet konularına ilişkin açıklamalar ve bunlar esas alınarak bankanın sektördeki konumunun değerlendirilmesi

Hayata geçen projeler

Geçtiğimiz yıl Türkiye Emlak Katılım Bankası olarak birçok projeyi hayata geçirdik

Toplanan fonlarda ise, 2019 yılında 215 Milyar TL fon toplanmışken 2020 yılında %49 büyüme ile 321 Milyar TL'ye ulaşıldı ve sektörün genelinden daha fazla bir büyüme gerçekleşti. Sektör geneline bakıldığında, karşılaşılan yabancı para mevduatlarındaki artış katılım bankalarında da gözlemlenmektedir. 2020 yılında %76 büyüme ile 219 Milyar TL yabancı para kaynak katılım banka hesaplarında izlendi.

Geçtiğimiz yıl Türkiye Emlak Katılım Bankası olarak birçok projeyi hayata geçirdik. Bunların başında, 2019 yılında altyapı çalışmalarına başladığımız "E-Şube" uygulamasının devreye alınması gelmektedir. Şubeye gitmeye gerek kalmadan Bankamız müşterisi olma yolunu açan dijital bankacılık

platformu olan E-Şube ile adresinize gelen kurye ile sözleşmenizi imzalayarak bankamız müşterisi olunabilmekte ve 20.000 üzerindeki kamu ATM'lerinden işlem yapılabilmektedir.

Sektöre kazandırdığımız yeni bir ürün "Peşin Ödemeli Murabaha Sistemi"dir. Emlak Katılım Bankası olarak, Satıcı Sorumluluğu Üstlendiği Yeni Murabaha Sürecini hayata geçirilmiştir. Bu uygulama sayesinde yapılan ticari işlemlerde ilgili ürünlerin alıcıya eksiksiz ulaşması ve satıcı mal teslimi halinde ödemenin garanti edilmesi sağlanmaktadır. Ürüne yönelik uygulanan Tam Teslim Sigortası ile hem müşterilerimiz hem satıcı hem de Emlak Katılım oluşabilecek riskler karşısında koruma altına alınmaktadır.

HER HANE BİR ŞUBE

Hesap açmak için şubeye gitmenize gerek yok, internet sitemiz veya mobil şube uygulamamızdan "Müşteri Ol" butonuna tıklayarak bilgilerinizi girin. Hesabınızı hemen açalım, bulunduğunuz adrese gelip kartınızı size teslim edelim.

EmlakKatılım

emlakkatilim.com.tr 0 850 222 26 26 @/tremlakkatilim /company/tremlakkatilim

Şubeye gitmeye gerek kalmadan Bankamız müşterisi olma yolunu açan dijital bankacılık platformu olan E-Şube ile adresinize gelen kurye ile sözleşmenizi imzalayarak bankamız müşterisi olunabilmekte ve 20.000 üzerindeki kamu ATM'lerinden işlem yapılabilmektedir.

Yine 2020 yılında gerçekleştirdiğimiz bir diğer yeni ürün ise “Katılım Havuzuna Endeksli Sukuk” ürünüdür. Söz konusu ürün, 25 Haziran 2020 tarihinde 369 gün vadeli, 3 ayda bir değişken getirili ve 100 Milyon TL tutarlı sukuk ihracı olarak gerçekleşmiş olup, Türkiye’nin ilk “getirisi katılma havuzuna referanslı” kira sertifikası ihracı olarak kayıtlara geçmiştir.

Gayrimenkul alım satım işlemi yapacak olan tarafların güvenilir bir şekilde işlemlerini yapmalarının yolunu açan “Tapu Güvenilir Hesap” ile gerçek pos cihazına gerek kalmadan telefonu pos cihazı gibi kullanmaya yarayan “CepPOS” uygulamalarının devreye alınmasıyla müşterilerimizin hem maliyetten hem de zamandan kazanmaları hedeflenmiştir.

Birikimlerini kıymetli madenlerde değerlendirmek isteyen müşterilerimiz için “Altın Çatı Hesabı” ve “Platin Hesap” ürünleri devreye alınmış ayrıca internet ve mobil bankacılık üzerinden kıymetli maden alım-satım işlemlerine olanak sağlanmıştır.

Bu ürünlerimiz dışında KKB E-Teminat Entegrasyonu Projesi, Emlak Katılım-Halk Yatırım Entegrasyonu Projesi, Hukuk Otomasyon Sistemi Projesi, E-Tahsilat Sistemi, Gümrük Tahsilat Sistemi, SGK Tahsilat Sistemi Kur Yönetim Sistemi ve Rate Publisher Entegrasyonu Projesi 2020 yılında tamamlanmış ve faaliyete alınmış diğer ürünlerdir.

Kıymetli Maden Hesapları

Birikimlerini kıymetli madenlerde değerlendirmek isteyen müşterilerimiz için “Altın Çatı Hesabı” ve “Platin Hesap” ürünleri devreye alınmıştır.

Gayrimenkul Alım Satım İşlemlerinde Doğru Karar



Tapu devri ve satış bedelinin eş zamanlı olarak el değiştirmesini sağlayan **Tapu Güvenilir Hesap** ile nakit taşıma riskinden kurtulun, alım satım işlemlerinizi hızlı ve güvenli gerçekleştirmenin konforunu yaşayın.

Gayrimenkul alım satım işlemi yapacak olan tarafların güvenilir bir şekilde işlemlerini yapmalarının yolunu açan “Tapu Güvenilir Hesap” ile gerçek pos cihazına gerek kalmadan telefonu pos cihazı gibi kullanmaya yarayan “CepPOS” uygulamalarının devreye alınmasıyla müşterilerimizin hem maliyetten hem de zamandan kazanmaları hedeflenmiştir.

Yeni hizmet ve faaliyetlerle ilgili olarak araştırma ve geliştirme uygulamalarına ilişkin bilgiler

Türkiye Emlak Katılım Bankası olarak geçmişimizden gelen misyona bağlı kalarak; başta inşaat sektörü olmak üzere imalat ve ithal ikame ürünlerin yerelde üretimi sağlayacak projelerin desteklenmesi, dijitalleşme ve fintek uygulamalarının devreye alınarak merkezi ve takip edilebilir süreçlerin oluşturulması ile sürdürülebilir büyümeye katkı sağlayacak stratejiler oluşturulmuştur. Oluşturulan bu stratejiler ile ilgili olarak yeni ürün ve hizmetlerin altyapı ve fizibilite çalışmalarına başlanmıştır.

Türkiye Emlak Katılım Bankası olarak, faaliyete başladığımız ilk günden itibaren başta temel bankacılık ürünleri olmak üzere müşterilerimizin ihtiyaçları doğrultusunda hizmet çalışmaları yapılmaya başlanmış ve bu kapsamda hazine ve banknot işlemleri, EFT sistemine entegrasyon, KKB ve MKK üyelikleri gibi temel faaliyetlerin yanı sıra kıymetli maden alım-satımı, sukuk ihraçları, E-Şube ve CepPOS gibi bankamızın karlılığına katkı sağlayacak hizmetler devreye alınmıştır.

Temel bankacılık faaliyet ve hizmetlerinin yanı sıra, sahip olduğumuz misyon çerçevesinde yeni ürünlerin oluşturulması kapsamında yapılan çalışmalar 2020 yılında da devam etmiştir. Bu bağlamda, çalışmalarına 2019 yılında başlanan Yapı Tasarruf Sistemi (YTS) çalışmaları geçtiğimiz yılda da devam etmiş ve önemli mesafeler kat edilmiştir. Yine inşaat sektörü ile alakalı olarak, aciliyet ve kitlesel barınma gerektiren durumlarda

(doğal afet, savaş, göç vb.) hızlıca üretimi sağlanan ve modüler yapıda olması sebebi ile ihtiyaçlara göre yerinde montajın yapılabilmesini sağlayan yapıların üretimi için Volümetrik Yapı K/Z Ortaklığı Projesi çalışmalarına başlanmıştır. 2020 yılında çalışmalarına başladığımız ve sektöre katkı sağlayacak bir diğer ürün ise Kira Depozito Güvence Hesabıdır. Gayrimenkul sektörünün önemli bir problemi olan kiracı-mülk sahibi ilişkilerini düzenlenmesinin planlandığı üründe, ayrıca resmiyetin düşük olması sebebi vergi kaybının çok olması sebebi ile kiraların ve yatırılan depozito bedellerinin kayıt altına alınarak vergilendirilmesi ve gelir kaybının önüne geçilmesi hedeflenmektedir.

İnşaat ve gayrimenkul sektörüne sunulacak ürünlerin yanı sıra bankamızın hizmet verdiği diğer alanlarda da ürün ve hizmet çalışmalarımız devam etmektedir. Sahip olduğu birikimlerini değerlendirmek ya da alternatif yatırım araçları arayan müşterilerimize yönelik Gümüş Katılım Hesabı çalışmaları tamamlanmış ve 2021 yılında faaliyete başlayacaktır. Ayrıca avantajlı kur fiyatı almak isteyen tüzel müşterilerimize yönelik FX Platformu için altyapı hizmet çalışmalarına 2020 yılında başlanmış ve önümüzdeki dönemde hizmete alınacaktır.

Alici-Satıcı arasındaki ilişkileri düzenleyecek ve bankamıza yeni müşteri kazanımının yanı sıra nakit akışı sağlayacak olan DBS ve Tedarikçi finansmanı ürünleri için çalışmalarda son aşamaya gelmiştir.

Yaşadığımız sıkıntılı pandemi sürecinin getirmiş olduğu en temel yeniliklerden biri olan sosyal mesafeye uyum kapsamında, uzaktan müşteri edinimi çok önemli bir hale gelmiştir. Bu kapsamda, Uzaktan Kimlik Doğrulama ve Müşteri Edinimi Projesi ile şubeye gitmeden müşterilerimize hesap açma imkânı sağlanacaktır. Ayrıca Online Konut Finansmanı ürünümüz ile şubeye gitmeden konut finansmanı kullanabilecek, bir diğer ürünümüz olan Tapu Güvenilir Hesap ile tapu müdürlüğüne gitmeden konut sahibi olunabilecektir.

Müşteri odaklı

Faaliyete başladığımız ilk günden itibaren başta temel bankacılık ürünleri olmak üzere müşterilerimizin ihtiyaçları doğrultusunda hizmet çalışmaları yapılmaya başlanmıştır.

Hesap dönemine ait faaliyet sonuçlarına ilişkin özet bilgiler

2020 yılı içerisinde yapılmış olan yatırımlara ilişkin bilgiler

Bankamız 2020 yılı içinde faaliyetlerin sürdürülebilmesi için altyapı hizmetlerine yönelik yatırımlar ile üçüncü taraf kurum ve kuruluşlarla entegrasyon kapsamında yatırımlar gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda; Aktif Dizin ve DB Admin denetim uygulamasının lisans yenilemesi, güvenlik test uygulamalarının lisans yenilemesi, Architech firmasında bulunan birincil ve ikincil veri merkezlerimizin Türkcell Gebze/ Kocaeli ve Söğütözü/Ankara veri merkezlerine taşınması, bankamız bünyesinde kullanılmak üzere uzak toplantı uygulaması (Cisco, Webex, Meeting) kurulumunun yapılması, ağ ve yük dengeleme cihazlarının (NLB) yenilemesi, QlikSense uygulaması ve HSM uygulamalarının altyapı kurulumu ve konfigürasyonlarının yapılması için yatırımlar yapılmıştır.

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

Emlak Katılım Bankası olarak 2020 yılı için belirlemiş olduğu stratejik hedeflerini yakalamıştır. 2020 yılı için belirlenen önce 40 şube, daha sonra revize edilerek 50 şubeye ulaşma hedefi başarı ile tamamlanarak e-şube dahil 51 şubeye ulaşılmıştır. Aktif büyüklük için belirlenmiş olan 20.1 Milyar TL hedefi, gerçekleştirilen 20.3 Milyar TL ile %101 gerçekleştirilmiştir. Kullanılan fonlarda ise, banka murabahaları hariç, 2020 yılı için belirlenmiş olan 13.1 Milyar TL hedefine karşılık 13.2 Milyar TL kullandırım yapılmış ve %100 oranında gerçekleşme yaşanmıştır.

Emlak Katılım, organizasyonel yapılanmasını ve kademelendirme yapısını oluşturmuş, gereksinimlerine göre personel istihdamı ve birim müdürlüğü yapıları oluşturulmuştur. Yeni başlayan tüm personeline oryantasyon eğitimleri düzenlemiş ve 2020 yılına ait iç müşteri memnuniyet anketi yapılmıştır.

Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. 2019 yılına ait Genel Kurul toplantısını 26.06.2020 tarihinde Şirket Genel Merkez adresinde gerçekleştirmiştir. Görüşülen tüm gündem maddeleri katılanların oybirliği ile onaylanmış ve alınan tüm kararlar yerine getirilmiştir.

20,3 milyar TL

Aktif büyüklük için belirlenmiş olan 20.1 Milyar TL hedefi, gerçekleştirilen 20.3 Milyar TL ile %101 gerçekleştirilmiştir.

Hesap dönemine ait faaliyet sonuçlarına ilişkin özet bilgiler

%7,1

Katılım bankacılığı 2020 yılını sektöre kıyasla daha da büyüterek kapatmış, sektördeki payını %7,1 oranına çıkarmıştır.

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

Bankacılık sektörü geçtiğimiz yılda Pandeminin yaratmış olduğu tüm olumsuzluklara rağmen aktiflerini %36 oranında büyüterek 6 Trilyon TL barajını aşmıştır. Toplanan fonlar ve kullanılan krediler kısmında da benzer bir büyüme oranı yakalanmış ve her iki kalemdede yaklaşık %35 oranında genişleme sağlanmıştır. Bu büyümede en büyük etken, özellikle yılın ilk 9 ayı olmak üzere, TCMB'nin uygulamış olduğu düşük faiz ile ticari kredilere gelen talep ve yaz aylarındaki kampanyası ile birlikte hane halkının uzun vade-düşük maliyet prensibi ile konut kredilerine olan yoğun ilgisi ön plana çıkmaktadır. Ayrıca, döviz kurlarındaki sürekli yükseliş nedeniyle yatırımcıların borsa, tahvil gibi araçlardan çıkıp birikimlerini dövize yönlendirerek bankalarda saklaması Türk bankacılık sisteminin büyümesine önemli derecede katkı sağlamıştır.

2020 yılında hayatımıza giren ve halen etkilerini hissettiğimiz Covid-19 pandemisini başta reel sektör olmak üzere birçok sektöründen etkilemiştir. Bu sebeple, Cumhurbaşkanlığı öncülüğünde başlatılan ve özellikle kamu bankaları aracılığı ile sunulan yaklaşık 100 Milyar TL tutarındaki ekonomik destek paketleri ve diğer özel sektör bankalarının yapmış olduğu destekleyici uygulamalar bankacılık sektörünün bu denli büyümesinde bir diğer etken olarak karşımıza çıkmaktadır.

Katılım bankacılığı ise 2020 yılını sektöre kıyasla daha da büyüterek kapatmıştır. %50 üzerindeki aktif büyüme artışı ile 437 Milyar TL tutarına ulaşmış ve sektördeki payını %7,1 oranına çıkarmıştır. Sektörün doğası gereği, gerçek işlemleri finanse etmesi ve değişken faiz/kar payı içeren bir yapıda olmaması sebebiyle kriz dönemlerindeki başarısını tekrarlamış ve önemli bir tercih sebebi olmuştur.

Bankamız ise 2020 yılını başarılı bir şekilde tamamlamıştır. Aktif büyüklüğümüzde yaşanan yaklaşık %120 oranındaki büyüme ve 50'ye çıkarmış olduğumuz şube sayısı ile başarılı bir yılı geride bıraktık. Türkiye Cumhuriyeti Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın 2020 yılında hazırlamış olduğu Yeni Ekonomik Program çerçevesinde katılım bankacılığını atfedilen "Finansal Sistemde Katılım Bankacılığı payının artırılması ve mevcut durumun iyileştirilmesi" eylemine ilişkin gerekli çalışmalara başlanmıştır.

Dijitalleşen dünya ile birlikte bankacılık sektöründe ortaya çıkan yeni ürünler de bankamıza entegre edilmiştir. Bu bağlamda, 2020 yılında E-Şube hizmete alınarak şubeye gitmeden hesap açabilme özelliği bankamıza kazandırılmıştır. Tapu Güvenilir Hesap uygulaması ile birlikte alıcı ve satıcı arasında garantör rolü oynayarak işlemlerin daha hızlı ve güvenilir şekilde yapılmasına olanak sağlanmaktadır. Ayrıca yine 2020 yılında devreye alınan Peşin Ödemeli Murabaha sistemi sektörde ilk özelliğini taşımakla beraber, mal alım-satımı sırasında yaşanabilecek uyumsuzluklar asgari düzeye indirilmiştir.

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

Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'nin ana hissedarı Hazine ve Maliye Bakanlığı'dır. Banka'nın sermayesi 1.026.915 TL (bin TL) olup, %99,99'u Hazine ve Maliye Bakanlığı'na aittir. Hazine ve Maliye Bakanlığı dışında, T. Emlak Bankası A.Ş. Emekli ve Yardım Sandığı Vakfı'nın (Banka'nın tasfiyeye girmesi ile vakfın adı T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ve T. Halk Bankası A.Ş. Emekli ve Yardım Sandığı Vakfı olmuştur) 80,57 TL; 33 adet gerçek kişinin ise toplam 3,38 TL tutarında hisseleri bulunmaktadır.

1.026.915 TL (bin TL) tutarındaki sermayenin 1.026.915 TL'lik (bin TL) kısmı ödenmiş, 2,82 TL'lik kısmı ise 33 adet gerçek kişi tarafından ödenmemiştir. Banka'nın 1.026.915 TL (bin TL) tutarındaki ödenmiş sermayesi birim pay nominal değeri 1 kuruş olan 102.691.549.916 adet hisseden oluşmaktadır. Sermayenin T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na ait olan kısmı T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından temsil edilmektedir. Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri, Denetim Komitesi Üyeleri ile Genel Müdür ve Yardımcıları Emlak Katılım'da hisse sahibi değildir.

YEP

Yeni Ekonomik Program çerçevesinde katılım bankacılığını atfedilen "Finansal Sistemde Katılım Bankacılığı payının artırılması ve mevcut durumun iyileştirilmesi" eylemine ilişkin gerekli çalışmalara başlanmıştır.

Başlıca Finansal Göstergeler

2020 yılı Emlak Katılım Bankası için belirlemiş olduğu stratejik hedeflerini yakaladığı ve başarılı sonuçlar ettiği bir yıl olmuştur.

Toplam Aktifler

Aktif büyüklüğümüzü 9.28 Milyar TL'den 20.39 Milyar TL'ye çıkartarak %119 oranında büyüme gerçekleştirdik.

Özkaynaklar

2020 yılında 1.539 milyon TL'ye ulaşan seviyesi ile Emlak Katılım Bankası güçlü özkaynak yapısını korumuştur.

Sermaye Yeterlilik Oranı

Emlak Katılım'ın sermaye yeterlilik oranı yasal yükümlülük seviyesinin üzerinde %28,30 olarak gerçekleşmiştir.

Net Kâr

Emlak Katılım, kaynaklarını etkin ve verimli bir şekilde kullanarak kârını artırmaya devam etmektedir. 2020 yılı net kârı 81 Milyon TL olmuştur.

Toplanan Fonlar

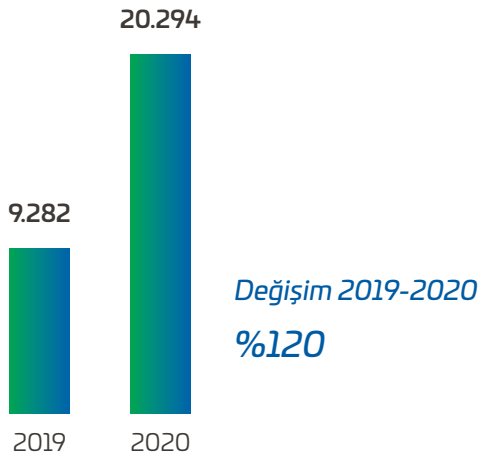
Toplanan fonlarımızı %96 arttırarak 5.95 Milyar TL'den 11.68 Milyar TL'ye çıkardık.

Kullandırılan Fonlar

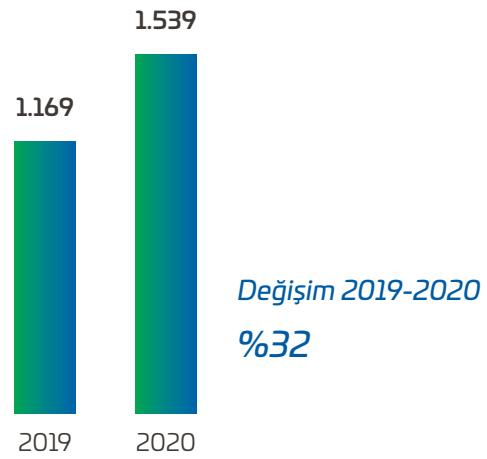
Kullandırılan fonlarda %137 büyüme sağlanarak 2019 yılında 5.73 Milyar TL olan hacim 2020 yılında 13.57 Milyar TL'ye çıkartılmıştır.

Milyon (TL)	2020	2019	2018
Toplam Aktifler	20.294	9.282	1.139
Likit Aktifler ve Bankalar	3.177	946	658
Özkaynaklar	1.539	1.169	1.101
Kâr Payı Gelirleri	998	430	212
Kâr Payı Giderleri	627	212	0
Vergi Öncesi Kâr	104	46	440
Net Dönem Kâr - Zararı	81	45	544

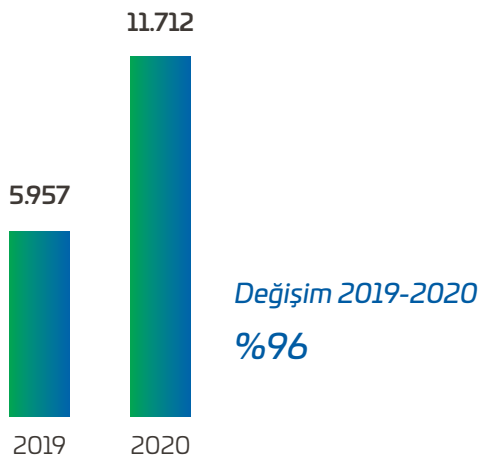
Toplam Aktifler (Milyon TL)



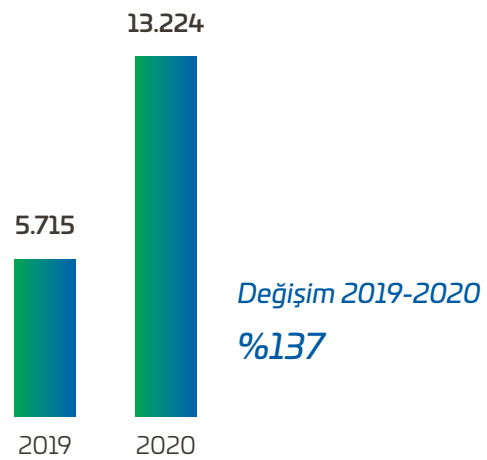
Özkaynaklar (Milyon TL)



Toplanan Fonlar (Milyon TL)



Kullandırılan Fonlar (Milyon TL)



Emlak Katılım'ın tarihsel gelişimi



1926

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

Banka, Mustafa Kemal Atatürk'ün talimatları doğrultusunda, 3 Haziran 1926 tarihinde Emlak ve Eytam Bankası olarak Ankara'da kurulmuştur. Bankanın 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 AŞ'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 üretilmiştir. 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 geçişi 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.maddesi ile 4603 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası, Türkiye Halk Bankası A.Ş. ve Türkiye Emlak Bankası A.Ş. Hakkında Kanun'a eklenen geçici 3.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 Bankanın 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 bankanın bankacılık yapma ve mevduat toplama izni kaldırılmış ve tasfiye edilmesine karar verilmiştir.

14 Eylül 2001 tarihinde yapılan olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda Bankanın Tasfiye Kurulu, Yönetim Kurulu ve Denetim kurulu oluşturulmuş ve Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. tarafından geçici görevle gönderilen personel ile tasfiye işlemleri fiilen başlatılmıştır. Tasfiye süreci 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.

27 Şubat 2019 tarihinde alınan faaliyet iznine takriben, 21 Mart 2019 tarihinde Merkez Şube'nin açılması ile faaliyetlerine başlamış ve 2019 yılını 11, 2020 yılını da 50 şube ile tamamlamıştır.

Yıl İçerisinde Gerçekleştirilen Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı, Toplantının Tarihi, Toplantıda Alınan Kararlar ve Buna İlişkin Yapılan İşlemler de Dâhil Olmak Üzere Olağanüstü Genel Kurula İlişkin Bilgiler

Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi'nin Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı 07.12.2020 tarihinde saat 10:00'da Barbaros Mahallesi, Begonya Sokak, No: 9/A Ataşehir – İSTANBUL adresinde bulunan şirket merkezinde, T.C. Ticaret Bakanlığı İstanbul İl Ticaret Müdürlüğü'nün 03.12.2020 tarih ve E-90726394-431.03 sayılı yazısıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Mahmut Gündoğdu'nun gözetiminde yapılmıştır.

- Gündemin 1'inci maddesi uyarınca; toplantı başkanlığının oluşturulmasına ilişkin T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı temsilcisi tarafından verilen yazılı önerge katılanların oybirliği ile kabul edilmiştir.
- Gündemin 2'nci maddesi uyarınca; Genel Kurul Toplantı Tutanağının imzalanması için Toplantı Başkanlığına yetki verilmiştir.

- Gündemin 3'üncü maddesi uyarınca; Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'nun 21.09.2020 tarih, 575 sayılı kararı ile görevlendirilen Prof. Dr. Servet Bayındır'ın, BDDK tarafından olumsuz görüş bildirilmemesi kaydıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi Danışma Komitesi Üyeliğine seçilmesine katılanların oy birliği ile karar verilmiştir.
- Gündemin 4'üncü maddesi uyarınca; Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi Yönetim Kurulu toplantısında alınan 30.10.2020 tarih, 674 sayılı karar neticesinde Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi ana hissedarı T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından Banka sermayesinin 276.915.499,16 TL nakden artırılması hususunda Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu'nun 04.11.2020 tarih ve

43890421-101.01.04-E.10625 sayılı izin yazısı ve T.C. Ticaret Bakanlığı'nın 13.11.2020 tarih ve 50035491-431.02 sayılı izin yazısı ve taslak Esas Sözleşme metni müzakere edilmiş, müzakere sonucunda Banka'nın 750.000.000,00 TL tutarındaki nominal sermayesinin 1.026.915.499,16 TL tutarına çıkarılmasına ilişkin Esas Sözleşme'nin taslak olarak önerilen 6. maddesi için öngörülen değişikliğin aşağıdaki tabloda yer alan yeni şekli katılanların oy birliği ile kabul edilmiştir.

ESKİ ŞEKLİ	YENİ ŞEKLİ
6. SERMAYE Şirketin sermayesi, beheri 0,01 Türk Lirası değerinde 75.000.000.000 adet paya ayrılmış, toplam 750.000.000,00 Türk Lirası değerindedir. Paylardan 74.999.991.604,80 adedi Hazine ve Maliye Bakanlığı'na ait olup Bakanlığın sermayedeki payı %99,99'dur. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na ait bu payların 74.730.000.000,00 adedi A Grubu, 269.991.604,80 adedi B Grubudur. Hazine ve Maliye Bakanlığınca 74.999.991.604,80 adet paya karşılık taahhüt edilen 749.999.916,05 Türk Lirası değerindeki sermayenin tamamı her türlü muvazaadan ari olarak nakden ödenmiştir. Şirketin sermayesinin 8.395,20 adet paya karşılık gelen 83,95 Türk Lirası değerindeki kısmı gerçek ve tüzel diğer kişilere aittir. Gerçek ve tüzel kişilere ait bu sermayenin 8.113 paya karşılık gelen 81,13 Türk Lirası değerindeki kısmı her türlü muvazaadan ari olarak nakden ödenmiş, 282,20 adet paya karşılık gelen 2,82 Türk Lirası değerindeki kısmı henüz ödenmemiştir. Banka hisse senetleri nama yazılıdır. Pay sahiplerinin yükümlülükleri, pay sahiplerinin hakları, payların devri, payların bölünmezliği konuları Türk Ticaret Kanunu, Bankacılık Kanunu ve diğer mevzuat hükümlerine tabidir.	6. SERMAYE Şirketin sermayesi, beheri 0,01 Türk Lirası değerinde 102.691.549.916,00 adet paya ayrılmış, toplam 1.026.915.499,16 Türk Lirası değerindedir. Paylardan 102.691.541.520,80 adedi Hazine ve Maliye Bakanlığı'na ait olup Bakanlığın sermayedeki payı %99,99'dur. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na ait bu payların 102.321.863.424,83 adedi A Grubu, 369.678.095,97 adedi B Grubudur. Hazine ve Maliye Bakanlığınca 102.691.541.520,80 adet paya karşılık taahhüt edilen 1.026.915.415,21 Türk Lirası değerindeki sermayenin tamamı her türlü muvazaadan ari olarak nakden ödenmiştir. Şirketin sermayesinin 8.395,20 adet paya karşılık gelen 83,95 Türk Lirası değerindeki kısmı gerçek ve tüzel diğer kişilere aittir. Gerçek ve tüzel kişilere ait bu sermayenin 8.113 paya karşılık gelen 81,13 Türk Lirası değerindeki kısmı her türlü muvazaadan ari olarak nakden ödenmiş, 282,20 adet paya karşılık gelen 2,82 Türk Lirası değerindeki kısmı henüz ödenmemiştir. Banka hisse senetleri nama yazılıdır. Pay sahiplerinin yükümlülükleri, pay sahiplerinin hakları, payların devri, payların bölünmezliği konuları Türk Ticaret Kanunu, Bankacılık Kanunu ve diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

- Gündemin 5'inci maddesi uyarınca; 23.11.2020 tarihli 688 sayılı Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi Yönetim Kurulu Kararı ile atanan Mehmet Ali Kahraman'ın, selefinin görev süresinin sonuna kadar (26.06.2023 tarihine kadar) görev yapmasına ilişkin Yönetim Kurulu kararı katılanların oy birliği onaylanmıştır.

- Gündemin 6'ncı maddesi uyarınca; Toplantı Başkanlığı ve Hissedarlar tarafından başarılar dilenerek 2020 yılı faaliyetlerinin Banka için hayırlı olması temennisi ile toplantıya son verilmiştir.

Hesap Dönemi İçinde Gerçekleşen Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler ve Nedenleri

Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi Esas Sözleşmesi 26.06.2020 tarihinde gerçekleştirilen olağan genel kurul toplantısında ve 07.12.2020 tarihinde gerçekleştirilen olağanüstü genel kurul toplantısında değişikliğe uğramıştır. 26.06.2020 tarihinde yapılan değişiklikler genel

olarak esas sözleşmede anlam bütünlüğünün sağlanması, şirket merkezinin değişikliği, unvan kısaltması, bankanın amaç ve konusunun netleştirilmesi ile karın tespiti ve dağıtımına ilişkindir. İlgili değişiklikler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir:

MADDE NUMARASI	ESKİ HALİ	YENİ HALİ
1	Tasfiye Halinde Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketi 2705.2017 tarih ve 30078 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 7020 sayılı Kanunun 12’nci maddesi ile 4603 sayılı Kanuna eklenen Ek 1’inci maddesi ile tasfiye halinden çıkmış ve Genel Kurul Kararı ile aşağıda yazıldığı şekilde Ana Sözleşme değişikliği yapılmıştır.	Tasfiye Halinde Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketi 2705.2017 tarih ve 30078 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 7020 sayılı Kanunun 12’nci maddesi ile 4603 sayılı Kanuna eklenen Ek 1’inci maddesi ile tasfiye halinden çıkmış ve Genel Kurul Kararı ile aşağıda yazıldığı şekilde Esas Sözleşme değişikliği yapılmıştır.
2	Şirketin unvanı TÜRKiYE EMLAK KATILIM BANKASI ANONİM ŞİRKETİ dir. Anonim şirket işbu esas sözleşmenin müteakip hükümlerinde “Emlak Bank” olarak isimlendirilecek ve kamuoyuna yapılacak ilan, reklam, açıklama vb. hususlarda “Emlak Bank” ifadesi kullanılabilecektir.	Şirketin unvanı TÜRKiYE EMLAK KATILIM BANKASI ANONİM ŞİRKETİ dir. Anonim şirket işbu esas sözleşmenin müteakip hükümlerinde “Emlak Katılım” olarak isimlendirilecek ve kamuoyuna yapılacak ilan, reklam, açıklama vb. hususlarda “Emlak Katılım” ifadesi kullanılabilecektir.
3.28	Kamunun düzen ve yararına, şirket prensipleri ve ilgili mevzuat dâhilinde sosyal gayeli yardımlarda bulunmak;	Banka Yönetim Kurulu kararıyla; Bankacılık Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Türk Ticaret Kanunu, Medeni Kanunun ve ilgili mevzuata aykırılık teşkil etmemesi kaydıyla yardım ve hayır amaçlı vakıf kurmak, vakfa malvarlığı özgülemek, mevcut vakıflara katılmak, kendi amaç ve konusunu aksatmayacak şekilde sosyal amaçlı kurulmuş olan vakıflara, derneklere, üniversitelere ve benzeri kuruluşlara yardım ve bağışta bulunmak, derneklere üye olmak;
4	Şirketin merkezi İSTANBUL İli BEYOĞLU İlçesi’dir. Adresi ASMALI MESCİT MAHALLESİ MÜEYYET SK. T.C. ZİRAAT BANKASI Apt. NO: 1/2 BEYOĞLU/ İSTANBUL ‘dur. Şirket, ilgili mevzuat çerçevesinde yurt içinde ve/ veya yurtdışında şube, büro, irtibat bürosu, temsilcilik kurabilir, açabilir, işletebilir. Banka teşkilatı Genel Müdürlük, yurt içi ve yurt dışı hizmet birimlerinden oluşur. Hizmet birimlerinin niteliğini görev ve yetkilerini ve hukuki şeklini belirleme yetkisi Yönetim Kurulu’na aittir. Yönetim Kurulu bir başka bankanın şubelerinin muhabir olarak kullanılmasına karar verebilir.	Şirketin merkezi İSTANBUL İli ATAŞEHİR İlçesi’dir. Adresi BARBAROS MAHALLESİ BEGONYA SOKAK NO:9/A ATAŞEHİR/İSTANBUL ‘dur. Şirket, ilgili mevzuat çerçevesinde yurt içinde ve/ veya yurtdışında şube, büro, irtibat bürosu, temsilcilik kurabilir, açabilir, işletebilir. Banka teşkilatı Genel Müdürlük, yurt içi ve yurt dışı hizmet birimlerinden oluşur. Hizmet birimlerinin niteliğini görev ve yetkilerini ve hukuki şeklini belirleme yetkisi Yönetim Kurulu’na aittir. Yönetim Kurulu bir başka bankanın şubelerinin muhabir olarak kullanılmasına karar verebilir.

MADDE NUMARASI	ESKİ HALİ	YENİ HALİ
9	Bankanın yetkili organları Genel Kurul ve Yönetim Kuruludur. Yönetim Kurulu, bir üyeyi Genel Müdür olarak tayin eder. Yönetim Kurulu, görev ve sorumluluklarını etkin bir şekilde yerine getirmek amacıyla komiteler kurabilir. Banka teşkilatı; Genel Müdürlük, yurt içi ve yurt dışı hizmet birimlerinden oluşur. Hizmet birimlerinin niteliğini, görev ve yetkilerini ve hukuki şeklini belirleme yetkisi, Yönetim Kuruluna aittir. Yönetim Kurulu, bir başka bankanın şubelerinin muhabir olarak kullanılmasına karar verebilir.	Bankanın yetkili organları Genel Kurul ve Yönetim Kuruludur. Yönetim Kurulu, içinden bir üyeyi veya dışarıdan atayacağı bir kişiyi Genel Müdür olarak tayin eder. Dışardan seçilecek Genel Müdür, 5411 Sayılı Bankacılık Kanunu gereği Yönetim Kurulu'nun doğal üyesi olur. Dışardan atanan Genel Müdür'ün atanma, çalışma koşulları ve görevden alınma süreçleri Yönetim Kurulu tarafından karara bağlanır. Yönetim Kurulu, görev ve sorumluluklarını etkin bir şekilde yerine getirmek amacıyla komiteler kurabilir. Banka teşkilatı; Genel Müdürlük, yurt içi ve yurt dışı hizmet birimlerinden oluşur. Hizmet birimlerinin niteliğini, görev ve yetkilerini ve hukuki şeklini belirleme yetkisi, Yönetim Kuruluna aittir. Yönetim Kurulu, bir başka bankanın şubelerinin muhabir olarak kullanılmasına karar verebilir.
17	Bankanın kurumsal yönetim ilkelerine uyumunu izlemek, bu konuda iyileştirme çalışmalarında bulunmak ve Yönetim Kuruluna öneriler sunmak üzere Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulur. Komitenin başkanı icracı görevleri bulunmayan Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilir. Komite, tüm çalışmalarını yazılı hale getirir ve kaydını tutar.	Bankanın kurumsal yönetim ilkelerine uyumunu izlemek, bu konuda iyileştirme çalışmalarında bulunmak ve Yönetim Kuruluna öneriler sunmak üzere Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulur. Komitenin başkanı icrai görevleri bulunmayan Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilir. Komite, tüm çalışmalarını yazılı hale getirir ve kaydını tutar.
19	Genel Kurul, bu Ana Sözleşme ile düzenlenen hususlar dışında, Bankacılık Kanunu, Türk Ticaret Kanunu ve ilgili mevzuatta kendisine verilen görevleri yapar, yetkileri kullanır ve kararları alır. Yönetim Kurulu, Genel Kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içeren bir iç yönerge hazırlar. Bu iç yönerge Genel Kurulun onayından sonra yürürlüğe konulur ve tescil ve ilan edilir.	Genel Kurul, bu Esas Sözleşme ile düzenlenen hususlar dışında, Bankacılık Kanunu, Türk Ticaret Kanunu ve ilgili mevzuatta kendisine verilen görevleri yapar, yetkileri kullanır ve kararları alır. Yönetim Kurulu, Genel Kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içeren bir iç yönerge hazırlar. Bu iç yönerge Genel Kurulun onayından sonra yürürlüğe konulur ve tescil ve ilan edilir.
26	Genel Kurul toplantılarında toplantı ve karar nisabı konularında Türk Ticaret Kanunu'nun ve diğer ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir. Genel Kurul, Türk Ticaret Kanunu, ilgili mevzuat veya Ana Sözleşmede aksine daha ağır nisap öngörülmuş bulunan haller hariç olmak üzere, Banka sermayesinin en az %25'ine sahip olan pay sahiplerinin veya temsilcilerinin varlığı ile toplanır. Bu nisabın toplantı süresince korunması şarttır. İlk toplantıda birinci fıkradaki nisabın bulunmaması halinde, yapılacak ikinci toplantıda da aynı nisap aranır. Kararlar toplantıda hazır bulunan oyların çoğunluğu ile alınır.	Genel Kurul toplantılarında toplantı ve karar nisabı konularında Türk Ticaret Kanunu'nun ve diğer ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir. Genel Kurul, Türk Ticaret Kanunu, ilgili mevzuat veya Esas Sözleşmede aksine daha ağır nisap öngörülmuş bulunan haller hariç olmak üzere, Banka sermayesinin en az %25'ine sahip olan pay sahiplerinin veya temsilcilerinin varlığı ile toplanır. Bu nisabın toplantı süresince korunması şarttır. İlk toplantıda birinci fıkradaki nisabın bulunmaması halinde, yapılacak ikinci toplantıda da aynı nisap aranır. Kararlar toplantıda hazır bulunan oyların çoğunluğu ile alınır.

