

Güçüne Güven



İçindekiler

BÖLÜM I - Sunuş

- 4 Hakkımızda
- 5 Vizyon - Misyon
- 5 Kurumsal Değerlerimiz
- 6 EmlakBank Tarihinden Satırbaşları
- 8 Finansal Göstergeler
- 8 Sermaye ve Ortaklık Yapısı
- 9 2018 Yılında Öne Çıkanlar
- 10 Stratejilerimiz ve Geleceğe Dair Hedefler
- 11 2019 Şube Açılış Planı ve Şube Açılış Stratejisi
- 12 Yönetim Kurulu Başkanı'nın Değerlendirmesi
- 14 Genel Müdür'ün Değerlendirmesi
- 16 Makroekonomik Görünüm
- 18 İştirakler
- 19 2018 Yılında Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler

BÖLÜM II - Yönetim ve Kurumsal Yönetim Uygulamaları

- 20 Yönetim Kurulu
- 21 Üst Yönetim
- 21 İç Sistemler Kapsamındaki Yöneticiler
- 22 Organizasyon Şeması
- 24 Yönetim Kurulu Özet Raporu
- 25 Komitelerin Faaliyetleri ile İlgili Bilgiler
- 28 İnsan Kaynakları Uygulamaları ve Politikaları ile 2019 Yılına İlişkin Beklentiler
- 29 EmlakBank'ın Dahil Olduğu Risk Grubu ile Yaptığı İşlemlere İlişkin Bilgiler
- 29 Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar
- 29 Destek Hizmeti Alınan Kuruluşlara İlişkin Bilgiler

BÖLÜM III - Finansal Bilgiler ve Risk Yönetimi

- 30 Denetim Komitesinin İç Denetim, İç Kontrol ve Uyum ile Risk Yönetimi Sistemlerinin İşleyişine İlişkin Değerlendirmeleri
- 32 Risk Türleri İtibarıyla Uygulanan Risk Yönetim Politikalarına İlişkin Bilgiler ile Risk Yönetimi Açıklamaları
- 35 Özet Bilanço ve Gelir Tablosu
- 36 31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu



EmlakBank web sitesi için QR kodu okutunuz.
www.emlakbank.com.tr

Ticaret Unvanı:	Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.
Merkez Adres:	İstiklal Caddesi Müeyyet Sokak No: 1 Tünel-Beyoğlu/İstanbul
Telefon:	(212) 245 66 88 - (212) 251 69 53
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

Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.

Bugün Türkiye'nin en genç katılım bankası olarak BDDK'dan faaliyet iznini alan Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. (EmlakBank), 93 yıllık tecrübesi ve Türkiye'nin alanında en deneyimli ve en çalışkan bankacılarından oluşan ekibiyle Türkiye'nin gücüne güç katmak için yeniden açıldı.

EmlakBank, başta inşaat sektörü olmak üzere ekonomik büyüme ve istihdama katkısı yüksek olan stratejik sektörlerle yönelik olarak, üreticilerden tüketicilere uzanan ekonomik döngüde sürdürülebilir ve herkes için erişilebilir finansman modelleri geliştirecektir.



Banka, milli mücadele yıllarının ardından, genç Türkiye Cumhuriyeti'nin imarını üstlenmek, inşaat teşebbüslerine destek olmak, yetimlerin hakkını korumak ve gerekli kredileri sağlamak amacıyla kurulmuştur.



93 yıl

EmlakBank 1926 yılında Mustafa Kemal Atatürk'ün imzasıyla Emlak ve Eytam Bankası adıyla kurulmuştur.

100 Günlük Eylem Planı

Sayın Cumhurbaşkanımız Recep Tayyip ERDOĞAN'ın açıkladığı ilk 100 Günlük Eylem Planı dahilinde yeniden açılması kararlaştırıldı.

BBDK'dan faaliyet izni

BDDK, 26 Şubat 2019'da Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'ye bankacılık faaliyet izni verdi.



85 kişi

2018 yıl sonu itibarıyla 85 kişi
istihdam edilmiştir.

15 şube

EmlakBank 2019 yılı içerisinde
Ülkemizin 7 bölgesinde 15 şube
ile tüm vatandaşlarımıza hizmet
vermeyi amaçlamaktadır.

yeni

Banka, yeni ürün ve hizmet
modelleri sunarak katılım
bankacılığının büyümesine,
sektör payının artmasına
nemli katkılar sağlayacaktır.

Hakkımızda

Milli mücadele yıllarının ardından, genç 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.

Kuruluşunun ilk yıllarında aralarında ilk Meclis binası, Türk Ocağı binası ve Merkez Bankası binası gibi Birinci Ulusal Mimarlık Dönemi'nin en seçkin örnekleri arasında gösterilen projeleri üstlendi. Ülkemizin ilk konut projesi Bahçelievler Konutları'nın yapımını gerçekleştiren banka, bu projede kullandığı sistemle konut kredisi finansman modelinin ilk örneğini de ortaya koymuş oldu. Daha sonra yurdun dört bir yanında hayata geçirilen Saraçoğlu Mahallesi, Levent Konutları, Koşuyolu Mahallesi ve diğer sembol yapılarla ülkenin imarına ve istihdama büyük katkı sağladı.

Yıllar içerisinde değişen ülke ihtiyaçları sebebiyle birçok kez isim değişikliğine giden banka, Emlak ve Eytam Bankası olarak çıktığı yola, sırasıyla Türkiye Emlak Kredi Bankası, Tek Bank ve son olarak Türkiye Emlak Bankası isimleriyle devam etti.

Yıllar sonra, Sayın Cumhurbaşkanımız Recep Tayyip ERDOĞAN'ın açıkladığı ilk 100 Günlük Eylem Planı dahilinde yeniden açılması kararlaştırılan Emlak Bankası, bu kez tarih sahnesine katılım bankası olarak döndü.

Bugün Türkiye'nin en genç katılım bankası olarak BDDK'dan faaliyet iznini alan EmlakBank, 93 yıllık tecrübesi ve Türkiye'nin alanında en deneyimli ve en çalışkan bankacılarından oluşan ekibiyle Türkiye'nin gücüne güç katmak için yeniden açıldı.

EmlakBank, başta inşaat sektörü olmak üzere ekonomik büyüme ve istihdama katkısı yüksek olan stratejik sektörlerle yönelik olarak, üreticilerden tüketicilere uzanan ekonomik döngüde sürdürülebilir ve herkes için erişilebilir finansman modelleri geliştirecektir.

Bununla birlikte EmlakBank katılım bankacılığına yeni ürün ve hizmet modelleri sunarak katılım bankacılığının büyümesine, sektör payının artmasına önemli katkılar sağlayacaktır.

Vizyon - Misyon

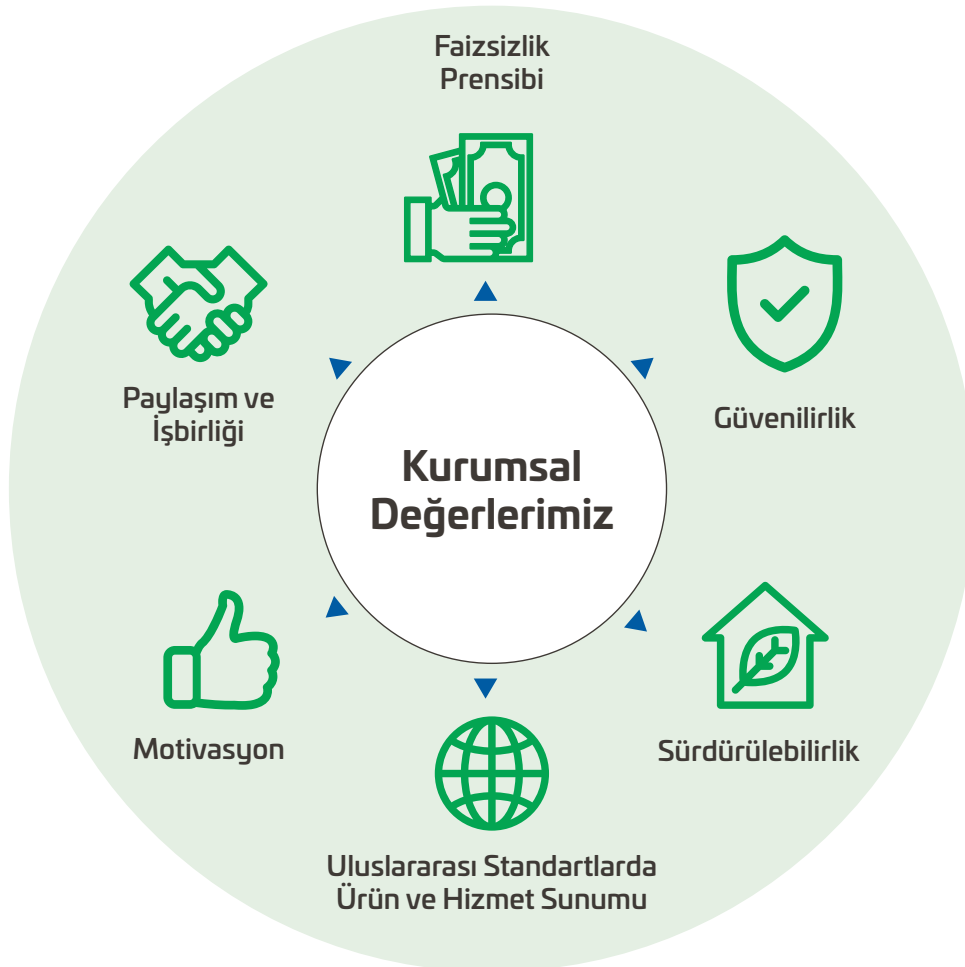
Kurumsal Değerlerimiz

Misyon

Emlak sektörüne finansal çözümler üreten, yerel üretimi destekleyen, sürdürülebilir büyümeye hizmet eden, toplumun sosyoekonomik yapısına katkı sağlayacak projelerde yer alan yenilikçi bir katılım bankası olmak.