Hesap Dönemi İçinde Gerçekleşen Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler ve Nedenleri

MADDE NUMARASI	ESKİ HALİ	YENİ HALİ
29	Banka'nın yıllık net dönem kârından; a) Yüzde beşi ödenmiş sermayenin tutarına varıncaya kadar genel kanuni yedek akçeye, b) Yüzde beşi birinci fevkalade yedek akçeye, c) Yüzde dokuzu personelin brüt üç aylık ücreti ile sınırlı olarak Yönetim Kurulunun tespit edeceği Sayfa esaslar dâhilinde dağıtılmak üzere temettü ikramiyesi olarak çalışanlara, ç) Bakiyeden, Türk Ticaret Kanununun 523/2 'nci maddesine göre, Genel Kurulca belirlenecek oran ve miktarda ikinci olağanüstü yedek akçeye, ayrıldıktan sonra bakiyesi, pay sahiplerine dağıtılır. Bankacılık Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri saklıdır.	Banka'nın yıllık net dönem kârından; a) Yüzde beşi ödenmiş sermayenin tutarına varıncaya kadar genel kanuni yedek akçeye ayrılır. b) Yüzde beşi birinci fevkalade yedek akçeye ayrılır. c) Yüzde dokuzu personelin brüt üç aylık ücreti ile sınırlı olarak Yönetim Kurulunun tespit edeceği esaslar dâhilinde dağıtılmak üzere temettü ikramiyesi olarak çalışanlara dağıtılabilir. ç) Bakiyeden, Türk Ticaret Kanununun 523/2 'nci maddesine göre, Genel Kurulca belirlenecek oran ve miktarda ikinci olağanüstü yedek akçeye, ayrıldıktan sonra bakiyesi, pay sahiplerine dağıtılabilir. Bankacılık Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri saklıdır.
34	Bu Ana Sözleşmede bulunmayan hususlar hakkında Bankacılık Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Türk Ticaret Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri uygulanır.	Bu Esas Sözleşmede bulunmayan hususlar hakkında Bankacılık Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Türk Ticaret Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

07.12.2020 tarihinde yapılan değişiklikler sermaye artırımını sonucunda gerçekleşmiştir. İlgili değişiklikler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir:

ESKİ ŞEKLİ	YENİ ŞEKLİ
6. SERMAYE Şirketin sermayesi, beheri 0,01 Türk Lirası değerinde 75.000.000.000 adet paya ayrılmış, toplam 750.000.000,00 Türk Lirası değerindedir. Paylardan 74.999.991.604,80 adedi Hazine ve Maliye Bakanlığı'na ait olup Bakanlığın sermayedeki payı %99,99'dur. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na ait bu payların 74.730.000.000,00 adedi A Grubu, 269.991.604,80 adedi B Grubudur. Hazine ve Maliye Bakanlığınca 74.999.991.604,80 adet paya karşılık taahhüt edilen 749.999.916,05 Türk Lirası değerindeki sermayenin tamamı her türlü muvazaadan ari olarak nakden ödenmiştir. Şirketin sermayesinin 8.395,20 adet paya karşılık gelen 83,95 Türk Lirası değerindeki kısmı gerçek ve tüzel diğer kişilere aittir. Gerçek ve tüzel kişilere ait bu sermayenin 8.113 paya karşılık gelen 81,13 Türk Lirası değerindeki kısmı her türlü muvazaadan ari olarak nakden ödenmiş, 282,20 adet paya karşılık gelen 2,82 Türk Lirası değerindeki kısmı henüz ödenmemiştir. Banka hisse senetleri nama yazılıdır. Pay sahiplerinin yükümlülükleri, pay sahiplerinin hakları, payların devri, payların bölünmezliği konuları Türk Ticaret Kanunu, Bankacılık Kanunu ve diğer mevzuat hükümlerine tabidir.	6. SERMAYE Şirketin sermayesi, beheri 0,01 Türk Lirası değerinde 102.691.549.916,00 adet paya ayrılmış, toplam 1.026.915.499,16 Türk Lirası değerindedir. Paylardan 102.691.541.520,80 adedi Hazine ve Maliye Bakanlığı'na ait olup Bakanlığın sermayedeki payı %99,99'dur. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na ait bu payların 102.321.863.424,83 adedi A Grubu, 369.678.095,97 adedi B Grubudur. Hazine ve Maliye Bakanlığınca 102.691.541.520,80 adet paya karşılık taahhüt edilen 1.026.915.415,21 Türk Lirası değerindeki sermayenin tamamı her türlü muvazaadan ari olarak nakden ödenmiştir. Şirketin sermayesinin 8.395,20 adet paya karşılık gelen 83,95 Türk Lirası değerindeki kısmı gerçek ve tüzel diğer kişilere aittir. Gerçek ve tüzel kişilere ait bu sermayenin 8.113 paya karşılık gelen 81,13 Türk Lirası değerindeki kısmı her türlü muvazaadan ari olarak nakden ödenmiş, 282,20 adet paya karşılık gelen 2,82 Türk Lirası değerindeki kısmı henüz ödenmemiştir. Banka hisse senetleri nama yazılıdır. Pay sahiplerinin yükümlülükleri, pay sahiplerinin hakları, payların devri, payların bölünmezliği konuları Türk Ticaret Kanunu, Bankacılık Kanunu ve diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

YÖNETİM KURULU'NUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU



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

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

1) Görüş

Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'nin ("Banka") ve konsolidasyona tabi ortaklıklarının (Hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 1/1/2020-31/12/2020 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan konsolide ve konsolide olmayan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun Grup'un durumu hakkında yaptığı irdellemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set konsolide ve konsolide olmayan finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Tam Set Konsolide ve Konsolide Olmayan Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grup'un 1/1/2020-31/12/2020 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide ve konsolide olmayan finansal tabloları hakkında 26 Şubat 2021 tarihli denetçi raporlarımızda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4) Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun (TTK) 514 ve 516 ncı maddelerine ve "Bankalarca Yıllık Faaliyet Raporunun Hazırlanmasına ve Yayımlanmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik"'e göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- a) Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- b) Yıllık faaliyet raporunu; Grup'un o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtacak şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, konsolide ve konsolide olmayan finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Grup'un gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin Yönetim Kurulu'nun değerlendirmesi de raporda yer alır.

YÖNETİM KURULU'NUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Grupta meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Grup'un araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim Kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, aynı ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar
- 1 Kasım 2006 tarihli ve 26333 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Bankalarca Yıllık Faaliyet Raporunun Hazırlanmasına ve Yayımlanmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik" uyarınca belirlenen diğer konular

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

5) Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri ve 1 Kasım 2006 tarihli ve 26333 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Bankalarca Yıllık Faaliyet Raporunun Hazırlanmasına ve Yayımlanmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik", 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 Standartları ("TMS") hükümlerini içeren; "BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı" çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan konsolide ve konsolide olmayan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun yaptığı irdelemelerin, Grup'un denetlenen konsolide ve konsolide olmayan finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtır yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDDK Denetim Yönetmeliği'ne ve BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan konsolide ve konsolide olmayan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun yaptığı irdelemelerin konsolide ve konsolide olmayan finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtır yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Emre Çelik'tir.

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

Emre Çelik, SMMM
Sorumlu Denetçi

26 Şubat 2021
İstanbul, Türkiye

YÖNETİME VE KURUMSAL YÖNETİM UYGULAMALARINA İLİŞKİN BİLGİLER

Yönetim kurulu başkan ve üyeleri, denetim komitesi üyeleri, genel müdür ve yardımcıları ile iç sistemler kapsamındaki birimlerin yöneticilerinin ad ve soyadları, görev süreleri, sorumlu oldukları alanlar, öğrenim durumları, mesleki deneyimleri

YÖNETİM KURULU



Prof. Dr. Mehmet Emin BİRPINAR
Yönetim Kurulu Başkanı

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



Abdullah Erdem CANTİMUR
Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Kütahya İdari Bilimler YO. İşletme Bölümü'nden mezun olan Cantimur, İşletme Ana Bilim Dalında Yüksek Lisansını tamamladı. Ocak 1980-Kasım 2002 yılları arasında Serbest Mali Müşavirlik yaptı. Eylül 1982-Eylül 1986 yılları arasında Anadolu Üniversitesi Kütahya İBYO İşletme'de, 1996 Nisan ile Kasım 2002 yılları arasında Kütahya SM Mali Müşavirler Odası Yönetim Kurulu Üyeliği, Ocak 2013-Nisan 2014 yılları arasında THK Üniversitesi Yüksek Lisans İşletme'de, Eylül 2001- Ekim 2002 yılları arasında Dumlupınar Üniversitesi Simav MYO'da öğretim görevlisi olarak; Mali Tablolara Analizi, Gelir Üzerinden Alınan Vergiler, Bilgisayar ve Bilgisayarlı Muhasebe Uygulamaları derslerine girdi. Kasım 2002-Temmuz 2007 yılları arasında 22.Dönem Kütahya Milletvekiliği yaptı. Yine aynı tarih aralığında Halkbank, Ziraat Bankası, İller Bankası KİT Alt Komisyon Başkan Vekilliği ve Kit Komisyonu Sözcülüğünü yürüttü. Ekim 2007'den bu yana yeminli mali müşavirlik, Mayıs 2013'ten bu yana ise bağımsız denetçilik görevini sürdürmektedir. Mayıs 2012-Eylül 2015 yılları arasında Maliye Bakanlığı Bakan Yardımcısı olarak görev yapan Abdullah Erdem Cantimur, Ağustos 2014-Haziran 2016 arasında Tasfiye Halinde Karadeniz Bakır İşl. A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, Nisan 2016-Eylül 2018 arasında Tasfiye Halinde Emlak Bankası Yönetim Kurulu Üyesi, Eylül 2018-Ağustos 2019 arasında Türkiye Emlak Bankası Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yaptı. 3 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası Yönetim Kurulu üyesi ve Yönetim Kurulu Başkan Vekilidir.



Nevzat BAYRAKTAR
Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür

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

11.02.2020 tarihi itibarıyla Emlak Katılım Genel Müdürü olarak görev yapmaktadır.



Mehmet Ali KAHRAMAN
Yönetim Kurulu Üyesi

ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü mezunu olan Kahraman, ODTÜ'de planlama konusunda yüksek lisans yaptı. 1997'de TOKİ'de Uzman olarak göreve başlayan Kahraman, Başkan Danışmanı, Strateji Geliştirme Daire Başkanı görevlerinde bulundu. 2011-2014 yılları arasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Müsteşar Yardımcısı ve Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü görevlerinde bulundu. Kahraman, 2009-2011 yılları arasında TOBAŞ A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, 2011-2015 yılları arasında Emlak Konut GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, 2011-2014 yılları arasında Endüstri Bölgeleri Koordinasyon Kurulu ve Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu Üyesi olarak görev yaptı. 2014-2018 yılları arasında Bakanlık Müşavirliği, Çankaya Üniversitesi'nde yarı zamanlı öğretim üyeliği yapan Kahraman, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürü olarak görev yapmaktadır. 23 Kasım 2020 tarihi itibarıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası Yönetim Kurulu üyesidir.



Mehmet Nuri YAZICI
Yönetim Kurulu Üyesi

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



Prof. Dr. Murat BALCI
Yönetim Kurulu Üyesi

Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden 2002 yılında mezun olan Balcı, 2004 yılında Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku alanında yüksek lisans, 2009 yılında aynı enstitüden doktora derecesi aldı. 2009-2013 yılları arasında Doğuş Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nde öğretim üyesi olarak görev yaptı. 2014 yılında üniversiteler arası kuruldan "doçentlik" unvanı aldı. 2014 yılından bu yana Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nde öğretim üyesi olarak görev yapmaktadır. 2004 yılından bu yana BATU HUKUK Avukatlık-Danışmanlık ofisinin kurucu ve yöneticisi olarak serbest avukatlık yapmaktadır. 2021 yılında "Londra, Frankfurt Finans Merkezleri Karşılaştırmalı İstanbul Finans Merkezi" tezini tamamlayarak, İstanbul Ticaret Üniversitesi Uluslararası Bankacılık ve Finans Yüksek Lisans Programı'ndan yüksek lisans derecesini almıştır. Bankacılık Hukuku alanında "Gerekçeli, İçtihatlı Bankacılık Kanunu ve İlgili Mevzuat", "Sermaye Piyasası Kanunu Şerhi" ve "Bankacılıkta Temel Kavram ve Kurumlar" eserleri bulunan Balcı, 2019 yılı itibarıyla Profesörlük unvanını almıştır. 3 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Türkiye Emlak Katılım Bankası Yönetim Kurulu üyesidir.



Mustafa GÜLEN
Yönetim Kurulu Üyesi

İstanbul Teknik Üniversitesi İşletme Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Gülen, 1994 yılında Kuveyt Türk Evkaf ve Finans Kurumu'nda göreve başladı, 1999 yılında Mali Tahlil ve İstihbarat Müdürlüğü'nde Şef olarak görevine devam etti. 2000-2005 yılları arasında Türkiye Finans Katılım Bankası'nda Mali Tahlil ve İstihbarat Müdürlüğü'nde Müdür Yardımcısı, 2005-2009 yılları arasında Bireysel Değerlendirme ve Tahsis Müdürlüğü'nde Kurucu Müdür, 2009-2012 yılları arasında Kredi İzleme ve Tahsilat Müdürlüğü'nde Müdür, 2012-2013 yılları arasında Tahsilatlar Müdürlüğü'nde Müdür olarak görev aldı. 2013 yılından itibaren Kurumsal Yönetim ve Finansal Danışmanlık hizmetleri veren Gülen, 26 Haziran 2020 tarihinden itibaren Türkiye Emlak Katılım Bankası Yönetim Kurulu Üyesidir.

Yönetim kurulu başkan ve üyeleri, denetim komitesi üyeleri, genel müdür ve yardımcıları ile iç sistemler kapsamındaki birimlerin yöneticilerinin ad ve soyadları, görev süreleri, sorumlu oldukları alanlar, öğrenim durumları, mesleki deneyimleri

ÜST YÖNETİM



Nevzat BAYRAKTAR
Yönetim Kurulu Üyesi ve
Genel Müdür

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

11.02.2020 tarihi itibarıyla Emlak Katılım Genel Müdürü olarak görev yapmaktadır.



Nihat BULUT
Genel Müdür Yardımcısı

1996 yılında Marmara İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi'nden (İngilizce) mezun oldu. 1998 yılında Albaraka Türk Katılım Bankası Proje ve Pazarlama Müdürlüğü'nde Uzman Yardımcısı olarak göreve başladı. 2006-2013 yılları arasında sırasıyla Kurumsal Bankacılık Müdürlüğü'nde ve Ticari Krediler Müdürlüğü'nde Müdür Yardımcısı olarak görev yapan Nihat Bulut, 2013 - 2017 yılları arasında ise farklı operasyon birimlerinde Müdürlük görevini üstlenmiştir. Aynı kurumda 2017 yılı Şubat ayından itibaren Kurumsal Krediler Müdürlüğü'nde Müdür unvanıyla kariyerine devam etmiştir. 02.03.2020 tarihi itibarıyla Emlak Katılım Krediler Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.



Yusuf OKUR
Genel Müdür Yardımcısı

1997 yılında Boğaziçi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi'nden mezun oldu. 1997 yılında Albaraka Türk Katılım Bankası'nda uzman yardımcısı unvanıyla kariyerine başlayan OKUR; 2000 yılından itibaren Kadıköy Şubesi'nde Şef, İkinci Müdür ve Müdür Yardımcılığı görevlerini üstlendi. 2005 yılından itibaren kariyerine Merter, Kavacak ve Sultanbeyli Şubelerinde Şube Müdürü olarak devam etti. 2017 yılının Ocak ayından sonra Albaraka Genel Müdürlük bünyesinde Birim Müdürlüğü'ne atanan Yusuf OKUR, 29.02.2020 tarihine kadar Perakende ve Özel Bankacılık Satış Müdürü olarak kariyerine devam etmiştir. 02.03.2020 tarihi itibarıyla Emlak Katılım Operasyon Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.



Uğur KARA
Genel Müdür Yardımcısı

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

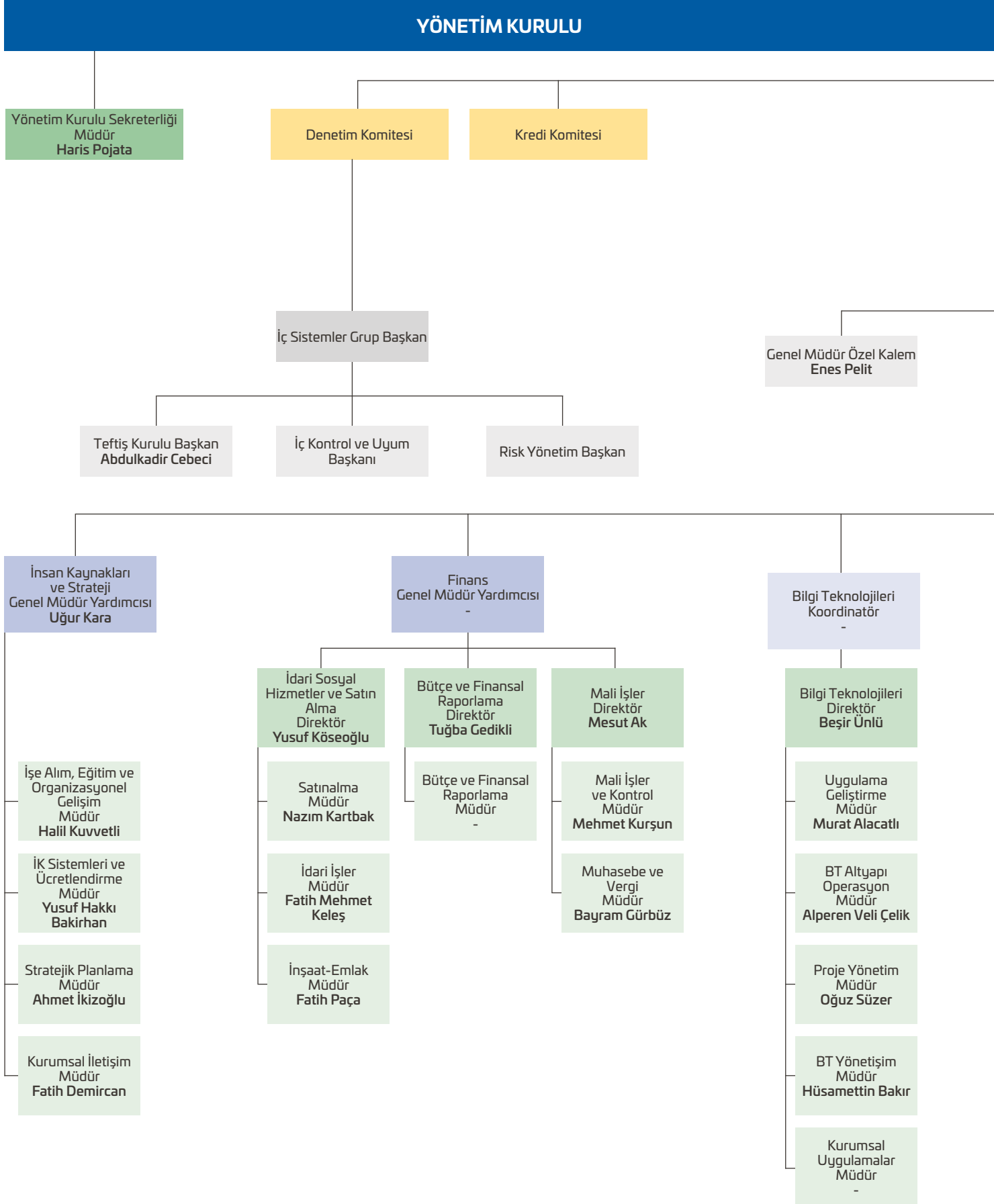
İÇ SİSTEMLER KAPSAMINDAKİ YÖNETİCİLER

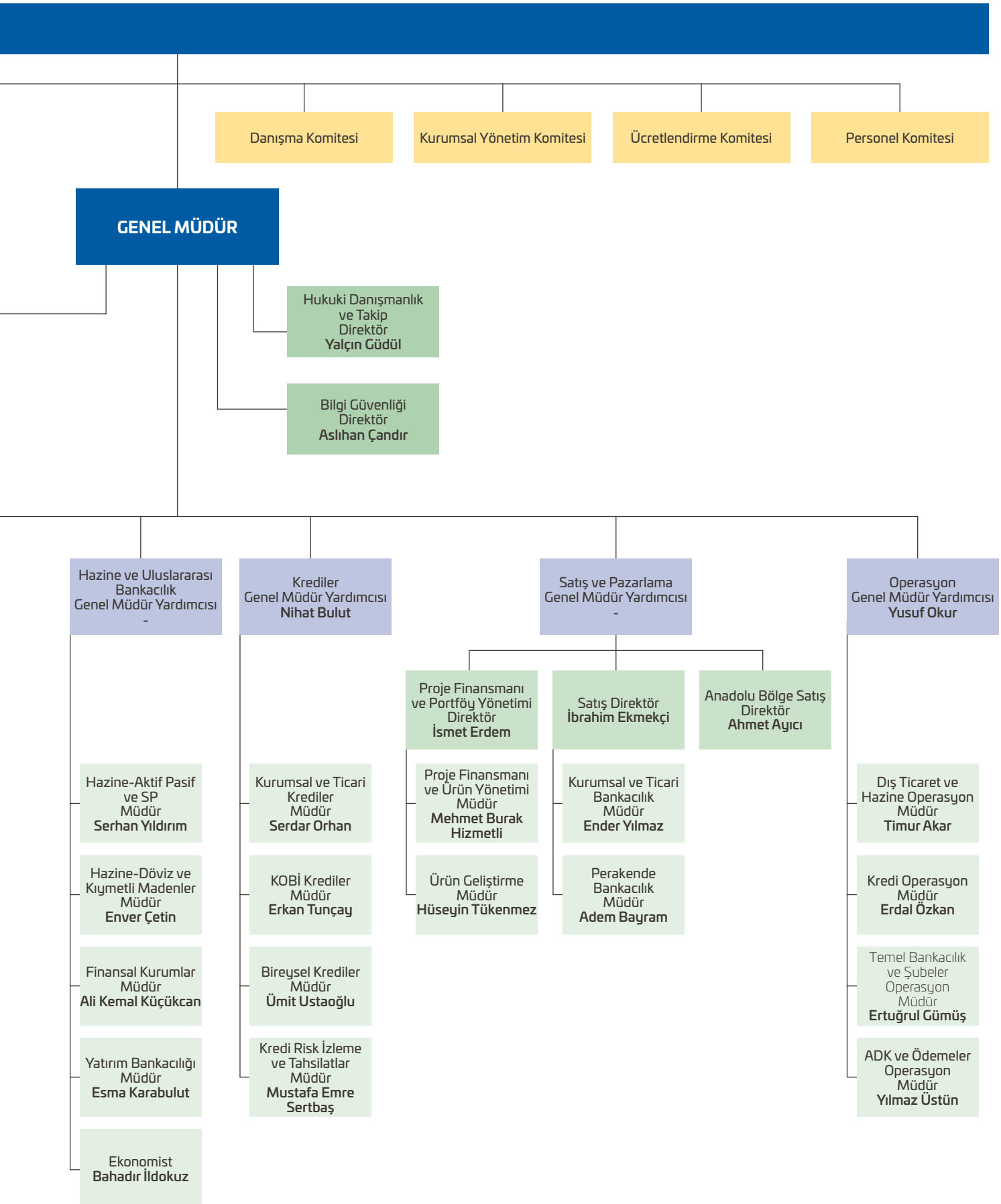
Abdulkadir CEBECİ

Teftiş Kurulu Başkanı

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

Organizasyon Şeması





İnsan kaynakları uygulamalarına ilişkin bilgiler

468 yeni istihdam

2020 yılı içerisinde 35 bin çalışan adayının başvurusu alınarak toplam 468 yeni istihdam sağlanmıştır.

İnsan Kaynakları Faaliyetleri

Bankamızın stratejik hedefleri çerçevesinde insan kaynakları süreçlerinin geliştirilmesi ve kurum içerisinde yaygınlaştırılması amacıyla; işe alım süreçleri, kariyer - terfi ve atama süreçleri, eğitim ve geliştirme, performans & yetenek yönetimi ve organizasyonel gelişim süreçlerimizdeki çalışmalar devam etmiştir.

İşe Alım Faaliyetleri

2020 yılı içerisinde 35 bin çalışan adayının başvurusu alınarak toplam 468 yeni istihdam sağlanmıştır.

Çalışan adayı değerlendirme süreçlerimizde kişilik testi, yetkinlik envanteri ve genel yetenek testi uygulamaları kullanılmaktadır. Bu kapsamda toplam 1100 çalışan adayı değerlendirme merkezi uygulamalarına dâhil edilmiştir.

Şube Müdürlerinin iç kadrolardan çıkarılması politikası çerçevesinde toplam 12 çalışanımız Şube Müdürü olarak terfi ettirilmiştir. Bunların 285 kadarı şube kadroları 100 kadarı Genel Müdürlük 136 ve 47 kadarı BT kadrolarında istihdam edilmiştir. Kurum genelindeki Temmuz ayında yapılan ilk terfi çalışmamızda, 1 Birim Müdürü olmak üzere 76 çalışanımızın bir üst unvana geçişi sağlanmıştır.

Genç istihdamını desteklemek ve kendi kadrolarımızı yetiştirmek amacıyla başlattığımız **“Genç Katılım Programımız”** kapsamında 360 çalışan adayı değerlendirmeye alınmış, bunlardan 84’ü istihdam edilmiştir.

Teftiş Kurulu ve İç Kontrol Başkanlıkları **“Müfettiş/Kontrolör Yardımcısı Sınavı”** organizasyonu düzenlenmiş, 318 çalışan adayı değerlendirmeye alınmıştır. Değerlendirmeler ve işe alımlar 2021 yılında sonuçlandırılacaktır.

İşveren markası çalışmaları başlanılmış olup **“Aynı Çatı Altında”** sloganıyla işveren markası çalışması tamamlanmıştır.

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

2021 yılında insan kaynakları süreçlerinde daha ölçülebilir, dijitalleştirilmiş, yetenek gelişimine odaklı bir İK sisteminin geliştirilmesine yönelik proje ve çalışmalar hayata geçirilecektir.

Organizasyonel Gelişim

Hedefler ve yeni ihtiyaçlar çerçevesinde organizasyon yapısı revize edilmiş, organizasyon şemaları güncellenmiş ve organizasyon yapısına uygun olarak süreç akışları /görev dağılımları belirlenmiş ve her bir pozisyon için görev tanımları oluşturulmuştur.

Kalite Standartları gözetilerek kurulan Doküman Yönetim Sistemi altyapısı geliştirilmiş, Doküman Erişim Matrisi oluşturulmuştur. Bankaya ait Politikalar, Uygulama Talimatları, Süreçler ve Formlar gözden geçirilerek revize edilmiştir.

Ana Bankacılık Uygulaması (BOA) üzerinden yapılan işlerin ölçümünü sağlamaya yönelik çalışma yapılmış ve Performans değerlendirme kriterlerine SLA kaleminin eklenmesi sağlanmıştır.

Norm Kadro bilgilerinin Ana Bankacılık Uygulaması (BOA) üzerinden takip edilebilmesi ve raporlanabilmesi için geliştirmeler tamamlanmış ve kullanıma sunulmuştur.

Çalışanlarımızdan gelen her türlü önerilerin değerlendirilmeye alınması amacıyla "Öneri Sistemi" hayata geçirilmesi ve bu kapsamda oluşturulan Öneri Kurulu bünyesinde 2020 yılı içinde 400 öneri, 18 ödüllendirme yapılmıştır.

Performans Yönetimi

2020 yılı başında başlayan "**Performans Sistemi**" ile ilgili çalışmalar yılsonu itibarıyla tamamlanmıştır. Çalışanlarımızın etkin katılımı ile yetkinlik analizleri yapılarak 9 Yetkinlikten oluşan Temel, Etkileşim ve Liderlik Boyutlarından oluşan "**Emlak Katılım Yetkinlik Modeli**" oluşturulmuştur.

Emlak Katılım Performans Yönetim Sistemimiz Yetkinlik ve Hedef bazlı olup sistemin; etkin, verimli ve dinamik olması için Geri Bildirim ile beslenmesi üzerine kurgulanmıştır.

İkinci aşamada sistem diğer bir ayağı olan Hedef kısmında ise; Kurumumuzun strateji hedeflerine hizmet eden, her bir çalışanımızın kurumun hedef gerçekleşmesinde etkin ve verimli rol alacağı Bireysel Hedef Belirleme çalışmaları başlatıldı. Yapılan çalışmalarda Genel Müdürlük de yer alan her bir Birim Müdürü ile 3 Kez Bireysel Hedef Belirleme çalışmaları gerçekleştirildi. Hazırlanan çalışmalar neticesinde SMART (Spesifik, Ölçülebilir, Kabul edilen, Makul-Gerçekçi, Zamana Bağlı) metodu her bir çalışanın ayrı ayrı "**Hedef Karnesi**" oluşturuldu.

Bankamızın Şube çalışanları için ayrıca hedef belirleme çalışmaları yürütülmüştür. Şube Operasyon Çalışanları için Temel Bankacılık ve Şubeler Operasyon Birimi ile yürütülen çalışmalarda operasyon pozisyonlarında çalışanlar için 3 ayrı bireysel karnesi oluşturuldu ve unvan-pozisyonlara adreslendi.

Şubelerimizde yer alan Satış-Pazarlama kadrolarında çalışanlarımız için ise Satış birimlerimize hedef belirleme çalışmalarında destek verildi.

Ayrıca Bankamızın strateji hedefleri dikkate alınarak, kurumsal gelişimi desteklemesi amacıyla birim hedeflerinin dışında, kurum hedefine doğrudan katkı sağlaması için çalışanlarımıza Kurum Ortak Hedefleri taslakları oluşturuldu. Oluşturulan hedefler; Kişisel Eğitim, Kişisel Gelişim, Kalite Yönetimi, Dijital Dönüşüm ve İletişim-Etkileşim temalarında, birim yöneticileri tarafından çalışanlara hedeflendi.

Ana Bankacılık Uygulaması (BOA) sisteminde Hedef ve Hedef Değerlendirme ekranları analiz edilerek, kurgunun sistem uyarlaması devam etmektedir.

2020 yılı içerisinde yapılan "**Performans ve Yetenek Yönetimi**" faaliyetlerinin tamamında katılım bankacılığı sektör analizleri ve mukayeseleri yapılmış olup yapılan çalışmalarda; Kurum İçi kaynaklar kullanılmış ve kurum personeli tarafından gerçekleştirilmiştir.

Eğitim ve Gelişim

Bankamızın vizyonu, stratejileri ve katılım bankacılığı ilkeleri doğrultusunda çeşitli analiz yöntemleri ile ihtiyaç duyulan eğitim ve gelişim programları, planlanmış ve uygulanmıştır.

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

Çalışanlarımızın eğitim-gelişim süreçlerini Bankamız ihtiyaçları ile uyumlu olarak sistematik ve iş sonuçlarını desteleyecek şekilde karşılamak amacıyla "**Emlak Katılım Akademi**" kurulmuştur. Bu kapsamda "**Operasyon Okulu**" ve "**Liderlik Okulu**" yıl içinde faaliyetlerine başlamıştır. İhtiyaçlarımız doğrultusunda başlatılmak üzere "**Satış Okulu**", "**Krediler Okulu**" ve "**Yönetici Gelişim Okulu**" tasarımları tamamlanmıştır.

İnsan kaynakları uygulamalarına ilişkin bilgiler

40 saat

Her bir çalışanımız yıl içinde ortalama 40 saat eğitime katılmıştır. Eğitimlerin %30'u iç eğitimlerimiz tarafından yapılmıştır.

Yeni çalışanlarımızın oryantasyonları kapsamında; teorik eğitimler ve iş başında birebir desteği hedeflediğimiz **“Oryantasyon Rehberliği”** uygulamaları ile 388 yeni çalışanımıza Bankamız, süreçlerimiz, ürünlerimiz ve sistem konularında yakından destek verilerek Bankamıza adaptasyonları hızlandırılmıştır.

Bankamızda göreve yeni başlayan Şube ve birim müdürlerimiz için tasarlanan **“onboarding”** programıyla birim ve şube yöneticilerimizin en çok çalışacakları paydaşları ile olumlu bir etkileşimle göreve başlamaları sağlanmıştır.

Operasyon Okulu ile gişe ve operasyon kadrolarımızda göreve başlayan arkadaşlarımızın 1.modül eğitimleri tamamlanarak çalışanlarımızın yasal süreçler ve Bankamız uygulamaları hakkında bilgi edinmeleri sağlanarak operasyonel riskin azaltılması ve verimliliğe katkıda bulunulmuştur.

Liderlik Okulu kapsamında Direktör ve Müdür pozisyonunda çalışan yöneticilerimiz **“Bütünsel Liderlik”** programına davet edilerek liderlik yöntemleri, uygulamaları konusunda bilgilerinin tazelenmesi ve Bankamız için ortak bakış açısının oluşturulması amaçlanmıştır.

“Katılım Bankacılığı Perspektifinde Yeni Murabaha Yöntemi”, **“Mali Tahlil Uygulamaları”**, **“Uzaktan Müşteri Kabulü”**, **“KVKK Süreçleri”**, **“Proje Finansmanı”** vb. eğitimlerle yeni ürünlerimiz ve süreçlerimiz hakkında çalışanlarımızın bilgilendirilmesi sağlanmıştır.

Çalışanlarımızın gelişimlerini uzaktan eğitim araçları ile destekleyebilmek amacıyla **“E-Akademi”** tasarlanarak uygulamaya başlanmıştır. **E-Akademi** ile bankacılık, kişisel gelişim, liderlik, yetkinliklerimiz, satış, hukuk vb. konulardan oluşan dijital içeriklerden çalışanlarımızın sınırsız bir şekilde faydalanması sağlanmıştır.

“Ana Bankacılık Ekranları”nın yeni başlayan çalışanlarımıza tanıtımını sağlamak amacıyla BOA-Perakende Bankacılık ekranları için 13 adet eğitim videosu tasarlanarak çalışanlarımızın kullanacakları ekranlar hakkında hızlıca bilgi sahibi olmaları sağlanmıştır. **“Fon Toplama Ürünleri”**, **“Bilgi Güvenliği”**, **“İş Sürekliliği Yönetimi”** **“Engelliliğe Doğru Yaklaşım”** konuları için dijital eğitim çözümleri üretilerek çalışanlarımıza e-eğitim olarak sunulmaya başlanılmıştır.

12 üniversite ve 5 yabancı dil eğitim merkezi ile indirim anlaşmaları yapılarak çalışanlarımızın akademik ve kişisel gelişimlerine katkı sağlanmıştır.

Yıl boyunca; 152 farklı konuda, 4.390 çalışanımızın katılımıyla yüzyüze ve sanal sınıf yöntemleriyle eğitimler gerçekleştirilmiştir. Bu çerçevede 1.268 saat sanal sınıf eğitimi yapılmıştır.

Her bir çalışanımız yıl içinde ortalama 40 saat eğitime katılmıştır. Eğitimlerin %30'u iç eğitimlerimiz tarafından yapılmıştır.

Eğitimlerin %6 2'si uzaktan yöntemlerle %13'ü işbaşında gerçekleştirilmiştir.

ÖZET BİLGİLER

İşe Alım

- 35.000 Başvuru
- 17 Farklı ilde yerinde mülakat yapıldı
- 3.705 Çalışan Adayı İle Mülakat Yapıldı
- 1.100 Kişilik Envanteri Uygulaması
- 475 Yeni İstihdam
- 84 Genç Katılım işbaşı yaptı
- 13 Personelimiz Terfi ile Müdür ataması yapıldı.
- 76 Çalışanımız ilk terfi döneminde terfi almıştır.

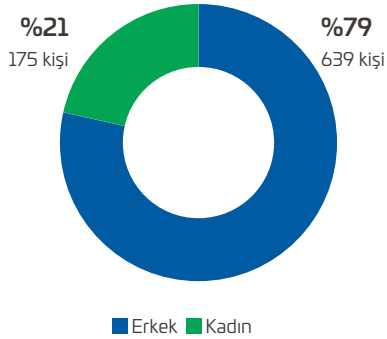
Eğitim

- Kişi başı 40 Saat Eğitim
- 152 Farklı Eğitim Konusu
- TKBB-TBB-BKM Eğitimleri
- %30 İç Eğitim Kullandımı
- 1.268 saat Sanal Sınıf Eğitimi
- 12 Üniversite - 5 Y.Dil Merkezi Anlaşması

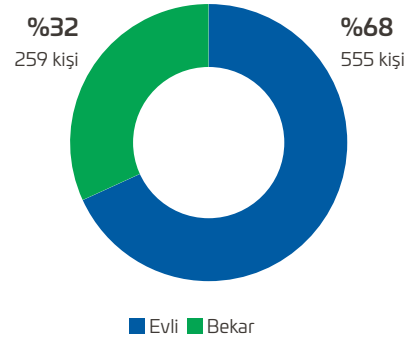
Organizasyonel Gelişim

- 234 Organizasyon Yapısı (İş Ailesi, Direktörlük, Müdürlük, Servis) ve 602 Pozisyon Tanımı
- 1700 Doküman Güncellemesi
- 9600 Ekran Gözden Geçirilmesi
- Emlak Katılım Talep Çağrı Yönetim Kurgusu

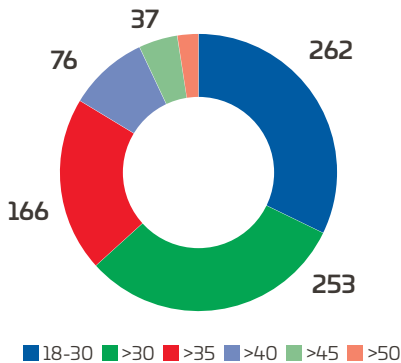
Cinsiyet Dağılımı (Kişi Sayısı, %)



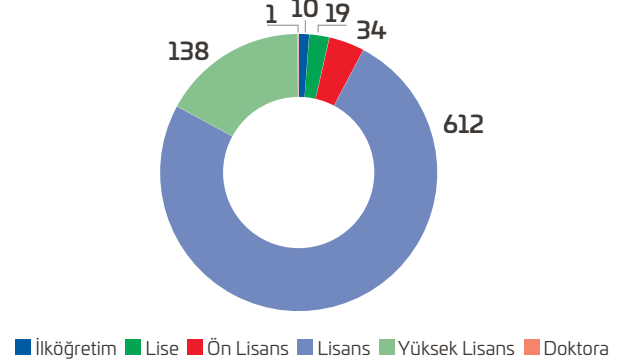
Medeni Durum (Kişi Sayısı, %)



Yaş Dağılımı (Kişi Sayısı)



Öğrenim Durumu (Kişi Sayısı)



Emlak Katılım'ın dahil olduğu risk grubu ile yaptığı işlemlere ilişkin bilgiler

Emlak Katılım Bankası A.Ş.'nin 2020 yılı içerisinde; dahil olduğu risk grubu ile yaptığı işlemlerin tutarlarına ve bu konudaki açıklamalara, 31 Aralık 2020 tarihli bağımsız denetim raporu içerisinde yer alan yıl sonu finansal raporunun beşinci bölümünün VII numaralı dipnotunda yer verilmiştir.

Kredi komitesi ve Bankaların İç Sistemleri Hakkında Yönetmelik uyarınca risk yönetim sistemleri çerçevesinde yönetim kuruluna bağlı olan veya yönetim kuruluna yardımcı olmak üzere kurulmuş olan komitelerin faaliyetleri ile bu komitelerde görev alan başkan ve üyelerin ad ve soyadları ile asli görevleri hakkında bilgiler

Kredi Komitesi

Üye	Görevi
Prof. Dr. Murat Balcı	Yönetim Kurulu Üyesi
Prof. Dr. Mehmet Emin Birpınar	Yönetim Kurulu Başkanı
Mustafa Gülen	Yönetim Kurulu Üyesi
Nevzat Bayraktar	Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür
Mehmet Ali Kahraman	Yönetim Kurulu Üyesi

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

Kredi Komitesi 2020 yılında 44 kez toplanmıştır.

Denetim Komitesi

Üye	Görevi
Abdullah Erdem Cantimur	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Mehmet Nuri Yazıcı	Yönetim Kurulu Üyesi

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

Denetim Komitesi 2020 yılında 16 kez toplanmıştır.

Ücretlendirme Komitesi

Üye	Görevi
Mehmet Nuri Yazıcı	Yönetim Kurulu Üyesi
Abdullah Erdem Cantimur	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Nevzat Bayraktar	Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür

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

Ücretlendirme Komitesi, 2020 yılı içerisinde 1 kez toplanmıştır.

İcra Komitesi

Üye	Görevi
Prof. Dr. Mehmet Emin Birpınar	Yönetim Kurulu Başkanı
Prof. Dr. Murat Balcı	Yönetim Kurulu Üyesi
Nevzat Bayraktar	Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür

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

İcra Komitesi, 2020 yılı içerisinde 10 kez toplanmıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Üye	Görevi
Abdullah Erdem Cantimur	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Prof. Dr. Murat Balcı	Yönetim Kurulu Üyesi
Mustafa Gülen	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Ali Kahraman	Yönetim Kurulu Üyesi

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

Kurumsal Yönetim Komitesi 2020 yılında 4 kez toplanmıştır.

Genel kurula sunulan özet yönetim kurulu raporu

2019 yılını çalkantılı şekilde geçiren ABD-Çin ilişkileri, 2020 yılına da sancılı başladı. Ticaret savaşlarının hız kazanmasıyla birlikte 2 ülke arasındaki ek gümrük vergileri ve yaptırımlar arka arkaya açıklanmaya devam etti. İmzalanan Faz-1 anlaşması ile taraf ülkeler ve piyasalarda iyimser bir hava oluşmaya başlasa da Çin kaynaklı Covid-19 virüsünün ortaya çıkması ve ABD Başkanı Donald Trump'ın baş sorumlu olarak Çin'i göstermesi sebebi ile gerilim tekrar tırmanmaya başladı.