Vizyon

Ülkemizin büyüme ve kalkınma hedefine destek olmak amacıyla yerel üretimi ve sosyal projeleri destekleyen, finansal sistem ile reel sektör arasında güçlü ve sürdürülebilir bir ilişki kuran katılım bankası.



EmlakBank Tarihinden Satırbaşları

1926-1946

Emlak ve Eytam Bankası

Türkiye Cumhuriyeti'nin imarını üstlenmek, inşaat teşebbüslerine destek olmak, yetimlerin hakkını korumak ve gerekli kredileri sağlamak amacıyla 3 Haziran 1926'da Gazi Mustafa Kemal Atatürk'ün imzasıyla "Emlak ve Eytam Bankası" adıyla kuruldu.

Bu dönemin en önemli uygulaması, temeli 1944 yılında atılan ve 1946'da tamamlanan 434 konutluk Saraçoğlu Mahallesi oldu.



1946-1988

Türkiye Emlak Kredi Bankası

Bankanın yeniden yapılanması amacıyla 1 Eylül 1946'da 110 milyon lira sermaye ile "Türkiye Emlak Kredi Bankası Anonim Ortaklığı" kuruldu.

Türkiye Emlak Kredi Bankası, 1988'e kadar çalışmalarını sürdürdü. Banka, Türkiye'nin gerek konut, gerekse ticari bankacılık sektörüne imzasını attı.



1988

8 Ocak'ta Anadolu Bankası ile Türkiye Emlak Kredi Bankası birleştirilerek, Türkiye Emlak Bankası A.Ş. olarak faaliyetine başladı.

Banka kendi inşaatlarının haricinde Ankara Türk Ocakları Merkez Binası, Ankara Devlet Opera ve Balesi, Milli Savunma Bakanlığı Konutları, TRT Sitesi, Devlet Mahalleleri, TBMM Lojmanlarını da inşa ederek, Türkiye'nin ekonomik, toplumsal ve kültürel yaşamına katkıda bulundu.





►
1992

29 Kasım'da Denizcilik Bankası da Türkiye Emlak Bankası'na devredildi.

►
2001

405 şubesi ve 10 bin çalışanı bulunan Türkiye Emlak Bankası, dönemi itibarıyla Türkiye'nin aktif büyüklükte 9. bankası konumundaydı.

Emlak Bankası, 3 Temmuz'da bankacılık yapma yetkisi sona erdirilerek, **tasfiye** kapsamına alındı.

►
2017

27 Mayıs'ta Banka tasfiye sürecinden çıktı.

►
2018

3 Eylül'de Banka'nın katılım bankasına dönüşmesine karar verildi.

►
2019

BDDK, 26 Şubat'ta Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'ye bankacılık faaliyet izni verdi.

Genel müdürlük binası ve **merkez şubesi Ataşehir** olan bankanın, açılışının **mart ayında** yapılması planlanıyor.

Genel müdürlük binası ve merkez şubesi Ataşehir olan bankanın, açılışının mart ayında yapılması planlanıyor.

Halihazırda 750 milyon TL sermayesi ve 85 çalışan olan bankanın, 2019 sonunda **15 şubeye ve yaklaşık 426 personele** ulaşması hedefleniyor.



Finansal Göstergeler

Milyon (TL)	2017	2018	Değişim %
Toplam Aktifler	700	1.129	61
Likit Aktifler ve Bankalar	460	658	43
Özkaynaklar	556	1.101	98
Kâr Payı Gelirleri	-	212	-
Kâr Payı Giderleri	-	-	-
Vergi Öncesi Kâr	-	440	-
Net Dönem Kâr-Zararı	-	544	-

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

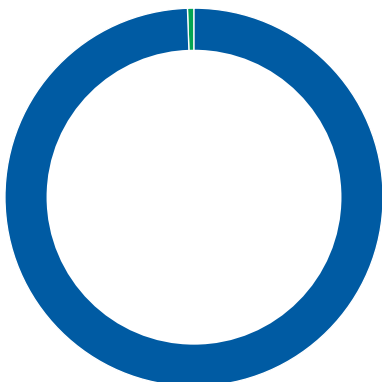
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.'nin ana hissedarı Hazine ve Maliye Bakanlığı'dır.

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

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

Banka'nın 750.000 TL tutarındaki ödenmiş sermayesi birim pay nominal değeri 1 kuruş olan 75.000.000.000 adet hisseden oluşmaktadır. Sermayenin Hazine ve Maliye Bakanlığı'na ait olan kısmı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından temsil edilmektedir.

Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri, Denetim Komitesi Üyeleri ile Genel Müdür ve Yardımcıları Banka'da hisse sahibi değildir.



Ortaklık Yapısı*

Hissedar	Ödenmiş Sermaye (TL)**	Pay Oranı (%)
Hazine ve Maliye Bakanlığı	749.999	99,99
Diğer	-	0,01
Toplam	749.999	100

* 31.12.2018 itibarıyla

** Bin TL olarak verilmiştir.

2018 Yılında Öne Çıkanlar



EmlakBank sürdürülebilir büyümeye hizmet eden, yerel üretimi destekleyen, toplumun sosyoekonomik yapısına katkı sağlayacak projelerde yer alan yenilikçi bir katılım bankası olmak adına müşterileri için çalışmaktadır.



EmlakBank'tan nakit yerine geçen kart: NakitKart

- 2018 Eylül ayı başında yapılan Genel Kurul ile Ana Sözleşme değişikliği yapılmış, bankanın yeni statüsü ve unvanı belirlenmiştir.
- Ana Bankacılık Yazılımı için yerel ve uluslararası uygulamalar değerlendirilmiş ve katılım bankacılığı için en özgün yazılım olan BOA 'nın alınmasına karar verilmiştir.
- Genel Müdürlük binası ve merkez şube için en uygun yer belirlenmiş ve inşaat işlemleri başlatılmıştır.
- Bankanın tasfiye döneminden kalan, tahsili gecikmiş alacak portföyündeki 7.229 takip müşterisine ait dosya incelenmiş, Sn. Bakanımızın desteğiyle TMSF iştiraki olan Birleşim Varlık Yönetimi A.Ş.'ye devri gerçekleştirilmiştir. Banka yeni yıla temiz ve güçlü bir bilanço yapısı ile başlamıştır.
- Bankanın organizasyon yapısı, birim ve servis yapısı planlanmış, alanında deneyimli ve çalışan bankacılardan oluşan bir ekip oluşturulmaya başlanmıştır. 2018 yıl sonu itibarıyla 85 kişi istihdam edilmiştir.
- 2019 yılında açılacak şube sayısı ve Bankanın temel stratejileri belirlenmiştir.
- 2018 Aralık ayında Olağanüstü Genel Kurul yapılarak Banka Ana Sözleşmesinin nihai hali oluşturulmuştur.
- Denetim şirketi seçimi yapılarak faaliyete geçiş için gereken son hazırlıklar tamamlanmıştır.

Stratejilerimiz ve Geleceğe Dair Hedefler

Banka, belirlediği misyon doğrultusunda başta inşaat sektörü olmak üzere ekonomik büyüme ve istihdama katkısı yüksek olan stratejik sektörlerle yönelik olarak; üreticilerden tüketicilere uzanan ekonomik döngüde sürdürülebilir ve herkes için erişilebilir finansman modelleri geliştirecektir.

Yapı malzemeleri üreticileri, kullanıcıları ve nihai gayrimenkul alıcılarından oluşan ekosisteme yönelik markalaşma ve üretimin yerelleştirilmesi gibi amaçlarla, katılım bankacılığı uygulamaları çerçevesinde finansal hizmetler üretecektir. Emlak sektöründe yer alan tedarik zinciri içerisindeki tüm aktörlerin uçtan uca, istikrarlı, sürdürülebilir ve güvenli bir şekilde kaynaklara erişimi, risklere karşı korunma mekanizmalarının kurulması şeklinde iyi yapılandırılmış uygulamalar ile sektöre yön vererek üretimin planlanması sağlanacak,

maliyetlerin öngörülebildiği bir piyasa yapısı hayata geçirilecektir. Tedarik Zinciri Finansmanı ve Doğrudan Tahsilat/Borçlandırma Sistemi ürünleri entegre bir şekilde müşterilerimizin hizmetine sunulacaktır.

Özellikle endüstriyel üretimi sürdürülebilir kılmak için; uzun vadeli fiyatlama ve likidite riskinin yönetimini sağlayacak ürün ve uygulamaların geliştirilmesinden, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası ürünlerinin geliştirilmesine, toplumsal tasarrufların artışına destek olacak ürünlerin dizayn edilip devreye alınmasından, mevcut gayrimenkul stokunun kredi işlemlerine dayanak varlık oluşturacak ürünlerin devreye alınmasına kadar birçok yapısal çözüm hayata geçirilecektir. Kira sertifikası (sukuk), kentsel dönüşümün tüm türleri için uzun vadeli TL fon kullandırma ürünleri bu minvalde müşterilerimize

sunulması planlanan ürünlerdir. Toplumsal tasarrufların artırılması için ülkemizin dinamiklerine, insanımızın tasarruf alışkanlıklarına uygun bir yapı tasarrufu sandığı sistemi sunulacaktır.

EmlakBank'ın en temel hedeflerinden biri de katılım bankacılığının büyümesine, sektör payının artmasına katkı sağlamaktır.