2020 yılının Amerika ve dünya açısından diğer önemi ise Kasım ayında yapılan başkanlık seçimleri oldu. Büyük çekişmeye sahne olan ve bazı eyaletlerde sonuçların mahkemeye taşınması ile sonuçlanan seçimlerden zaferle ayrılan Demokrat Parti'nin başkan adayı Joe Biden oldu. Donald Trump, sonuçları kabul etmeyeceğini ve mahkemeye taşıyacağını belirtti. Tarihi kongre baskını ile sonuçlanan süreçte Joe Biden yemin ederek göreve başladı. Yaşanan olaylardan sorumlu tutulan eski Başkan Donald Trump hakkında azil davası açıldı.

Geçtiğimiz yılı pandemi ile savaşıarak geçiren dünya, yaşanan ekonomik darboğazdan kurtulmak için parasal genişleme adımları attı. Başta FED ve ECB olmak üzere dünyanın önde gelen ülkeleri faiz oranlarını %0 'a kadar indirirken ABD yılın 2.çeyreğinde %31.4 küçülerek 2.Dünya Savaşı'ndan sonraki en kötü dönemi ile karşı karşıya kaldı. Japonya üst üste 3 dönem küçülme açıklayarak resesyona girerken, yılın ilk yarısında küçülme kaydetmesine karşın Çin, 2020 yılını büyüme kaydederek kapattı. Pandemi ile birlikte düşen üretim ve yaşanan talep düşüklüğü sebebi ile ABD petrolünün varili Nisan ayında tarihte ilk kez negatife düştü. Yine aynı dönemde Brent petrolün fiyatı 20 USD seviyelerine geriledi.

2016 yılında başlayan Brexit süreci, yıllar süren sancılı dönemin ardından 31 Aralık 2020 tarihiyle birlikte Birleşik Krallık ülkelerinin Avrupa Birliği'nden ayrılması ile sonuçlandı. Avrupa Birliği'nin kurucuları arasında yer alan ve dünyanın en büyük ekonomilerinden birine sahip olan İngiltere'nin Birlikten ayrılması yeni bir döneme işaret ederken, İngiltere çok kısa bir süre içerisinde aralarında Türkiye'nin de bulunduğu ülkelerle yeni ticaret anlaşmaları yapmak üzere ön çalışmalarını tamamladı.

Yaşanan pandemi süreci tüm dünyayı etkilediği gibi ülkemizi de derinden etkiledi. Pandeminin henüz hissedilmediği yılın ilk çeyreğinde %4.5 büyüme kaydeden Türkiye, hızla artan vaka sayıları ve ekonomik daralma sebebi ile yılın 2.çeyreğinde %9.9 küçülme kaydetti. Salgının getirdiği zorluklara ek olarak, yaz aylarında yaşanan Doğu Akdeniz krizi ve yılın sonlarında karşılaştığımız Ermenistan-Azerbaycan savaşı sebebi ile ülkemizin risk primi (CDS) 600 puanın üzerine çıkmıştır. 2020 yılına %11.25 gecelik faiz oranı ile başlayan TCMB, yıl içerisinde kademeli düşüşlerle bu oranı %8.25'e kadar çekmiştir. Ülkemizin içinde bulunduğu küresel sorunlar ve iç talepte yaşanan patlama sebebi ile Kasım ayında USDTRY paritesi 8.50 üzerine çıkarak tüm zamanların rekorunu kırmıştır.

Kasım ayından itibaren ekonomide ve hukukta yeni bir reform sürecinin başlamasıyla beraber piyasalarda da bir U dönüşü yaşandı. Ekonomi alanında yaşanan görev değişiklikleri ile birlikte piyasa beklentisine paralel TCMB faiz artışları ve CDS primindeki düşüşler USD'nin yılı 7.50 altında kapamasını sağladı. Merkez Bankası'nda yaşanan yönetim değişikliğiyle yılın son 3 toplantısında art arda faiz arttırmaları gerçekleşmiş ve 1 Haftalık Repo Faiz oranı %8.25'den %17'ye çıkartılmıştır.

Ülkemizde pandemi sebebi ile yaşanan negatif görünüme rağmen alınan hızlı aksiyonlar kayıpların en düşük seviyede atlatılmasını sağlamıştır. Emlak Katılım Bankası olarak biz de 2019'da 9,3 milyar TL olan aktif büyüklüğümüzü 2020 sonu itibarıyla 20,3 milyar TL'ye taşıyarak %120 oranında büyüme gerçekleştirdik. Özellikle reel sektörü destekleyen fonlar kullandıran bankamızda toplanan fonlar 11,7 Milyar TL seviyesinde gerçekleşti. Yılsonunda yapmış olduğumuz sermaye artışı ile ödenmiş sermayemizi 1 Milyar 27 Milyon TL'ye çıkardık.

Sermaye Piyasası Kurulu'ndan almış olduğumuz sırasıyla 2 milyar ve 5 Milyar TL sukuk tavan ihraç izinleri ile 32 adet ve toplamda 4,8 Milyar TL kira sertifikası ihracı gerçekleştirdik. Haziran ayında ihraç ettiğimiz 369 gün vadeli ve 4 dönemsel kira ödemeli kira sertifikası ise Türkiye'nin ilk getirisi katılma havuzuna referanslı sukuk ihracı olarak kayıtlara geçmiştir.

2020 yılı başında şube hedefimizi 40 olarak belirlenen şube sayısı yıl içinde yaşanan olumsuz gelişmelere rağmen bu hedefi yukarı yönlü revize ederek 50 şube olarak gerçekleştirildi.

Emlak Katılım olarak, bizim için en önemli gelişmelerden biri de e-şube uygulamasının hayata geçirilmesi oldu. Müşterilerimize şube kanalıyla bulundukları lokasyonlarda ulaşmaya devam ederken, geliştirdiğimiz dijital kanallar vasıtasıyla da hizmet sunmaya başladık. Bununla birlikte farklılaşan müşteri ihtiyaçlarına yönelik ürün ve hizmetlerimizi yıl boyunca geliştirmeye ve sunmaya devam ettik. Bu kapsamda gayrimenkul devir işlemlerinin sorunsuz gerçekleşmesi için Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ile protokol imzaladık; bir ilke imza atarak Tapu Güvenilir Hesap uygulamasını hayata geçirdik. Sektöre kazandırdığımız yeni bir ürün ise "Peşin Ödemeli Murabaha Sistemi"dir. Emlak Katılım Bankası olarak, Satıcı Sorumluluğu Üstlendiği Yeni Murabaha Süreci hayata geçirilmiştir. Bu uygulama sayesinde, yapılan ticari işlemlerde ilgili ürünlerin alıcıya eksiksiz ulaşması ve satıcı mal teslimi halinde ödemenin garanti edilmesi sağlanmaktadır. Ayrıca birikimlerini kıymetli madenlerde değerlendirmek isteyen müşterilerimiz için "Altın Çatı Hesabı" ve "Platin Hesap" ürünleri devreye alınmıştır.

2021 yılının önce ülkemiz sonra da Bankamız için hayırlı bir yıl olmasını diler, yeni yılın herkes için bereketli geçmesini temenni ederiz.

Saygılarımızla.

Destek hizmeti alınan faaliyet konuları ve hizmetin alındığı kişi ve kuruluşlara ilişkin bilgiler

HİZMET ALINAN FİRMA	ALINAN HİZMET
ARCHİTECHT BİLİŞİM SİSTEMLERİ VE PAZARLAMA TİC. A.Ş.	Ana Bankacılık Sistemi ve Teknoloji Platformu Lisans Sözleşmesi
BİNSAT GÜVENLİK	Güvenlik Hizmet Alımı
BEP HOLOGRAM	Teminat Mektubu ve Hologram Basımı
TFM GÜVENLİK	Bina Teknik Bakım Onarım ve Teknik İşletme Hizmet Alımı
BARİKAT BİLİŞİM GÜVENLİĞİ A.Ş.	Bilgi Güvenliği Hizmet Alımı
MAVİ GÜVENLİK ELEKTRONİK SAN.TİC.LTD. ŞTİ.	Hırsız Yangın Alarm Sistemleri Hizmet Alımı
PTT PARA LOJİSTİK VE ÖZEL GÜVENLİK A.Ş.	Banka, Şube, Genel Merkez, TCMB Arasında Taşınma İşlemi Hizmet Alımı
AGT HIZLI KURYE HİZMETLERİ A.Ş.	Şubersiz Bankacılık Hizmetleri Kapsamında Gerekli Olan Evrakların Temin ve Teslimi Hizmet Alımı
NCR BİLİŞİM SİSTEMLERİ LTD. ŞTİ.	ATM Cihazlarından Müşterilerin Para Çekmek, Yatırma, Fatura Ödeme vs.Hizmet Alımları
NEBULA BİLİŞİM SİSTEMLERİ SAN. TİC. LTD. ŞTİ.	Üzerinde İşletim Sistemi Bulunan Tüm Cihazlarda Sızma Test Çalışması
İYİZİ ÖDEME VE ELEKTRONİK PARA HİZMETLERİ A.Ş.	İnternet Üzerinden Müşterilerin E- Ticaret Yapmasını Sağlayan POS Hizmetleri
TÜRK ELEKTRONİK PARA A.Ş.	İnternet Üzerinden Müşterilerin E- Ticaret Yapmasını Sağlayan POS Hizmetleri
FİNEKSUS BİLİŞİM ÇÖZÜMLERİ TİC. A.Ş.	Kara Liste Kontrol Modülü Swift Ara Yüzü Muhabir Hesap Mutabakat Modülü
GÜZEL SANATLAR ÇEK BASIM LTD. ŞTİ.	Çek Basımı
MİBA ELEKTRONİK GÜV. SİST. SAN. TİC. LTD. ŞTİ.	Merkez Şube Alarm Kurulum Hizmet Alımı
İPOTEKA GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK A.Ş.	İpotek İşlemlerinin Bankamız Adına Firmanın Avukatları Vasıtasıyla Sözleşme Yapılması
DESMER GÜVENLİK HİZMETLERİ A.Ş.	Para ve Kıymet Nakil Hizmetleri
HOBİM BİLGİ İŞLEM HİZM. A.Ş.	Arşiv Hizmet Alımı
LOOMİS GÜVENLİK HİZM. A.Ş. / LOOMİS INTERNATIONAL	Yurt Dışı Efektif ve Kıymetli Madenler
BRINK'S GÜVENLİK HİZMETLERİ A.Ş.	Yurt Dışı Efektif ve Kıymetli Madenler
POSTA VE TELGRAF TEŞKİLATI A.Ş (PTT)	Muhabir Bankacılık
TURKCELL İLETİŞİM HİZMETLERİ A.Ş.	Gebze-Söğütözü Alt Yapı Barındırma Hizmeti

Emlak Katılım Kredi Derecelendirme Notları

Fitch Ratings 1 Eylül 2020 tarihinde Emlak Katılım'ın uluslararası derecelendirme notlarını aşağıdaki şekilde güncellemiştir:

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

FİNANSAL BİLGİLERİN VE RİSK YÖNETİMİNE İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

Risk türleri itibarıyla uygulanan risk yönetimi politikalarına ilişkin bilgiler

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

Emlak Katılım Risk Yönetimi,

Emlak Katılım'ın risk yönetim sisteminin amacı;

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

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

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

Emlak Katılım, faaliyetleri dolayısıyla aşağıda detaylandırılan risklere maruz kalmaktadır:

Kredi Riski:

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

- Kredi Risk Yönetim Sürecinin Tahsisi ve İzlenmesi
- Kredi Sınırlarının İzlenmesi,
- Limit Tahsis Prensiplerinin Takibi,
- Riskin İzlenmesi, Kontrolü ve İyileştirilmesi,
- Önemli Risk Noktalarının Tesisi,
- Risk Noktaları İçin Risk Azaltıcı Tedbirlerin Uygulanması,
- Sektörel Yoğunlaşmanın Önlenmesi,

gibi faaliyetler yürütülmektedir.

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

Piyasa Riski:

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

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

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

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

Likidite Riski

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

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

Risk türleri itibarıyla uygulanan risk yönetimi politikalarına ilişkin bilgiler

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

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

Operasyonel Risk:

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

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

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

Diğer Riskler:

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

Stratejik Risk

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

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

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

İtibar Riski

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

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

Karşı Taraf Kredi Riski

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

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

Ülke Riski

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

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

Yoğunlaşma Riski

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

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

Sonuç:

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

Özet Bilanço ve Gelir Tablosu

Aktifler (milyon TL)	2020	2019	2018
Likit Aktifler	3.177	946	658
Menkul Değerler	1.687	1.003	-
Krediler	13.334	5.730	-
Diğer Aktifler	2.097	1.610	481
Toplam Aktifler	20.294	9.282	1.139

Yükümlülükler (milyon TL)	2020	2019	2018
Toplanan Fonlar	11.677	5.953	-
Alınan Krediler	949	864	-
Toplam Özkaynak	1.539	1.169	1.101
Toplam Yükümlülükler	20.294	9.282	1.139

Gelir-Gider (milyon TL)	2020	2019	2018
Kâr Payı Gelirleri	998	430	212
Kâr Payı Giderleri	627	212	-
Net Kâr Payı Gelir/Gider	372	218	212
Net Ücret ve Komisyon Gelir/ Giderleri	21	(1)	-
Ticari Kâr-Zarar (Net)	22	33	261
Diğer Faaliyet Gelirleri	122	24	30
Diğer Faaliyet Giderleri	119	72	35
Kredi ve Diğer Alacaklar Karşılığı	124	81	15
Vergi Öncesi Kâr-Zarar	104	46	440
Vergi Karşılığı	24	1	(104)
Net Kâr-Zarar	81	45	544

Mali Durum Kârlılık ve Borç Ödeme Gücüne İlişkin Değerlendirmeler

Emlak Katılım, 2020 yılı sonu itibarıyla 20,3 milyar TL toplam aktife ve 1,5 milyar TL büyüklüğünde özkaynağa sahiptir. Bununla birlikte, Emlak Katılım'ın sermaye yeterlilik oranı yasal yükümlülük seviyesinin üzerinde %28,30 olarak gerçekleşmiştir. Emlak

Katılım, kaynaklarını etkin ve verimli bir şekilde kullanarak kârını artırmaya devam etmektedir. Mali durum, kârlılık ve borç ödeme gücüne ilişkin detaylı bilgiler, finansal tablolar ve bağımsız denetim raporu bölümlerinde daha detaylı olarak görülebilir.

Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar

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

2020 yılı bağımsız denetim faaliyetleri Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından gerçekleştirilmiştir.

Konsolide Edilen Bağlı Ortaklıklara İlişkin Bilgiler

Emlak Varlık Kiralama A.Ş.

Emlak Varlık Kiralama A.Ş., Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan izin doğrultusunda 5 Ağustos 2019 tarihinde kurulmuş ve ticaret siciline tescil edilmiştir. Emlak Varlık Kiralama A.Ş. SPK'nın 07.06.2013 tarihli ve 28670 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Kira Sertifikaları Tebliği (III-61.1) çerçevesinde her türde kira sertifikası ihraç etmek amacıyla kurulmuştur. Emlak Varlık Kiralama A.Ş., kira sertifikalarını yatırımcılarla buluşturmayı, kira sertifikasının nasıl bir yatırım enstrümanı olduğu konusunda yatırımcıları bilgilendirmeyi, kira sertifikasının sağladığı getirinin katılım bankacılığı prensiplerine uygunluğunu sağlamayı ve yatırımcı tabanını genişletmeyi ilke edinmiştir. Emlak Katılım'ın %100 bağlı ortaklığı olan Emlak Varlık Kiralama A.Ş., kurumsal müşterilerimizin yurt içi ve yurt dışı kira sertifikalarını ihraç etmek amacıyla 2019 yılında kurulmuş bir varlık kiralama şirkettir.

Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.

Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş., Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan alınan izin doğrultusunda 20.01.2020 tarihinde kurulmuş ve ticaret siciline tescil edilmiştir. Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş. SPK'nın 07.06.2013 tarihli ve 28670 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Kira Sertifikaları Tebliği (III-61.1) çerçevesinde her türde kira sertifikası ihraç etmek için kurulmuştur.

Emlak Katılım'ın %100 bağlı ortaklığı olan şirket, katılım bankacılığı prensiplerine uygun olarak, yurtiçinde ve yurtdışında münhasıran kira sertifikası ihraç etmek amacıyla kurulmuştur. Kira sertifikası ihracı ile fon topladığı yatırımcıların vekili sıfatıyla, amacı doğrultusunda ilgili mevzuatlar çerçevesinde belirli faaliyetleri yürütmektedir.

Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş., faizsiz finans prensiplerine uygun temsil ettiğimiz değerler doğrultusunda müşterilerimize en üst düzeyde hizmet sunmayı amaçlamıştır.

Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.; 20 Ocak – 31 Aralık 2020 Döneminde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya ve tahsisli satış yöntemiyle toplam 4.804.198.000 TL tutarında kira sertifikası ihracı gerçekleştirmiştir.

Denetim komitesinin iç kontrol, iç denetim ve risk yönetim sistemlerinin işleyişine ilişkin değerlendirmeleri ve hesap dönemi içerisindeki faaliyetleri hakkında bilgiler

Denetim Komitesi; 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve Bankaların İç Sistemleri ve İçsel Sermaye Yeterliliği Değerlendirme Süreci (İSEDES) Hakkındaki Yönetmelik hükümleri uyarınca, Yönetim Kurulu tarafından gözetim ve denetim faaliyetlerinin yerine getirilmesine yardımcı olmak üzere 08.10.2018 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında oluşturulmuştur. Komitenin asli sorumlulukları;

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

Bankamızın Denetim Komitesi Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilen Abdullah Erdem Cantimur (Başkan) ve Mehmet Nuri Yazıcı (Üye) 'dan oluşmaktadır.

5411 sayılı Bankacılık Kanunu hükümleri çerçevesinde Bankamızın strateji ve faaliyetleri itibarıyla maruz kalabileceği risklerin belirlenmesi, ölçülmesi, izlenmesi ve kontrollerinin sağlanması amacıyla 05.11.2018 tarihindeki Yönetim Kurulu toplantısında onaylanan İç Sistemler organizasyon yapısı altında, Teftiş Kurulu, İç Kontrol ve Uyum, Risk Yönetim Başkanlıkları kurulmuş, söz konusu Başkanlıklar organizasyonel olarak İç Sistemler Grup Başkanı aracılığıyla Denetim Komitesi'ne ve Yönetim Kuruluna bağlı olacak şekilde yapılmıştır.

İç Sistemler bünyesindeki birimlerin 2020 yılına ait faaliyetlerine ilişkin bilgilere aşağıda yer verilmiştir.

Teftiş Kurulu Başkanlığı

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

Kanun, Kanuna ilişkin alt düzenlemeler ve Bankaların İç Sistemleri ve İçsel Sermaye Yeterliliği Değerlendirme Süreci Hakkında Yönetmelik başta olmak üzere, uluslararası iç denetim standartları da göz önünde bulundurularak, risk odaklı denetim anlayışı ile hazırlanan yıllık denetim

planı çerçevesinde, Yönetim Kurulu adına, birim, şube, ortaklık ve destek hizmeti alınan kişi ve kuruluşlarda teftiş çalışmaları ve gerekli olması halinde inceleme ve soruşturma çalışmaları gerçekleştirilmektedir. Teftiş, inceleme ve soruşturma faaliyetleri sonucunda tespit edilen eksikliklere yönelik yazılan bulguların takibi gerçekleştirilmekte olup, ayrıca söz konusu eksiklik, hata ve risklerin yeniden ortaya çıkmaması adına ilgili Banka yöneticileri ile karşılıklı olarak değerlendirmeler de yapılarak tedbirler alınması ve iş süreçlerinin iyileştirilmesine yönelik danışmanlık sağlanmaktadır. Böylelikle daha etkin bir kontrol ve risk yönetimi yapısının gerçekleştirilmesi doğrultusunda iş birimleri ile diyalog içinde hizmet kalitesinin yükseltilmesi için çözümler üretilmektedir.

İç Kontrol ve Uyum Başkanlığı

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

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

Denetim komitesinin iç kontrol, iç denetim ve risk yönetim sistemlerinin işleyişine ilişkin değerlendirmeleri ve hesap dönemi içerisindeki faaliyetleri hakkında bilgiler

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

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

Risk Yönetim Başkanlığı

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

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

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

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

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

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

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

Diğer Hususlar

Faaliyet yılının sona ermesinden sonra meydana gelen ve ortakların, alacaklıların ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların haklarını etkileyebilecek nitelikteki özel önem taşıyan olaylara ilişkin açıklamalar

Bulunmamaktadır.

Yönetim Organı Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

2020 yılında üst yönetime sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi mali menfaatlerin toplam tutarı 5,442 milyon TL' dir.

Emlak Katılım'ın Kâr Dağıtım Politikası'na İlişkin Bilgiler

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

Kârın tespiti ve Dağıtımı:

Banka'nın yıllık net dönem kârından;

a) Yüzde beşi ödenmiş sermayenin tutarına varıncaya kadar genel kanuni yedek akçeye ayrılır.

b) Yüzde beşi birinci fevkalade yedek akçeye ayrılır.

c) Yüzde dokuzu personelin brüt üç aylık ücreti ile sınırlı olarak Yönetim Kurulunun tespit edeceği Sayfa esaslar dâhilinde dağıtılmak üzere temettü ikramiyesi olarak çalışanlara dağıtılabilir.

ç) Bakiyeden, Türk Ticaret Kanunun 523/2'nci maddesine göre, Genel Kurulca belirlenecek oran ve miktarda ikinci olağanüstü yedek akçeye, ayırdıktan sonra bakiyesi, pay sahiplerine dağıtılabilir.

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

Milli Dayanışma Kampanyası için 1.000.000,00 TL, Türkiye Şehit Yakınları ve Gazileri Dayanışma Vakfına 10.000,00 TL ve OGEM-VAK Vakfına 7.906,00 TL. bağış yapılmıştır.

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

Yoktur.

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

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

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

Yoktur.

**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.
31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR, BUNLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE
DİPNOTLAR İLE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU



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

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

Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'nin ("Banka") ve konsolidasyona tabi ortaklıkları'nın (Hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2020 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar tablosu ve konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını, 1 Kasım 2006 tarihli ve 26333 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Bankaların Muhasebe Uygulamalarına ve Belgelerin Saklanması İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik" ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından bankaların hesap ve kayıt düzenine ilişkin yayımlanan diğer düzenlemeler ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu ("BDDK") genelge ve açıklamaları ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") hükümlerini içeren; "BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı" na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

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

Diğer Husus

Grup'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolarının tam kapsamlı denetimi başka bir bağımsız denetim şirketi tarafından gerçekleştirilmiş olup, söz konusu bağımsız denetim şirketi 11 Mart 2020 tarihli tam kapsamlı denetim raporunda olumlu görüş bildirmiştir.

Kilit Denetim Konuları

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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
TFRS 9 “Finansal Araçlar” Standardı kapsamında finansal varlıklara ilişkin sınıflama, ölçüm ve değer düşüklüğünün finansal tablolara alınması ve açıklamalar Üçüncü bölüm dipnot VII’de açıklandığı üzere Grup, finansal varlıklar için beklenen kredi zararlarını TFRS 9 “Finansal Araçlar” standardına göre hesaplamaktadır. Tarafımızca TFRS 9 finansal varlıklara ilişkin değer düşüş karşılığının kilit denetim konusu olarak değerlendirilme sebepleri: - TFRS 9 beklenen kredi zararları hesaplamasına tabi olan bilanço içi ve bilanço dışı finansal varlıkların finansal tablolar açısından önemli bakiye oluşturması - TFRS 9 geçişinin Grup özkaynaklarına etkisinin olması - TFRS 9 uygulamalarının karmaşık ve kapsamlı olması - TFRS 9 standardı uyarınca, finansal araçların sınıflandırılmasının Grup’un kullandığı iş modeline ve sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerine göre yapılması ve bu iş modelinin belirlenmesinde ve karmaşık sözleşmelerin nakit akış özelliklerinin tespitinde önemli yargılar kullanılabilmesi - Beklenen kredi zararlarının hesaplanması için yönetim tarafından oluşturulan politikaların mevzuat ve diğer uygulamalara gerekliliklerinin uygunluğuna ilişkin riskler taşıması - TFRS 9’a geçiş ile birlikte oluşan veya yeniden düzenlenen süreçlerdeki kontrol ortamının karmaşık ve yoğun olması - TFRS 9 süreçlerindeki kontrol ortamının karmaşık ve yoğun olması - Beklenen kredi zararlarında kullanılan tahmin ve varsayımların yeni, önemli ve karmaşık olması ve - TFRS 9’un kapsamlı ve karmaşık açıklama gereklilikleridir.	Mevcut denetim prosedürlerimizin yanı sıra denetim prosedürlerimiz: - Uygulanan muhasebe politikalarının TFRS 9’a, Grup’un geçmiş performansına, yerel ve global uygulamalara, düzenleyici kuruluşların bildirimlerine uygunluğunun değerlendirilmesi - Beklenen kredi zararlarının hesaplanabilmesi için oluşturulan veya yeniden düzenlenen süreçlerin ve kontrollerin süreç denetimi uzmanları tarafından incelenmesi ve test edilmesi - Covid-19 salgınının, kredilerin aşamalandırılmasında, beklenen kredi zarar karşılığı hesaplamalarında kullanılan makroekonomik değişkenler üzerindeki etkisinin, gerçeğe uygun değer hesaplamalarına etkisiyle beraber ileriye yönelik önemli tahmin ve varsayımlar ile beraber değerlendirilmesi - Yönetim tarafından belirlenen anahtar muhakemeler ve tahminler ile beklenen zarar hesaplamasında kullanılan yöntemler, muhakemeler ve veri kaynaklarının makul olup olmadığının ve uygunluğunun, standart gereklilikleri, sektör ve global uygulamalar gözetilerek değerlendirilmesi - Finansal varlıkların sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin kâr payı ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışlarına yol açan sözleşmelerin belirlenmesinde kullanılan kriterlerin örneklem yoluyla test edilmesi ve Grup iş modeline uygunluğunun incelenmesi - Beklenen kredi zararlarının hesaplanması sürecinde belirlenen kredi riskindeki önemli artış, temerrüt tanımı, yeniden yapılandırma tanımı, temerrüt olasılığı, temerrüt halinde kayıp, temerrüt tutarı ve makro-ekonomik değişkenler ile ilgili temel ve önemli tahminlerin ve varsayımların finansal risk yönetimi uzmanları tarafından Grup’un geçmiş performansına, mevzuata ve gelecek ile ilgili tahmin yapılan diğer süreçlerine uygunluğunun değerlendirilmesi ile örneklem yoluyla seçilen kredi dosyalarının incelenmesi - Beklenen kredi zararlarının hesaplanması sürecinde kullanılan bilgi setlerinin doğruluğu ve tamliğinin değerlendirilmesi - Beklenen kredi zararları hesaplamasının matematiksel doğrulamasının örneklem yoluyla detaylı test edilmesi - Model süreci sonrasında yapılan veya yapılması gereken güncellenmelerin gerekliliğinin ve doğruluğunun değerlendirilmesini - TFRS 9 ile ilgili açıklamaların denetlenmesini içermektedir.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

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

Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDDK Denetim Yönetmeliği'ne ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

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

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

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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

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

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Banka'nın 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Banka esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Emre Çelik'tir.

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



Emre Çelik, SMMM
Sorumlu Denetçi

26 Şubat 2021
İstanbul, Türkiye

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.'NİN

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN

YIL SONU KONSOLİDE FİNANSAL RAPORU

Ana Ortaklık Banka'nın Yönetim Merkezinin Adresi : Barbaros Mahallesi, Begonya Sk. No:9A, 34746 Ataşehir/İstanbul
 Ana Ortaklık Banka'nın Telefon ve Faks Numaraları : 0 (216) 266 26 26 - 0 (216) 275 25 25
 Ana Ortaklık 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 31 Aralık 2020 yıl sonu konsolide finansal rapor aşağıda yer alan bölümlerden oluşmaktadır.

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

Bağlı Ortaklıklar

- Emlak Varlık Kiralama Şirketi A.Ş.
- Emlak Katılım Varlık Kiralama Şirketi A.Ş.

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

Prof. Dr. Mehmet Emin BİRPINAR
Yönetim Kurulu Başkanı

Nevzat BAYRAKTAR
Genel Müdür

Mesut AK
Mali İşler Direktörü

Abdullah Erdem CANTİMUR
Denetim Komitesi Başkanı

Mehmet Nuri YAZICI
Denetim Komitesi Üyesi

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

Ad-Soyad/Unvan : Mustafa BEDİR/Finansal Raporlama Yönetmeni
 Tel : 0 (216) 275 24 73
 Faks : 0 (216) 275 25 25

İÇİNDEKİLER

Birinci Bölüm

Genel Bilgiler

I.	Ana Ortaklık Banka'nın kuruluş tarihi, başlangıç statüsü, anılan statüde meydana gelen değişiklikleri ihtiva eden tarihçesi	64
II.	Ana Ortaklık Banka'nın sermaye yapısı, yönetim ve denetimini doğrudan veya dolaylı olarak tek başına veya birlikte elinde bulunduran ortakları, varsa bu hususlarda yıl içindeki değişiklikler ile dahil olduğu gruba ilişkin açıklama	65
III.	Ana Ortaklık Banka'nın, yönetim kurulu başkan ve üyeleri, denetim komitesi üyeleri ile genel müdür ve yardımcılarının varsa Ana Ortaklık Banka'da sahip oldukları paylara ve sorumluluk alanlarına ilişkin açıklamalar	65
IV.	Ana Ortaklık Banka'da nitelikli paya sahip kişi ve kuruluşlara ilişkin açıklamalar	66
V.	Ana Ortaklık Banka'nın hizmet türü ve faaliyet alanlarını içeren özet bilgi	66
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 yönteme dahil olmayan kuruluşlar hakkında kısa açıklama:	67
VII.	Ana Ortaklık Banka ile bağlı ortaklıkları arasında özkaynakların derhal transfer edilmesinin veya borçların geri ödenmesinin önünde mevcut veya muhtemel, fiili veya hukuki engeller	67

İkinci bölüm

Konsolide finansal tablolar

I.	Konsolide Bilanço (Finansal durum tablosu)	68
II.	Konsolide Nazım hesaplar tablosu	72
III.	Konsolide Kâr veya zarar tablosu	74
IV.	Konsolide Kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	76
V.	Konsolide Özkaynak değişim tablosu	78
VI.	Konsolide Nakit akış tablosu	82
VII.	Konsolide Kar dağıtım tablosu	84

Üçüncü bölüm

Muhasebe politikaları

I.	Sunum esaslarına ilişkin açıklamalar	86
II.	Finansal araçların kullanım stratejisi ve yabancı para cinsinden işlemlere ilişkin açıklamalar	87
III.	Konsolide edilen ortaklıklara ilişkin bilgiler	87
IV.	Vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri ile türev ürünlere ilişkin açıklamalar	89
V.	Kâr payı gelir ve giderine ilişkin açıklamalar	89
VI.	Ücret ve komisyon gelir ve giderlerine ilişkin açıklamalar	89
VII.	Finansal varlıklara ve yükümlülöklere ilişkin açıklamalar	89
VIII.	Beklenen zarar karşılıklarına ilişkin açıklamalar	91
IX.	Finansal araçların netleştirilmesine ilişkin açıklamalar	93
X.	Satış ve geri alış anlaşmaları ve menkul değerlerin ödünç verilmesi işlemlerine ilişkin açıklamalar	93
XI.	Satış amaçlı elde tutulan ve durdurulan faaliyetlere ilişkin duran varlıklar ile bu varlıklara ilişkin borçlar hakkında açıklamalar	93
XII.	Şerefiye ve diğer maddi olmayan duran varlıklara ilişkin açıklamalar	94
XIII.	Maddi duran varlıklara ilişkin açıklamalar	94
XIV.	Kiralama işlemlerine ilişkin açıklamalar	95
XV.	Karşılıklar ve koşullu yükümlölöklere ilişkin açıklamalar	96

XVI. Çalışanların haklarına ilişkin yükümlülüklerle ilişkin açıklamalar	96
XVII. Vergi uygulamalarına ilişkin açıklamalar	96
XVIII. Borçlanmalara ilişkin ilave açıklamalar	98
XIX. İhraç edilen hisse senetlerine ilişkin açıklamalar	98
XX. Aval ve kabullere ilişkin açıklamalar	98
XXI. Devlet teşviklerine ilişkin açıklamalar	98
XXII. Raporlamanın bölümlenmeye göre yapılmasına ilişkin açıklamalar	98
XXIII. İştirakler, bağlı ortaklıklar ve birlikte kontrol edilen ortaklıklara ilişkin açıklamalar	98
XXIV. Diğer hususlara ilişkin açıklamalar	98

Dördüncü bölüm

Konsolide Bazda Mali bünyeye ve risk yönetimine ilişkin bilgiler

I. Konsolide sermaye yeterliliği standart oranına ilişkin açıklamalar	101
II. Konsolide kredi riskine ilişkin açıklamalar	107
III. Konsolide kur riskine ilişkin açıklamalar	120
IV. Konsolide bankacılık hesaplarından kaynaklanan hisse senedi pozisyon riskine ilişkin açıklamalar	122
V. Konsolide likidite riskine ilişkin açıklamalar	122
VI. Konsolide kaldıraç oranına ilişkin açıklamalar	127
VII. Konsolide finansal varlık ve borçların gerçeğe uygun değeri ile gösterilmesine ilişkin açıklamalar	128
VIII. Başkalarının nam ve hesabına yapılan işlemler, inanca dayalı işlemlere ilişkin açıklamalar	130
IX. Konsolide risk yönetimine ilişkin açıklamalar	130
X. Konsolide faaliyet bölümlerine ilişkin açıklamalar	149

Beşinci bölüm

Konsolide finansal tablolara ilişkin açıklama ve dipnotlar

I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar	150
II. Konsolide bilançonun pasif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar	170
III. Konsolide nazım hesaplara ilişkin açıklama ve dipnotlar	179
IV. Konsolide kâr veya zarar tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar	184
V. Konsolide özkaynak değişim tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar	191
VI. Konsolide nakit akış tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar	193
VII. Ana Ortaklık Banka'nın dahil olduğu risk grubuna ilişkin açıklamalar	194
VIII. Ana Ortaklık Banka'nın yurt içi, yurt dışı, kıyı bankacılığı bölgelerindeki şube veya iştirakler ile yurt dışı temsilciliklerine ilişkin açıklamalar	195
IX. Bilanço sonrası hususlara ilişkin açıklama ve dipnotlar	195

Altıncı bölüm

Diğer açıklamalar

Ana Ortaklık Banka'nın faaliyetine ilişkin diğer açıklamalar	196
--	-----

Yedinci bölüm

Bağımsız denetim raporuna ilişkin açıklamalar

I. Bağımsız denetim raporuna ilişkin olarak açıklanması gereken hususlar	196
II. Bağımsız denetçi tarafından hazırlanan açıklama ve dipnotlar	196

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

BİRİNCİ BÖLÜM

Genel bilgiler

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

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

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

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

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

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

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

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

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

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

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

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

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

Genel Müdürlüğü İstanbul'da yerleşik bulunan Ana Ortaklık Banka'nın, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yurt içinde 50 şubesi bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 11). Ana Ortaklık Banka, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 814 (31 Aralık 2019: 381) personeli ile hizmet vermektedir.

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

Ana Ortaklık Banka'nın sermayesi 1.026.915 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.

1.026.915 TL tutarındaki sermayenin 1.026.915 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. Ana Ortaklık Banka'nın, yönetim kurulu başkan ve üyeleri, denetim komitesi üyeleri ile genel müdür ve yardımcılarının varsa Ana Ortaklık Banka'da sahip oldukları paylara ve sorumluluk alanlarına ilişkin açıklamalar

Adı ve Soyadı	Görevi ve Sorumluluk Alanları	Öğrenim Durumu	Hisse Oranı (%)
Prof. Dr. Mehmet Emin BİRPINAR	Yönetim Kurulu Başkanı	Doktora	-
Abdullah Ertem CANTİMUR	Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Denetim Komitesi Başkanı	Yüksek Lisans	-
Mehmet Ali KAHRAMAN ^(*)	Yönetim Kurulu Üyesi	Yüksek Lisans	-
Mustafa GÜLEN	Yönetim Kurulu Üyesi	Lisans	-
Mehmet Nuri YAZICI	Yönetim Kurulu Üyesi ve Denetim Komitesi 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	-

(*) 23 Kasım 2020 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile, Mehmet Ali Kahraman Yönetim Kurulu Üyesi ve Denetim Komitesi Üyesi olarak seçilmiştir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

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

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

Ana Ortaklık Banka'nın 1.026.915 TL tutarındaki ödenmiş sermayesi birim pay nominal değeri 1 kuruş olan 102.691.549.916 adet hisseden oluşmaktadır.

Ad Soyad/Ticaret unvanı	Pay Tutarları	Pay Oranları	Ödenmiş Paylar	Ödenmemiş Paylar
Hazine ve Maliye Bakanlığı	1.026.915	%99,99	1.026.915	-
Diğer	-	%0,00001	-	-

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

Ana Ortaklık Banka, katılım bankası olarak faizsiz bankacılık yapmaktadır. Ana Ortaklık 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 kullandırmaktadır.

Kısaca Ana Ortaklık 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,
- Faizsiz bankacılık prensipleri dahilinde; ekonomiye fon tahsis etmek, nakdi, gayrinakdi her cins ve surette kredi kullandırmak,
- 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 tasarrufta 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,
- Ana Ortaklık Banka, teminat mektubu, kabul kredileri, akreditif kredileri türünde gayrinakdi fon kullandırmaktadır.