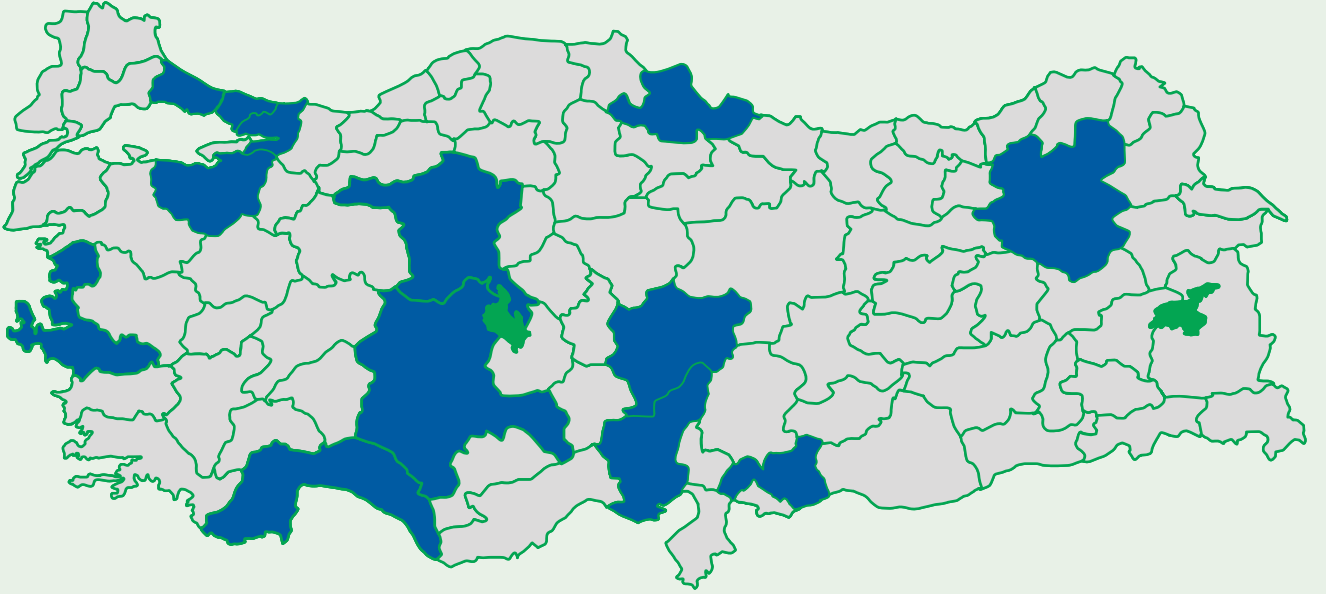
Banka 2019 yılında yedi coğrafi bölgede 15 şube açarak ülkemizin ekonomik büyümesine ve istihdama azami ölçüde katkı verecektir. Şubeler HUB şube konseptinde açılacaktır. HUB şube organizasyon yapısı ve iş planları itibarıyla yüksek büyüme potansiyeli bulunan bir şubeleşme modelidir. Bu model sayesinde EmlakBank hızlı bir şekilde şube sayısını artıracak ve ülke ekonomisini destekleyecektir.



2019 şube Açılış Planı ve şube Açılış Stratejisi

2019 Yılında Her Coğrafi Bölgede şube

Adana, Ankara, Antalya, Bursa, Erzurum, İstanbul, İzmir, Gaziantep, Kocaeli, Konya, Samsun



Neden HUB şube?

- Her bölgede şube açılacak.
- Bölgenin merkezindeki HUB şube kendi ekonomik bölgesini oluşturacak.
- Merkezi şube ortalama bir banka şubesine göre daha büyük bir çalışma büyüklüğüne ve personel sayısına sahip olacak.
- Belirli bir çalışma büyüklüğüne ulaştıktan sonra aynı bölgede yeni şube açılması değerlendirilecek.
- 15 HUB şube ile EmlakBank stratejilerinin gerçekleştirilmesi sağlanacak.



Yönetim Kurulu Başkanı'nın Değerlendirmesi



Ana hedefi inşaat sektörü ve endüstriyel üretime yönelik sürdürülebilir finansal çözümler sunmak olan Bankamız sadece konut projelerine destek olmakla kalmayacak, sektörün tüm paydaşlarına sürdürülebilir büyümeyi teşvik edici çözümler getirecektir.

2018 yılı ülkemiz ve dünya ticareti açısından çalkantılı bir süreç yaşandı. Amerika'nın önce Kuzey Kore ile olan askeri gerilimi daha sonrasında Çin ile yaşanan ve halen devam eden ekonomik çekişmesi küresel piyasalarda baskı oluşturdu. FED'in yıl içerisinde faiz oranlarını arttırarak 2.25 – 2.50 seviyesine çekmesi, ülkemiz gibi gelişmekte olan piyasalar için dolar kurunun yükselmesine sebep oldu. Bunun yanı sıra, Çin ekonomisinin yavaşlama trendine girdiğini gösteren bazı temel veriler, küresel piyasalarda ciddi çekincelere ve daha korumacı bir politika izlenmesine sebep oldu. Ülkemiz iç piyasalarına baktığımız zaman ise yaz dönemi, seçim kampanyalarının ve başkanlık seçimlerinin gerçekleştiği bir süreç olarak yaşandı. Seçim dönemi sonrası yaşanan ve çok ciddi etkileri olabilecek kur atakları ülkemiz başarı ile atlattı. Dolar kurunun Ağustos ayı içerisinde 7.20 bandını test etmesi ve beraberinde gelen %24 seviyelerindeki yüksek enflasyon başta bankacılık olmak üzere tüm finansal ekosistemi ve piyasalarımızı zorladı. Yaşanan tüm bu olumsuzluklara rağmen ülkemiz yılın ilk çeyreğinde %7.2, ikinci çeyreğinde %5.4 büyüyerek yılsonunda %2.6 gibi dünya ve Avrupa ortalamalarının üzerinde bir büyüme gerçekleştirdi.

Ülkemizde yaşanan ekonomik dalgalanmalara rağmen 2018 yılı "İhracatta Rekor Yılı" olarak adlandırıldı. İhracatımız 170 milyar dolar seviyelerine çıkarak cumhuriyet tarihinin en yüksek ihracat rakamlarını gerçekleştirdi.

Dünyadaki diğer örnekleri inceleyerek hem vatandaşlarımızı ev sahibi yapmak hem de inşaat sektörü ile ilişkili tüm ölçeklerdeki üreticilere de destek olmayı en önemli misyonumuz olarak belirledik.

destek

Çevre ve Şehircilik Bakanlığımız ile koordinasyon halinde kentsel dönüşüm ve akıllı şehirlerin inşası için destek vereceğiz.

Türk Parası Kıymetini Koruma hakkında “32 Sayılı Karar” da yapılan değişiklikle, yabancı para geliri olmayan yurtiçi yerleşik tüzel kişilerin yabancı para kredi kullanımına kısıt getirilmesi, ayrıca “yerli ve milli” mottosu ile ithalata olan yaklaşımımızın da etkileri ile ihracatın ithalatı karşılama oranı %88 gibi çok üst seviyelere ulaştı.

Sayın Cumhurbaşkanımızın 100 Günlük Eylem Planı çerçevesinde, 90 yılı aşkın bir geçmişi olan Emlak Bankası’nın tekrar faaliyete geçmesi için süreç başlatıldı. Bir katılım bankası olarak faaliyete başlaması tasarlanan Emlak Bankası, tasfiye sürecinde çıkartılıp adı değiştirilerek “Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.” unvanıyla ilk adımlarını atmaya başladı. Sloganını “GÜCÜNE GÜVEN” olarak belirlediğimiz bankamızın kuruluş aşamasında başta

Sayın Cumhurbaşkanımız Recep Tayyip ERDOĞAN olmak üzere T.C. Hazine ve Maliye Bakanımız Sayın Berat ALBAYRAK ve T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanımız Sayın Murat KURUM çok destek verdiler. Ana hedefi inşaat sektörü ve endüstriyel üretime yönelik sürdürülebilir finansal çözümler sunmak olan Bankamız sadece konut projelerine destek olmakla kalmayacak, sektörün tüm paydaşlarına sürdürülebilir büyümeyi teşvik edici çözümler getirecektir. Bu kapsamda, dünyadaki diğer örnekleri inceleyerek hem vatandaşlarımızı ev sahibi yapmak hem de inşaat sektörü ile ilişkili tüm ölçeklerdeki üreticilere de destek olmayı en önemli misyonumuz olarak belirledik. Çevre ve Şehircilik Bakanlığımız ile koordinasyon halinde kentsel dönüşüm ve akıllı şehirlerin inşası için destek vereceğiz. 2019 yılı içerisinde ülkemizin 7 bölgesinde 15 şube ile tüm vatandaşlarımıza hizmet vermeyi amaçlıyoruz. Bu bağlamda, gerekli altyapı çalışmalarını tamamlayarak en uygun lokasyonları belirledik.

Yoğun bir şekilde yürüttüğümüz çalışmalarımıza desteklerini esirgemeyen öncelikle Sayın Cumhurbaşkanımıza, kuruluş sürecinde her türlü yardımı ve desteği veren T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı ile T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca, gece gündüz çalışarak dört ay gibi rekor sayılabilecek bir sürede faaliyete geçmemizi sağlayan başta Genel Müdürümüz Sayın Deniz AKSU’ya ve tüm çalışma arkadaşlarıma teşekkür eder, bundan sonraki sürecin ülkemiz ve bankamız adına hayırlara vesile olmasını temenni ederim.