Ana Ortaklık Banka'nın faaliyet alanı yukarıda yer verilen maddelerde yazılı işlemlerle sınırlı değildir. Bu işlemlerden başka herhangi bir işlem yapılması Ana Ortaklık 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'na onanmasına bağlıdır. Bu suretle tasdik olunan karar Ana Sözleşme'ye eklenir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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 yönteme dahil olmayan kuruluşlar hakkında kısa açıklama:

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

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

İKİNCİ BÖLÜM

Konsolide finansal tablolar

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE BİLANÇO (FİNANSAL DURUM TABLOSU)

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

VARLIKLAR	Dipnot (5 - I)	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
		Cari Dönem		
		31 Aralık 2020		
		TP	YP	Toplam
I. FİNANSAL VARLIKLAR (Net)		1.400.487	3.465.407	4.865.894
1.1 Nakit ve Nakit Benzerleri		259.407	2.917.315	3.176.722
1.1.1 Nakit Değerler ve Merkez Bankası	(1)	255.369	2.011.728	2.267.097
1.1.2 Bankalar	(2)	4.130	906.712	910.842
1.1.3 Para Piyasalarından Alacaklar		-	-	-
1.1.4 Beklenen Zarar Karşılıkları (-)		92	1.125	1.217
1.2 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	(3)	216.844	306.207	523.051
1.2.1 Devlet Borçlanma Senetleri		216.844	306.207	523.051
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)	922.824	241.566	1.164.390
1.3.1 Devlet Borçlanma Senetleri		915.165	241.566	1.156.731
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)	1.412	319	1.731
1.4.1 Türev Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılan Kısmı		1.412	319	1.731
1.4.2 Türev Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Kısmı		-	-	-
II. İTFA EDİLMİŞ MALİYETİ İLE ÖLÇÜLEN FİNANSAL VARLIKLAR (Net)		9.939.118	4.963.488	14.902.606
2.1 Krediler	(6)	10.148.747	3.421.877	13.570.624
2.2 Kiralama İşlemlerinden Alacaklar	(8)	25.623	2.786	28.409
2.3 İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar	(7)	-	1.568.929	1.568.929
2.3.1 Devlet Borçlanma Senetleri		-	1.568.929	1.568.929
2.3.2 Diğer Finansal Varlıklar		-	-	-
2.4 Beklenen Zarar Karşılıkları (-)	(6)	235.252	30.104	265.356
III. SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN VE DURDURULAN FAALİYETLERE İLİŞKİN DURAN VARLIKLAR (Net)	(9)	23.797	-	23.797
3.1 Satış Amaçlı		23.797	-	23.797
3.2 Durdurulan Faaliyetlere İlişkin		-	-	-
IV. ORTAKLIK YATIRIMLARI		-	-	-
4.1 İştirakler (Net)	(10)	-	-	-
4.1.1 Özkaynak Yöntemine Göre Değerlenenler		-	-	-
4.1.2 Konsolide Edilmeyenler		-	-	-
4.2 Bağlı Ortaklıklar (Net)		-	-	-
4.2.1 Konsolide Edilmeyen Mali Ortaklıklar		-	-	-
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)	251.229	-	251.229
VI. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Net)	(12)	34.559	-	34.559
6.1 Şerefiye		-	-	-
6.2 Diğer		34.559	-	34.559
VII. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Net)	(13)	-	-	-
VIII. CARİ VERGİ VARLIĞI		-	-	-
IX. ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI	(14)	73.853	-	73.853
X. DİĞER AKTİFLER	(15)	142.437	73	142.510
VARLIKLAR TOPLAMI		11.865.480	8.428.968	20.294.448

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.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE BİLANÇO (FİNANSAL DURUM TABLOSU)

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

VARLIKLAR	Dipnot (5 - I)	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
		Önceki Dönem		
		31 Aralık 2019		
		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)	-	-	-
4.1 İştirakler (Net)		-	-	-
4.1.1 Özkaynak Yöntemine Göre Değerlenenler		-	-	-
4.1.2 Konsolide Edilmeyenler		-	-	-
4.2 Bağlı Ortaklıklar (Net)		-	-	-
4.2.1 Konsolide Edilmeyen Mali Ortaklıklar		-	-	-
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)	224.695	63	224.758
VARLIKLAR TOPLAMI		4.087.143	5.195.081	9.282.224

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.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE BİLANÇO (FİNANSAL DURUM TABLOSU)

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

YÜKÜMLÜLÜKLER		Dipnot (5 - II)	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
			Cari Dönem		
			31 Aralık 2020		
			TP	YP	Toplam
I.	TOPLANAN FONLAR	(1)	5.332.642	6.344.661	11.677.303
II.	ALINAN KREDİLER	(2)	21.889	926.868	948.757
III.	PARA PİYASALARINA BORÇLAR		1.069.349	-	1.069.349
IV.	İHRAÇ EDİLEN MENKUL KIYMETLER (Net)		3.028.652	-	3.028.652
V.	GERÇEĞE UYGUN DEĞER FARKI KÂR ZARARA YANSITILAN FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER		-	-	-
VI.	TÜREV FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER		43.279	7	43.286
6.1	Türev Finansal Yükümlülüklerin Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılan Kısmı	(3)	43.279	7	43.286
6.2	Türev Finansal Yükümlülüklerin Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Kısmı	(5)	-	-	-
VII.	KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN YÜKÜMLÜLÜKLER (Net)	(4)	119.338	-	119.338
VIII.	KARŞILIKLAR	(6)	48.188	46.035	94.223
8.1	Yeniden Yapılanma Karşılığı		-	-	-
8.2	Çalışan Hakları Karşılığı		14.482	-	14.482
8.3	Sigorta Teknik Karşılıkları (Net)		-	-	-
8.4	Diğer Karşılıklar		33.706	46.035	79.741
IX.	CARİ VERGİ BORCU	(7)	20.900	-	20.900
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)	-	1.545.981	1.545.981
12.1	Krediler		-	1.545.981	1.545.981
12.2	Diğer Borçlanma Araçları		-	-	-
XIII.	DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER		205.779	1.585	207.364
XIV.	ÖZKAYNAKLAR	(11)	1.538.186	1.109	1.539.295
14.1	Ödenmiş Sermaye		1.026.915	-	1.026.915
14.2	Sermaye Yedekleri		27450	1.141	28.591
14.2.1	Hisse Senedi İhraç Primleri		-	-	-
14.2.2	Hisse Senedi İptal Kârları		-	-	-
14.2.3	Diğer Sermaye Yedekleri		27450	1.141	28.591
14.3	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(1.255)	-	(1.255)
14.4	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(952)	(32)	(984)
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		89.943	-	89.943
14.6.1	Geçmiş Yıllar Kâr veya Zararı		9.317	-	9.317
14.6.2	Dönem Net Kâr veya Zararı		80.626	-	80.626
YÜKÜMLÜLÜKLER TOPLAMI			11.428.202	8.866.246	20.294.448

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.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE BİLANÇO (FİNANSAL DURUM 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)	2.746.761	3.205.868	5.952.629
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			4.091.861	5.190.363	9.282.224

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.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE NAZIM HESAPLAR TABLOSU

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

NAZIM HESAPLAR TABLOSU	Dipnot (5 - III)	Bağımsız Denetimden Geçmiş		
		Cari Dönem		
		31 Aralık 2020		
		TP	YP	Toplam
A. BİLANÇO DIŞI YÜKÜMLÜLÜKLER (I+II+III)		2.523.491	2.774.656	5.298.147
I. GARANTİ VE KEFALETLER	(1)	1.402.281	1.759.081	3.161.362
1.1 Teminat Mektupları		1.298.020	889.899	2.187.919
1.1.1 Devlet İhale Kanunu Kapsamına Girenler		-	-	-
1.1.2 Dış Ticaret İşlemleri Dolayısıyla Verilenler		-	-	-
1.1.3 Diğer Teminat Mektupları		1.298.020	889.899	2.187.919
1.2 Banka Kredileri		31.000	819.386	850.386
1.2.1 İthalat Kabul Kredileri		-	-	-
1.2.2 Diğer Banka Kabulleri		31.000	819.386	850.386
1.3 Akreditifler		73.261	49.796	123.057
1.3.1 Belgeli Akreditifler		73.261	49.796	123.057
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)	419.983	242.514	662.497
2.1 Cayılamaz Taahhütler		419.983	242.514	662.497
2.1.1 Vadeli Aktif Değerler Alım-Satım Taahhütleri		64.799	110.655	175.454
2.1.2 İştir. ve Bağ. Ort. Ser. İst. Taahhütleri		-	-	-
2.1.3 Kul. Gar. Kredi Tahsis Taahhütleri		323.542	-	323.542
2.1.4 Men. Kıy. İhr. Aracılık Taahhütleri		-	-	-
2.1.5 Zorunlu Karşılık Ödeme Taahhüdü		-	-	-
2.1.6 Çekler İçin Ödeme Taahhütleri		31.642	-	31.642
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		-	131.859	131.859
2.2 Cayılabilir Taahhütler		-	-	-
2.2.1 Cayılabilir Kredi Tahsis Taahhütleri		-	-	-
2.2.2 Diğer Cayılabilir Taahhütler		-	-	-
III. TÜREV FİNANSAL ARAÇLAR		701.227	773.061	1.474.288
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		701.227	773.061	1.474.288
3.2.1 Vadeli Alım-Satım İşlemleri		107.624	106.721	214.345
3.2.1.1 Vadeli Döviz Alım İşlemleri		91.612	15.356	106.968
3.2.1.2 Vadeli Döviz Satım İşlemleri		16.012	91.365	107.377
3.2.2 Diğer Vadeli Alım-Satım İşlemleri		593.603	666.340	1.259.943
3.3 Diğer		-	-	-
B. EMANET VE REHİNLİ KIYMETLER (IV+V+VI)		67.873.182	6.078.363	73.951.545
IV. EMANET KIYMETLER		4.600.441	2.112.045	6.712.486
4.1 Müşteri Fon ve Portföy Mevcutları		-	-	-
4.2 Emanete Alınan Menkul Değerler		2.593.321	-	2.593.321
4.3 Tahsile Alınan Çekler		803.612	72.891	876.503
4.4 Tahsile Alınan Ticari Senetler		23.422	-	23.422
4.5 Tahsile Alınan Diğer Kıymetler		-	-	-
4.6 İhracına Aracı Olunan Kıymetler		-	-	-
4.7 Diğer Emanet Kıymetler		894	-	894
4.8 Emanet Kıymet Alanlar		1.179.192	2.039.154	3.218.346
V. REHİNLİ KIYMETLER		63.272.741	3.966.318	67.239.059
5.1 Menkul Kıymetler		61.650	-	61.650
5.2 Teminat Senetleri		-	-	-
5.3 Emtia		760.269	-	760.269
5.4 Varant		-	-	-
5.5 Gayrimenkul		4.366.808	-	4.366.808
5.6 Diğer Rehinli Kıymetler		58.084.014	3.966.318	62.050.332
5.7 Rehinli Kıymet Alanlar		-	-	-
VI. KABUL EDİLEN AVALLER VE KEFALETLER		-	-	-
BİLANÇO DIŞI HESAPLAR TOPLAMI (A+B)		70.396.673	8.853.019	79.249.692

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 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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. İst. Taahhütleri		-	-	-
2.1.3 Kul. Gar. Kredi Tahsis Taahhütleri		3.970	-	3.970
2.1.4 Men. Kıy. İhr. Aracılık Taahhütleri		-	-	-
2.1.5 Zorunlu Karşılık Ödeme Taahhüdü		-	-	-
2.1.6 Çekler İçin Ödeme Taahhütleri		1.230	-	1.230
2.1.7 İhracat Taahhütlerinden Kaynaklanan Vergi ve Fon Yükümlülükleri		-	-	-
2.1.8 Kredi Kartı Harcama Limit Taahhütleri		-	-	-
2.1.9 Kredi Kartları ve Bankacılık Hizmetlerine İlişkin Promosyon Uyg. Taah.		-	-	-
2.1.10 Açığa Menkul Kıymet Satış Taahhütlerinden Alacaklar		-	-	-
2.1.11 Açığa Menkul Kıymet Satış Taahhütlerinden Borçlar		-	-	-
2.1.12 Diğer Cayılamaz Taahhütler		-	-	-
2.2 Cayılabilir Taahhütler		-	-	-
2.2.1 Cayılabilir Kredi Tahsis Taahhütleri		-	-	-
2.2.2 Diğer Cayılabilir Taahhütler		-	-	-
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 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 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR TABLOSU

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

GELİR VE GİDER KALEMLERİ		Bağımsız Denetimden Geçmiş	
		Dipnot (5 - IV)	1 Ocak - 31 Aralık 2020
I.	KÂR PAYI GELİRLERİ	(1)	998.379
1.1	Kredilerden Alınan Kâr Payları		791.913
1.2	Zorunlu Karşılıklardan Alınan Gelirler		10.681
1.3	Bankalardan Alınan Gelirler		535
1.4	Para Piyasası İşlemlerinden Alınan Gelirler		-
1.5	Menkul Değerlerden Alınan Gelirler		192.912
1.5.1	Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılanlar		54.797
1.5.2	Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılanlar		75.993
1.5.3	İtfa Edilmiş Maliyeti İle Ölçülenler		62.122
1.6	Finansal Kiralama Gelirleri		14.52
1.7	Diğer Kâr Payı Gelirleri		886
II.	KÂR PAYI GİDERLERİ (-)	(2)	626.766
2.1	Katılma Hesaplarına Verilen Kâr Payları		402.227
2.2	Kullanılan Kredilere Verilen Kâr Payları		75.441
2.3	Para Piyasası İşlemlerine Verilen Kâr Payları		28.367
2.4	İhraç Edilen Menkul Kıymetlere Verilen Kâr Payları		109.871
2.5	Kiralama Kâr Payı Giderleri		10.860
2.6	Diğer Kâr Payı Giderleri		-
III.	NET KÂR PAYI GELİRİ/GİDERİ (I - II)		371.613
IV.	NET ÜCRET VE KOMİSYON GELİRLERİ/GİDERLERİ		21.113
4.1	Alınan Ücret ve Komisyonlar		33.655
4.1.1	Gayrinakdi Kredilerden		8.602
4.1.2	Diğer	(3)	25.053
4.2	Verilen Ücret ve Komisyonlar (-)		12.542
4.2.1	Gayrinakdi Kredilere		50
4.2.2	Diğer	(3)	12.492
V.	TEMETTÜ GELİRLERİ	(4)	-
VI.	TİCARİ KÂR/ZARAR (Net)	(5)	22.261
6.1	Sermaye Piyasası İşlemleri Kârı/Zararı		7.005
6.2	Türev Finansal İşlemlerden Kâr/Zarar		(191.289)
6.3	Kambiyo İşlemleri Kârı/Zararı		206.545
VII.	DİĞER FAALİYET GELİRLERİ	(6)	85.390
VIII.	FAALİYET BRÜT KÂRI (III+IV+V+VI+VII)		500.377
IX.	BEKLENEN ZARAR KARŞILIKLARI (-)	(7)	87.148
X.	DİĞER KARŞILIK GİDERLERİ (-)	(7)	39.691
XI.	PERSONEL GİDERLERİ (-)		149.880
XII.	DİĞER FAALİYET GİDERLERİ (-)	(8)	119.178
XIII.	NET FAALİYET KÂRI/ZARARI (VIII-IX-X-XI-XII)		104.480
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)		104.480
XVIII.	SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ KARŞILIĞI (±)	(9)	23.854
18.1	Cari Vergi Karşılığı		-
18.2	Ertelenmiş Vergi Gider Etkisi (+)		94.719
18.3	Ertelenmiş Vergi Gelir Etkisi (-)		70.865
XIX.	SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM NET K/Z (XVI±XVII)		80.626
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)		80.626
25.1	Grubun Kârı/Zararı (-)		80.626
25.2	Azinlık Payları Kârı/Zararı (-)		-
	Hisse Başına Kâr/Zarar		0,00079

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 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR TABLOSU

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

GELİR VE GİDER KALEMLERİ		Bağımsız Denetimden Geçmiş	
		Dipnot (5 - IV)	Önceki Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2019
I.	KÂR PAYI GELİRLERİ	(1)	429.813
1.1	Kredilerden Alınan Kâr Payları		326.494
1.2	Zorunlu Karşılıklardan Alınan Gelirler		2.847
1.3	Bankalardan Alınan Gelirler		34.222
1.4	Para Piyasası İşlemlerinden Alınan Gelirler		-
1.5	Menkul Değerlerden Alınan Gelirler		64.812
1.5.1	Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılanlar		32.606
1.5.2	Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılanlar		-
1.5.3	İtfa Edilmiş Maliyeti İle Ölçülenler		32.206
1.6	Finansal Kiralama Gelirleri		-
1.7	Diğer Kâr Payı Gelirleri		14.38
II.	KÂR PAYI GİDERLERİ (-)	(2)	212.161
2.1	Katılma Hesaplarına Verilen Kâr Payları		173.797
2.2	Kullanılan Kredilere Verilen Kâr Payları		36.247
2.3	Para Piyasası İşlemlerine Verilen Kâr Payları		3
2.4	İhraç Edilen Menkul Kıymetlere Verilen Kâr Payları		-
2.5	Kiralama Kâr Payı Giderleri		2.114
2.6	Diğer Kâr Payı Giderleri		-
III.	NET KÂR PAYI GELİRİ/GİDERİ (I - II)		217.652
IV.	NET ÜCRET VE KOMİSYON GELİRLERİ/GİDERLERİ		(1.365)
4.1	Alınan Ücret ve Komisyonlar		1.292
4.1.1	Gayrinakdi Kredilerden		424
4.1.2	Diğer	(3)	868
4.2	Verilen Ücret ve Komisyonlar (-)		2.657
4.2.1	Gayrinakdi Kredilere		37
4.2.2	Diğer	(3)	2.620
V.	TEMETTÜ GELİRLERİ	(4)	-
VI.	TİCARİ KÂR/ZARAR (Net)	(5)	32.514
6.1	Sermaye Piyasası İşlemleri Kârı/Zararı		27.015
6.2	Türev Finansal İşlemlerden Kâr/Zarar		(59)
6.3	Kambiyo İşlemleri Kârı/Zararı		5.558
VII.	DiĞER FAALİYET GELİRLERİ	(6)	24.115
VIII.	FAALİYET BRÜT KÂRI (III+IV+V+VI+VII)		272.916
IX.	KREDİ KARŞILIKLARI (-)	(7)	81.432
X.	PERSONEL GİDERLERİ (-)		73.875
XI.	DiĞER FAALİYET GİDERLERİ (-)	(8)	71.506
XII.	NET FAALİYET KÂRI/ZARARI (VIII-IX-X-XI)		46.103
XIII.	BİRLEŞME İŞLEMİ SONRASINDA GELİR OLARAK KAYDEDİLEN FAZLALIK TUTARI		-
XIV.	ÖZKAYNAK YÖNTEMİ UYGULANAN ORTAKLIKLARDAN KÂR/ZARAR		-
XV.	NET PARASAL POZİSYON KÂRI/ZARARI		-
XVI.	SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ K/Z (XII+...+XV)		46.103
XVII.	SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ KARŞILIĞI (±)	(9)	1.124
17.1	Cari Vergi Karşılığı		-
17.2	Ertelenmiş Vergi Gider Etkisi (+)	(10)	16.921
17.3	Ertelenmiş Vergi Gelir Etkisi (-)	(10)	15.797
XVIII.	SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM NET K/Z (XVI±XVII)		44.979
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)		44.979
24.1	Grubun Kârı/Zararı (-)		44.979
24.2	Azınlık Payları Kârı/Zararı (-)		-
	Hisse Başına Kâr/Zarar		0,00044

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.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE 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		Bağımsız Denetimden Geçmiş
		Cari dönem
		1 Ocak - 31 Aralık 2020
I.	DÖNEM KARI/ZARARI	80.626
II.	DİĞER KAPSAMLI GELİRLER	(2.239)
2.1	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	(1.255)
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	(1.568)
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	313
2.2	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar	(984)
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	1.408
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	(2.392)
III.	TOPLAM KAPSAMLI GELİR (I+II)	78.387

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.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE 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		Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2019
I.	DÖNEM KARI/ZARARI	44.979
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)	44.979

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.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

						Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		
	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Ödenmiş Sermaye	Hisse Senedi İhraç Primleri	Hisse Senedi İptal Karları	Diğer Sermaye Yedekleri ^(*)	1	2	3
Cari Dönem								
31 Aralık 2020								
I. Önceki Dönem Sonu Bakiyesi	750.000	-	-	-	23.088	-	-	-
II. TMS 8 Uyarınca Yapılan Düzeltmeler ^(**)	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1 Hataların Düzeltilmesinin Etkisi	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2 Muhasebe Politikasında Yapılan Değişikliklerin Etkisi	-	-	-	-	-	-	-	-
III. Yeni Bakiye (I+II)	750.000	-	-	-	23.088	-	-	-
IV. Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	-	-	(1.255)	-
V. Nakden Gerçekleştirilen Sermaye Artırımı	276.915	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	5.503	-	-	-
XI. Kar Dağıtımı	-	-	-	-	-	-	-	-
11.1 Dağıtılan Temettü	-	-	-	-	-	-	-	-
11.2 Yedeklere Aktarılan Tutarlar	-	-	-	-	-	-	-	-
11.3 Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-
Dönem Sonu Bakiyesi (III+...+X+XI)	1.026.915	-	-	-	28.591	-	(1.255)	-

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.

^(*) Ana Ortaklık Banka'nın, Türkiye Varlık Fonu Piyasa İstikrar ve Denge Alt Fonu'ndan 22 Nisan 2019 tarihli BDDK onayıyla, 24 Nisan 2019 tarihinde 200 milyon Avro tutarında vadesiz ve kar paysız ilave ana sermaye kapsamında sağladığı sermaye benzeri kredinin ve itfa 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.

Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler						
4	5	6	Kar Yedekleri	Geçmiş Dönem Karı/(Zararı)	Dönem Net Kâr veya Zararı	Toplam Özkaynak
-	-	-	351.106	-	44.979	1.169.173
-	-	-	-	9.317	-	9.317
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	9.317	-	9.317
-	-	-	351.106	9.317	44.979	1.178.490
-	(984)	-	-	-	80.626	78.387
-	-	-	-	-	-	276.915
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	5.503
-	-	-	44.979	-	(44.979)	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	44.979	(44.979)	-	-
-	-	-	-	44.979	(44.979)	-
-	(984)	-	396.085	9.317	80.626	1.539.295

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

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

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.

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

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

NAKİT AKIŞ TABLOSU		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2020
A.	BANKACILIK FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIŞLARI	
1.1	Bankacılık Faaliyet Konusu Varlık ve Yükümlülüklerdeki Değişim Öncesi Faaliyet Kârı	149.170
1.1.1	Alınan Kâr Payları	757.007
1.1.2	Ödenen Kâr Payları	(481.129)
1.1.3	Alınan Temettüleri	-
1.1.4	Alınan Ücret ve Komisyonlar	33.655
1.1.5	Elde Edilen Diğer Kazançlar	109.978
1.1.6	Zarar Olarak Muhasebeleştirilen Donuk Alacaklardan Tahsilatlar	-
1.1.7	Personele ve Hizmet Tedarik Edenlere Yapılan Nakit Ödemeler	(199.473)
1.1.8	Ödenen Vergiler	(34.056)
1.1.9	Diğer	(36.812)
1.2	Bankacılık Faaliyetleri Konusu Varlık ve Yükümlülüklerdeki Değişim	(1.043.239)
1.2.1	Gerçeğe Uygun Değer Farkı K/Z'a Yansıtılan FV'larda Net (Artış) Azalış	449.419
1.2.2	Bankalar Hesabındaki Net (Artış) Azalış	(763.690)
1.2.3	Kredilerdeki Net (Artış) Azalış	(6.510.476)
1.2.4	Diğer Varlıklarda Net (Artış) Azalış	137.202
1.2.5	Bankalardan Toplanan Fonlarda Net Artış (Azalış)	(61.992)
1.2.6	Diğer Toplanan Fonlarda Net Artış (Azalış)	4.451.420
1.2.7	Gerçeğe Uygun Değer Farkı K/Z'a Yansıtılan FV'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)	1.254.878
I.	Bankacılık Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı	(894.069)
B.	YATIRIM FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIŞLARI	
II.	Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı	(1.102.030)
2.1	İktisap Edilen İştirakler, Bağlı Ortaklıklar ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları)	-
2.2	Elden Çıkarılan İştirakler, Bağlı Ortaklıklar ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları)	-
2.3	Satın Alınan Menkul ve Gayrimenkuller	(137.769)
2.4	Elden Çıkarılan Menkul ve Gayrimenkuller	43.567
2.5	Elde Edilen Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	(1.089.896)
2.6	Elden Çıkarılan Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	60.980
2.7	Satın Alınan İtfâ Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar	-
2.8	Satılan İtfâ Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar	-
2.9	Diğer	21.088
C.	FINANSMAN FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIŞLARI	
III.	Finansman Faaliyetlerinden Sağlanan Net Nakit	3.092.220
3.1	Krediler ve İhraç Edilen Menkul Değerlerden Sağlanan Nakit	269.123.538
3.2	Krediler ve İhraç Edilen Menkul Değerlerden Kaynaklanan Nakit Çıkışı	(266.010.422)
3.3	İhraç Edilen Sermaye Araçları	-
3.4	Temettü Ödemeleri	-
3.5	Kiralamaya İlişkin Ödemeler	(20.896)
3.6	Diğer	-
IV.	Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar Üzerindeki Etkisi	375.279
V.	Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklardaki Net Artış/(Azalış)	1.471.400
VI.	Dönem Başındaki Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar	251.608
VII.	Dönem Sonundaki Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar	1.723.008

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.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

NAKİT AKIŞ TABLOSU		BağımsızDenetimdenGeçmiş Önceki dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2019
A.	BANKACILIK FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIŞLARI	
1.1	Bankacılık Faaliyet Konusu Varlık ve Yükümlülüklerdeki Değişim Öncesi Faaliyet Kârı	(714.548)
1.1.1	Alınan Kâr Payları	429.813
1.1.2	Ödenen Kâr Payları	(212.161)
1.1.3	Alınan Temettüleri	-
1.1.4	Alınan Ücret ve Komisyonlar	1.292
1.1.5	Elde Edilen Diğer Kazançlar	51.982
1.1.6	Zarar Olarak Muhasebeleştirilen Donuk Alacaklardan Tahsilatlar	111
1.1.7	Personele ve Hizmet Tedarik Edenlere Yapılan Nakit Ödemeler	(147.599)
1.1.8	Ödenen Vergiler	-
1.1.9	Diğer	(837.986)
1.2	Bankacılık Faaliyetleri Konusu Varlık ve Yükümlülüklerdeki Değişim	(1.249.078)
1.2.1	Gerçeğe Uygun Değer Farkı K/Z'a Yansıtılan FV'larda Net (Artış) Azalış	(958.868)
1.2.2	Bankalar Hesabındaki Net (Artış) Azalış	(696.739)
1.2.3	Kredilerdeki Net (Artış) Azalış	(5.713.047)
1.2.4	Diğer Varlıklarda Net (Artış) Azalış	86.076
1.2.5	Bankalardan Toplanan Fonlarda Net Artış (Azalış)	153.533
1.2.6	Diğer Toplanan Fonlarda Net Artış (Azalış)	5.775.220
1.2.7	Gerçeğe Uygun Değer Farkı K/Z'a Yansıtılan FV'lerde Net Artış (Azalış)	89
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)	104.658
I.	Bankacılık Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı	(1.963.626)
B.	YATIRIM FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIŞLARI	
II.	Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı	(1.211.686)
2.1	İktisap Edilen İştirakler, Bağlı Ortaklıklar ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları)	-
2.2	Elden Çıkarılan İştirakler, Bağlı Ortaklıklar ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları)	-
2.3	Satın Alınan Menkul ve Gayrimenkuller	(117.273)
2.4	Elden Çıkarılan Menkul ve Gayrimenkuller	28.839
2.5	Elde Edilen Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	(7.659)
2.6	Elden Çıkarılan Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	-
2.7	Satın Alınan İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar	(1.125.484)
2.8	Satılan İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar	-
2.9	Diğer	9.891
C.	FINANSMAN FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIŞLARI	
III.	Finansman Faaliyetlerinden Sağlanan Net Nakit	2.764.964
3.1	Krediler ve İhraç Edilen Menkul Değerlerden Sağlanan Nakit	5.733.959
3.2	Krediler ve İhraç Edilen Menkul Değerlerden Kaynaklanan Nakit Çıkışı	(2.964.750)
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	7.869
V.	Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklardaki Net Artış/(Azalış)	(402.479)
VI.	Dönem Başındaki Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar	654.087
VII.	Dönem Sonundaki Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar	251.608

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.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE KAR DAĞITIM TABLOSU

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

KÂR DAĞITIM TABLOSU	CARİ DÖNEM ^(*) 31 Aralık 2020
I. DÖNEM KÂRININ DAĞITIMI	
1.1. DÖNEM KÂRI	104.480
1.2. ÖDENECEK VERGİ VE YASAL YÜKÜMLÜLÜKLER (-)	23.854
1.2.1. Kurumlar Vergisi (Gelir Vergisi)	-
1.2.2. Gelir Vergisi Kesintisi	-
1.2.3. Diğer Vergi ve Yasal Yükümlülükler ^(**)	23.854
A. NET DÖNEM KÂRI (1.1-1.2)	80.626
1.3. GEÇMİŞ DÖNEMLER ZARARI (-)	-
1.4. BİRİNCİ TERTİP YASAL YEDEK AKÇE (-)	-
1.5. BANKADA BIRAKILMASI VE TASARRUFU ZORUNLU YASAL FONLAR (-)	-
B. DAĞITILABİLİR NET DÖNEM KÂRI [(A-(1.3+1.4+1.5))]^(*)	-
1.6. ORTAKLARA BİRİNCİ TEMETTÜ (-)	-
1.6.1. Hisse Senedi Sahiplerine	-
1.6.2. İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine	-
1.6.3. Katılma İntifa Senetlerine	-
1.6.4. Kâra İştirakli Tahvillere	-
1.6.5. Kâr ve Zarar Ortaklığı Belgesi Sahiplerine	-
1.7. PERSONELE TEMETTÜ (-)	-
1.8. YÖNETİM KURULUNA TEMETTÜ (-)	-
1.9. ORTAKLARA İKİNCİ TEMETTÜ (-)	-
1.9.1. Hisse Senedi Sahiplerine	-
1.9.2. İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine	-
1.9.3. Katılma İntifa Senetlerine	-
1.9.4. Kâra İştirakli Tahvillere	-
1.9.5. Kâr ve Zarar Ortaklığı Belgesi Sahiplerine	-
1.10. İKİNCİ TERTİP YASAL YEDEK AKÇE (-)	-
1.11. STATÜ YEDEKLERİ (-)	-
1.12. OLAĞANÜSTÜ YEDEKLER	-
1.13. DİĞER YEDEKLER	-
1.14. ÖZEL FONLAR	-
II. YEDEKLERDEN DAĞITIM	
2.1. DAĞITILAN YEDEKLER	-
2.2. İKİNCİ TERTİP YASAL YEDEKLER (-)	-
2.3. ORTAKLARA PAY (-)	-
2.3.1. Hisse Senedi Sahiplerine	-
2.3.2. İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine	-
2.3.3. Katılma İntifa Senetlerine	-
2.3.4. Kâra İştirakli Tahvillere	-
2.3.5. Kâr ve Zarar Ortaklığı Belgesi Sahiplerine	-
2.4. PERSONELE PAY (-)	-
2.5. YÖNETİM KURULUNA PAY (-)	-
III. HİSSE BAŞINA KÂR	
3.1. HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE ^(***) (tam TL)	0,00079
3.2. HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (%)	8
3.3. İMTİYAZLI HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE	-
3.4. İMTİYAZLI HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (%)	-
IV. HİSSE BAŞINA TEMETTÜ	
4.1. HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (tam TL)	-
4.2. HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (%)	-
4.3. İMTİYAZLI HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE	-
4.4. İMTİYAZLI HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (%)	-

^(*) Cari döneme ait karın dağıtımını hakkında Ana Ortaklık Banka'nın yetkili organı Genel Kurul'dur. Bu finansal tabloların düzenlendiği tarih itibarıyla Ana Ortaklık Banka'nın yıllık Olağan Genel Kurul toplantısı henüz yapılmamıştır.

^(**) Ertelenmiş vergi geliri kar dağıtımına konu edilmemiştir.

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

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE KAR DAĞITIM TABLOSU

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

KÂR DAĞITIM TABLOSU	ÖNCEKİ DÖNEM 31 Aralık 2019
I. DÖNEM KÂRININ DAĞITIMI	
1.1. DÖNEM KÂRI	46.103
1.2. ÖDENECEK VERGİ VE YASAL YÜKÜMLÜLÜKLER (-)	1.124
1.2.1. Kurumlar Vergisi (Gelir Vergisi)	-
1.2.2. Gelir Vergisi Kesintisi	-
1.2.3. Diğer Vergi ve Yasal Yükümlülükler ^(*)	1.124
A. NET DÖNEM KÂRI (1.1-1.2)	44.979
1.3. GEÇMİŞ DÖNEMLER ZARARI (-)	-
1.4. BİRİNCİ TERTİP YASAL YEDEK AKÇE (-)	2.249
1.5. BANKADA BIRAKILMASI VE TASARRUFU ZORUNLU YASAL FONLAR (-)	-
B. DAĞITILABİLİR NET DÖNEM KÂRI [(A-(1.3+1.4+1.5))]^(*)	42.730
1.6. ORTAKLARA BİRİNCİ TEMETTÜ (-)	-
1.6.1. Hisse Senedi Sahiplerine	-
1.6.2. İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine	-
1.6.3. Katılma İntifa Senetlerine	-
1.6.4. Kâra İştirakli Tahvillere	-
1.6.5. Kâr ve Zarar Ortaklığı Belgesi Sahiplerine	-
1.7. PERSONELE TEMETTÜ (-)	-
1.8. YÖNETİM KURULUNA TEMETTÜ (-)	-
1.9. ORTAKLARA İKİNCİ TEMETTÜ (-)	-
1.9.1. Hisse Senedi Sahiplerine	-
1.9.2. İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine	-
1.9.3. Katılma İntifa Senetlerine	-
1.9.4. Kâra İştirakli Tahvillere	-
1.9.5. Kâr ve Zarar Ortaklığı Belgesi Sahiplerine	-
1.10. İKİNCİ TERTİP YASAL YEDEK AKÇE (-)	-
1.11. STATÜ YEDEKLERİ (-)	-
1.12. OLAĞANÜSTÜ YEDEKLER	40.481
1.13. DİĞER YEDEKLER	2.249
1.14. ÖZEL FONLAR	-
II. YEDEKLERDEN DAĞITIM	
2.1. DAĞITILAN YEDEKLER	-
2.2. İKİNCİ TERTİP YASAL YEDEKLER (-)	-
2.3. ORTAKLARA PAY (-)	-
2.3.1. Hisse Senedi Sahiplerine	-
2.3.2. İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine	-
2.3.3. Katılma İntifa Senetlerine	-
2.3.4. Kâra İştirakli Tahvillere	-
2.3.5. Kâr ve Zarar Ortaklığı Belgesi Sahiplerine	-
2.4. PERSONELE PAY (-)	-
2.5. YÖNETİM KURULUNA PAY (-)	-
III. HİSSE BAŞINA KÂR	
3.1. HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE ^(**) (tam TL)	0,00060
3.2. HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (%)	6
3.3. İMTİYAZLI HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE	-
3.4. İMTİYAZLI HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (%)	-
IV. HİSSE BAŞINA TEMETTÜ	
4.1. HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (tam TL)	-
4.2. HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (%)	-
4.3. İMTİYAZLI HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE	-
4.4. İMTİYAZLI HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (%)	-

^(*) Ertelenmiş vergi geliri kar dağıtımına konu edilmemiştir.

^(**) İlgili dönem sonundaki hisse senedi adedi kullanılarak hesaplanmıştır

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Muhasebe politikaları

I. Sunum esaslarına ilişkin açıklamalar

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

Konsolide finansal tablolar, 5411 Sayılı Bankacılık Kanunu'na ilişkin olarak 1 Kasım 2006 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 ("KGK") 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 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. Ana Ortaklık Banka, muhasebe kayıtlarını Türk parası olarak, Bankacılık Kanunu, Türk Ticaret Kanunu ve Türk vergi mevzuatına uygun olarak tutmaktadır.

Konsolide 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 Grup 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 değerleme esasları

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

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal tabloların hazırlanmasında izlenen muhasebe politikaları ve kullanılan değerleme 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. Grup, 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.

Grup 2019 yılı için TFRS 9 kapsamındaki finansal araçlara ilişkin karşılaştırmalı bilgileri yeniden düzenlenmemiş 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 finansal tablolar karşılaştırmalı olarak sunulmamış olup, geçmiş dönem konsolide 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 değerleme esasları II ila XXIII no'lu dipnotlarda açıklanmaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

I. Sunum esaslarına ilişkin açıklamalar (devamı)

Konsolide finansal tabloların TFRS'ye göre hazırlanmasında Ana Ortaklık 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.

Grup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 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. Ana Ortaklık Banka, önceki dönem nakit akış tablosunda yeniden düzenleme yapmıştır.

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

Grup, finansal araçlara ilişkin stratejilerini kaynak yapısını dikkate alarak oluşturmaktadır. Ana Ortaklık 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 Ana Ortaklık 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.

Grup'un aktifleştirdiği kur farkı bulunmamaktadır.

III. Konsolide edilen ortaklıklara ilişkin bilgiler

Ana Ortaklık Banka ve bağlı ortaklıkları Emlak Varlık Kiralama A.Ş. ile Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş. tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak ilişikteki konsolide finansal tablolara dahil edilmiştir. Konsolidasyon kapsamına alınan kuruluşların belirlenmesi ve konsolide finansal tabloların hazırlanmasında 8 Kasım 2006 tarih ve 26340 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Bankaların Konsolide Finansal Tablolarının Düzenlenmesine İlişkin Tebliğ" esas alınmıştır. Ana Ortaklık Banka ve konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklığı bu raporda "Grup" olarak adlandırılmaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

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

III. Konsolide edilen varlıklara ilişkin bilgiler (devamı)**a. Bağlı ortaklıkların konsolide edilme esasları**

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

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

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

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

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

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

Ana Ortaklık Banka'nın 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 Ana Ortaklık Banka tarafından ödenmiş 50 TL sermaye ile Emlak Katılım Varlık Kiralama Anonim Şirketi kurulmuş ve faaliyetine başlamıştır.

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

Unvanı	Faaliyet Merkezi (Şehir/Ülke)	Faaliyet Konusu	Etkin Ortaklık Oranı (%)	Doğrudan ve Dolaylı Ortaklık Oranı (%)
Emlak Varlık Kiralama A.Ş.	İstanbul/Türkiye	Kira sertifikası ihracı	100	100
Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.	İstanbul/Türkiye	Kira sertifikası ihracı	100	100

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

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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

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

Grup'un 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.

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 değer meydana gelen farklar gelir tablosunda "Türev finansal işlemlerden kar/zarar" hesaplarında muhasebeleştirilmektedir.

V. 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

Grup, 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.

VI. Ücret ve komisyon gelir ve giderlerine ilişkin açıklamalar

İtfa 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.

Grup 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.

VII. Finansal varlıklara ve yükümlülüklerle ilişkin açıklamalar

Grup, finansal varlıklarını "Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar", "Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar" veya "İtfa 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, KGK 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.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

VII. Finansal varlıklara ve yükümlülüklerle ilişkin açıklamalar (devamı)

Grup, 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. Grup 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.

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 değerlemesi 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.

Grup’un 31 Aralık 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 Ana Ortaklık Banka Yönetiminin aldığı karar doğrultusunda ‘İtfa 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).

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

VIII. 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 Grup 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 değiştirilmiştir. Beklenen kredi zararları tahmini tarafsız, mevcut şartlar ve gelecekteki ekonomik şartlara ilişkin tahminler hakkında desteklenebilir bilgiler içermektedir.

Grup, 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

Grup, 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. Ana Ortaklık Banka, modelleme için tarihsel verinin yetersiz olmasından dolayı bu risk parametrelerinin tahminlenmesinde içsel model geliştirememiştir. Karşılıklık 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. Grup TFRS 9 uyarınca beklenen kredi zararını hesaplarken 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:

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

VIII. Beklenen zarar karşılıklarına ilişkin açıklamalar (devamı)

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.

Grup 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 Ana Ortaklık Banka yönetiminin kredi riskinde önemli artış olduğu sonucuna varması,
- Geri ödemesi tamamen teminata bağlı olan kredilerde teminatının net gerçekleştirilebilir değeri alacak tutarının altına düşen krediler,

Temerrüt (3. Aşama/Özel Karşılık)

Grup 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 Grup 31 Aralık 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 31 Aralık 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, temerrüt oranlarında yukarıda bahsi geçen sektörler için artışa gitmiştir ve bunun sonucu olarak 2.608 TL ilave karşılık ayırmıştır. 2020 yılı karşılık hesaplamalarında tercih edilen bu yaklaşım, ilerleyen raporlama dönemlerinde salgının etkisi, kredi portföyü ve geleceğe ilişkin beklentilerdeki değişimler gözetilerek tekrar gözden geçirilecektir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

VIII. Beklenen zarar karşılıklarına ilişkin açıklamalar (devamı)

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.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Grup'un yukarıda anılan esneklikler kapsamında 30 gün ve üzeri gecikmesi olan toplam 2.373 TL tutarında ve 90 gün ve üzeri gecikmesi olan toplam 422 TL tutarında nakdi kredisi bulunmakta olup söz konusu krediler sırasıyla birinci grup ve ikinci grupta takip edilmektedir. Bu krediler için sırasıyla 12 TL ve 190 TL beklenen zarar karşılığı ayrılmıştır.

IX. Finansal araçların netleştirilmesine ilişkin açıklamalar

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

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

Tekrar geri alımlarını öngören anlaşmalar çerçevesinde satılmış olan menkul kıymetler Grup portföyünde 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. Grup'un ödünce konu edilmiş menkul değeri bulunmamaktadır.

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

Satış amaçlı elde tutulan varlık olarak sınıflandırılan bir duran varlık (veya elden çıkarılacak duran varlık grubu) "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, Grup'un elden çıkarılan veya satış amacıyla elde tutulan olarak sınıflandırılan bir bölümdür. Durdurulan faaliyetlere ilişkin sonuçlar gelir tablosunda ayrı olarak sunulur.

Grup'un durdurulan faaliyeti bulunmamaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

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

XII. Şerefiye ve diğer maddi olmayan duran varlıklara ilişkin açıklamalar

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

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

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

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

XIII. Maddi duran varlıklara ilişkin açıklamalar

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

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

Maddi duran varlıkların amortismanı doğrusal yönetime 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.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

XIV. Kiralama işlemlerine ilişkin açıklamalar

Grup, TFRS 16 Kiralamalar standardını uygulamaktadır.

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

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

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,
- Grup tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler

Grup maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

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

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

Kira yükümlülüğü

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, Grup kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer. Kira ödemeleri, bu oranın kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, kiralamadaki zımnî kâr payı oranı kullanılarak iskonto edilir. Grup, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Grup’un 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 Grup, 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.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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

XVI. Çalışanların haklarına ilişkin yükümlülüklerle ilişkin açıklamalar

i) Tanımlanmış fayda planları

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

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

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

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

Grup’un bu sandıklarla ilgili bir yükümlülüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

ii) Tanımlanmış katkı planları

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

iii) Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar

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

XVII. Vergi uygulamalarına ilişkin açıklamalar

Cari vergi

Grup, Türkiye’de yürürlükte bulunan vergi mevzuatına tabidir.

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

XVII. Vergi uygulamalarına ilişkin açıklamalar (devamı)

Türkiye’de yerleşik kurumlara ödenen kâr paylarından (temettüleri) 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.

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

Grup, bir varlığın veya yükümlülüğün defter değeri ile vergi mevzuatı uyarınca belirlenen vergiye esas değeri arasında ortaya çıkan vergilendirilebilir geçici farklar için “Gelir Vergilerine İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı” (“TMS 12”) hükümlerince, sonraki dönemlerde indirilebilecek mali 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. 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren 3 yıl için geçerli %22 vergi oranı 1 Ocak 2021 tarihinde itibaren %20 olarak uygulanacaktır. Bu nedenle 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi hesaplamasında %20 oranı (31 Aralık 2019: 2020 yılı içinde gerçekleşmesi/kapanması beklenen geçici farklar için %22, 2020 yılından sonrası için geçerli kurumlar vergisi oranı %20 vergi oranı) kullanılmıştır. Grup, ertelenmiş vergi varlıklarını veya borçlarını TMS 12 kapsamında 31 Aralık 2020 itibarıyla yürürlükte bulunan vergi kanununa göre 2021 yılından itibaren geçerli hale gelecek vergi oranı olan %20 üzerinden hesaplamıştır.