Prof. Dr. Mehmet Emin BİRPINAR
Yönetim Kurulu Başkanı

Genel Müdür'ün Değerlendirmesi



EmlakBank, toplumun birçok kesiminde olumlu duygular uyandıran çok değerli bir marka özelliğini koruyor. Bugün 93 yıllık köklü bir geçmişi olan fakat aynı zamanda yeni doğmuş bir katılım bankası. Dünya'da EmlakBank'ın dönüşüm hikayesine benzer bir örnek bulunmuyor.

2018 yılında ABD-Çin ticaret savaşı, Brexit gelişmeleri, Fed'in faiz artırımı kararları, jeopolitik riskler gibi gelişen ülkelere olumsuz yansıyan gelişmeler ekonomimizi etkileyen majör hususlar olarak kayıtlara geçti. Ayrıca spekülative kur ataklarına da maruz kaldık. Yılın ilk çeyreğinde %7,2, ikinci çeyreğinde %5,3 büyüme gösteren ekonomimiz, ağustos ayında yaşanan spekülative kur atakları ve küresel ekonomideki gelişmelere rağmen üçüncü çeyrekte %1,6'lık büyüme gerçekleştirdi.

Kurun etkisiyle yükselen ve ekimde %25,24 ile zirve noktasına ulaşan enflasyon, yürütülen sıkı para ve maliye politikası, alınan önlemler ve başlatılan Enflasyonla Topyekûn Mücadele Programı'nın etkisiyle düşüş trendine girdi, yılın sonunda %20,30 olarak gerçekleşti. 2018 yılı, 168 milyar 77 milyon dolar ihracat ile "ihracatta rekorlar yılı" olarak ekonomi tarihimizdeki yerini aldı.

2018 yılı bankacılık sektörü için de bazı gelişmelere sahne oldu. Özellikle üçüncü çeyrekte yaşanan spekülative kur dalgalanmaları kredi büyümesindeki hızın ve toplanan fonlardaki kompozisyonun değişmesinde etkili faktörler olarak akıllarda kaldı. 2018 'in son çeyreğinde toplam aktifler bir önceki çeyreğe göre %8,1 azalarak 3.867 Milyar TL olarak gerçekleşirken sektörün net kârı önceki döneme göre artış göstererek 54 Milyar TL oldu. Yaşanan tüm gelişmelerin yanı sıra Türk Bankacılık Sektörü %17,27 sermaye yeterlilik oranı ile uluslararası finans piyasalarına güven telkin etmeye devam etti.

Şimdiye dek yapılmamış ürün ve hizmetleri sunma amacına ulaşabilmek için katılım bankaları başta olmak üzere tüm bankalardan ve özel sektörden Türkiye'nin kendi işinde en deneyimli ve en çalışkan iş insanlarını istihdam ettik, etmeye de devam ediyoruz.

hedef

EmlakBank olarak bu coğrafyanın çalışkan insanlarına, başta gayrimenkul endüstrisi olmak üzere Türkiye'nin yerel üretimine uluslararası standartlarda hizmet vermek en temel stratejik hedefimizdir.

Ulusal ve uluslararası finans çevrelerinin içinden geçtiği bu çalkantılı dönemde Sayın Cumhurbaşkanımızın iradesi ve liderliği ile Türk Bankacılık sektörünün çınarlarından biri olan EmlakBank'ın sektöre geri dönüşü için karar alındı ve bu karar Cumhurbaşkanlığı 100 Günlük Eylem Planı ile duyuruldu.

EmlakBank, toplumun birçok kesiminde olumlu duygular uyandıran çok değerli bir marka özelliğini koruyor. Bugün 93 yıllık köklü bir geçmişi olan fakat aynı zamanda yeni doğmuş bir katılım bankası. Dünya'da EmlakBank'ın dönüşüm hikayesine benzer bir örnek bulunmuyor. Bu dönüşümde çok büyük emek harcadı. Bankanın 2017 yılı Mayıs ayında tasfiye sürecinden çıkarılmasından sonra, yaklaşık bir yıllık dönemde hangi statüyle Türk Bankacılık sektörüne geri döneceği üzerine çokça müzakere edildi.

Varlığa dayalı finansman modelleri için katılım bankası olarak faaliyet gösterecek olmak oldukça önemli. Şimdiye dek yapılmamış ürün ve hizmetleri sunma amacına ulaşabilmek için katılım bankaları başta olmak üzere tüm bankalardan ve özel sektörden Türkiye'nin kendi işinde en deneyimli ve en çalışkan iş insanlarını istihdam ettik, etmeye de devam ediyoruz.

EmlakBank'ın tasfiyeden çıkıp bir katılım bankası olarak sektöre dönüş hikâyesi Türkiye'nin her türlü güç durumdan nasıl alınının akıyla çıkabileceğinin de bir ispatı niteliğinde. Türkiye, ekonomisiyle ve genç nüfusuyla, üretim ve yönetim kabiliyeti ile bölgesinin en güçlü ülkesi. Biz sloganımızı GÜCÜNE GÜVEN olarak belirlerken ülkemizin bu dinamiklerini göz önünde bulundurduk.