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.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

XVIII. Borçlanmalara ilişkin ilave açıklamalar

Ana Ortaklık 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.

XIX. İhraç edilen hisse senetlerine ilişkin açıklamalar

Bulunmamaktadır.

XX. Aval ve kabullere ilişkin açıklamalar

Aval ve kabuller, müşterilerin ödemeleri ile eş zamanlı olarak gerçekleştirilmekte ve olası borç ve taahhütler olarak bilanço dışı işlemlerde gösterilmektedir.

XXI. Devlet teşviklerine ilişkin açıklamalar

Grup’un bilanço tarihi itibarıyla yararlanılmış olduğu devlet teşviki bulunmamaktadır.

XXII. Raporlamanın bölümlenmeye göre yapılmasına ilişkin açıklamalar

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

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

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

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

XXIV. Diğer hususlara ilişkin açıklamalar

Grup, 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. Bu geçiş finansal tablolarda daha önce muhasebeleşen tutarların düzenlenmesine ve muhasebe politikalarında değişikliğe sebep olmuştur.

Grup, 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, Grup 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.

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

Grup’un TFRS 9’u uygulamasının etkisine ilişkin açıklamalara yer verilmiştir:

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

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

XXIV. Diğer hususlara ilişkin açıklamalar (devamı)**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
Nakit Değerler ve Merkez Bankası	784.075	-	-	784.075
Bankalar	162.057	-	(4.637)	157.420
Para Piyasalarından Alacaklar	-	-	-	-
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
İtfa Edilmiş Maliyetiyle Ölçülen Finansal Varlıklar	1.097.529	-	-	1.097.529
Donuk Alacaklar	188.322	-	-	188.322
Beklenen Zarar Karşılıkları (-)	188.322	(85.763)	58.890	215.195
ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI	102.414	-	(2.628)	99.786
DİĞER AKTİFLER	401.470	-	(2.415)	399.055
VARLIKLAR TOPLAMI	9.282.224	(85.763)	49.210	9.245.671

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	5.952.629	-	-	5.952.629
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	9.282.224	(85.763)	49.210	9.245.671

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

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

XXIV. Diğer hususlara ilişkin açıklamalar (devamı)

Aşağıdaki tablo Grup'un 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 Resmi 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.

Grup'un 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 aktifi yansıtılmış olup söz konusu tutar özkaynaklarda "Geçmiş Dönem Kar/zararı" başlığı altında sınıflandırılmıştır.

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.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

XXIV. Diğer hususlara ilişkin açıklamalar (devamı)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğüne ilişkin açıklamalar

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

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

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

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Konsolide bazda mali bünyeye ve risk yönetimine ilişkin bilgiler

I. Konsolide sermaye yeterliliği standart oranına ilişkin açıklamalar

Özkaynak tutarı ve sermaye yeterliliği standart oranı “Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmelik” ile “Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik” çerçevesinde hesaplanmıştır. Grup’un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla hesaplanan cari dönem özkaynak tutarı 2.885.649 TL, sermaye yeterliliği standart oranı da %28,30’dur. 31 Aralık 2019 için özkaynak tutarı 2.168.964 TL, sermaye yeterliliği standart oranı da %63,64’dır. Grup’un sermaye yeterliliği standart oranı ilgili mevzuat ile belirlenen asgari oranın üzerindedir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

a. Konsolide özkaynak kalemlerine ilişkin bilgiler

	Cari Dönem	Önceki Dönem
ÇEKİRDEK SERMAYE		
Bankanın tasfiyesi halinde alacak hakkı açısından diğer tüm alacaklardan sonra gelen ödenmiş sermaye	1.026.915	750.000
Hisse senedi ihraç primleri	-	-
Yedek akçeler	396.085	351.106
Türkiye Muhasebe Standartları (TMS) uyarınca özkaynaklara yansıtılan kazançlar	-	-
Kâr	89.943	44.979
Net Dönem Kârı/(zararı)	80.626	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	1.512.943	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	2.239	-
Faaliyet kiralaması geliştirme maliyetleri	66.716	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	34.559	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	-	-
Kanunun 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'unu 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'unu aşan kısmı	-	-
İpotek hizmeti sunma haklarının çekirdek sermayenin %10'unu aşan kısmı	-	-
Geçici farklara dayanan ertelenmiş vergi varlıklarının çekirdek sermayenin %10'unu 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	103.514	62.668
Çekirdek Sermaye Toplamı	1.409.429	1.083.417

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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

a. Konsolide özkaynak kalemlerine ilişkin bilgiler (devamı)

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 (*)	1.444.940	1.063.712
Kurumca uygun görülen borçlanma araçları ve bunlara ilişkin ihraç primleri (Geçici Madde 4 kapsamında olanlar)	-	-
İndirimler öncesi ilave ana sermaye	1.444.940	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)	2.854.369	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)	54.655	21.835
İndirimler öncesi katkı sermaye	54.655	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	54.655	21.835
Toplam özkaynak (Ana Sermaye ve Katkı Sermaye Toplamı)	2.909.024	2.168.964
Toplam özkaynaktan indirilecek değerler		
Kanunun 50 ve 51 inci maddeleri hükümlerine aykırı olarak kullanılan krediler	-	-
Kanunun 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	23.375	-

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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

a. Konsolide özkaynak kalemlerine ilişkin bilgiler (devamı)

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 doğrudan ya da dolaylı olarak ilave ana sermaye ve katkı sermaye unsurlarına yapılan yatırımların net uzun pozisyonlarının toplam tutarının Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin Geçici 2 nci maddesinin birinci fıkrası uyarınca, ilave ana sermayeden ve katkı sermayeden indirilmeyen kısmı	-	-
Ortaklık paylarının %10'dan daha fazlasına sahip olunan ve konsolide edilmeyen bankalar ve finansal kuruluşların çekirdek sermaye unsurlarına yapılan yatırımların net uzun pozisyonlarının, geçici farklara dayanan ertelenmiş vergi varlıklarının ve ipotek hizmeti sunma haklarının Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmeliğin Geçici 2 nci maddesinin ikinci fıkrasının (1) ve (2) nci alt bentleri uyarınca çekirdek sermayeden indirilecek tutarlarının, Yönetmeliğin Geçici 2 nci maddesinin birinci fıkrası uyarınca çekirdek sermayeden indirilmeyen kısmı	-	-
Toplam özkaynak (Ana sermaye ve katkı sermaye toplamı)	2.885.649	2.168.964
Toplam risk ağırlıklı tutarlar	10.195.970	3.408.327
SERMAYE YETERLİLİĞİ ORANLARI		
Çekirdek Sermaye Yeterliliği Oranı (%)	13,82	31,79
Ana Sermaye Yeterliliği Oranı (%)	28,00	63,00
Sermaye Yeterliliği Oranı (%)	28,30	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 (%)	9,32	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	88.555	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)	54.655	21.835
Standart yaklaşımın kullanıldığı alacaklar için ayrılan genel karşılıkların risk ağırlıklı tutarlar toplamının %1,25'ine kadar olan kısmı	54.655	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	-	-

(*) Grup, 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.**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

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

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

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 ilişkin 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 ilişkin 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. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Grup Sermaye Yeterliliği hesaplamalarında bu imkanları kullanmamıştır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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

b. Konsolide özkaynak hesaplamasına dahil edilecek borçlanma araçlarına ilişkin bilgiler

İhraç eden	Türkiye Varlık Fonu Piyasa İstikrar Ve Denge Alt Fonu
Borçlanma aracını tanımlayıcı unsurlar (CUSIP, ISIN vb.)	TRT240424F22
Borçlanma aracının tabi olduğu mevzuat	Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmelik, Bankalarca Özkaynak Hesaplamasına Dahil Edilecek Borçlanma Araçlarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ
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)	1.444.940
Borçlanma aracının nominal değeri	1.730.666
Borçlanma aracının muhasebesel olarak takip edildiği hesap	Sermaye Benzeri Borçlar
Borçlanma aracının ihraç tarihi	24.04.2019
Borçlanma aracının vade yapısı (Vadesiz/Vadeli)	Vadesiz
Borçlanma aracının başlangıç vadesi	24.04.2019
İhraççının BDDK onayına bağlı geri ödeme hakkının olup olmadığı	Evet
Geri ödeme opsiyonu tarihi, şarta bağlı geri ödeme opsiyonları ve geri ödenecek tutar	Geri Ödeme Opsiyon Tarihi: 24.05.2024 ve sonrası Geri Ödenecek Tutar 200 milyon Avro
Müteakip geri ödeme opsiyonu tarihleri	
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, azaltma 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.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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

c. Konsolide özkaynak kalemleri ile bilanço tutarlarının mutabakatına ilişkin açıklamalar

Özkaynak tablosunda verilen “Özkaynak” tutarı ile konsolide bilanço’daki “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 bilanço’da Maddi Duran Varlıklar kaleminde izlenen faaliyet kiralaması geliştirme maliyetleri, maddi olmayan duran varlıklar ve bunlara ilişkin ertelenmiş vergi yükümlülükleri ile Kurulca belirlenen bazı diğer hesaplar “Özkaynak” tutarının hesaplanmasında Sermayeden İndirilecek Değerler olarak dikkate alınmaktadır.

II. Konsolide kredi riskine ilişkin açıklamalar

1. Kredi riski, kredi müşterisinin yapılan sözleşme gereklerine uymayarak yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında ifa edememesinden dolayı Grup’un maruz kalabileceği zarar ihtimali olarak tanımlanmıştır.

Kredi tahsis yetkisi esas olarak Yönetim Kurulu’nda olup, bu yetki Bankacılık Kanunu’na uygun olarak alt komitelere devredilebilir. Yönetim Kurulu, kredi politikalarını ve makro seviyede kredi açma limitlerini belirler. Kredi açma, onay verme ve diğer idari esaslara ilişkin politikaları oluşturur. Politikalara, yoğunlaşmalara ve limitlere uyumu izler ve gerekli tedbirleri alır. Kredi fonksiyonunun sağlıklı ve etkin bir şekilde işlemesi için uygun ortam oluşturur. Yeterli personel ve yazılımlar temin edilerek, yetkiler, roller, limitler net olarak belirlenir, gerekli kontroller tesis edilir. Kredi riski periyodik olarak ölçülür, analiz edilir ve raporlanır.

Segmentlerine göre müşterilerin kredi riskinin ölçülmesi amacıyla derecelendirme notları ve temerrüt olasılığı üreten skorlama ve rating modelleri kullanılmasına yönelik hazırlıklar yapılır. Üretilen derecelendirme notları müşteri ile çalışma kararının verilmesinde ve çalışma şartlarının belirlenmesinde kullanılır. Kredi limiti tahsisleri, mali tahlil ve istihbarat raporlarına, müşteriye verilen derecelendirme notlarına ve segmentine göre müşteri veya kredi grubu için ayrı ayrı yapılır. Tahsis edilen limitler, ticari ve bireysel kredi politikalarında belirtilen periyotlarda gözden geçirilir, müşterinin istihbaratı ve rating raporu yenilenir. Kredilerin sektörel olarak dengeli dağılımına ve TL kaynakların TL, YP kaynakların YP olarak kur uyumsuzluğuna mahal vermeden kullanılmasına özen gösterilir. Bankacılık Kanunu ve ilgili mevzuatta belirtilen kredi sınırlamalarına uyulur. Müşterinin kredi değerliliği esas olmakla beraber, risk azaltımı için teminatlandırmaya özen gösterilir. Kredi ile teminatın vade, para cinsi uyumu ile bağımsız değer takdiri yaptırılmış olmasına azami özen gösterilir. Alınan teminatlar periyodik olarak değerlendirilir ve sigorta ettirilir.

Temerrüde düşen kredi alacakları için TFRS 9 “Bankalarca Kredilerin ve Diğer Alacakların Niteliklerinin Belirlenmesi ve Bunlar İçin Ayırılacak Karşılıklara İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik” uyarınca karşılık ayrılır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

II. Konsolide kredi riskine ilişkin açıklamalar (devamı):

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

Risk Sınıfları	Cari Dönem Risk Tutarı	Ortalama Risk Tutarı
1 Merkezi Yönetimlerden veya Merkez Bankalarından Alacaklar	4.083.539	3.087.328
2 Bölgesel Yönetimlerden Veya Yerel Yönetimlerden Alacaklar	57.742	19.667
3 İdari Birimlerden Ve Ticari Olmayan Girişimlerden Alacaklar	61.548	29.858
4 Çok Taraflı Kalkınma Bankalarından Alacaklar	-	-
5 Uluslararası Teşkilatlardan Alacaklar	-	-
6 Bankalar Ve Aracı Kurumlardan Alacaklar	1.928.845	937.340
7 Kurumsal Alacaklar	10.218.999	5.520.804
8 Perakende Alacaklar	-	1
9 Gayrimenkul İpoteğiyle Teminatlandırılmış Alacaklar	415.088	255.758
10 Tahsili Gecikmiş Alacaklar	7	1
11 Kurulca Riski Yüksek Olarak Belirlenen Alacaklar	-	-
12 İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler	-	-
13 Menkul Kıymetleştirme Pozisyonları	-	-
14 Bankalar Ve Aracı Kurumlardan Olan Kısa Vadeli Alacaklar İle Kısa Vadeli Kurumsal Alacaklar	-	-
15 Kolektif Yatırım Kuruluşu Niteliğindeki Yatırımlar	-	-
16 Hisse Senedi Yatırımları	-	-
17 Diğer Alacaklar	1.014.133	678.254
Toplam^(*)	17.779.901	10.529.011

(*) Ortalama risk tutarı, 2020 yılı aylık bazlı risk tutarlarının aritmetik ortalaması alınarak test edilmiştir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

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

II. Konsolide kredi riskine ilişkin açıklamalar (devamı):

Risk Sınıfları	Önceki Dönem Risk Tutarı	Ortalama Risk Tutarı
1 Merkezi Yönetimlerden veya Merkez Bankalarından Alacaklar	1.864.099	1.021.476
2 Bölgesel Yönetimlerden veya Yerel Yönetimlerden Alacaklar	-	-
3 İdari Birimlerden ve Ticari Olmayan Girişimlerden Alacaklar	-	-
4 Çok Taraflı Kalkınma Bankalarından Alacaklar	-	-
5 Uluslararası Teşkilatlardan Alacaklar	-	-
6 Bankalar ve Aracı Kurumlardan Alacaklar	1.832.926	1.349.494
7 Kurumsal Alacaklar	1.913.752	1.077.867
8 Perakende Alacaklar	-	2.858
9 Gayrimenkul İpoteğiyle Teminatlandırılmış Alacaklar	132.217	44.563
10 Tahsili Gecikmiş Alacaklar	-	-
11 Kurulca Riski Yüksek Olarak Belirlenen Alacaklar	-	-
12 İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler	-	-
13 Menkul Kıymetleştirme Pozisyonları	-	-
14 Bankalar ve Aracı Kurumlardan Olan Kısa Vadeli Alacaklar ile Kısa Vadeli Kurumsal Alacaklar	-	-
15 Kolektif Yatırım Kuruluşu Niteliğindeki Yatırımlar	-	-
16 Hisse Senedi Yatırımları	-	-
17 Diğer Alacaklar	529.048	489.470
Toplam^(*)	6.272.042	3.985.728

^(*) Ortalama risk tutarı, 2019 yılı aylık bazlı risk tutarlarının aritmetik ortalaması alınarak test edilmiştir.

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

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

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

II. Konsolide kredi riskine ilişkin açıklamalar (devamı):

Önemli bölgelerdeki önemlilik arz eden risk sınıflarına göre ayrıştırılmış risk tutarlarının coğrafi dağılımı; risk sınıflarına göre ayrıştırılmış risklerin sektörlere veya karşı taraflara göre dağılımı ve tüm risklerin kalan vadelere göre dağılımı:

Önemli Bölgelerdeki Önemlilik Arz eden Risklere İlişkin Profil:

		Risk Sınıfları*								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
Cari Dönem										
1	Yurtiçi	4.083.539	57.742	61.548	-	-	1.752.951	10.199.886	-	415.088
2	Avrupa Birliği Ülkeleri	-	-	-	-	-	52.005	-	-	-
3	OECD Ülkeleri **	-	-	-	-	-	106.843	-	-	-
4	Kıyı Bankacılığı Bölgeleri	-	-	-	-	-	-	19.113	-	-
5	ABD, Kanada	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	Diğer Ülkeler	-	-	-	-	-	17.046	-	-	-
7	İştirak, Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	Dağıtılmamış Varlıklar/ Yükümlülükler***	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam		4.083.539	57.742	61.548	-	-	1.928.845	10.218.999	-	415.088
Önceki Dönem										
1	Yurtiçi	1.864.099	-	-	-	-	1.811.280	1.913.752	-	132.217
2	Avrupa Birliği Ülkeleri	-	-	-	-	-	9.820	-	-	-
3	OECD Ülkeleri **	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	Kıyı Bankacılığı Bölgeleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	ABD, Kanada	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	Diğer Ülkeler	-	-	-	-	-	11.826	-	-	-
7	İştirak, Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	Dağıtılmamış Varlıklar/ Yükümlülükler***	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam		1.864.099	-	-	-	-	1.832.926	1.913.752	-	132.217

* Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelikte yer alan risk sınıflarını ifade etmektedir.

- | | | | |
|---|---|----|---|
| 1 | Merkezi yönetimlerden veya merkez bankalarından şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar | 10 | Tahsili gecikmiş alacaklar |
| 2 | Bölgesel yönetimlerden veya yerel yönetimlerden şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar | 11 | Kurulca riski yüksek olarak belirlenen alacaklar |
| 3 | İdari birimlerden ve ticari olmayan girişimlerden şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar | 12 | İpotek teminatlı menkul kıymetler |
| 4 | Çok taraflı kalkınma bankalarından şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar | 13 | Menkul kıymetleştirme pozisyonları |
| 5 | Uluslararası teşkilatlardan şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar | 14 | Bankalar ve aracı kurumlardan olan kısa vadeli alacaklar ile kısa vadeli kurumsal alacaklar |
| 6 | Bankalar ve aracı kurumlardan şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar | 15 | Kolektif yatırım kuruluşu niteliğindeki yatırımlar |
| 7 | Şarta bağlı olan ve olmayan kurumsal alacaklar | 16 | Hisse senedi yatırımları |
| 8 | Şarta bağlı olan ve olmayan perakende alacaklar | 17 | Diğer alacaklar |
| 9 | Gayrimenkul ipoteciyle teminatlandırılan alacaklar | | |

** AB ülkeleri, ABD ve Kanada dışındaki OECD ülkeleri

*** Tutarlı bir esasa göre bölümlere dağıtılamayan varlık ve yükümlülükler

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Risk Sınıfları*								
10	11	12	13	14	15	16	17	Toplam
7	-	-	-	-	-	-	1.014.133	17.584.894
-	-	-	-	-	-	-	-	52.005
-	-	-	-	-	-	-	-	106.843
-	-	-	-	-	-	-	-	19.113
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	17.046
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	-	-	-	-	-	-	1.014.133	17.779.901
-	-	-	-	-	-	-	529.048	6.250.396
-	-	-	-	-	-	-	-	9.820
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	11.826
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	529.048	6.272.042

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

II. Konsolide kredi riskine ilişkin açıklamalar (devamı):

Sektörlere veya Karşı Taraflara Göre Risk Profili:

		Risk Sınıfları*								
Cari Dönem		1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Tarım	-	-	-	-	-	-	30.843	-	77
1.1	Çiftçilik ve Hayvancılık	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	Ormancılık	-	-	-	-	-	-	30.843	-	77
1.3	Balıkçılık	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Sanayi	-	-	10.277	-	-	-	3.257.154	-	40.282
2.1	Madencilik ve Taşocakçılığı	-	-	-	-	-	-	206.331	-	-
2.2	İmalat Sanayi	-	-	10.277	-	-	-	2.956.909	-	39.693
2.3	Elektrik, Gaz, Su	-	-	-	-	-	-	93.914	-	589
3	İnşaat	-	-	-	-	-	-	1.980.290	-	143.777
4	Hizmetler	4.071.297	41.119	50	-	-	1.928.317	4.411.285	-	176.687
4.1	Toptan ve Perakende Ticaret	-	-	-	-	-	-	2.080.973	-	62.032
4.2	Otel ve Lokanta Hizmetleri	-	-	-	-	-	-	140.158	-	2.553
4.3	Ulaştırma Ve Haberleşme	-	-	-	-	-	-	768.121	-	3.035
4.4	Mali Kuruluşlar	232.403	-	-	-	-	1.928.317	719.173	-	-
4.5	Gayrimenkul ve Kira. Hizm.	-	-	-	-	-	-	61.600	-	482
4.6	Serbest Meslek Hizmetleri	-	-	-	-	-	-	626.498	-	108.585
4.7	Eğitim Hizmetleri	-	-	-	-	-	-	207	-	-
4.8	Sağlık ve Sosyal Hizmetler	3.838.894	41.119	50	-	-	-	14.555	-	-
5	Diğer	12.242	16.623	51.221	-	-	528	539.427	-	54.265
	Toplam	4.083.539	57.742	61.548	-	-	1.928.845	10.218.999	-	415.088

(*) Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelikte yer alan risk sınıflarını ifade etmektedir.

1	Merkezi yönetimlerden veya merkez bankalarından şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	10	Tahsili gecikmiş alacaklar
2	Bölgesel yönetimlerden veya yerel yönetimlerden şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	11	Kurulca riski yüksek olarak belirlenen alacaklar
3	İdari birimlerden ve ticari olmayan girişimlerden şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	12	İpotek teminatlı menkul kıymetler
4	Çok taraflı kalkınma bankalarından şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	13	Menkul kıymetleştirme pozisyonları
5	Uluslararası teşkilatlardan şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	14	Bankalar ve aracı kurumlardan olan kısa vadeli alacaklar ile kısa vadeli kurumsal alacaklar
6	Bankalar ve aracı kurumlardan şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	15	Kolektif yatırım kuruluşu niteliğindeki yatırımlar
7	Şarta bağlı olan ve olmayan kurumsal alacaklar	16	Hisse senedi yatırımları
8	Şarta bağlı olan ve olmayan perakende alacaklar	17	Diğer alacaklar
9	Gayrimenkul ipotegiyle teminatlandırılan alacaklar		

** Kredi Riski Azaltımı öncesi, krediye dönüşüm oranı sonrası risk tutarları verilmiştir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

Risk Sınıfları*										
10	11	12	13	14	15	16	17	TP	YP	Toplam
-	-	-	-	-	-	-	-	30.920	-	30.920
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	30.920	-	30.920
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	18	1.835.370	1.472.361	3.307.731
-	-	-	-	-	-	-	-	16.734	189.597	206.331
-	-	-	-	-	-	-	1	1.724.116	1.282.764	3.006.880
-	-	-	-	-	-	-	17	94.520	-	94.520
-	-	-	-	-	-	-	6	1.759.855	364.218	2.124.073
-	-	-	-	-	-	-	33.196	5.540.648	5.121.303	10.661.951
-	-	-	-	-	-	-	16	1.594.276	548.745	2.143.021
-	-	-	-	-	-	-	-	62.908	79.803	142.711
-	-	-	-	-	-	-	74	483.510	287.720	771.230
-	-	-	-	-	-	-	33.105	1.896.219	1.016.779	2.912.998
-	-	-	-	-	-	-	-	16.561	45.521	62.082
-	-	-	-	-	-	-	1	519.408	215.676	735.084
-	-	-	-	-	-	-	-	207	-	207
-	-	-	-	-	-	-	-	967.559	2.927.059	3.894.618
7	-	-	-	-	-	-	980.913	1.172.698	482.528	1.655.226
7	-	-	-	-	-	-	1.014.133	10.339.491	7.440.410	17.779.901

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

II. Konsolide kredi riskine ilişkin açıklamalar (devamı):

Sektörlere veya Karşı Taraflara Göre Risk Profili:

Önceki Dönem	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 Tarım	-	-	-	-	-	-	150	-	-
1.1 Çiftçilik ve Hayvancılık	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2 Ormancılık	-	-	-	-	-	-	150	-	-
1.3 Balıkçılık	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 Sanayi	-	-	-	-	-	-	508.109	-	10.907
2.1 Madencilik ve Taşocakçılığı	-	-	-	-	-	-	101.320	-	-
2.2 İmalat Sanayi	-	-	-	-	-	-	344.836	-	10.907
2.3 Elektrik, Gaz, Su	-	-	-	-	-	-	61.953	-	-
3 İnşaat	-	-	-	-	-	-	655.909	-	97.835
4 Hizmetler	1.864.099	-	-	-	-	1.832.926	743.303	-	23.250
4.1 Toptan ve Perakende Ticaret	-	-	-	-	-	-	284.729	-	688
4.2 Otel ve Lokanta Hizmetleri	-	-	-	-	-	-	186	-	-
4.3 Ulaştırma Ve Haberleşme	-	-	-	-	-	-	110.761	-	877
4.4 Mali Kuruluşlar	-	-	-	-	-	1.832.926	68.972	-	-
4.5 Gayrimenkul ve Kira. Hizm.	-	-	-	-	-	-	27.377	-	21.685
4.6 Serbest Meslek Hizmetleri	-	-	-	-	-	-	251.278	-	-
4.7 Eğitim Hizmetleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.8 Sağlık ve Sosyal Hizmetler	1.864.099	-	-	-	-	-	-	-	-
5 Diğer	-	-	-	-	-	-	6.281	-	225
Toplam	1.864.099	-	-	-	-	1.832.926	1.913.752	-	132.217

(*) Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelikte yer alan risk sınıflarını ifade etmektedir.

1 Merkezi yönetimlerden veya merkez bankalarından şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	10 Tahsili gecikmiş alacaklar
2 Bölgesel yönetimlerden veya yerel yönetimlerden şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	11 Kurulca riski yüksek olarak belirlenen alacaklar
3 İdari birimlerden ve ticari olmayan girişimlerden şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	12 İpotek teminatlı menkul kıymetler
4 Çok taraflı kalkınma bankalarından şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	13 Menkul kıymetleştirme pozisyonları
5 Uluslararası teşkilatlardan şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	14 Bankalar ve aracı kurumlardan olan kısa vadeli alacaklar ile kısa vadeli kurumsal alacaklar
6 Bankalar ve aracı kurumlardan şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	15 Kolektif yatırım kuruluşu niteliğindeki yatırımlar
7 Şarta bağlı olan ve olmayan kurumsal alacaklar	16 Hisse senedi yatırımları
8 Şarta bağlı olan ve olmayan perakende alacaklar	17 Diğer alacaklar
9 Gayrimenkul ipotegiyle teminatlandırılan alacaklar	

** Kredi Riski Azaltımı öncesi, krediye dönüşüm oranı sonrası risk tutarları verilmiştir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

						Risk Sınıfları*		TP	YP	Toplam
10	11	12	13	14	15	16	17			
-	-	-	-	-	-	-	-	150	-	150
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	150	-	150
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	58.516	460.500	519.016
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	101.320	101.320
-	-	-	-	-	-	-	-	33.096	322.647	355.743
-	-	-	-	-	-	-	-	25.420	36.533	61.953
-	-	-	-	-	-	-	-	482.089	271.655	753.744
-	-	-	-	-	-	-	134.121	2.039.780	2.557.919	4.597.699
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	120.866	164.551	285.417
-	-	-	-	-	-	-	-	186	-	186
-	-	-	-	-	-	-	3	1.605	110.036	111.641
-	-	-	-	-	-	-	10.915	1.650.919	261.894	1.912.813
-	-	-	-	-	-	-	-	-	49.062	49.062
-	-	-	-	-	-	-	52	69.779	181.551	251.330
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	123.151	196.425	1.790.825	1.987.250
-	-	-	-	-	-	-	394.927	389.087	12.346	401.433
-	-	-	-	-	-	-	529.048	2.969.622	3.302.420	6.272.042

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

II. Konsolide kredi riskine ilişkin açıklamalar (devamı):

Vade Unsuru Taşıyan Risklerin Kalan Vadelerine Göre Dağılımı:

Risk Sınıfları - Cari Dönem		Vadeye Kalan Süre					
		1 ay	1-3 ay	3-6 ay	6-12ay	1 yıl üzeri	Dağıtılamayan
1	Merkezi yönetimlerden veya merkez bankalarından şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	2.442.189	86.621	-	-	1.554.729	-
2	Bölgesel yönetimlerden veya yerel yönetimlerden şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	-	-	-	-	57.742	-
3	İdari birimlerden ve ticari olmayan girişimlerden şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	61.498	-	-	50	-	-
4	Çok taraflı kalkınma bankalarından şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	-	-	-	-	-	-
5	Uluslararası teşkilatlardan şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	-	-	-	-	-	-
6	Bankalar ve aracı kurumlardan şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	1.928.730	115	-	-	-	-
7	Şarta bağlı olan ve olmayan kurumsal alacaklar	1.261.230	518.990	1.804.840	1.537.155	5.096.784	-
8	Şarta bağlı olan ve olmayan perakende alacaklar	-	-	-	-	-	-
9	Gayrimenkul ipoteğiyle teminatlandırılan alacaklar	25.073	10.220	17.548	74.538	287.709	-
10	Tahsili gecikmiş alacaklar	-	-	-	-	-	7
11	Kurulca riski yüksek olarak belirlenen alacaklar	-	-	-	-	-	-
12	İpotek teminatlı menkul kıymetler	-	-	-	-	-	-
13	Menkul kıymetleştirme pozisyonları	-	-	-	-	-	-
14	Bankalar ve aracı kurumlardan olan kısa vadeli alacaklar ile kısa vadeli kurumsal alacaklar	-	-	-	-	-	-
15	Kolektif yatırım kuruluşu niteliğindeki yatırımlar	-	-	-	-	-	-
16	Hisse senedi yatırımları	-	-	-	-	-	-
17	Diğer alacaklar	1.014.133	-	-	-	-	-
GENEL TOPLAM		6.732.853	615.946	1.822.388	1.611.743	6.996.964	7

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

II. Konsolide kredi riskine ilişkin açıklamalar (devamı):

Risk Sınıfları - Önceki Dönem	Vadeye Kalan Süre					
	1 ay	1-3 ay	3-6 ay	6-12ay	1 yıl üzeri	Dağıtılamayan
1 Merkezi yönetimlerden veya merkez bankalarından şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	-	-	-	-	1.097.529	-
2 Bölgesel yönetimlerden veya yerel yönetimlerden şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	-	-	-	-	-	-
3 İdari birimlerden ve ticari olmayan girişimlerden şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	-	-	-	-	-	-
4 Çok taraflı kalkınma bankalarından şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	-	-	-	-	-	-
5 Uluslararası teşkilatlardan şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	-	-	-	-	-	-
6 Bankalar ve aracı kurumlardan şarta bağlı olan ve olmayan alacaklar	2.573.608	-	-	-	-	-
7 Şarta bağlı olan ve olmayan kurumsal alacaklar	159.895	295.474	273.881	502.564	1.710.094	-
8 Şarta bağlı olan ve olmayan perakende alacaklar	-	-	-	-	-	-
9 Gayrimenkul ipoteğiyle teminatlandırılan alacaklar	9.652	13.110	22.704	39.706	129.645	-
10 Tahsili gecikmiş alacaklar	-	-	-	-	-	-
11 Kurulca riski yüksek olarak belirlenen alacaklar	-	-	-	-	-	-
12 İpotek teminatlı menkul kıymetler	-	-	-	-	-	-
13 Menkul kıymetleştirme pozisyonları	-	-	-	-	-	-
14 Bankalar ve aracı kurumlardan olan kısa vadeli alacaklar ile kısa vadeli kurumsal alacaklar	-	-	-	-	-	-
15 Kolektif yatırım kuruluşu niteliğindeki yatırımlar	-	-	-	-	-	-
16 Hisse senedi yatırımları	-	-	-	-	-	-
17 Diğer alacaklar	-	-	-	-	-	-
GENEL TOPLAM	2.743.155	308.584	296.585	542.270	2.937.268	-

Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmeliğin 6'ncı maddesinde belirtilen risk sınıfları için açıklamalar;

Merkezi yönetimlerden veya merkez bankalarından alacaklar risk sınıfının tamamı için Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Islamic International Rating Agency (IIRA)'nın vermiş olduğu dereceler dikkate alınmaktadır. Türkiye'nin uzun dönem yabancı para cinsinden kredi notunu (BBB-), T.C. Hazinesi tarafından ihraç edilen yabancı para menkuller ve T.C. Merkezi Yönetimi ile ilişkilendirilen diğer yabancı para riskler için de kullanılmaktadır.

Sermaye yeterliliği düzenlemelerine göre bankalardan ve aracı kurumlardan alacaklar risk sınıflarının risk ağırlıklarının belirlenmesinde karşı tarafı yurt dışında yerleşik olan alacaklar için Kurulca yetkilendirilen veya doğrudan tanınan derecelendirme kuruluşlarının vermiş olduğu notlar kullanılmaktadır. Karşı tarafı yurt içinde yerleşik olan alacaklar derecesiz kabul edilerek sermaye yeterliliği hesaplamasına dahil edilmektedir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

II. Konsolide kredi riskine ilişkin açıklamalar (devamı):

Kurulca yetkilendirilen veya doğrudan tanınan derecelendirme kuruluşların vermiş olduğu derecelere karşılık gelen “Kredi Kalite Kademeleri”ne aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

Risk Ağırlığına Göre Risk Tutarları:

Risk Ağırlığı - Cari Dönem	%0	%10	%20	%35	%50	%75	%100	%150	%200	%250	Özkaynaklardan İndirilenler
1 Kredi Riski Azaltımı Öncesi Tutar	4.384.122	-	2.342.366	87.664	252.855	-	10.712.894	-	-	-	126.889
2 Kredi Riski Azaltımı Sonrası Tutar	4.550.540	-	2.824.973	82.631	220.186	-	10.101.571	-	-	-	126.889
Risk Ağırlığı - Önceki Dönem	%0	%10	%20	%35	%50	%75	%100	%150	%200	%250	Özkaynaklardan İndirilenler
1 Kredi Riski Azaltımı Öncesi Tutar	949.085	-	1.650.917	21400	1.381.736	-	2.125.382	-	-	-	62.668
2 Kredi Riski Azaltımı Sonrası Tutar	959.059	-	1.650.987	21400	1.381.736	-	2.115.341	-	-	-	62.668

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

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 90 günden fazla gecikmiş olması veya yapılan risk değerlendirmesine istinaden değer düşüklüğüne uğradığına karar verilen krediler değer kaybına uğramış krediler olarak değerlendirilmiş ve bu krediler için “Özel Karşılık” hesaplanmıştır.

Tahsili Gecikmiş Krediler ise 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla vadesi 90 güne kadar gecikmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış kredilerdir. Bu krediler için “Genel Karşılık” hesaplaması yapılmaktadır.

		Krediler ^(*)	Değer Kaybına Uğramış (TFRS 9)	Karşılıklar
		Kredi Riskinde Önemli Artış (İkinci Aşama)	Temerrüt (Üçüncü Aşama)	Beklenen Kredi Zararı Karşılıkları (TFRS 9)
Cari dönem	Önemli Sektörler/Karşı Taraflar			
1	Tarım	-	-	-
1.1	Çiftçilik ve Hayvancılık	-	-	-
1.2	Ormancılık	-	-	-
1.3	Balıkçılık	-	-	-
2	Sanayi	-	32.892	32.892
2.1	Madencilik ve Taş ocakçılığı	-	32.892	32.892
2.2	İmalat Sanayi	-	-	-
2.3	Elektrik, Gaz, Su	-	-	-
3	İnşaat	422	118.969	119.159
4	Hizmetler	-	12	5
4.1	Toptan ve Perakende Ticaret	-	-	-
4.2	Otel ve Lokanta Hizmetleri	-	-	-
4.3	Ulaştırma ve Haberleşme	-	12	5
4.4	Mali Kuruluşlar	-	-	-
4.5	Gayrimenkul ve Kira. Hizm.	-	-	-
4.6	Serbest Meslek Hizmetleri	-	-	-
4.7	Eğitim Hizmetleri	-	-	-
4.8	Sağlık ve Sosyal Hizmetler	-	-	-
5	Diğer	-	20.824	20.824
Toplam		422	172.697	172.880

(*) Nakdi kredilerin dağılımı verilmiştir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

II. Konsolide kredi riskine ilişkin açıklamalar (devamı):

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

(*) Nakdi kredilerin dağılımı verilmiştir.

Değer Ayarlamaları ve Kredi Karşılıkları Değişimine İlişkin Bilgiler

Cari Dönem	Açılış Bakiyesi	Dönem İçinde Ayrılan karşılık Tutarları	Karşılık İptalleri ^(**)	Diğer Ayarlamalar	Kapanış Bakiyesi
1 Üçüncü aşama	188.322	111	(15.743)	-	172.690
2 Birinci ve İkinci aşama ^(*)	26.873	65.793	-	-	92.666

(*) 1 Ocak 2020 tarihinde TFRS 9'a geçiş sebebiyle açılış bakiyesi 36.382 TL olarak gerçekleşmiştir.

(**) Ana Ortaklık Banka 2020 yılı içerisinde aktifinden sildiği kredilere ilişkin karşılık iptali gerçekleştirmiştir.

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

II. Konsolide kredi riskine ilişkin açıklamalar (devamı):

Döngüsel sermaye tamponu hesaplamasına dâhil riskler

Cari Dönem Nihai olarak risk alınan ülke	Bankacılık hesaplarındaki özel sektör kredileri	Alım satım hesapları kapsamında hesaplanan risk ağırlıklı tutar	Toplam
Türkiye	15.187.955	357.285	15.545.240
Diğer Ülkeler	19.113	-	19.113

Önceki Dönem Nihai olarak risk alınan ülke	Bankacılık hesaplarındaki özel sektör kredileri	Alım satım hesapları kapsamında hesaplanan risk ağırlıklı tutar	Toplam
Türkiye	6.172.413	14.065	6.186.478
Bosna Hersek	23.336	-	23.336

III. Konsolide kur riskine ilişkin açıklamalar

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

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

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

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

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

	ABD Doları	Avro
31 Aralık 2020 - Bilanço Değerleme Kuru	7,4149	9,1088
30 Aralık 2020	7,3422	9,0107
29 Aralık 2020	7,3963	9,0582
28 Aralık 2020	7,4785	9,1324
25 Aralık 2020	7,5592	9,1641
24 Aralık 2020	7,6096	9,2801

d. Grup'un cari döviz alış kurunun mali tablo tarihinden geriye doğru son otuz günlük basit aritmetik ortalama değeri 1 ABD Doları için 7,7172 TL (Aralık 2019: 5,8469 TL) ve 1 Avro 9,3855 TL (Aralık 2019: 6,4973 TL) olarak gerçekleşmiştir.

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

III. Konsolide kur riskine ilişkin açıklamalar (devamı):

Grup'un kur riskine ilişkin bilgiler

	Avro	ABD Doları	Diğer YP	Toplam
Cari Dönem				
Varlıklar				
Nakit Değerler (Kasa, Etkatif Deposu, Yoldaki Paralar, Satın Alınan Çekler) ve T.C. Merkez Bnk.	1.290.198	547.812	173.718	2.011.728
Bankalar ^(****)	99.418	643.585	162.584	905.587
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr veya Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	-	192.687	113.520	306.207
Para Piyasalarından Alacaklar	-	-	-	-
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal V. Krediler ^(*)	91.504	150.062	-	241.566
	2.878.719	515.840	-	3.394.559
İştirak, Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları)	-	-	-	-
İtfâ Edilmiş Maliyet Üzerinden Değerlenen Finansal Varlıklar	1.568.929	-	-	1.568.929
Riskten Korunma Amaçlı Türev Finansal Varlıklar ^(*****)	-	-	-	-
Maddi Duran Varlıklar	-	-	-	-
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-	-	-	-
Diğer Varlıklar	-	73	-	73
Toplam Varlıklar	5.928.768	2.050.059	449.822	8.428.649
Yükümlülükler				
Özel Cari Hesap ve Katılma Hesapları Aracılığı ile Bankalardan Toplanan Fonlar	-	-	-	-
Diğer Özel Cari Hesap ve Katılma Hesapları ^(***)	3.828.155	1.983.558	532.948	6.344.661
Para Piyasalarına Borçlar	-	-	-	-
Diğer Mali Kuruluşlardan Sağlanan Fonlar ve Sermaye Benzeri Krediler	1.999.260	473.589	-	2.472.849
İhraç Edilen Menkul Değerler	-	-	-	-
Muhtelif Borçlar	-	-	-	-
Riskten Korunma Amaçlı Türev Finansal Borçlar ^(*****)	-	-	-	-
Diğer Yükümlülükler	28.292	19.717	720	48.729
Toplam Yükümlülükler	5.855.707	2.476.864	533.668	8.866.239
Net Bilanço Pozisyonu	73.061	(426.805)	(83.846)	(437.590)
Net Nazım Hesap Pozisyonu	-	381.423	85.669	467.092
Türev Finansal Araçlardan Alacaklar	-	534.408	85.669	620.077
Türev Finansal Araçlardan Borçlar	-	152.985	-	152.985
Gayrinakdi Krediler ^(*)	1.021.487	737.594	-	1.759.081
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

(*) Bilançoda 30.104 TL tutarındaki beklenen zarar karşılıklarını içermektedir.

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

(***) Kıymetli madenler de "Diğer YP" sütununda gösterilmektedir.

(****) Bilançoda 1.125 TL tutarındaki beklenen zarar karşılıklarını içermektedir.

(***** Riskten korunma amaçlı türev finansal varlık ve yükümlülükler dikkate alınmamıştır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

IV. Konsolide bankacılık hesaplarından kaynaklanan hisse senedi pozisyon riskine ilişkin açıklamalar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

V. Konsolide likidite riskine ilişkin açıklamalar

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

APKO, Grup'un 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 gerçekleştirmektedir.

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

Risk Yönetimi Başkanlığı, likidite riskini; standartlara uygun likidite riski ölçüm yöntemleri ile periyodik olarak ilgili birim, ilgili komite ve üst yönetime raporlamaktadır. Likidite riskini Grup'un portföyüne, stratejik plan ve politikalarına ve yasal sınırlara uyumlu bir şekilde yönetir, ilgili tarafları zamanında bilgilendirir ve koordine eder. Piyasa koşullarına ve Grup 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.

Grup üst düzey yönetimi, likidite riskine ilişkin yönetim stratejilerini belirlemek için;

- yerli ve yabancı para birimlerinden oluşan yükümlülüklerini izler,
- plasmana 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 Grup'un 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.

Grup'un 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 Grup üst düzey yönetimi tarafından etkin bir biçimde izlenir. Azaltılamayan 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.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

V. Konsolide likidite riskine ilişkin açıklamalar (devamı)

Konsolide 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			5.696.669	3.804.332
NAKİT ÇIKIŞLARI				
2 Gerçek kişi toplanan fon ve perakende toplanan fon	1.368.430	905.390	132.318	90.539
3 İstikrarlı toplanan fon	904.86	-	4.524	-
4 Düşük istikrarlı toplanan fon	1.277.944	905.390	127.794	90.539
5 Gerçek kişi toplanan fon ve perakende toplanan fon dışında kalan teminatsız borçlar	2.330.059	1.528.565	1.342.954	902.562
6 Operasyonel toplanan fon	-	-	-	-
7 Operasyonel olmayan toplanan fon	2.167.553	1.527.434	1.180.448	901.431
8 Diğer teminatsız borçlar	162.506	1131	162.506	1131
9 Teminatlı borçlar	-	-	-	-
10 Diğer nakit çıkışları	1.271.532	341.033	1.271.532	341.033
11 Türev yükümlülükler ve teminat tamamlama yükümlülükleri	624.336	341.033	624.336	341.033
12 Yapılandırılmış finansal araçlardan borçlar	647.196	-	647.196	-
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 cayılamaz veya şartı bağlı olarak cayılabilir bilanço dışı borçlar	2.982.159	1.635.490	419.367	148.020
16 TOPLAM NAKİT ÇIKIŞLARI			3.166.171	1.482.154
NAKİT GİRİŞLERİ				
17 Teminatlı alacaklar	-	-	-	-
18 Teminatsız alacaklar	1.844.678	744.007	1.562.796	674.515
19 Diğer nakit girişleri	528.201	475.135	528.201	475.135
20 TOPLAM NAKİT GİRİŞLERİ	2.372.879	1.219.142	2.090.997	1.149.650
			Üst Sınır Uygulanmış Değerler	
21 TOPLAM YKLV STOKU			5.696.669	3.804.332
22 TOPLAM NET NAKİT ÇIKIŞLARI			1.075.174	332.504
23 LİKİDİTE KARŞILAMA ORANI (%)			529,84	1144,15

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	54,75	87,15
Tarih	9 Kasım 2020	9 Kasım 2020
En Yüksek	1.560,35	1.116,98
Tarih	30 Ekim 2020	13 Ekim 2020
Ortalama	807,55	602,07

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

V. Konsolide likidite riskine ilişkin açıklamalar (devamı)

Konsolide 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 cayılamaz 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	158,59
En Yüksek Tarih	29 Aralık 2019	23 Aralık 2019
Ortalama	1.148,45	3.790,71
	16 Kasım 2019	3 Aralık 2019
	731,37	1.235,42

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

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

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

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

Yüksek kaliteli likit varlıklar, nakit, merkez bankaları nezdindeki hesaplar ve yüksek kaliteli likit menkul kıymetlerden oluşmaktadır, Zorunlu karşılıklar, ilgili merkez bankası politikalarının likidite sıkışıklığı zamanlarında bankaların kullanımına izin verdiği tutar kadarıyla sınırlı olmak üzere yüksek kaliteli likit varlık hesaplamasında dikkate alınmaktadır, Ana Ortaklık Banka'nın yüksek kaliteli likit varlıklarının %5,96'sı nakit, %31,28'si merkez bankaları nezdindeki hesaplar ve %62,76'sı yüksek kaliteli likit menkul kıymetlerden oluşmaktadır.

Ana Ortaklık Banka'nın, ana fon kaynaklarını toplanan fonlar ve alınan krediler oluşturmaktadır. Bilanço tarihi itibarıyla fon kaynaklarının %63,92'si toplanan fonlardan, %27,62'si alınan kredilerden ve %8,46'sı sermaye benzeri borçlanma araçlarından oluşmaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

V. Konsolide likidite riskine ilişkin açıklamalar (devamı)

Konsolide 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, Efektif Deposu, Yoldaki Paralar, Satın Alınan Çekler) ve TCMB Bankalar	585.172	1.681.265	-	-	-	-	-	2.266.437
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr veya Zarara Yansıtılan FV	910.285	-	-	-	-	-	-	910.285
Para Piyasalarından Alacaklar	-	193.303	10.063	92.383	227.302	-	-	523.051
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-
Verilen Krediler	-	910.908	91.505	-	161.977	-	-	1.164.390
İtfa Edilmiş Maliyeti Üzerinden Değerlenen Finansal Varlıklar	-	1.530.765	696.987	3.063.316	7.547.666	494.943	-	13.333.677
Diğer Varlıklar ⁽¹⁾	-	-	-	-	1.568.929	-	-	1.568.929
Toplam Varlıklar	1.495.457	4.316.241	798.555	3.155.699	9.505.874	494.943	527.679	20.294.448
Yükümlülükler								
Özel Cari Hesap ve Katılma Hesapları Aracılığı ile Bankalardan Toplanan Fonlar	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer Özel Cari Hesap ve Katılma Hesapları	2.548.351	7.363.903	1.680.822	84.165	62	-	-	11.677.303
Diğer Mali Kuruluşlar, Sağlanan, Fonlar ve Sermaye Benzeri Krediler	-	723.957	167.044	55.927	1.547.810	-	-	2.494.738
Para Piyasalarına Borçlar	-	1.069.349	-	-	-	-	-	1.069.349
İhraç Edilen Menkul Değerler	-	867.662	1.628.878	481.862	50.250	-	-	3.028.652
Diğer Yükümlülükler ⁽²⁾	-	79.741	-	-	-	-	1.944.665	2.024.406
Toplam Yükümlülükler	2.548.351	10.104.612	3.476.744	621.954	1.598.122	-	1.944.665	20.294.448
Likidite (Açığı)/Fazlası	(1.052.894)	(5.788.371)	(2.678.189)	2.533.745	7.907.752	494.943	(1.416.986)	-
Net Bilanço Dışı Pozisyonu	-	(158)	(52.174)	-	-	-	-	(52.332)
Türev Finansal Araçlardan Alacaklar	-	145.589	565.389	-	-	-	-	710.978
Türev Finansal Araçlardan Borçlar	-	145.747	617.563	-	-	-	-	763.310
Gayrinakdi Krediler	779.036	356.020	54.857	730.917	267.089	-	-	2.187.919
Önceki Dönem								
Toplam Varlıklar	946.132	2.635.567	115.908	952.263	4.115.440	2.952	513.962	9.282.224
Toplam Yükümlülükler	501.337	5.174.314	1.019.149	124.455	1.076.666	-	1.386.303	9.282.224
Likidite (Açığı)/Fazlası	444.795	(2.538.747)	(903.241)	827.808	3.038.774	2.952	(872.341)	-
Net Bilanço Dışı Pozisyonu	-	(5.615)	149	-	-	-	-	(5.764)
Türev Finansal Araçlardan Alacaklar	-	378.818	20.000	-	-	-	-	398.818
Türev Finansal Araçlardan Borçlar	-	384.433	19.851	-	-	-	-	404.284
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.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

VI. Konsolide kaldıraç oranına ilişkin açıklamalar

Grup'un 31 Aralık 2020 itibarıyla son üç aylık ortalama tutarlardan hesaplanan kaldıraç oranı %11,70'dir. Asgari Kaldıraç Oranının "Bankaların Kaldıraç Düzeyinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik" gereğince minimum %3 olarak idame ettirilmesi gerekmektedir.

	Cari Dönem 31 Aralık 2020 ^(*)	Önceki Dönem 31 Aralık 2019 ^(*)
Bilanço içi varlıklar		
1 Bilanço içi varlıklar (Türev finansal araçlar ile kredi türevleri hariç, teminatlar dahil)	19.077.462	8.310.963
2 (Ana sermayeden indirilen varlıklar)	97.904	52.968
3 Bilanço içi varlıklara ilişkin toplam risk tutarı (1 ve 2'nci satırların toplamı)	18.979.558	8.257.995
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	8.808	3.477
6 Türev finansal araçlar ile kredi türevlerine ilişkin toplam risk tutarı (4 ve 5'inci satırların toplamı)	8.808	3.477
Menkul kıymet veya emtia teminatl原因 finansman işlemleri		
7 Menkul kıymet veya emtia teminatl原因 finansman işlemlerinin menkul kıymet veya emtia teminatl原因 finansman işlemlerinin risk tutarı (Bilanço içi hariç)	697.047	-
8 Aracılık edilen işlemlerden kaynaklanan risk tutarı	-	-
9 Menkul kıymet veya emtia teminatl原因 finansman işlemlerine ilişkin toplam risk tutarı (7 ve 8'inci satırların toplamı)	697.047	-
Bilanço dışı işlemler		
10 Bilanço dışı işlemlerin brüt nominal tutarı	3.449.490	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)	3.449.490	712.994
Sermaye ve toplam risk		
13 Ana sermaye	2.706.097	2.115.410
14 Toplam risk tutarı (3, 6, 9 ve 12'nci satırların toplamı)	23.134.903	8.974.466
Kaldıraç oranı		
15 Kaldıraç oranı	11,70	23,57

^(*) Tabloda yer alan tutarlar üç aylık ortalamaları göstermektedir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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

a. Konsolide finansal varlık ve borçların gerçeğe uygun değerine ilişkin bilgiler

	Defter değeri		Gerçeğe uygun değer	
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Finansal varlıklar				
Para piyasalarından alacaklar	-	-	-	-
Bankalar	910.842	162.057	910.842	162.057
Gerçeğe uygun değer farkı k/z'a yansıtılan fv	618.680	996.277	618.680	996.277
Gerçeğe Uygun Değer Farkı D/K/G'e Yansıtılan Finansal Varlıklar	1.164.390	7.659	1.164.390	7.659
İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar	1.568.929	1.097.529	1.575.410	1.080.479
Verilen krediler ve finansal kiralama alacakları	13.599.033	5.730.333	14.674.682	5.773.891
Finansal yükümlülükler				
Özel cari hesap ve katılma hesapları aracılığı ile bankalardan toplanan fonlar	-	287.079	-	287.079
Diğer özel cari hesap ve katılma hesapları	11.677.303	5.665.550	11.677.303	5.665.550
Diğer mali kuruluşlardan sağlanan fonlar	948.757	864.292	976.856	864.148
Para Piyasalarına Borçlar	1.069.349	-	1.069.356	-
Diğer Yükümlülükler	207.364	73.731	207.364	73.731

b. Konsolide finansal tablolarda muhasebeleştirilen gerçeğe uygun değer ölçümlerine ilişkin bilgiler

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

a. Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar (1 inci seviye);

b. 1 inci seviyede yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler (2 nci seviye);

c. Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler - 3 üncü seviye).

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

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

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

Söz konusu sınıflama ilkelerine göre Grup'un gerçeğe uygun değerinden taşımakta olduğu finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değer sınıflandırması aşağıdaki gibidir:

Cari dönem	1.seviye	2.seviye	3.seviye	Toplam
Finansal varlıklar				
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr/Zarar'a Yansıtılan FV	182.021	341.030	-	523.051
Devlet borçlanma senetleri	182.021	341.030	-	523.051
Sermayede payı temsil eden menkul değerler	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	378.858	777.873	-	1.156.731
Sermayede payı temsil eden menkul değerler	-	-	-	-
Devlet borçlanma senetleri	378.858	777.873	-	1.156.731
Diğer menkul değerler	-	-	-	-
Türev Finansal Varlıklar	-	1.731	-	1.731
Finansal yükümlülükler				
Türev finansal yükümlülükler	-	43.286	-	43.286

(*) Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar kalemi altındaki 7.659 TL'lik menkul kıymetler aktif bir piyasada işlem görmemeleri nedeniyle finansal tablolara elde etme maliyeti üzerinden yansıtılmış olup, söz konusu kıymetler bu tabloda gösterilmemiştir.

Önceki dönem	1.seviye	2.seviye	3.seviye	Toplam
Finansal varlıklar				
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr/Zarar'a Yansıtılan FV	749.043	247.234	-	996.277
Devlet borçlanma senetleri	749.043	247.234	-	996.277
Sermayede payı temsil eden menkul değerler	-	-	-	-
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-
Satılmaya hazır finansal varlıklar	-	-	7.659	7.659
Sermayede payı temsil eden menkul değerler	-	-	7.659	7.659
Devlet borçlanma senetleri	-	-	-	-
Diğer menkul değerler	-	-	-	-
Türev Finansal Varlıklar	-	410	-	410
Finansal yükümlülükler				
Türev finansal yükümlülükler	-	5.891	-	5.891

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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

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

IX. Konsolide 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. Grup’un sermaye yeterliliği hesaplamasında için standart yaklaşım kullanıldığından, İçsel Derecelendirmeye Dayalı Yaklaşım (“İDD”) kapsamında hazırlanması gereken tablolar verilmemiştir.

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

a.1. Grup’un risk yönetimi yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

Grup’un Aktif Pasif Komitesinde, risk yönetim politikaları doğrultusunda fon toplama faaliyetleri ile bankanın fon kullandırımlarına ilişkin yurt içi ve yurt dışı ekonomik koşullar değerlendirilmekte, aktif-pasif yapısı yönetilmektedir.

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

Grup’un risk toleransı; belirlenen misyon ve vizyon doğrultusunda kabul edilebilecek en geniş kapsamlı hesaplanmış risk miktarıdır. Diğer bir ifadeyle bankanın herhangi bir önlem almanın gerekliliğine karar vermeden önce maruz kalmaya hazır olduğu risk tutarıdır. Bu yönüyle risk toleransı, bankanın sunduğu hizmetlerin çeşitliliği ile bağlantılı olarak kabul edilebilir bulduğu risk seviyesidir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

IX. Konsolide risk yönetimine ilişkin açıklamalar (devamı)

Grup'un risk iştahı ile risk toleransının ortak özelliği, riskin kabulü ile ilgili sınırları çizmeleridir. Ancak risk toleransı daha geniş kapsamlıdır.

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

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

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

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

Piyasa riski

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

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

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

Likidite riski

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

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

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

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

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

IX. Konsolide risk yönetimine ilişkin açıklamalar (devamı)

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

Kredi riski

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

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

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

Operasyonel risk

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

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

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

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

Diğer riskler

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

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

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

IX. Konsolide risk yönetimine ilişkin açıklamalar (devamı)

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

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

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

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

a.2. Risk ağırlıklı tutarlara genel bakış

		Risk Ağırlıklı Tutarlar		Asgari sermaye yükümlülüğü
		Cari Dönem	Önceki Dönem	Cari Dönem
1	Kredi riski (karşı taraf kredi riski hariç)	9.415.352	3.069.221	753.228
2	Standart yaklaşım	9.415.352	3.069.221	753.228
3	İçsel derecelendirmeye dayalı yaklaşım	-	-	-
4	Karşı taraf kredi riski	2.747	738	220
5	Karşı taraf kredi riski için standart yaklaşım	2.747	738	220
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	266.153	338.368	28.583
17	Standart yaklaşım	266.153	338.368	28.583
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	-	-	-
Toplam (1+4+7+8+9+10+11+12+16+19+23+24)		10.195.970	3.408.327	822.968

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

IX. Konsolide risk yönetimine ilişkin açıklamalar (devamı)

b. Finansal Tablolar ile Risk Tutarları Arasındaki Bağlantılar

b.1. Muhasebesel konsolidasyon ve yasal konsolidasyon kapsamı arasındaki farklar ve eşleştirme

Cari Dönem	Finansal tablolarda raporlanan TMS uyarınca değerlendirilmiş tutar	Kalemlerin TMS uyarınca değerlendirilmiş tutarı				Sermaye yükümlülüğüne tabi olmayan veya sermayeden indirilen
		Kredi riskine tabi	Karşı taraf kredi riskine tabi	Menkul kıymetleştirme pozisyonları	Piyasa riskine tabi (*)	
Varlıklar						
Nakit ve Nakit Benzerleri	2.267.097	2.267.097	-	-	-	-
Bankalar	910.842	910.842	-	-	-	-
Para Piyasalarından Alacaklar	-	-	-	-	-	-
Beklene Zarar Karşılıkları(-)	1.217	1.217	-	-	-	-
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	523.051	-	-	-	523.051	-
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	1.164.390	1.164.390	-	-	-	-
Türev Finansal Varlıklar	1.731	-	1.731	-	1.731	-
Krediler	13.570.624	13.570.624	-	-	-	-
Kiralama İşlemlerinden Alacaklar	28.409	28.409	-	-	-	-
İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar	1.568.929	1.568.929	-	-	-	-
Beklenen Zarar Karşılıkları (-)	265.356	172.690	-	-	-	-
Satış Amaçlı Elde Tutulan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Duran Varlıklar (Net)	23.797	23.797	-	-	-	-
Ortaklık Yatırımları	-	-	-	-	-	-
Maddi Duran Varlıklar (Net)	251.229	251.229	-	-	-	-
Maddi Olmayan Duran Varlıklar (Net)	34.559	34.559	-	-	-	34.559
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Net)	-	-	-	-	-	-
Cari Vergi Varlığı	-	-	-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	73.853	73.853	-	-	-	-
Diğer Aktifler	142.510	142.510	-	-	-	92.330
Toplam Varlıklar	20.294.448	19.862.332	1.731	-	524.782	126.889
Yükümlülükler						
Toplanan Fonlar	11.677.303	-	-	-	-	-
Alınan Krediler	948.757	-	-	-	-	-
Para Piyasalarına Borçlar	1.069.349	-	-	-	-	-
İhraç Edilen Menkul Kıymetler (Net)	3.028.652	-	-	-	-	3.028.652
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılan Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
Türev Finansal Yükümlülükler	43.286	-	43.286	-	43.286	-
Kiralama İşlemlerinden Yükümlülükler	119.338	-	-	-	-	-
Karşılıklar	94.223	-	-	-	-	-
Cari Vergi Borcu	-	-	-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Borcu	20.900	-	-	-	-	-
Satış Amaçlı Elde Tutulan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Duran Varlık Borçları (Net)	-	-	-	-	-	-
Sermaye Benzeri Borçlanma Araçları	1.545.981	-	-	-	-	-
Diğer Yükümlülükler	207.364	-	-	-	-	-
Özkaynaklar	1.539.295	-	-	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	20.294.448	-	43.286	-	43.286	3.028.652

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

IX. Konsolide risk yönetimine ilişkin açıklamalar (devamı)

b. Finansal Tablolar ile Risk Tutarları Arasındaki Bağlantılar (devamı)

b.1. Muhasebesel konsolidasyon ve yasal konsolidasyon kapsamı arasındaki farklar ve eşleştirme (devamı)

Önceki Dönem	Finansal tablolarda raporlanan TMS uyarınca değerlendirilmiş tutar	Kalemlerin TMS uyarınca değerlendirilmiş tutarı				
		Kredi riskine tabi	Karşı taraf kredi riskine tabi	Menkul kıymetleştirme pozisyonları	Piyasa riskine tabi (*)	Sermaye yükümlülüğüne tabi olmayan veya sermayeden indirilen
Varlıklar						
Nakit ve Nakit Benzerleri	946.132	946.132	-	-	-	-
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	-	-	-	-
İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar	1.097.529	1.097.529	-	-	-	-
Türev Finansal Varlıklar	410	-	410	-	410	-
Donuk Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-
Beklenen Zarar Karşılıkları (-)	-	-	-	-	-	-
Krediler (Net)	5.730.333	5.730.333	-	-	-	-
Krediler	5.730.333	5.730.333	-	-	-	-
Kiralama İşlemlerinden Alacaklar	-	-	-	-	-	-
Faktoring Alacakları	-	-	-	-	-	-
Donuk Alacaklar	188.322	188.322	-	-	-	-
Beklenen Zarar Karşılıkları (-)	188.322	188.322	-	-	-	-
Satış Amaçlı Elde Tutulan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Duran Varlıklar (Net)	35.200	35.200	-	-	-	-
Ortaklık Yatırımları	-	-	-	-	-	-
Maddi Duran Varlıklar (Net)	101.710	101.710	-	-	-	-
Maddi Olmayan Duran Varlıklar (Net)	39.802	39.802	-	-	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Net)	-	-	-	-	-	-
Cari Vergi Varlığı	-	-	-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	102.414	102.414	-	-	-	-
Diğer Aktifler	224.758	162.090	-	-	-	62.668
Toplam Varlıklar	9.282.224	8.222.869	410	-	996.687	62.668
Yükümlülükler						
Toplanan Fonlar	5.952.629	-	-	-	-	-
Alınan Krediler	864.292	-	-	-	-	-
Para Piyasalarına Borçlar	-	-	-	-	-	-
İhraç Edilen Menkul Kıymetler (Net)	-	-	-	-	-	-
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılan Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
Türev Finansal Yükümlülükler	5.891	-	5.891	-	5.891	-
Kiralama İşlemlerinden Yükümlülükler	30.567	-	-	-	-	-
Karşılıklar	98.577	-	-	-	-	-
Cari Vergi Borcu	10.698	-	-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Borcu	-	-	-	-	-	-
Satış Amaçlı Elde Tutulan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Duran Varlık Borçları (Net)	-	-	-	-	-	-
Sermaye Benzeri Borçlanma Araçları	1.076.666	-	-	-	-	-
Diğer Yükümlülükler	73.731	-	-	-	-	-
Özkaynaklar	1.169.173	-	-	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	9.282.224	-	5.891	-	5.891	-

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

IX. Konsolide risk yönetimine ilişkin açıklamalar (devamı)

b.2. Risk tutarları ile finansal tablolardaki TMS uyarınca değerlendirilmiş tutarlar arasındaki farkların ana kaynakları

Cari Dönem	Toplam	Kredi riskine tabi	Menkul kıymetleştirme pozisyonları	Karşı taraf kredi riskine tabi	Piyasa riskine tabi ^(*)
1 Yasal konsolidasyon kapsamındaki varlıkların TMS uyarınca değerlendirilmiş tutarları (şablon B1'deki gibi)	20.294.448	19.862.332	-	1.731	524.782
2 Yasal konsolidasyon kapsamındaki yükümlülüklerin TMS uyarınca değerlendirilmiş tutarları (şablon B1'deki gibi)	43.286	-	-	43.286	43.286
3 Yasal konsolidasyon kapsamındaki toplam net tutar	20.294.448	19.862.332	-	1.731	524.782
4 Bilanço dışı tutarlar	5.298.147	5.298.147	-	7.984	7.984
5 Repo ve benzeri işlemler ^(**)	-	-	-	-	-
6 Değerleme farkları	-	-	-	-	-
7 Farklı netleştirme kurallarından kaynaklanan farklar (satır 2'ye konulanlar dışındaki)	-	-	-	-	-
8 Karşılıkların dikkate alınmasından kaynaklanan farklar	-	-	-	-	-
9 Kurum'un uygulamalarından kaynaklanan farklar	-	-	-	-	-
10 Risk tutarları	25.592.595	25.160.479	-	9.715	532.766

^(*) Piyasa riski kapsamındaki genel piyasa riski ve spesifik riske konu kalemlerin TMS uyarınca değerlendirilmiş tutarlarını içermektedir.^(**) Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik" hükümleri gereği, repo ve benzeri işlemler için hesaplanan karşı taraf kredi riski tutarıdır.

Önceki Dönem	Toplam	Kredi riskine tabi	Menkul kıymetleştirme pozisyonları	Karşı taraf kredi riskine tabi	Piyasa riskine tabi ^(*)
1 Yasal konsolidasyon kapsamındaki varlıkların TMS uyarınca değerlendirilmiş tutarları (şablon B1'deki gibi)	9.282.224	8.285.537	-	410	996.277
2 Yasal konsolidasyon kapsamındaki yükümlülüklerin TMS uyarınca değerlendirilmiş tutarları (şablon B1'deki gibi)	5.891	-	-	5.891	5.891
3 Yasal konsolidasyon kapsamındaki toplam net tutar	9.282.224	8.285.537	-	5.481	996.277
4 Bilanço dışı tutarlar	1.277.297	214.400	-	4.200	419.949
5 Repo ve benzeri işlemler ^(**)	-	-	-	-	-
6 Değerleme farkları	-	-	-	-	-
7 Farklı netleştirme kurallarından kaynaklanan farklar (satır 2'ye konulanlar dışındaki)	-	-	-	-	-
8 Karşılıkların dikkate alınmasından kaynaklanan farklar	-	-	-	-	-
9 Kurum'un uygulamalarından kaynaklanan farklar	-	-	-	-	-
10 Risk tutarları	10.559.521	8.499.937	-	4.610	1.416.226

^(*) Piyasa riski kapsamındaki genel piyasa riski ve spesifik riske konu kalemlerin TMS uyarınca değerlendirilmiş tutarlarını içermektedir.^(**) Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik" hükümleri gereği, repo ve benzeri işlemler için hesaplanan karşı taraf kredi riski tutarıdır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

IX. Konsolide risk yönetimine ilişkin açıklamalar (devamı)

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

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

c. Kredi Riski Açıklamaları

c.1. Kredi riskiyle ilgili genel bilgiler

c.1.1. Kredi riskiyle ilgili genel niteliksel bilgiler

Söz konusu bilgilere (II.) Kredi riskine ilişkin açıklamalar ile (X.a.I) Bankanın risk yönetimi yaklaşımı bölümleri altında yer verilmiştir.

c.1.2.Varlıkların kredi kalitesi:

Cari Dönem	Yasal konsolidasyona göre hazırlanan finansal tablolarda yer alan TMS uyarınca değerlendirilmiş brüt tutarı		Karşılıklar/ amortisman ve değer düşüklüğü	Net değer
	Temerrüt etmiş	Temerrüt etmemiş		
1 Krediler	172.697	13.570.624	172.690	13.570.631
2 Borçlanma araçları	-	1.687.441	-	1.687.441
3 Bilanço dışı alacaklar	-	3.161.362	-	3.161.362
4 Toplam	172.697	18.419.427	172.690	18.419.434

Önceki Dönem	Yasal konsolidasyona göre hazırlanan finansal tablolarda yer alan TMS uyarınca değerlendirilmiş brüt tutarı		Karşılıklar/ amortisman ve değer düşüklüğü	Net değer
	Temerrüt etmiş	Temerrüt etmemiş		
1 Krediler	188.322	5.730.333	188.322	5.730.333
2 Borçlanma araçları	-	1.003.936	-	1.003.936
3 Bilanço dışı alacaklar	-	426.723	-	426.723
4 Toplam	188.322	7.160.992	188.322	7.160.992

c.1.3. Temerrüde düşmüş alacaklar ve borçlanma araçları stoğundaki değişimler

	Cari Dönem	Önceki Dönem
1 Önceki raporlama dönemi sonundaki temerrüt etmiş krediler ve borçlanma araçları tutarı	188.322	188.343
2 Son raporlama döneminden itibaren temerrüt eden krediler ve borçlanma araçları	111	90
3 Tekrar temerrüt etmemiş durumuna gelen alacaklar	-	-
4 Aktiften silinen tutarlar	(15.707)	-
5 Diğer değişimler	(29)	(111)
6 Raporlama dönemi sonundaki temerrüt etmiş krediler ve borçlanma araçları tutarı (1+2-3-4+5)	172.697	188.322

c.1.4. Varlıkların kredi kalitesi ile ilgili ilave açıklamalar

Tahsili gecikmiş ve karşılık ayrılan alacakların kapsam, tanımlarına ve bankanın karşılık tutarı belirlerken kullandığı metotlara Kredi Riskine İlişkin Açıklamalar kısmında değinilmektedir. Grup hem birinci ve ikinci aşama kredilerini hem de takipteki kredilerini yapılandırabilmektedir. Birinci ve ikinci aşama kredilerdeki yapılandırmalar müşterinin krediyi geri ödeme kabiliyetinin iyileştirilmesi amacıyla veya müşterinin kredi riskinden bağımsız olarak müşteri talebi ile sözleşme koşullarında yapılan değişiklikleri de kapsamaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

IX. Konsolide risk yönetimine ilişkin açıklamalar (devamı)

c.1.4. Varlıkların kredi kalitesi ile ilgili ilave açıklamalar (devamı)

Takipteki kredilerdeki yapılandırmalar ise esasen yeni bir ödeme planı oluşturulması suretiyle alacağın tahsil

imkanını sağlamaya yöneliktir. Alacakların sektörlere göre kırılımlarına VIII no.lu (Kredi riskine ilişkin açıklamalar) dipnotta yer verilmiştir. Coğrafi bölgeler bazında özel karşılık ayrılan alacak tutarları ile tahsili gecikmiş alacakların kalan vadelerine göre kırılımlarına aşağıda yer verilmiştir. Grup yönetiminin aldığı karar gereği 15.707 TL'lik tutar terkin edilmiştir.

Finansal araç sınıfları itibarıyla, vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıklar bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

Coğrafi bölge bazında karşılık ayrılan alacak tutarları

Cari Dönem	Takipteki Alacak Tutarı ^(*)	Özel Karşılık ^(*)
Yurt içi	172.690	188.322
Kıyı Bankacılığı Ülkeleri	-	-
Diğer Ülkeler	-	-
Genel Toplam	172.690	188.322

^(*) Nakdi kredilere ilişkin bilgileri içermektedir.

Coğrafi bölge bazında karşılık ayrılan alacak tutarları

Önceki Dönem	Takipteki Alacak Tutarı ^(*)	Özel Karşılık ^(*)
Yurt içi	188.322	188.322
Kıyı Bankacılığı Ülkeleri	-	-
Diğer Ülkeler	-	-
Genel Toplam	188.322	188.322

^(*) Nakdi kredilere ilişkin bilgileri içermektedir.

c.2. Kredi riski azaltımı

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

Bilanço içi ve bilanço dışı netleştirme sözleşmeleri kullanılmamaktadır.

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

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

Garantörlerin kredibiliteleri kredi revizyon vadeleri çerçevesinde izlenmekte ve değerlendirilmektedir.

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

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

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

IX. Konsolide risk yönetimine ilişkin açıklamalar (devamı)

c.2.2. Kredi riski azaltım teknikleri

Gayrimenkul piyasasındaki volatilité Grup tarafından yakinen takip edilmekte olup, anılan risk sınıfına ilişkin piyasa hareketlerine bağılı olarak oluşabilecek dalgalanmalar kredi çalışmalarında dikkate alınmaktadır.

Cari Dönem	Teminatsız alacaklar: TMS uyarınca değerlenmiş tutar	Teminat ile korunan alacaklar	Teminat ile korunan alacakların teminatlı kısımları	Finansal garantiler ile korunan alacaklar	Finansal garantiler ile korunan alacakların teminatlı kısımları	Kredi türevleri ile korunan alacaklar	Kredi türevleri ile korunan alacakların teminatlı kısımları
1 Krediler	13.426.336	1.036.994	138.049	349.201	176.561	-	-
2 Borçlanma araçları	1.687.441	-	-	-	-	-	-
3 Toplam	15.113.777	1.036.994	138.049	349.201	176.561	-	-
4 Temerrüde düşmüş	172.697	-	-	-	-	-	-

Önceki Dönem	Teminatsız alacaklar: TMS uyarınca değerlenmiş tutar	Teminat ile korunan alacaklar	Teminat ile korunan alacakların teminatlı kısımları	Finansal garantiler ile korunan alacaklar	Finansal garantiler ile korunan alacakların teminatlı kısımları	Kredi türevleri ile korunan alacaklar	Kredi türevleri ile korunan alacakların teminatlı kısımları
1 Krediler	5.609.842	120.491	10.372	-	-	-	-
2 Borçlanma araçları	1.003.936	-	-	-	-	-	-
3 Toplam	6.613.778	120.491	10.372	-	-	-	-
4 Temerrüde düşmüş	188.322	-	-	-	-	-	-

c.3. Standart yaklaşım kullanılması durumunda kredi riski

c.3.1. Bankaların kredi riskini standart yaklaşım ile hesaplarken kullandığı derecelendirme notları ile ilgili yapılacak nitel açıklamalar

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

IX. Konsolide risk yönetimine ilişkin açıklamalar (devamı)

c.3.2. Maruz kalan kredi riski ve kredi riski azaltım etkileri

Cari Dönem	Kredi dönüşüm oranı ve kredi riski azaltımından önce alacak tutarı		Kredi dönüşüm oranı ve kredi riski azaltımından sonra alacak tutarı		Risk ağırlıklı tutar ve risk ağırlıklı tutar yoğunluğu	
Risk sınıfları	Bilanço içi tutar	Bilanço dışı tutar	Bilanço içi tutar	Bilanço dışı tutar	Risk ağırlıklı tutar	Risk ağırlıklı tutar yoğunluğu
Merkezi yönetimlerden veya merkez bankalarından alacaklar	4.078.126	5.413	4.198.798	5.989	-	-
Bölgesel yönetimlerden veya yerel yönetimlerden alacaklar	57.742	-	24.823	125	12.474	%50,00
İdari birimlerden ve ticari olmayan girişimlerden alacaklar	61.467	81	63.295	49	63.318	%99,96
Çok taraflı kalkınma bankalarından alacaklar	-	-	-	-	-	-
Uluslararası teşkilatlardan alacaklar	-	-	-	-	-	-
Bankalardan ve aracı kurumlardan alacaklar	1.926.699	2.146	1.978.894	2.146	396.208	%20,00
Kurumsal alacaklar	6.905.293	3.313.706	6.766.915	1.912.473	8.319.214	%95,85
Perakende alacaklar	-	-	-	-	-	-
İkamet amaçlı gayrimenkul ipoteği ile teminatlandırılan alacaklar	69.855	17.809	66.457	7.635	25.687	%34,67
Ticari amaçlı gayrimenkul ipoteği ile teminatlandırılan alacaklar	291.121	36.303	291.121	18.037	218.295	%70,61
Tahsili gecikmiş alacaklar	7	-	7	-	7	%100,00
Kurulca riski yüksek belirlenmiş alacaklar	-	-	-	-	-	-
İpotek teminatlı menkul kıymetler	-	-	-	-	-	-
Bankalardan ve aracı kurumlardan olan kısa vadeli alacaklar ile kısa vadeli kurumsal alacaklar	-	-	-	-	-	-
Kolektif yatırım kuruluşu niteliğindeki yatırımlar	-	-	-	-	-	-
Diğer alacaklar	1.014.133	-	1.014.133	-	382.833	%37,75
Hisse senedi yatırımları	-	-	-	-	-	-
Toplam	14.404.443	3.375.458	14.404.443	1.946.454	9.418.036	%57,60

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

IX. Konsolide risk yönetimine ilişkin açıklamalar (devamı)

c.3.2. Maruz kalan kredi riski ve kredi riski azaltım etkileri (devamı)

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

IX. Konsolide risk yönetimine ilişkin açıklamalar (devamı)

c.3.3. Risk sınıflarına ve risk ağırlıklarına göre alacaklar

Risk Sınıfları/Risk Ağırlığı	%0	%10	%20	%35 Gayrimenkul İpoteğiyle Teminatlandırılanlar	%50	%75	%100	%150	%200	Diğerleri	Toplam risk tutarı (KDO ve KRA sonrası)
Cari Dönem											
1 Merkezi yönetimlerden veya merkez bankalarından alacaklar	4.204.787	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.204.787
2 Bölgesel yönetimlerden veya yerel yönetimlerden alacaklar	-	-	-	-	24.948	-	-	-	-	-	24.948
3 İdari birimlerden ve ticari olmayan girişimlerden alacaklar	25	-	-	-	-	-	63.319	-	-	-	63.344
4 Çok taraflı kalkınma bankalarından alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5 Uluslararası teşkilatlardan alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6 Bankalardan ve aracı kurumlardan alacaklar	-	-	1.981.040	-	-	-	-	-	-	-	1.981.040
7 Kurumsal alacaklar	33.158	-	408.769	-	-	-	8.237.461	-	-	-	8.679.388
8 Perakende alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9 İkamet amaçlı gayrimenkul ipoteği ile teminatlandırılan alacaklar	-	-	1.636	72.458	-	-	-	-	-	-	74.094
10 Ticari amaçlı gayrimenkul ipoteği ile teminatlandırılan alacaklar	-	-	-	-	181.725	-	127.433	-	-	-	309.158
11 Tahsili gecikmiş alacaklar	-	-	-	-	-	-	7	-	-	-	7
12 Kurulca riski yüksek belirlenmiş alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13 İpotek teminatl menkul kıymetler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14 Bankalardan ve aracı kurumlardan olan kısa vadeli alacaklar ile kısa vadeli kurumsal alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15 Kolektif yatırım kuruluşu niteliğindeki yatırımlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16 Hisse senedi yatırımları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17 Diğer alacaklar	300.583	-	413.521	-	-	-	300.029	-	-	-	1.014.133
Toplam	4.538.553	-	2.804.966	72.458	206.673	-	8.728.249	-	-	-	16.350.899

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

IX. Konsolide risk yönetimine ilişkin açıklamalar (devamı)

c.3.3. Risk sınıflarına ve risk ağırlıklarına göre alacaklar (devamı)

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

IX. Konsolide risk yönetimine ilişkin açıklamalar (devamı)

ç. Karşı Taraf Kredi Riskine (KKR) İlişkin Açıklanacak Hususlar

ç.1. Karşı taraf Kredi riskine ilişkin nitel açıklamalar

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

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

ç.2. KKR’nin ölçüm yöntemlerine göre değerlendirilmesi

		Yenileme maliyeti	Potansiyel kredi riski tutarı	EBPRT ^(*)	Yasal risk tutarının hesaplanması için kullanılan alfa	Kredi riski azaltımı sonrası risk tutarı	Risk ağırlıklı tutarlar
1	Standart yaklaşım - KKR (türevler için)	(41.790)	7.983		-	9.715	2.585
2	İçsel Model Yöntemi (türev finansal araçlar, repo işlemleri, menkul kıymetler veya emtia ödünç verme veya ödünç alma işlemleri, takas süresi uzun işlemler ile kredili menkul kıymet işlemleri için)			-	-	-	-
3	Kredi riski azaltımı için kullanılan basit yöntem - (repo işlemleri, menkul kıymetler veya emtia ödünç verme veya ödünç alma işlemleri, takas süresi uzun işlemler ile kredili menkul kıymet işlemleri için)					-	-
4	Kredi riski azaltımı için kapsamlı yöntem - (repo işlemleri, menkul kıymetler veya emtia ödünç verme veya ödünç alma işlemleri, takas süresi uzun işlemler ile kredili menkul kıymet işlemleri için)					-	-
5	Repo işlemleri, menkul kıymetler veya emtia ödünç verme veya ödünç alma işlemleri, takas süresi uzun işlemler ile kredili menkul kıymet işlemleri için riske maruz değer					-	-
	Toplam						2.585

(*) Etketif beklenen pozitif risk tutarı

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

IX. Konsolide risk yönetimine ilişkin açıklamalar (devamı)

ç. Karşı Taraf Kredi Riskine (KKR) İlişkin Açıklanacak Hususlar (devamı)

ç.2. KKR'nin ölçüm yöntemlerine göre değerlendirilmesi (devamı)

		Yenileme maliyeti	Potansiyel kredi riski tutarı	EBPRT ^(*)	Yasal risk tutarının hesaplanması için kullanılan alfa	Kredi riski azaltımı sonrası risk tutarı	Risk ağırlıklı tutarlar
Önceki dönem							
1	Standart yaklaşım - KKR (türevler için)	(5.497)	4.199		-	1.519	739
2	İçsel Model Yöntemi (türev finansal araçlar, repo işlemleri, menkul kıymetler veya emtia ödünç verme veya ödünç alma işlemleri, takas süresi uzun işlemler ile kredili menkul kıymet işlemleri için)			-	-	-	-
3	Kredi riski azaltımı için kullanılan basit yöntem - (repo işlemleri, menkul kıymetler veya emtia ödünç verme veya ödünç alma işlemleri, takas süresi uzun işlemler ile kredili menkul kıymet işlemleri için)					-	-
4	Kredi riski azaltımı için kapsamlı yöntem - (repo işlemleri, menkul kıymetler veya emtia ödünç verme veya ödünç alma işlemleri, takas süresi uzun işlemler ile kredili menkul kıymet işlemleri için)					-	-
5	Repo işlemleri, menkul kıymetler veya emtia ödünç verme veya ödünç alma işlemleri, takas süresi uzun işlemler ile kredili menkul kıymet işlemleri için riske maruz değer					-	-
	Toplam						739

(*) Efektif beklenen pozitif risk tutarı

ç.3. Kredi Değerleme Ayarlamaları (KDA) İçin Sermaye Yükümlülüğü

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	Risk tutarı (Kredi riski azaltımı teknikleri kullanımı sonrası)	Risk ağırlıklı tutarlar	Risk tutarı (Kredi riski azaltımı teknikleri kullanımı sonrası)	Risk ağırlıklı tutarlar
Gelişmiş yöntemle göre KDA sermaye yükümlülüğüne tabi portföylerin toplam tutarı	-	-	-	-
1 (i)Riske maruz değer bileşeni (3*çarpan dahil)		-		-
2 (ii)Stres riske maruz değer (3*çarpan dahil)		-		-
3 Standart yöntemle göre KDA sermaye yükümlülüğüne tabi portföylerin toplam tutarı	9.715	2.585	1.519	739
KDA sermaye yükümlülüğüne tabi toplam tutar	9.715	2.585	1.519	739

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

IX. Konsolide risk yönetimine ilişkin açıklamalar (devamı)

ç.4. Risk sınıfları ve risk ağırlıklarına göre karşı taraf kredi riski

Cari Dönem										Toplam Kredi Riski (*)
Risk Sınıfları	Risk Ağırlıkları									
	%0	%10	%20	%50	%75	%100	%150	Diğer		
Merkezi yönetimlerden ve merkez bankalarından alacaklar	5.413	-	-	-	-	-	-	-	5.413	
Bölgesel veya yerel yönetimlerden alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
İdari birimlerden ve ticari olmayan girişimlerden alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Çok taraflı kalkınma bankalarından alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Uluslararası teşkilatlardan alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Bankalar ve aracı kurumlardan alacaklar	-	-	2.146	-	-	-	-	-	2.146	
Kurumsal alacaklar	-	-	-	-	-	2.156	-	-	2.156	
Perakende alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Gayrimenkul ipotegiyle teminatlandırılmış alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Tahsili gecikmiş alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Kurulca riski yüksek olarak belirlenen alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
İpotek teminatlı menkul kıymetler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Menkul kıymetleştirme pozisyonları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Kısa vadeli kredi derecelendirmesi bulunan bankalar ve aracı kurumlardan alacaklar ile kurumsal alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Kolektif yatırım kuruluşu niteliğindeki yatırımlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Hisse senedi yatırımları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Diğer alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Diğer varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Toplam	5.413	-	2.146	-	-	2.156	-	-	9.715	

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

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

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

IX. Konsolide risk yönetimine ilişkin açıklamalar (devamı)**ç.5. Karşı taraf kredi riski için kullanılan teminatlar:**

Grup'un KKR için kullanılan teminatları bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

ç.6. Grup'un alınan veya satılan kredi türevlerinden kaynaklanan risklere ilişkin bilgiler

Grup'un alınan veya satılan kredi türevlerinden kaynaklanan riskleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

ç.7. Grup'un merkezi karşı tarafa olan risklerine ilişkin kapsamlı bilgiler

Grup'un merkezi karşı tarafa olan riskleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

d. Menkul kıymetleştirmeye ilişkin olarak Kamu'ya açıklanacak hususlar

Menkul kıymetleştirmeye ilişkin olarak kamuya açıklanacak husus bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

e. Piyasa riskine ilişkin olarak kamuya açıklanacak hususlar**e.1. Piyasa riskiyle ilgili kamuya açıklanacak niteliksel bilgiler**

Grup, piyasa risklerini, 23 Ekim 2015 tarih ve 29511 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış "Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik" hükümleri çerçevesinde, standart metot kullanılmak suretiyle ölçmekte ve bunun üzerinden yasal sermaye ayırmaktadır. Diğer taraftan, piyasa riski, standart metot dışında içsel model kullanılarak test amaçlı olarak da hesaplanmakta (Riske Maruz Değer) ve bulunan sonuçlar geriye yönelik test sonuçları dikkate alınmak suretiyle desteklenmektedir. İçsel model kullanılarak hesaplanan piyasa riski değeri (Riske Maruz Değer), Varyans- Kovaryans, EWMA, Monte Carlo ve Tarihsel Simülasyon yöntemleri kullanılmak suretiyle günlük olarak hesaplanmakta ve üst yönetime raporlanmaktadır.

Grup Yönetim Kurulu taşıdığı temel riskleri göz önünde bulundurarak bu risklere ilişkin limitleri belirlemekte ve söz konusu limitleri piyasa koşulları ve Grup stratejileri doğrultusunda dönemsel olarak revize etmektedir. Ayrıca Ana Ortaklık Banka Yönetim Kurulu, risk yönetimi birimi ile üst düzey yönetimin, Grup'un maruz kaldığı muhtelif risklerin tanımlanması, ölçülmesi, önceliklendirilmesi, kabul edilebilir bir seviyeye indirilmesi ve yönetilebilmesi amacıyla gerekli tüm tedbirlerin alınmasını sağlamaktadır.

Bilanço içi ve bilanço dışı hesaplarda Grup tarafından tutulan pozisyonların, finansal piyasalardaki dalgalanmalara bağlı olarak oluşacak riskleri ölçülmektedir. Aşağıda yasal sermaye hesaplamasında dikkate alınan piyasa riskine ilişkin bilgiler yer almaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

IX. Konsolide risk yönetimine ilişkin açıklamalar (devamı)

e.2. Standart yaklaşım

	Cari Dönem RAT	Önceki Dönem RAT
Dolaysız (peşin) ürünler		
1 Kar oranı riski (genel ve spesifik)	115.971	175.817
2 Hisse senedi riski (genel ve spesifik)	-	-
3 Kur riski	85.292	162.468
4 Emtia riski	64.890	83
Opsiyonlar		
5 Basitleştirilmiş yaklaşım	-	-
6 Delta-plus metodu	-	-
7 Senaryo yaklaşımı	-	-
8 Menkul kıymetleştirme	-	-
Toplam	266.153	338.368

f. Operasyonel riske ilişkin olarak Kamu'ya açıklanacak hususlar

Grup operasyonel risk sermaye gereksinimini hesaplamak için, Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine ilişkin Yönetmelik'in 24. maddesi uyarınca Temel Gösterge Yöntemini esas almaktadır.

	2 ÖD Tutar	1 ÖD Tutar	CD Tutar	Toplam/Pozitif BG yılı sayısı	Oran (%)	Toplam
Brüt gelir	-	272.916	536.758	404.837	%15	60.726
Operasyonel riske esas tutar (Toplam*12,5)						759.069

g. Bankacılık hesaplarındaki kar oranı riskine ilişkin olarak kamuya açıklanacak hususlar

g.1. Bankacılık hesaplarından kaynaklanan kar oranı riskinin niteliği ve kredi erken geri ödemeleri ve vadeli mevduatlar dışındaki mevduatların hareketine ilişkin olanlar da dahil önemli varsayımlar ile kar oranı riskinin ölçüm sıklığı

Bankacılık hesaplarından kaynaklanan kar oranı riski; Grup'un bankacılık hesaplarında yer alan ve bilanço içi ve bilanço dışı pozisyonlardan kaynaklanan kar oranı riskinin standart şok yöntemiyle ölçülmektedir.

Grup, bankacılık hesaplarından kaynaklanan kar oranı riskini, Resmi Gazete'de yayımlanan 23 Ağustos 2011 tarih ve 28034 sayılı "Bankacılık Hesaplarından Kaynaklanan Faiz Oranı Riskinin Standart Şok Yöntemiyle Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik" kapsamında belirlenen yasal oran aylık bazda hesaplanıp izlenmektedir.

g.2. Bankacılık Hesaplarından Kaynaklanan Kar Oranı Riskinin Standart Şok Yöntemiyle Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik uyarınca kar oranlarındaki dalgalanmalardan doğan ekonomik değer farkları

Para Birimi	Uygulanan Şok (+/-x baz puan)	Kazançlar/ (Kayıplar)	Kazançlar/Özkaynaklar (Kayıplar/Özkaynaklar) (%)
TRY	(+) 500bp	(184.891)	(6,41)
TRY	(-) 400bp	170.318	5,90
ABD Doları	(+) 200bp	(9.774)	(0,34)
ABD Doları	(-) 200bp	10.382	0,36
EUR	(+) 200bp	(64.633)	(2,24)
EUR	(-) 200bp	69.251	2,40
Toplam (Negatif Şoklar İçin)	-	(259.299)	(8,99)
Toplam (Pozitif Şoklar İçin)	-	249.951	8,66

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

X. Konsolide faaliyet bölümlerine ilişkin açıklamalar

Grup, 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	1.278.373	10.700.997	6.235.014	2.080.064	20.294.448
Toplam yükümlülükler	3.538.235	8.168.769	6.636.877	411.272	18.755.153
Toplam Özkaynaklar	-	-	-	1.539.295	1.539.295
Net kar payı geliri/(gideri) ^(*)	36.005	218.316	75.237	42.055	371.613
Net ücret ve komisyon gelirleri/(giderleri)	7.133	22.414	(3.572)	(4.862)	21.113
Diğer faaliyet gelirleri/(giderleri)	2.416	(2.962)	(16.166)	(184.386)	(201.098)
Kredi ve Diğer Alacaklar Değer Düşüş Karşılığı	-	-	-	(87.148)	(87.148)
Vergi öncesi kar/(zarar)	45.554	237.768	55.499	(234.341)	104.480
Vergi karşılığı	-	-	-	(23.854)	(23.854)
Net dönem karı/(zararı)	45.554	237.768	55.499	(258.195)	80.626

(*) Grup'un 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	503.884	9.282.224
Toplam yükümlülükler	291.278	5.661.350	1.946.849	213.574	8.113.051
Toplam Özkaynaklar	-	-	-	1.169.173	1.169.173
Net kar payı geliri/(gideri) ^(*)	(880)	89.096	77.315	52.121	217.652
Net ücret ve komisyon gelirleri/(giderleri)	205	912	(113)	(2.369)	(1.365)
Diğer faaliyet gelirleri/(giderleri)	2.544	1.793	20.687	(113.776)	(88.752)
Kredi ve Diğer Alacaklar Değer Düşüş Karşılığı	-	-	-	(81.432)	(81.432)
Vergi öncesi kar/(zarar)	1.869	91.801	97.889	(145.456)	46.103
Vergi karşılığı	-	-	-	(1.124)	(1.124)
Net dönem karı/(zararı)	1.869	91.801	97.889	(146.580)	44.979

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

BEŞİNCİ BÖLÜM

Konsolide finansal tablolara ilişkin açıklama ve dipnotlar

I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar

1. a. Nakit değerler ve TCMB'ye ilişkin bilgiler

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Kasa/Efektif	23.880	524.310	2.319	12.301
TCMB	231.489	1.450.436	73.274	693.296
Diğer(*)	-	36.982	-	2.885
Toplam	255.369	2.011.728	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	226.905	89	71.974	71
Vadeli Serbest Hesap	-	-	-	-
Vadeli Serbest Olmayan Hesap	-	-	-	-
Zorunlu Karşılıklar	4.584	1.450.347	1.300	693.225
Toplam	231.489	1.450.436	73.274	693.296

Ana Ortaklık Banka, TCMB'nin "Zorunlu Karşılıklar Hakkında 2005/1 sayılı Tebliğ"ine göre Türk parası ve yabancı para yükümlülükleri için TCMB nezdinde zorunlu karşılık tesis etmektedir. Zorunlu karşılıklar TCMB'de "Zorunlu Karşılıklar Hakkında Tebliğ"e göre Türk Lirası, ABD Doları ve/veya Avro ve standart altın cinsinden tutulabilmektedir.

TCMB'nin 19 Kasım 2020 tarihli düzenlemesine istinaden, zorunlu karşılık ve ihbarlı döviz mevduat hesaplarında tutulan döviz tutarları üzerinden TCMB'ye komisyon ödemesi yapılmaktadır. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Türk parası zorunlu karşılık için geçerli oranlar, katılım fonları ve diğer yükümlülükler için vade yapısına göre %1 ile %6 aralığında; yabancı para zorunlu karşılık için geçerli oranlar ise katılım fonları ve diğer yükümlülüklerde vade yapısına göre %5 ile %21 aralığındadır.

2. a. Bankalara ilişkin bilgiler

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Bankalar				
Yurt içi	4.130	726.458	248	151.830
Yurt dışı	-	180.254	-	9.979
Toplam	4.130	906.712	248	161.809

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

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

I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)**a.Yurt dışı bankalar hesabı**

	Cari dönem		Önceki dönem	
	Serbest tutar	Serbest olmayan tutar	Serbest tutar	Serbest olmayan tutar
AB Ülkeleri	9.002	-	9.979	-
ABD, Kanada	-	-	-	-
OECD Ülkeleri (*)	-	-	-	-
Kıyı Bankacılığı Bölgeleri	88	-	-	-
Diğer	1.477	-	-	-
Toplam	10.567	-	9.979	-

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

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**

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar içerisinde geri alım vaadiyle satım işlemlerine konu edilen tutar 193.303 TL'dir. (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır). Teminata verilen bloke edilenlerin tutarı 167.722 TL'dir (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

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

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Borçlanma Senetleri	524.176	996.572
Borsada İşlem Gören	342.155	749.187
Borsada İşlem Görmeyen (*)	182.021	247.385
Hisse Senetleri	-	-
Borsada İşlem Gören	-	-
Borsada İşlem Görmeyen	-	-
Değer Azalma Karşılığı (-)	(1.125)	(295)
Toplam	523.051	996.277

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)

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

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

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar içerisinde geri alım vaadiyle satım işlemlerine konu edilen tutar 903.249 TL'dir (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır). Teminata verilen bloke edilenlerin tutarı 220.521 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	1.172.974	-
Borsada İşlem Gören	794.112	-
Borsada İşlem Görmeyen ^(*)	378.862	-
Hisse Senetleri	7.659	7.659
Borsada İşlem Gören	-	-
Borsada İşlem Görmeyen	7.659	7.659
Değer Azalma Karşılığı (-)	(16.243)	-
Toplam	1.164.390	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	1.412	14	374	-
Vadeli İşlemler	-	305	36	-
Futures İşlemleri	-	-	-	-
Opsiyonlar	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-
Toplam	1.412	319	410	-

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)

6. Kredilere ilişkin açıklamalar

a. Grup'un ortaklarına ve mensuplarına verilen her çeşit kredi veya avansın bakiyesine ilişkin bilgiler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

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

Nakdi Krediler Cari dönem	Standart Nitelikli Krediler	Yeniden Yapılandırma Kapsamında Yer Almayanlar	Yakın İzlemedeki Krediler Yeniden Yapılandırılanlar	
			Sözleşme Koşullarında Değişiklik Yapılanlar	Yeniden Finansman Yapılanlar
Krediler	13.397.505	422	-	-
İhracat Kredileri	-	-	-	-
İthalat Kredileri	436.155	-	-	-
İşletme Kredileri	9.358.930	422	-	-
Tüketici Kredileri	575.941	-	-	-
Kredi Kartları	-	-	-	-
Mali Kesime Verilen Krediler	1.814.247	-	-	-
Diğer ^(*)	1.212.232	-	-	-
Diğer Alacaklar	-	-	-	-
Toplam	13.397.505	422	-	-

(*) Diğer kredilerin detayı aşağıdaki gibidir:

Taksitli ticari krediler	1.148.156
Diğer yatırım kredileri	-
Yurt dışı krediler	38.318
Diğer	25.758
Toplam	1.212.232

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (devamı)

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

Nakdi Krediler Önceki dönem	Standart Nitelikli Krediler	Yakın İzlemedeki Krediler		
		Yeniden Yapılandırma Kapsamında Yer Almayanlar	Sözleşme Koşullarında Değişiklik Yapılanlar	Yeniden Finansman Yapılanlar
Krediler	5.730.333	-	-	-
İhracat Kredileri	-	-	-	-
İthalat Kredileri	8.323	-	-	-
İşletme Kredileri	2.814.882	-	-	-
Tüketici Kredileri	932	-	-	-
Kredi Kartları	-	-	-	-
Mali Kesime Verilen Krediler	2.573.610	-	-	-
Diğer (*)	332.586	-	-	-
Diğer Alacaklar	-	-	-	-
Toplam	5.730.333	-	-	-

(*) Diğer kredilerin detayı aşağıdaki gibidir:

Taksitli ticari krediler	194.915
Diğer yatırım kredileri	135.660
Diğer	2.011
Toplam	332.586

	Standart Nitelikli Krediler	Yakın İzlemedeki Krediler
12 Ay Beklenen Zarar Karşılığı	92.476	-
Kredi Riskinde Önemli Artış	-	190

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (devamı)

c. Vade yapısına göre nakdi kredilerin dağılımı

Cari Dönem	Standart nitelikli krediler ve diğer alacaklar		Yakın izlemedeki krediler ve diğer alacaklar	
	Krediler ve diğer alacaklar	Sözleşme Koşullarında Değişiklik Yapılanlar	Krediler ve diğer alacaklar	Sözleşme Koşullarında Değişiklik Yapılanlar
Nakdi krediler				
Kısa vadeli krediler ve diğer alacaklar	3.099.571	-	422	-
Krediler	3.099.571	-	422	-
Diğer alacaklar	-	-	-	-
Orta ve uzun vadeli krediler ve diğer alacaklar ^(*)	10.297.934	-	-	-
Krediler	10.297.934	-	-	-
Diğer alacaklar	-	-	-	-
Toplam	13.397.505	-	422	-

^(*) İlk kullandırıldıkları zaman orijinal vadeleri 1 yılın üzerinde olan krediler "Orta ve uzun vadeli krediler" olarak sınıflandırılmaktadır.

Önceki Dönem	Standart nitelikli krediler ve diğer alacaklar		Yakın izlemedeki krediler ve diğer alacaklar	
	Krediler ve diğer alacaklar	Sözleşme Koşullarında Değişiklik Yapılanlar	Krediler ve diğer alacaklar	Sözleşme Koşullarında Değişiklik Yapılanlar
Nakdi krediler				
Kısa vadeli krediler ve diğer alacaklar	3.204.442	-	-	-
Krediler	3.204.442	-	-	-
Diğer alacaklar	-	-	-	-
Orta ve uzun vadeli krediler ve diğer alacaklar ^(*)	2.337.569	-	-	-
Krediler	2.337.569	-	-	-
Diğer alacaklar	-	-	-	-
Toplam	5.542.011	-	-	-

^(*) İlk kullandırıldıkları zaman orijinal vadeleri 1 yılın üzerinde olan krediler "Orta ve uzun vadeli krediler" olarak sınıflandırılmaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (devamı)

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

Cari dönem	Kısa Vadeli	Orta ve Uzun Vadeli	Toplam
Tüketici Kredileri-TP	867	575.074	575.941
Konut Kredisi	481	536.429	536.910
Taşıt Kredisi	386	17.761	18.147
İhtiyaç Kredisi	-	20.884	20.884
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	867	575.074	575.941

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (devamı)

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (devamı)

d. Taksitli ticari krediler ve kurumsal kredi kartlarına ilişkin bilgiler

Cari Dönem	Kısa Vadeli	Orta ve Uzun Vadeli	Toplam
Taksitli Ticari Krediler-TP	73.049	1.030.075	1.103.124
İşyeri Kredileri	-	67.460	67.460
Taşıt Kredileri	70.123	492.855	562.978
İhtiyaç Kredileri	2.926	469.760	472.686
Diğer	-	-	-
Taksitli Ticari Krediler-Döviz Endeksli	-	-	-
İşyeri Kredileri	-	-	-
Taşıt Kredileri	-	-	-
İhtiyaç Kredileri	-	-	-
Diğer	-	-	-
Taksitli Ticari Krediler-YP	-	45.032	45.032
İşyeri Kredileri	-	-	-
Taşıt Kredileri	-	20.062	20.062
İhtiyaç Kredileri	-	24.970	24.970
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)	9.109	-	9.109
Toplam	82.158	1.075.107	1.157.265

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (devamı)

d. Taksitli ticari krediler ve kurumsal kredi kartlarına ilişkin bilgiler (devamı)

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.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (devamı)

e. Kredilerin kullanıcılara göre dağılımı

	Cari dönem	Önceki dönem
Kamu	1.560.499	2.794.733
Özel	11.837.428	2.747.278
Toplam	13.397.927	5.542.011

e. Yurt içi ve yurt dışı kredilerin dağılımı

Takipteki krediler hariç kredilerin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Yurt İçi Krediler	13.323.170	5.518.674
Yurt Dışı Krediler	74.757	23.337
Toplam	13.397.927	5.542.011

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	5
Zarar Niteliğindeki Krediler ve Diğer Alacaklar İçin Ayrılanlar	172.685
Toplam	172.690

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	188.322
Toplam	188.322

h. Donuk alacaklara ilişkin bilgiler (net)

h.1 Donuk alacaklar içerisindeki yeniden yapılandırılan kredilere ilişkin bilgiler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (devamı)

h.2. Toplam donuk alacak hareketlerine ilişkin bilgiler

	III. Grup	IV. Grup	V. Grup
Cari Dönem	Tahsil İmkânı Sınırlı Krediler	Tahsili Şüpheli Krediler	Zarar Niteliğindeki Krediler
Önceki Dönem Sonu Bakiyesi	-	-	188.322
Dönem İçinde İntikal (+)	-	-	111
Diğer Donuk Alacak Hesaplarından Giriş (+)	-	-	-
Diğer Donuk Alacak Hesaplarına Çıkış (-)	-	-	-
Dönem İçinde Tahsilat (-)	-	-	29
Kayıttan düşülen (-)	-	-	15.707
	-	-	-
Kurumsal ve Ticari Krediler	-	-	-
Bireysel Krediler	-	-	-
Kredi Kartları	-	-	-
Diğer	-	-	-
Dönem Sonu Bakiyesi	-	-	172.697
Karşılık (-)	-	-	172.690
Bilançodaki net bakiyesi	-	-	7

(*) Ana Ortaklık Banka BDDK'nın 27 Kasım 2019 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanan 'Kredilerin Sınıflandırılması ve Bunlar İçin ayrılacak 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.

	III. Grup	IV. Grup	V. Grup
Önceki Dönem	Tahsil İmkânı Sınırlı Krediler ve Diğer Alacaklar	Tahsili Şüpheli Krediler ve Diğer Alacaklar	Zarar Niteliğindeki Kredi ve Diğer Alacaklar
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	-	-	-

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (devamı)

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

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

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

	III. Grup Tahsil İmkânı Sınırlı Krediler	IV. Grup Tahsili Şüpheli Krediler	V. Grup Zarar Niteliğindeki Krediler
Cari Dönem (Net)	-	-	-
Gerçek ve Tüzel Kişilere Kullanılan Krediler (Brüt)	-	12	172.685
Karşılık Tutarı (-)	-	5	172.685
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)	-	-	-

h.5. Donuk alacaklar için hesaplanan kar payı tahakkukları, reeskontları ve değerleme farkları ile bunların karşılıklarına ilişkin bilgiler:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

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

Ana Ortaklık Banka tarafından kredi işlemlerinden kaynaklanan alacakların tahsili amacıyla başlatılacak icra takiplerinde borçlu ve borçlu ilgililerin malvarlıkları ile Ana Ortaklık Banka alacaklarının teminatını teşkil eden maddi teminatların paraya çevrilmesi süreciyle işleyecek olup, işleyecek bu sürecin yanı sıra Ana Ortaklık Banka alacaklarının idari yollardan tahsil ve tasfiyesine çalışacaktır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)

6. Kredilere ilişkin açıklamalar (devamı)

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 Ana Ortaklık Banka'nın genel politikası, hukuki takip sürecinde tahsilinin mümkün olmadığına kanaat getirilen alacakların Ana Ortaklık 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 Ana Ortaklık Banka yönetiminin aldığı karar gereği terkin edilmiştir (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

7. İtfâ edilmiş maliyet üzerinden değerlendirilen finansal varlıklara ilişkin açıklamalar

a. İtfâ edilmiş maliyeti üzerinden değerlendirilen devlet borçlanma senetlerine ilişkin bilgiler

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Devlet Tahvili	-	-
Hazine Bonosu	-	-
Diğer Kamu Borçlanma Senetleri (*)	1.568.929	1.097.529
Toplam	1.568.929	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. İtfâ edilmiş maliyeti üzerinden değerlendirilen finansal varlıklara ilişkin bilgiler

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Borçlanma Senetleri	1.568.929	1.097.529
Borsada İşlem Gören	-	-
Borsada İşlem Görmeyen (*)	1.568.929	1.097.529
Hisse Senetleri	-	-
Borsada İşlem Gören	-	-
Borsada İşlem Görmeyen	-	-
Değer Azalma Karşılığı (-)	-	-
Toplam	1.568.929	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.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)

7. İtfa edilmiş maliyet üzerinden değerlendirilen finansal varlıklara ilişkin açıklamalar (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	347.271	39.497
Yıl İçindeki Alımlar (*)	124.129	1.058.032
Satış ve İtfa Yoluyla Elden Çıkarılanlar	-	-
Değer Azalışı Karşılığı (-)	-	-
Dönem Sonu Toplamı	1.568.929	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	34.295	28.409	-	-
4 yıldan fazla	-	-	-	-
Toplam	34.295	28.409	-	-

b. Finansal kiralamaya yapılan net yatırımlara ilişkin bilgiler

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Finansal kiralama alacakları (brüt)	34.295	-
Kazanılmamış finansal kiralama gelirleri (-)	5.886	-
Finansal Kiralama Alacakları (net)	28.409	-

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:

	Standart Nitelikli Krediler	Yeniden Yapılandırma Kapsamında Yer Almayanlar	Yakın İzlemedeki Krediler	
			Sözleşme koşullarında değişiklik	Yeniden finansman
Finansal kiralama				
Finansal Kiralama Alacakları (Net)	28.409	-	-	-

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

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

I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)**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	5	-
Çıkışlar	(11.408)	(1.522)
Transferler	-	-
Değer Düşüklüğü (-)	-	-
Kapanış Bakiyesi	23.797	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**

Ana Ortaklık Banka'nın %50 oranında sahip olduğu Emlak Menkul Değerler A.Ş.'nin, 31 Ekim 2018 tarihli Sayıştay Denetim Raporu'nda müflis durumda olduğu raporlanmıştır. Emlak Menkul Değerler A.Ş. 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla konsolidasyon kapsamına dahil edilmemiştir.

b.2 Konsolide edilen bağlı ortaklıklara ilişkin bilgiler

Ana Ortaklık 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 Ana Ortaklık Banka tarafından ödenmiş 50 TL sermaye ile Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi kurulmuş ve faaliyetine başlamıştır.

Ana Ortaklık 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 Ana Ortaklık 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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)

10. Ortaklık yatırımlarına ilişkin bilgiler (devamı)

Aşağıdaki tabloda belirtilen değerler, Emlak Varlık Kiralama A.Ş. ve Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.'nin 31 Aralık 2020 tarihli bağımsız denetiminden geçmiş 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	-	-	-	-	-	-
Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş.	3.124.420	50	-	-	-	-	-	-

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).

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)

11. Maddi duran varlıklara ilişkin açıklamalar

Cari dönem	Gayrimenkuller ^(*)	Finansal kiralama ile edinilen MDV	Araçlar	Diğer MDV	Toplam
Maliyet					
Dönem başı bakiyesi: 1 Ocak 2020	32.581	-	11.637	66.392	110.610
İktisap edilenler	86.689	-	8.676	129.093	224.458
Yeniden değerlendirme farkları	-	-	-	-	-
Elden Çıkarılanlar	(521)	-	(128)	(43.439)	(44.088)
Değer Düşüklüğü(-)/Değer Düşüklüğü İptali	-	-	-	-	-
Transferler	-	-	-	-	-
Dönem sonu bakiyesi: 31 Aralık 2020	118.749	-	20.185	152.046	290.980
Birikmiş Amortisman (-)					
Dönem başı bakiyesi: 1 Ocak 2020	2.273	-	1.939	4.688	8.900
Cari dönem amortisman gideri	8.986	-	3.320	19.089	31.395
Elden çıkarılanlara ait amortisman iptali	(128)	-	(32)	(384)	(544)
Transferler	-	-	-	-	-
Dönem sonu bakiyesi: 31 Aralık 2020	11.131	-	5.227	23.393	39.751
Dönem sonu maliyet	118.749	-	20.185	152.046	290.980
Dönem sonu birikmiş amortisman	(11.131)	-	(5.227)	(23.393)	(39.751)
Kapanış net defter değeri	107.618	-	14.958	128.653	251.229

Önceki dönem	Gayrimenkuller ^(*)	Finansal kiralama ile edinilen MDV	Araçlar	Diğer MDV	Toplam
Maliyet					
Dönem başı bakiyesi: 1 Ocak 2019	-	-	-	12.911	12.911
İktisap edilenler	32.581	-	11.660	53.627	97.868
Yeniden değerlendirme farkları	-	-	-	-	-
Elden Çıkarılanlar	-	-	(23)	(146)	(169)
Değer Düşüklüğü(-)/Değer Düşüklüğü İptali	-	-	-	-	-
Transferler	-	-	-	-	-
Dönem sonu bakiyesi: 31 Aralık 2019	32.581	-	11.637	66.392	110.610
Birikmiş Amortisman (-)					
Dönem başı bakiyesi: 1 Ocak 2019	-	-	-	890	890
Cari dönem amortisman gideri	2.273	-	1.962	3.826	8.061
Elden çıkarılanlara ait amortisman iptali	-	-	(23)	(28)	(51)
Transferler	-	-	-	-	-
Dönem sonu bakiyesi: 31 Aralık 2019	2.273	-	1.939	4.688	8.900
Dönem sonu maliyet	32.581	-	11.637	66.392	110.610
Dönem sonu birikmiş amortisman	(2.273)	-	(1.939)	(4.688)	(8.900)
Kapanış net defter değeri	30.308	-	9.698	61.704	101.710

^(*) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Ana Ortaklık Banka bilançosunda maddi duran varlıklar altında "TFRS 16 Kiralamalar" standardı gereğince kullanım hakkı varlığı olarak muhasebeleştirilen menkul ve gayrimenkullerin maliyeti bedeli 118.749 TL (31 Aralık 2019: 32.581 TL), amortisman tutarı ise 10.957 TL'dir (31 Aralık 2019: 2.099 TL).

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)

12. Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin açıklamalar

Cari dönem	Maddi Olmayan Duran Varlıklar
Maliyet	
Dönem başı bakiyesi: 1 Ocak 2020	39.802
İktisap edilenler	109.780
Elden Çıkarılanlar	(50.112)
Dönem sonu bakiyesi: 31 Aralık 2020	59.668
Birikmiş Amortisman (-)	
Dönem başı bakiyesi: 1 Ocak 2020	(9.265)
Cari dönem amortisman gideri	(15.844)
Elden çıkarılanlara ait amortisman iptali	-
Dönem sonu bakiyesi: 31 Aralık 2020	(25.109)
Dönem sonu maliyet	59.668
Dönem sonu birikmiş amortisman	(25.109)
Kapanış Net Defter Değeri	34.559
Önceki dönem	Maddi Olmayan Duran Varlıklar
Maliyet	
Dönem başı bakiyesi: 1 Ocak 2019	20.330
İktisap edilenler	78.852
Elden Çıkarılanlar	(50.115)
Dönem sonu bakiyesi: 31 Aralık 2019	49.067
Birikmiş Amortisman (-)	
Dönem başı bakiyesi: 1 Ocak 2019	-
Cari dönem amortisman gideri	9.245
Elden çıkarılanlara ait amortisman iptali	-
Dönem sonu bakiyesi: 31 Aralık 2019	9.245
Dönem sonu maliyet	49.067
Dönem sonu birikmiş amortisman	(9.265)
Kapanış Net Defter Değeri	39.802

13. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin açıklamalar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

I. Konsolide bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)

14. Ertelenmiş vergi varlığına ilişkin açıklamalar

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Devreden mali zarar için ayrılan ^(*)	29.521	90.221
Peşin tahsil edilen ücret ve komisyonlar ile kazanılmamış gelirler	28.709	7.866
Beklenen zarar karşılıkları	8.953	4.804
Menkul değerler değerleme farkları	4.056	-
Kıdem tazminatı, prim ve izin ücreti karşılıkları	2.476	1.612
Türev finansal araçlar	8.649	1.294
TFRS 16 farkları	920	112
Diğer borç ve gider karşılıkları	5.180	696
Ertelenmiş Vergi Varlığı	88.464	106.605
Menkul değerler değerleme farkları	7.786	-
Maddi duran varlıkların kayıtlı değeri ile vergi değeri arasındaki fark	4.938	3.872
Türev finansal araçlar	1.398	89
Diğer	489	230
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	14.611	4.191
Ertelenmiş Vergi Varlığı (Net)	73.853	102.414

^(*) Taşınabilir zararlardan hesaplanan ertelenmiş vergi aktifinin tamamı 2018 yılı mali zararlarından hesaplanmıştır. Ana Ortaklık Banka ilerideki dönemlerde bu tutarların mahsup edilmesine yeterli tutarda vergilendirilebilir gelir elde edileceğini planlıyor olması sebebiyle toplamda 29.521 TL ertelenmiş vergi aktifini kayıtlarına yansıtmıştır.

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

	Cari Dönem	Önceki Dönem
2023	147.606	455.263
Sonraki yıllara taşınan mali zarar	147.606	455.263

15. Bilançonun diğer aktifler kalemi, nazım hesaplarda yer alan taahhütler hariç bilanço toplamının %10'unu aşıyor ise bunların en az %20'sini oluşturan alt hesapların isim ve tutarları

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Kamu kurum ve kuruluşlarından alacaklar ⁽¹⁾	52.549	175.700
Takas hesabı	34.708	4.453
Diğer ⁽²⁾	55.253	44.605
Toplam	142.510	224.758

⁽¹⁾ 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.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

II. Konsolide bilançonun pasif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar

1. Toplanan fonlara ilişkin bilgiler

a. Toplanan fonların vade yapısına ilişkin bilgiler

Cari Dönem	Vadesiz	1 Aya Kadar	3 Aya Kadar	6 Aya Kadar	9 Aya Kadar	1 Yıla Kadar	1 Yıl ve Üstü	Birikimli Katılma Hesabı	Toplam
I. Özel Cari Hesaplar Gerçek Kişi Ticari Olmayan-TP	59.133	-	-	-	-	-	-	-	59.133
II. Katılma Hesapları Gerçek Kişi Ticari Olmayan-TP	-	268.498	164.897	10.172	361	33.666	62	-	477.656
III. Özel Cari Hesaplar Diğer-TP	430.153	-	-	-	-	-	-	-	430.153
Resmi Kuruluşlar	19.783	-	-	-	-	-	-	-	19.783
Ticari Kuruluşlar	407.457	-	-	-	-	-	-	-	407.457
Diğer Kuruluşlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ticari ve Diğer Kur.	2.913	-	-	-	-	-	-	-	2.913
Bankalar ve Katılım Bankaları	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TCMB	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt içi Bankalar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt dışı Bankalar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Katılım Bankası	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IV. Katılma Hesapları-TP	-	3.788.582	573.049	2.164	1.310	594	-	-	4.365.699
Resmi Kuruluşlar	-	1.137.437	224.999	-	-	-	-	-	1.362.436
Ticari Kuruluşlar	-	2.464.499	218.831	2.164	1.310	594	-	-	2.687.398
Diğer Kuruluşlar	-	186.646	129.219	-	-	-	-	-	315.865
Ticari ve Diğer Kur.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bankalar ve Katılım Bankası	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V. Özel Cari Hesaplar Gerçek Kişi Ticari Olmayan- YP	204.192	-	-	-	-	-	-	-	204.192
VI. Katılma Hesapları Gerçek Kişi Ticari Olmayan- YP	-	463.136	92.005	2.025	4.046	5.928	-	-	567.140
VII. Özel Cari Hesaplar Diğer-YP	1.632.745	-	-	-	-	-	-	-	1.632.745
Yurt içinde Yer. Tüz. K.	1.580.076	-	-	-	-	-	-	-	1.580.076
Yurt dışında Yer. Tüz. K.	52.669	-	-	-	-	-	-	-	52.669
Bankalar ve Katılım Bankaları	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TCMB	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt içi Bankalar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt dışı Bankalar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Katılım Bankası	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VIII. Katılma Hesapları Diğer- YP	-	2.725.426	699.720	-	-	1.016	-	-	3.426.162
Resmi Kuruluşlar	-	37	200	-	-	-	-	-	237
Ticari Kuruluşlar	-	2.698.247	691.232	-	-	1.016	-	-	3.390.495
Diğer Kuruluşlar	-	4.854	3.729	-	-	-	-	-	8.583
Ticari ve Diğer Kur.	-	22.288	4.559	-	-	-	-	-	26.847
Bankalar ve Katılım Bankaları	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IX. Kıymetli Maden DH	222.128	118.261	151.151	19.513	501	2.869	-	-	514.423
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)	2.548.351	7.363.903	1.680.822	33.874	6.218	44.073	62	-	11.677.303

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

II. Konsolide bilançonun pasif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)

1. Toplanan fonlara ilişkin bilgiler (devamı)

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	100.070	-	-	-	-	-	-	-	100.070
Resmi Kuruluşlar	1	-	-	-	-	-	-	-	1
Ticari Kuruluşlar	99.944	-	-	-	-	-	-	-	99.944
Diğer Kuruluşlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ticari ve Diğer Kur.	125	-	-	-	-	-	-	-	125
Bankalar ve Katılım Bankaları	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TCMB	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt içi Bankalar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt dışı Bankalar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Katılım Bankası	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IV. Katılma Hesapları-TP	-	125.909	2.192.791	84.935	-	24.423	555	-	2.428.613
Resmi Kuruluşlar	-	52.859	12.584	15.655	-	5.007	-	-	86.105
Ticari Kuruluşlar	-	73.050	2.166.409	8.223	-	19.416	555	-	2.267.653
Diğer Kuruluşlar	-	-	13.798	61.057	-	-	-	-	74.855
Ticari ve Diğer Kur.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bankalar ve Katılım Bankası	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V. Özel Cari Hesaplar Gerçek Kişi Ticari Olmayan- YP	13.493	-	-	-	-	-	-	-	13.493
VI. Katılma Hesapları Gerçek Kişi Ticari Olmayan- YP	-	484	59.221	1	-	-	-	-	59.706
VII. Özel Cari Hesaplar Diğer-YP	382.071	-	-	-	-	-	-	-	382.071
Yurt içinde Yer. Tüz. K	378.668	-	-	-	-	-	-	-	378.668
Yurt dışında Yer. Tüz. K.	3.403	-	-	-	-	-	-	-	3.403
Bankalar ve Katılım Bankaları	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TCMB	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt içi Bankalar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt dışı Bankalar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Katılım Bankası	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VIII. Katılma Hesapları Diğer- YP	-	333	2.556.945	35.694	-	82.013	31.150	-	2.706.135
Resmi Kuruluşlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ticari Kuruluşlar	-	333	1.998.726	35.694	-	68.645	31.150	-	2.134.548
Diğer Kuruluşlar	-	-	271.140	-	-	-	-	-	271.140
Ticari ve Diğer Kur.	-	-	-	-	-	13.368	-	-	13.368
Bankalar ve Katılım Bankaları	-	-	287.079	-	-	-	-	-	287.079
IX. Kıymetli Maden DH	487	118	9.166	34.691	-	-	-	-	44.462
X. Katılma Hesapları Özel Fon Havuzları- TP	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt içinde Yer. K.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt dışında Yer. K.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
XI. Katılma Hesapları Özel Fon Havuzları-YP	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt içinde Yer. K.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yurt dışında Yer. K.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam (I+II+.....+IX+X+XI)	501.337	132.102	4.939.304	230.360	-	116.593	32.933	-	5.952.629

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

II. Konsolide bilançonun pasif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)

1. Toplanan fonlara ilişkin bilgiler (devamı)

b. Sigorta kapsamında bulunan katılım fonuna ilişkin bilgiler

b.1 Sigorta limitini aşan tutarlar

Sigorta kapsamında bulunan ve sigorta limitini aşan gerçek kişilerin ticari işlemlere konu olmayan özel cari ve katılma hesaplarına ilişkin bilgiler:

	Sigorta Kapsamında Bulunan		Sigorta Limitini Aşan	
	Cari Dönem	Önceki Dönem	Cari Dönem	Önceki Dönem
Gerçek Kişilerin Ticari İşlemlere Konu Olmayan Özel Cari ve Katılma Hesapları	301.009	35.298	1.325.300	261.987
Türk Parası Cinsinden Hesaplar	119.247	28.417	417.542	189.662
Yabancı Para Cinsinden Hesaplar	181.762	6.881	907.758	72.325
Yurt dışı Şubelerde Bulunan Yabancı Mercilerin Sigortasına Tabi Hesaplar	-	-	-	-
Kıyı Bnk. Blg. Şubelerde Bulunan Yabancı Merc. Sigorta Tabi Hesap	-	-	-	-

Katılım Bankalarında (yurt dışı şubelerinde açılanlar hariç), gerçek kişiler adına Türk Lirası veya döviz üzerinden açılan özel cari hesaplarda ve katılma hesaplarında toplanan fonlar, bir gerçek kişiye ait hesapların anapara ve 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.**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

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

II. Konsolide bilançonun pasif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)**2. Alınan kredilere ilişkin bilgiler****a.1 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	21.889	735.582	-	864.292
Yurt dışı Banka Kuruluş ve Fonlardan	-	191.286	-	-
Toplam	21.889	926.868	-	864.292

a.2 Alınan kredilerin vade ayırımına göre gösterilmesi

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Kısa Vadeli	21.889	926.868	-	864.292
Orta ve Uzun Vadeli	-	-	-	-
Toplam	21.889	926.868	-	864.292

b. Ana Ortaklık Banka'nın yükümlülüklerinin yoğunlaştığı alanlara ilişkin ilave açıklamalar

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

3. İhraç edilen menkul kıymetlere ilişkin bilgiler

Grup'un çeşitli yatırımcılardan fon toplamak amacıyla bağlı ortaklığı olan Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş. aracılığıyla gerçekleştirmiş olduğu Kira Sertifikası (Sukuk) ihraç işlemleri aşağıdaki gibidir:

İhraç tarihi	İhraç tutarı	Para cinsi	Vadesi	Kar payı oranı % ^(*)
07 Ağustos 2020 Cuma	100.500	TL	03 Şubat 2021 Çarşamba	Sabit
19 Ağustos 2020 Çarşamba	200.000	TL	16 Şubat 2021 Salı	Sabit
08 Eylül 2020 Salı	80.000	TL	05 Mart 2021 Cuma	Sabit
23 Eylül 2020 Çarşamba	200.040	TL	05 Ocak 2021 Salı	12
28 Eylül 2020 Pazartesi	62.910	TL	05 Ocak 2021 Salı	12,25
06 Ekim 2020 Salı	200.000	TL	12 Ocak 2021 Salı	12,5
14 Ekim 2020 Çarşamba	145.000	TL	29 Ocak 2021 Cuma	12,5
30 Ekim 2020 Cuma	200.000	TL	02 Şubat 2021 Salı	13
03 Kasım 2020 Salı	250.000	TL	02 Şubat 2021 Salı	14,25
11 Kasım 2020 Çarşamba	80.000	TL	20 Mayıs 2021 Perşembe	Sabit
18 Kasım 2020 Çarşamba	181.976	TL	23 Şubat 2021 Salı	14,5
24 Kasım 2020 Salı	320.000	TL	26 Şubat 2021 Cuma	15,25
27 Kasım 2020 Cuma	75.514	TL	29 Ocak 2021 Cuma	Sabit
30 Kasım 2020 Pazartesi	105.083	TL	14 Ocak 2021 Perşembe	Sabit
04 Aralık 2020 Cuma	51.000	TL	02 Şubat 2021 Salı	Sabit
16 Aralık 2020 Çarşamba	153.343	TL	18 Ocak 2021 Pazartesi	Sabit
31 Aralık 2020 Perşembe	215.000	TL	02 Şubat 2021 Salı	Sabit
31 Aralık 2020 Perşembe	98.532	TL	31 Mart 2021 Çarşamba	Sabit

(*) Kar payı oranı sabit olarak belirtilen kısa vadeli kira sertifikalarının kar payı oranları %8 - %17,50 aralığındadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

II. Konsolide bilançonun pasif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)

3. İhraç edilen menkul kıymetlere ilişkin bilgiler (devamı)

a. İhraç edilen menkul kıymetlere ilişkin özet tablo

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Kira Sertifikası	3.028.652	-	-	-
Toplam	3.028.652	-	-	-

4. Türev finansal yükümlülüklerle ilişkin bilgiler

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Vadeli İşlemler	1.710	7	34	-
Swap İşlemleri	41.569	-	-	5.857
Futures İşlemleri	-	-	-	-
Opsiyonlar	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-
Toplam	43.279	7	34	5.857

5. Kiralama işlemlerinden yükümlülüklerle ilişkin bilgiler

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
1 yıldan az	17.179	-	4.171	-
1-5 yıl arası	67.791	-	17.812	-
5 yıldan fazla	34.368	-	8.584	-
Toplam	119.338	-	30.567	-

6. Riskten korunma amaçlı türev finansal borçlara ilişkin bilgiler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

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

II. Konsolide bilançonun pasif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)**7. Karşılıklara ilişkin açıklamalar****a. Çalışan hakları karşılığına ilişkin bilgiler**

Grup'un bilanço tarihi itibarıyla 4.265 TL (31 Aralık 2019: 2.282 TL) tutarında kıdem tazminatı karşılığı, 2.400 TL (31 Aralık 2019: 1.043 TL) tutarında izin ücretleri karşılığı, 7.817 TL (31 Aralık 2019: 4.000 TL) performans prim karşılığı olmak üzere toplam 14.482 TL (31 Aralık 2019: 7.325 TL) çalışan hakları karşılığı bulunmaktadır.

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

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Net iskonto oranı (%)	2,10	3,60
Tahmin edilen maaş tavanı artış oranı (%)	9,50	9,20

Kıdem tazminatı yükümlülüğü karşılığının bilançodaki hareketi:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Önceki dönem sonu bakiyesi	2.282	1.284
Dönem içinde değişim	1.217	998
Aktüeryal (kazanç)/kayıp	766	-
Dönem sonu bakiyesi	4.265	2.282

b. Diğer karşılıklar

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Katılma hesabına dağıtılacak kârlardan ayrılan tutarlar	50.792	-
Devam eden dava karşılıkları	5.331	2.334
Değer düşüş karşılıkları	236	-
Gayrinakdi krediler birinci ve ikinci aşama beklenen zarar karşılığı	23.382	-
Toplam	79.741	2.334

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

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

II. Konsolide bilançonun pasif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)

7. 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	-

8. Vergi borcuna ilişkin açıklamalar

a. Cari vergi borcuna ilişkin açıklamalar

a.1. Vergi karşılığına ilişkin açıklamalar

Grup'un 31 Aralık 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	4.420	2.856
BSMV	5.134	2.540
Ücretlerden kesilen gelir vergisi	4.443	2.306
Ödenecek Katma Değer Vergisi	1.173	741
Gayrimenkul Sermaye İradı Vergisi	129	88
Kambiyo Muameleleri Vergisi	425	8
Diğer	345	137
Toplam	16.069	8.676

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

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

II. Konsolide bilançonun pasif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)**8. 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	1.762	1.026
Sosyal Sigorta Primleri-Personel	2.580	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	258	100
İşsizlik Sigortası-Personel	129	50
Diğer	102	146
Toplam	4.831	2.022

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

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

10. Grup'un 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	-	1.545.981	-	1.076.666
Sermaye Benzeri Krediler	-	1.545.981	-	1.076.666
Sermaye Benzeri Borçlanma Araçları	-	-	-	-
Katkı Sermaye Hesaplamasına Dâhil Edilecek Borçlanma Araçları	-	-	-	-
Sermaye Benzeri Krediler	-	-	-	-
Sermaye Benzeri Borçlanma Araçları	-	-	-	-
Toplam	-	1.545.981	-	1.076.666

Grup'un 31 Aralık 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.

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

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

II. Konsolide bilançonun pasif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)

12. Özkaynaklara ilişkin bilgiler

a. Ödenmiş sermayenin gösterimi

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Hisse senedi karşılığı	1.026.915	750.000
İmtiyazlı hisse senedi karşılığı	-	-

c. Ödenmiş sermaye tutarı, Grup'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	1.026.915	1.026.915

d. Cari dönem içinde yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile arttırılan sermaye payına ilişkin diğer bilgiler

Grup, cari dönemde 7 Aralık 2020 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul'da, Yönetim Kurulu'nun teklif kararı ile Grup sermayesi 750.000 TL'den 1.026.915 TL'ye çıkartılmıştır. Sermaye artışı nakden gerçekleşmiştir.

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

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

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

Grup faaliyetlerini karlılıkla sürdürmekte ve dönem karlarının büyük bölümünü yedeklere aktarım şeklinde özkaynaklar içinde muhafaza etmektedir. Öte yandan Grup'un özkaynakları likit ve getirili aktiflerde değerlendirilmektedir.

f. Sermayeyi temsil eden hisse senetlerine tanınan imtiyazlara ilişkin özet bilgiler

Sermayeyi temsil eden hisse senetlerine tanınan imtiyazlar bulunmamaktadır.

g. Menkul değerler değer artış fonuna ilişkin bilgiler

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
İştirakler, bağlı ortaklıklar ve birlikte kontrol edilen ortaklıklardan (İş ortaklıklarından)	-	-	-	-
Değerleme farkı (*)	(3.408)	1.109	-	-
Kur farkı	-	-	-	-
Toplam	(3.408)	1.109	-	-

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

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

II. Konsolide bilançonun pasif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)**12. Özkaynaklara ilişkin bilgiler (devamı)****ğ. Diğer sermaye yedeklerine ilişkin bilgiler**

Grup, 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 Ana Ortaklık 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.

III. Konsolide nazım hesaplara ilişkin açıklama ve dipnotlar**1. Nazım hesaplarda yer alan yükümlülüklerle ilişkin açıklama****a. Gayri kabili rücu nitelikteki kredi taahhütlerinin türü ve miktarı**

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Kullandırma Garantili Kredi Tahsis Taahhütleri	323.542	3.970
Vadeli Aktif Değer Alım Satım Taahhütleri	175.454	42.272
Çekler İçin Ödeme Taahhütlerimiz	31.642	1.230
İhracat Taahhütlerinden Kaynaklanan Vergi ve Fon Yükümlülükleri	-	-
Kredi Kartları Harcama Limiti Taahhütleri	-	-
Diğer Cayılamaz Taahhütler	131.859	-
Toplam	662.497	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	2.187.919	396.587
Banka Kredileri	850.386	-
Akreditifler	123.057	30.136
Diğer Garanti ve Kefaletler	-	-
Toplam	3.161.362	426.723

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

III. Konsolide nazım hesaplara ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)

1. Nazım hesaplarda yer alan yükümlülüklerle ilişkin açıklama (devamı)

b. Nazım hesap kalemlerinden kaynaklanan muhtemel zararların ve taahhütlerin yapısı ve tutarı (devamı)

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

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Geçici Teminat Mektupları	152.583	2.997
Avans Teminat Mektupları	93.831	83.945
Gümrüklere Hitaben Verilen Teminat Mektupları	18.563	5.735
Kesin Teminat Mektupları	1.922.942	303.910
Toplam	2.187.919	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 Yılda Daha Uzun Süreli Asıl Vadeli	-	-
Diğer Gayrinakdi Krediler	662.497	47.472
Toplam	662.497	47.472

c.2. Gayrinakdi krediler hesabı içinde sektör bazında risk yoğunlaşması hakkında bilgi

	Cari Dönem			
	TP	(%)	YP	(%)
Tarım	40.415	2,88	10.822	0,62
Çiftçilik ve Hayvancılık	3.863	0,28	-	-
Ormancılık	36.552	2,61	10.822	0,62
Balıkçılık	-	-	-	-
Sanayi	183.692	13,10	727.493	41,36
Madencilik ve Taş ocakçılığı	300	0,02	-	-
İmalat Sanayi	117.125	8,35	727.493	41,36
Elektrik, Gaz, Su	66.267	4,73	-	-
İnşaat	790.882	56,40	39.945	2,26
Hizmetler	363.209	25,90	788.415	44,82
Toptan ve Perakende Ticaret	270.513	19,29	682.734	38,81
Otel ve Lokanta Hizmetleri	26.461	1,89	89.858	5,11
Ulaştırma ve Haberleşme	30.237	2,16	6.991	0,40
Mali Kuruluşlar	-	-	-	-
Gayrimenkul ve Kiralama Hizmetleri	11.414	0,81	-	-
Serbest Meslek Hizmetleri	-	-	-	-
Eğitim Hizmetleri	22.862	1,63	5.079	0,29
Sağlık ve Sosyal Hizmetler	1.722	0,12	3.753	0,21
Diğer	24.083	1,72	192.406	10,94
Toplam	1.402.281	100,00	1.759.081	100,00

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

III. Konsolide nazım hesaplara ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)

1. Nazım hesaplarda yer alan yükümlülüklerle ilişkin açıklama (devamı)

c. Gayrinakdi krediler kapsamında (devamı)

c.2. Gayrinakdi krediler hesabı içinde sektör bazında risk yoğunlaşması hakkında bilgi (devamı)

	Önceki Dönem			
	TP	(%)	YP	(%)
Tarım	2.319	0,72	-	-
Çiftçilik ve Hayvancılık	2.319	0,72	-	-
Ormancılık	-	-	-	-
Balıkçılık	-	-	-	-
Sanayi	25.721	8,01	5.598	5,30
Madencilik ve Taş ocakçılığı	-	-	-	-
İmalat Sanayi	25.721	8,01	5.598	5,30
Elektrik, Gaz, Su	-	-	-	-
İnşaat	-	-	6.613	6,26
Hizmetler	292.285	91,04	93.460	88,44
Toptan ve Perakende Ticaret	-	-	14.400	13,62
Otel ve Lokanta Hizmetleri	-	-	-	-
Ulaştırma ve Haberleşme	-	-	-	-
Mali Kuruluşlar	272.680	84,93	19.861	18,80
Gayrimenkul ve Kiralama Hizmetleri	19.605	6,11	59.199	56,02
Serbest Meslek Hizmetleri	-	-	-	-
Eğitim Hizmetleri	-	-	-	-
Sağlık ve Sosyal Hizmetler	-	-	-	-
Diğer	727	0,23	-	-
Toplam	321.052	100,00	105.671	100,00

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

III. Konsolide nazım hesaplara ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)

1. Nazım hesaplarda yer alan yükümlülüklerle ilişkin açıklama (devamı)

c. Gayrinakdi krediler kapsamında (devamı)

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

Cari Dönem	I. Grup		II. Grup	
	TP	YP	TP	YP
Gayrinakdi krediler	1.402.281	1.759.081	-	-
Teminat mektupları	1.298.020	889.899	-	-
Aval ve kabul kredileri	-	-	-	-
Akreditifler	73.261	49.796	-	-
Cirolar	-	-	-	-
Menkul kıymet ihracında satın alma garantileri	-	-	-	-
Faktoring garantileri	-	-	-	-
Diğer garanti ve kefaletler	31.000	819.386	-	-
Önceki Dönem	I. Grup	II. Grup		
	TP	YP	TP	YP
Gayrinakdi krediler	321.052	105.671	-	-
Teminat mektupları	299.305	97.282	-	-
Aval ve kabul kredileri	-	-	-	-
Akreditifler	21.747	8.389	-	-
Cirolar	-	-	-	-
Menkul kıymet ihracında satın alma garantileri	-	-	-	-
Faktoring garantileri	-	-	-	-
Diğer garanti ve kefaletler	-	-	-	-

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

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

III. Konsolide nazım hesaplara ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)**2. Türev işlemlere ilişkin açıklamalar**

	Amaçlarına göre türev işlemler	Amaçlarına göre türev işlemler
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Alım satım amaçlı işlemlerin türleri		
Döviz ile ilgili türev işlemler (I)	1.474.288	803.102
Vadeli döviz alım satım işlemleri	214.345	15.622
Swap para alım satım işlemleri	1.259.943	787.480
Futures para işlemleri	-	-
Para alım satım opsiyonları	-	-
Kâr payı ile ilgili türev işlemler (II)	-	-
Vadeli kâr payı sözleşmesi alım satım işlemleri	-	-
Swap kâr payı alım satım işlemleri	-	-
Kâr payı alım satım opsiyonları	-	-
Futures kâr payı alım satım işlemleri	-	-
Diğer alım-satım amaçlı türev işlemler (III)	-	-
A. Toplam alım satım amaçlı türev işlemler (I+II+III)	1.474.288	803.102
Riskten korunma amaçlı türev işlem türleri	-	-
Gerçeğe uygun değer değişikliği riskinden korunma amaçlı	-	-
Nakit akış riskinden korunma amaçlı	-	-
YP üzerinden yapılan iştirak yatırımları riskinden korunma amaçlı	-	-
B. Toplam riskten korunma amaçlı türev işlemler	-	-
Türev işlemler toplamı (A+B)	1.474.288	803.102

3. Kredi türevlerine ve bunlardan dolayı maruz kalınan risklere ilişkin açıklamalar**4. Koşullu borçlar ve varlıklara ilişkin açıklamalar**

Grup çeşitli kişi ve kurumlar tarafından aleyhinde açılan, gerçekleşme olasılığı yüksek ve nakit çıkışı gerektirebilecek davaları için 5.331 TL (31 Aralık 2019: 2.334 TL) tutarında karşılık ayırmış olup söz konusu karşılık Beşinci bölüm II.6.b nolu "Diğer Karşılıklar" notu altında gösterilmiştir.

5. Başkaları nam ve hesabına verilen hizmetlere ilişkin açıklamalar

Grup'un gerçek ve tüzel kişiler, vakıflar, emeklilik sigortası fonları ve diğer kurumlar adına plasmada bulunma gibi faaliyetleri bulunmamaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

IV. Konsolide 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	279.772	5.673	250.918	1.129
Orta ve uzun vadeli kredilerden	384.051	122.417	52.039	22.408
Takipteki alacaklardan alınan kâr payları	-	-	-	-
Toplam	663.823	128.090	302.957	23.537

b. Bankalardan alınan kâr payı gelirlerine ilişkin bilgiler

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
T.C. Merkez Bankası'ndan	10.681	-	2.847	-
Yurt içi bankalardan	535	-	34.222	-
Yurt dışı bankalardan	-	-	-	-
Yurt dışı merkez ve şubelerden	-	-	-	-
Toplam	11.216	-	37.069	-

e. 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	35.764	19.033	15.266	17.340
Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklardan	70.549	5.444	-	-
İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklardan	-	62.122	-	32.206
Toplam	106.313	86.599	15.266	49.546

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

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
İştirak ve bağlı ortaklıklardan alınan kar payları	1.241	-	-	-
Toplam	1.241	-	-	-

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

IV. Konsolide 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						Birikimli katılma hesabı	Toplam
Hesap adı	1 aya kadar	3 aya kadar	6 aya kadar	9 aya kadar	1 yıla kadar	1 yıldan uzun		
Türk parası								
Özel cari hesap ve katılma hesapları aracılığı ile bankalardan toplanan fonlar	-	-	-	-	-	-	-	-
Gerçek kişilerin ticari olmayan katılma hs.	2.166	25.195	2.530	-	438	1.466	-	31.795
Resmi kuruluş katılma hs.	23.242	32.758	10.766	-	404	-	-	67.170
Ticari kuruluş katılma hs.	17.023	196.581	7.407	-	1.198	104	-	222.313
Diğer kuruluş katılma hs.	928	15.020	5.979	-	-	-	-	21.927
Toplam	43.359	269.554	26.682	-	2.040	1.570	-	343.205
Yabancı para								
Bankalar	-	3.773	-	-	-	-	-	3.773
Gerçek kişilerin ticari olmayan katılma hs.	362	2.849	96	-	54	6	-	3.367
Resmi kuruluş katılma hs.	-	311	-	-	-	-	-	311
Ticari kuruluş katılma hs.	1.094	43.893	1.510	-	705	417	-	47.619
Diğer kuruluş katılma hs.	17	3.008	-	-	-	-	-	3.025
Kıymetli maden depo hs.	927	-	-	-	-	-	-	927
Toplam	2.400	53.834	1.606	-	759	423	-	59.022
Genel toplam	45.759	323.388	28.288	-	2.799	1.993	-	402.227

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

IV. Konsolide 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

Önceki Dönem	Katılma hesapları						Birikimli katılma hesabı	Toplam
	1 aya kadar	3 aya kadar	6 aya kadar	9 aya kadar	1 yıla kadar	1 yıldan uzun		
Hesap adı								
Türk parası								
Özel cari hesap ve katılma hesapları aracılığı ile bankalardan toplanan fonlar	-	743	-	-	-	-	-	743
Gerçek kişilerin ticari olmayan katılma hs.	217	3.731	1.307	-	236	25	-	5.516
Resmi kuruluş katılma hs.	4.355	2.730	7	-	7	-	-	7.099
Ticari kuruluş katılma hs.	3.730	117.593	2.847	68	907	21	-	125.166
Diğer kuruluş katılma hs.	494	18.735	497	-	-	-	-	19.726
Toplam	8.796	143.532	4.658	68	1.150	46	-	158.250
Yabancı para								
Bankalar	-	2.137	-	-	-	-	-	2.137
Gerçek kişilerin ticari olmayan katılma hs.	2	190	-	-	-	-	-	192
Resmi kuruluş katılma hs.	-	460	-	-	-	-	-	460
Ticari kuruluş katılma hs.	644	8.576	390	-	345	151	-	10.106
Diğer kuruluş katılma hs.	36	2.433	-	-	-	-	-	2.469
Kıymetli maden depo hs.	16	94	73	-	-	-	-	183
Toplam	698	13.890	463	-	345	151	-	15.547
Genel toplam	9.494	157.422	5.121	68	1.495	197	-	173.797

b. Kullanılan kredilere verilen kâr payı giderlerine ilişkin bilgiler

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Bankalara	3.151	5.178	-	1.590
T.C. Merkez Bankası'na	-	-	-	-
Yurt içi bankalara	3.151	3.506	-	1.120
Yurt dışı bankalara	-	1.672	-	470
Yurt dışı merkez ve şubelere	-	-	-	-
Diğer kuruluşlara	-	67.112	-	34.657
Toplam	3.151	72.290	-	36.247

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

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

IV. Konsolide 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**

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

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

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
İhraç edilen menkul kıymetlere verilen kâr payları	26.374	-	-	-
Toplam	26.374	-	-	-

3. Net ücret ve komisyon gelirleri/giderleri kaleminde yer alan diğer kalemlerin, gelir tablosu toplamının %10'unu aşması halinde bu kalemlerin en az %20'sini oluşturan alt hesaplar

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 25.053 TL (1 Ocak - 31 Aralık 2019: 868 TL) tutarındaki diğer alınan ücret ve komisyonların 7.649 TL'si (1 Ocak - 31 Aralık 2019: 333 TL) ithalat komisyonlarından ve 5.819 TL'si (1 Ocak - 31 Aralık 2019 : 92 TL) havale komisyonlarından 2.051 TL'si (1 Ocak - 31 Aralık 2019 : 123 TL) sigorta ve aracılık komisyonlarından 9.534 TL'si (1 Ocak - 31 Aralık 2019 : 320 TL) diğer komisyonlardan oluşmaktadır.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 12.492 TL (1 Ocak - 31 Aralık 2019: 2.620 TL) tutarındaki diğer verilen ücret ve komisyonların; 6.577 TL'si (1 Ocak - 31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır) TCMB'ye ödenen zorunlu karşılık komisyonlarından, 2.504 TL'si (1 Ocak - 31 Aralık 2019 : 99 TL) yurtdışındaki muhabirlere verilen masraf ve komisyonlarından, 3.411 TL'si (1 Ocak - 31 Aralık 2019 : 2.521 TL) verilen diğer komisyonlardan oluşmaktadır.

4. Temettü gelirlerine ilişkin açıklamalar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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

5. Ticari kâr/zarara ilişkin açıklamalar (net)

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Kar	1.151.063	253.103
Sermaye piyasası işlemleri karı	7.117	27.276
Türev finansal işlemlerden kar	128.284	29.988
Kambiyo İşlemlerinden Kar	1.015.662	195.839
Zarar (-)	1.128.802	220.589
Sermaye piyasası işlemleri zararı	112	261
Türev finansal işlemlerden zarar	319.573	30.047
Kambiyo işlemlerinden zarar	809.117	190.281
Ticari kâr/zarar (net)	22.261	32.514

6. Diğer faaliyet gelirlerine ilişkin bilgiler

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Geçmiş yıllara ilişkin beklenen zarar karşılıkları iptali ^(*)	31.868	-
Aktiflerin satışından elde edilen gelirler ^(**)	42.499	2.693
Önceki yıllarda ayrılan karşılıklardan gelirler	124	18.670
Haberleşme giderleri karşılığı iptali	-	23
Kiralama gelirleri	8	-
Diğer gelirler	10.891	2.729
Toplam	85.390	24.115

(*) 16.615 TL daha önce aktiften silinen ve Varlık Yönetim Şirketi'nden sağlanan, 2020 yılına ait tahsilatlardan, anlaşma gereği Grup payına düşen tutarı ifade etmektedir.

(**) 42.499 TL Ana Ortaklık Banka'nın menkul ve gayrimenkul satışından elde ettiği gelirlerden oluşmaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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

7. Beklenen zarar karşılık giderleri ve diğer karşılık giderleri:

	Cari Dönem
Beklenen Kredi Zarar Karşılıkları	87.148
12 Aylık Beklenen Zarar Karşılığı (Birinci Aşama)	86.858
Kredi Riskinde Önemli Artış (İkinci Aşama)	191
Temerrüt (Üçüncü Aşama)	99
Menkul Değerler Değer Düşme Giderleri	25.503
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr veya Zarara Yansıtılan FV	25.503
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 (*)	14.188
Toplam	126.839

(*) 10.419 TL katılma hesabına dağıtılacak kârlardan ayrılan tutarlardan ve 3.740 TL dava karşılıklardan oluşmaktadır.

	Önceki Dönem
Özel Karşılıklar	111
Tahsil İmkânı Sınırlı Krediler İçin Ayrılanlar	-
Tahsili Şüpheli Krediler İçin Ayrılanlar	-
Zarar Niteliğindeki Krediler İçin Ayrılanlar	111
Genel Karşılıklar	79.141
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	-
Toplam	79.252

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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

8. Diğer faaliyet giderlerine ilişkin bilgiler

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Kıdem tazminatı karşılığı	414	847
Banka sosyal yardım sandığı varlık açıkları karşılığı	-	-
Maddi duran varlık değer düşüş giderleri	-	-
Maddi duran varlık amortisman giderleri	30.916	8.061
Maddi olmayan duran varlık değer düşüş giderleri	-	-
Şerefiye değer düşüş gideri	-	-
Maddi olmayan duran varlık amortisman giderleri	15.844	9.245
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	49.592	35.484
TFRS 16 istisnalarına ilişkin kiralama giderleri	14	16
Bakım ve onarım giderleri	4.521	1.598
Reklam ve ilan giderleri	13.122	7.166
Diğer giderler ⁽¹⁾	31.935	26.704
Aktiflerin satışından doğan zararlar	-	-
Diğer ⁽²⁾	22.412	17.869
Toplam	119.178	71.506

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

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Haberleşme giderleri	9.264	2.596
Temizlik giderleri	5.000	1.516
Isıtma aydınlatma ve su giderleri	3.372	1.591
Menkuller sigorta giderleri	1.592	576
Taşıt aracı giderleri	1.319	967
Dava ve mahkeme giderleri	1.405	14.899
Kırtasiye giderleri	1.012	622
Temsil ve ağırlama giderleri	1.307	205
Yardım ve bağışlar	1.018	77
Ortak giderlere katılma giderleri	397	1.853
Diğer	6.249	1.802
Toplam	31.935	26.704

⁽²⁾ Diğer bakiyesinin detayları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Vergi, resim, harçlar ve fonlar	13.750	12.496
Denetim ve müşavirlik ücretleri	3.563	2.489
Katılım bankalar birliği masraf payı	2.649	1.402
Tasarruf mevduatı sigorta fonu	1.118	90
Diğer	1.332	1.392
Toplam	22.412	17.869

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

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

IV. Konsolide kâr veya zarar tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)**9. Sürdürülen faaliyetler ile durdurulan faaliyetler vergi öncesi kâr/zararına ilişkin açıklama**

Grup'un vergi öncesi kârının 371.613 TL (31 Aralık 2019: 217.652 TL) tutarındaki kısmı net kâr payı gelirinden, 21.113 TL (31 Aralık 2019: 1.365 TL) tutarındaki kısmı net ücret ve komisyon giderlerinden oluşmakta olup, diğer faaliyet giderlerinin toplamı 119.177 TL (31 Aralık 2019: 71.506 TL) tutarındadır.

10. Sürdürülen faaliyetler ile durdurulan faaliyetler vergi karşılığına ilişkin açıklama

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Grup'un 94.719 TL (31 Aralık 2020: 16.921 TL) tutarında ertelenmiş vergi geliri ve 70.865 TL (31 Aralık 2019: 15.797 TL) tutarında ertelenmiş vergi gideri bulunmaktadır. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Grup'un cari vergi karşılığı bulunmamaktadır.

Grup'un durdurulan faaliyeti bulunmadığı için buna ilişkin vergi karşılığı bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

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

Grup'un durdurulan faaliyeti bulunmamaktadır. Sürdürülen faaliyet karı 104.480 TL'den (31 Aralık 2019: 46.103 TL) 23.854 TL (31 Aralık 2019: 1.124 TL) tutarındaki dönem vergi karşılık gideri düşülmesi sonucu net dönem karı 80.626 TL (31 Aralık 2019: 44.979 TL) olarak gerçekleşmiştir.

12. Net dönem kâr/zararına ilişkin açıklamalar

a. Olağan bankacılık işlemlerinden kaynaklanan gelir ve gider kalemlerinin niteliği, boyutu ve tekrarlanma oranının açıklanması Grup'un 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.

V. Konsolide özkaynak değişim tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar

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

Kâr payı dağıtımına Genel Kurul toplantısında karar verilecek olup, Genel Kurul, ekli finansal tabloların kesinleştiği tarih itibarıyla henüz yapılmamıştır. Grup, cari dönemde 7 Aralık 2020 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul'da, Yönetim Kurulu'nun teklif kararı ile Grup sermayesi 750.000 TL'den 1.026.915 TL'ye çıkarılmıştır. Sermaye artışı nakden gerçekleşmiştir.

1. Cari dönemde finansal araçların muhasebeleştirilmesi standardının uygulanması sebebiyle meydana gelen artışlara ilişkin bilgiler

a. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların yeniden değerlendirilmesinden sonra meydana gelen artışlara ilişkin bilgiler

Cari dönemde gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların yeniden değerlendirilmesinden sonra meydana gelen artış bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

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

Cari dönemde nakit akış riskinden korunma kalemlerinde meydana gelen artış bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

V. Konsolide özkaynak değişim tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı)

1. Cari dönemde finansal araçların muhasebeleştirilmesi standardının uygulanması sebebiyle meydana gelen artışlara ilişkin (devamı)

c. Maddi duran varlıkların yeniden değerlendirilmesinden sonra meydana gelen artış

Cari dönemde maddi duran varlıkların makul değerleri ile yeniden ölçülmesinden kaynaklanan artış bulunmamaktadır (31 Aralık 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 10.581 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 (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

3. Temettüye ilişkin bilgiler

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

Bu rapor tarihi itibarıyla Grup, 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. Ana Ortaklık Banka'nın, tüm sermaye payı sınıfları için; kâr payı dağıtılması ve sermayenin geri ödenmesi ile ilgili kısıtlamalar dâhil olmak üzere bu kalemle ilgili haklar, öncelikler ve kısıtlamaları

Ana Ortaklık Banka'nın, tüm sermaye payı sınıfları için; kâr payı dağıtılması ve sermayenin geri ödenmesi ile ilgili herhangi bir kısıtlaması bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

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

Diğer sermaye artırım kalemleri bulunmamaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

VI. Konsolide nakit akış tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar

Nakit ve nakde eşdeğer varlıkları oluşturan unsurlar, bu unsurların belirlenmesinde kullanılan muhasebe politikası:

Kasa, efektif deposu, yoldaki paralar ve satın alınan banka çekleri ile T.C. Merkez Bankası dahil bankalardaki vadesiz mevduat "Nakit" olarak; orijinal vadesi üç aydan kısa olan bankalar arası para piyasası plasmanları ve bankalardaki vadeli depolar "Nakde eşdeğer varlık" olarak tanımlanmaktadır.

Dönem başındaki nakit ve nakde eşdeğer varlıklar:

	Cari dönem dönem	Önceki dönem
Nakit	89.551	6
Kasa ve efektif deposu	17.505	6
Yoldaki paralar	-	-
T.C. Merkez Bankası	72.046	-
Nakde eşdeğer varlıklar	162.057	654.081
Yurt içi bankalar	152.078	654.081
Yurt dışı bankalar	9.979	-
Toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	251.608	654.087

Dönem sonundaki nakit ve nakde eşdeğer varlıklar:

	Cari dönem	Önceki dönem
Nakit	812.166	89.551
Kasa ve efektif deposu	585.172	17.505
Yoldaki paralar	-	-
T.C. Merkez Bankası	226.994	72.046
Nakde eşdeğer varlıklar	910.842	162.057
Yurt içi bankalar	730.588	152.078
Yurt dışı bankalar	180.254	9.979
Toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	1.723.008	251.608

2. Grup'un elinde bulunan ancak, yasal sınırlamalar veya diğer nedenlerle Grup'un serbest kullanımında olmayan nakit ve nakde eşdeğer varlık mevcuduna ilişkin bilgi:

Merkez Bankası nezdinde tutulan vadeli serbest olmayan hesaplar ve pos işlemlerinden kaynaklı bloke tutar nakit ve nakde eşdeğer varlık olarak nitelendirilmemektedir.

3. Nakit akış tablosunda yer alan diğer kalemleri ve döviz kurundaki değişimin nakit ve nakde eşdeğer varlıklar üzerindeki etkisi kalemine ilişkin açıklamalar:

"Bankacılık faaliyet konusu varlık ve yükümlülüklerdeki değişim öncesi faaliyet kârı" içinde yer alan (12.926) TL (31 Aralık 2019: 31.845 TL) tutarındaki "Diğer" kalemi, esas olarak karşılık gideri ve diğer faaliyet giderlerinden oluşmaktadır.

"Bankacılık faaliyetleri konusu varlık ve yükümlülüklerdeki değişim" içinde yer alan 1.338.692 TL (31 Aralık 2019: 104.658 TL) tutarındaki "Diğer borçlardaki net artış/azalış" kalemi kiralama işlemlerinden borçlar, diğer yabancı kaynaklar ve ödenecek vergi, resim, harç ve primlerdeki değişimlerden oluşmaktadır.

Döviz kurundaki değişimin nakit ve nakde eş değeri varlıklar üzerindeki etkisi 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde yaklaşık 375.282 TL (31 Aralık 2019: 7.869 TL) olarak tespit edilmiştir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

VII. Ana Ortaklık Banka'nın dahil olduğu risk grubuna ilişkin açıklamalar

1. Ana Ortaklık Banka'nın dahil olduğu risk grubuna ilişkin işlemlerin hacmi, dönem sonunda sonuçlanmamış kredi ve toplanan fon işlemleri, döneme ilişkin gelir ve giderler

a. Cari Dönem

Ana Ortaklık Banka'nın Dahil Olduğu Risk Grubu	İştirak, Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları)		Ana Ortaklık Banka'nın Doğrudan ve Dolaylı Ortakları		Risk Grubuna Dahil Olan Diğer Gerçek ve Tüzel Kişiler	
	Nakdi	G.Nakdi	Nakdi	G.Nakdi	Nakdi	G.Nakdi
Krediler ve Diğer Alacaklar						
Dönem Başı Bakiyesi	-	-	-	-	-	-
Dönem Sonu Bakiyesi	-	-	-	-	-	-
Alınan Kar Payı ve Komisyon Gelirleri	-	-	-	-	-	-

b. Önceki Dönem

Bulunmamaktadır.

c.1. Ana Ortaklık Banka'nın dahil olduğu risk grubuna ait özel cari ve katılma hesaplarına ilişkin bilgiler:

Ana Ortaklık Banka'nın Dahil Olduğu Risk Grubu	İştirak, Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları)		Ana Ortaklık Banka'nın Doğrudan ve Dolaylı Ortakları		Risk Grubuna Dahil Olan Diğer Gerçek ve Tüzel Kişiler	
	Cari Dönem	Önceki Dönem	Cari Dönem	Önceki Dönem	Cari Dönem	Önceki Dönem
Özel Cari ve Katılma Hesapları						
Dönem Başı Bakiyesi	-	-	-	-	-	-
Dönem Sonu Bakiyesi	-	-	-	-	-	-
Katılma Hesabı Kar Payı Gideri (*)	-	-	-	-	-	-

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

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

d. Ana Ortaklık Banka üst yönetimine sağlanan faydalara ilişkin bilgiler:

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait Ana Ortaklık Banka'nın üst düzey yöneticilerine sağlanan ücret ve menfaatlerinin toplam tutarı 5.442 TL'dir (31 Aralık 2019: 6.731 TL).

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

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

VIII. Ana Ortaklık Banka'nın yurt içi, yurt dışı, kıyı bankacılığı bölgelerindeki şube veya iştirakler ile yurt dışı temsilciliklerine ilişkin açıklamalar**1. Ana Ortaklık Banka'nın yurt içi ve yurt dışı şube ve temsilciliklerine ilişkin bilgiler:**

	Sayı	Çalışan sayısı			
Yurt içi şube	50	814			
			Bulunduğu ülke		
Yurt dışı temsilcilikler	-	-	-		
				Aktif toplamı (bin TL)	Yasal sermaye
Yurt dışı şubeler	-	-	-	-	-
Kıyı Bnk. Blg. Şubeler	-	-	-	-	-

1. Ana Ortaklık Banka'nın yurt içinde ve yurt dışında şube veya temsilcilik açması, kapatması, organizasyonunu önemli ölçüde değiştirmesine ilişkin açıklamalar

Ana Ortaklık Banka, 2020 yılı içerisinde yurt dışında şube açmamıştır. Yurt içinde farklı bölgelerde 50 adet şube açmıştır.

IX. Bilanço sonrası hususlara ilişkin açıklama ve dipnotlar

Ana Ortaklık Banka'nın kaynak kuruluş/fon kullanıcısı olarak yer alacağı ve Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş. tarafından, yurt içinde, 5.000.000 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 17 Eylül 2020 tarih ve 59/1169 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu ihraç tavanı kapsamında, Emlak Katılım Varlık Kiralama A.Ş. tarafından, nitelikli yatırımcılara satılmak üzere SPK'den 17 Eylül 2020 tarihinde alınan 5.000.000 TL tutarlı tertip ihraç onayı kapsamında,

- 14 Ocak 2021 tarihinde yurtiçinde tahsisli olarak 75 gün vadeli, %18 getiri oranlı, 400.000 TL,
- 14 Ocak 2021 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 46 gün vadeli, 101.500 TL
- 18 Ocak 2021 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 91 gün vadeli, 154.962 TL,
- 29 Ocak 2021 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 138 gün vadeli, 150.000 TL,
- 2 Şubat 2021 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 134 gün vadeli, 200.000 TL,,
- 2 Şubat 2021 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 136 gün vadeli, 300.000 TL,
- 4 Şubat 2021 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 180 gün vadeli, 100.000 TL,
- 4 Şubat 2021 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 46 gün vadeli, 50.000 TL,
- 12 Şubat 2021 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 46 gün vadeli, 80.000 TL,
- 23 Şubat 2021 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 86 gün vadeli, 205.826 TL,
- 26 Şubat 2021 tarihinde yurtiçinde nitelikli yatırımcıya yönelik 104 gün vadeli, 310.000 TL tutarlarında kira sertifikası ihraç işlemleri gerçekleştirilmiştir.

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

ALTINCI BÖLÜM

Diğer açıklamalar

I. Grup'un faaliyetine ilişkin diğer açıklamalar

Bulunmamaktadır.

YEDİNCİ BÖLÜM

Bağımsız denetim raporuna ilişkin açıklamalar

I. Bağımsız denetim raporuna ilişkin olarak açıklanması gereken hususlar

Grup'un kamuya açıklanacak 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla ve aynı tarihte sona eren döneme ilişkin konsolide finansal tabloları ve dipnotları Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ (a Member Firm of Ernst & Young Global Limited) tarafından bağımsız denetime tabi tutulmuş ve 26 Şubat 2021 tarihli bağımsız denetim raporu bu raporun önünde sunulmuştur.

II. Bağımsız denetçi tarafından hazırlanan açıklama ve dipnotlar

Bulunmamaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI

Genel Müdürlük / Head Office

Barbaros Mah. Begonya Sok. No:9A/1 Ataşehir - İstanbul / TÜRKİYE

[f](#) [t](#) [@](#) /tremlakkatilim [in](#) /company/tremlakkatilim

☎ 0850 222 26 26

www.emlakkatilim.com.tr