2019 yılında ülkemizin 7 bölgesinde şube açmayı planlıyoruz. EmlakBank olarak bu coğrafyanın çalışkan insanlarına, başta gayrimenkul endüstrisi olmak üzere Türkiye'nin yerel üretimine uluslararası standartlarda hizmet vermek en temel stratejik hedefimizdir.

Yoğun bir şekilde yürüttüğümüz kuruluş çalışmalarında desteğini hiçbir zaman esirgemeyen Sayın Cumhurbaşkanı'mıza, Sayın T.C. Hazine ve Maliye Bakanı'mıza, Sayın T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanı'mıza, bizlere ilk günden itibaren gönüllerini açan müşterilerimize ve her konuda destek olan paydaşlarımıza ve iş ortaklarımıza, kuruluş aşamasında gösterdikleri üstün gayret ve performansla bankamızın yapı taşı olan tüm çalışma arkadaşlarıma teşekkür ediyorum.

Deniz AKSU

Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür

Makroekonomik Görünüm

Ağustos ayında Türkiye finansal piyasalarında yaşanan dalgalanma, her ne kadar maliyet enflasyonunu yukarı taşımış olsa da talep enflasyonunu dengelemiş ve ekonomide dengelenme süreci son çeyrek itibarıyla hayata geçmiştir.

%2,6

ABD'nin %3,4 olan 3. çeyrek büyümesi son çeyrek itibarıyla %2,6 olarak göze çarpmaktadır.

%6,4

Çin son çeyrekte %6,4 ile uzun süredir görülmeyen en düşük ekonomik büyüme performansını gerçekleştirmiştir.

2018 yılı; yürürlüğe giren vergi indirimleriyle birlikte ABD ekonomisinin yüksek büyüme rakamlarına ulaştığı, Haziran ayından sonra ABD ile Çin arasındaki ticaret savaşlarının ekonomi gündemini meşgul ettiği ve üçüncü çeyrek itibarıyla hisse senedi piyasasından tahvil piyasasına doğru belirgin bir tercih değişikliğinin olduğu bir yıl olarak göze çarpmaktadır.

2017 yılı sonunda düşürülen vergi indirimleri sonucunda ilk 3 çeyrekte ortaya konan yüksek büyüme rakamları ve tarihi düşük seviyeleri gören işsizlik oranına rağmen istenilen enflasyon oranlarını yakalayamayan ABD ekonomisi, 25 baz puanlık 4 adet faiz artışı gerçekleştirmiştir. Son dönemdeki tahvil piyasasına yönelik talep, son çeyrekte büyüme ivmesinin azalması ve 2 yıllık gösterge tahvil faizlerin, FED politika faizleri ile yakın seviyede olmasıyla birlikte 2019 yılı için faiz artırım beklentisini önce ikiye sonrasında ise sıfıra düşürmüştür. Son toplantıda faiz artırım beklentisinin sıfırlanması; küresel büyümeye dair risklerin ve enflasyonun ikna edici şekilde %2 seviyesinde bulunmamasının

doğal bir sonucu olmuştur. Buna ek olarak, FED bilanço küçültmesinin yavaşlatılacak olması ve 2019 Eylül ayında son bulmasının beklenmesi de ABD tarafında para politikası duruşunun nispeten gevşediğini hatta piyasa beklentisine paralel ikinci bir parasal gevşeme olasılığının arttığını gösteren ilk emareler olarak göze çarpmaktadır. Her ne kadar ABD ekonomisi, diğer gelişmiş ülke ekonomilerine nazaran güçlü bir toparlanma performansı ortaya koysa da; Başkan Trump ve izlediği politikaların geçmiş siyasi liderlerden ayrışması, ticaret savaşları ve diğer ülkelere uyguladığı ekonomik yaptırımlar hem küresel hem de ABD ekonomisi ile ilgili beklentiler üzerinde ciddi bir etki gücüne sahip olmaktadır.

Çin ile ABD arasında karşılıklı olarak ithal edilen ürünlere yönelik uygulamaya konulan ek vergiler sonucunda her iki ülke ekonomisinin büyümesi üzerindeki olumsuz etkileri gerek ABD gerekse Çin büyümesinde 4. Çeyrek itibarıyla açıkça görülmektedir. ABD %3,4 olan 3. Çeyrek büyümesi son çeyrek itibarıyla %2,6 olarak göze çarpmakta iken Çin ise son çeyrekte %6,4 ile uzun süredir görülmeyen en düşük ekonomik büyüme performansını gerçekleştirmiştir. Her ne kadar ticaret savaşları gündemi bir süre daha meşgul edecek olsa da küresel büyümeyi etkilemesi sebebiyle yakın bir gelecekte çözüme kavuşacağı beklentisi piyasalarda satın alınmış olmaktadır.

Euro bölgesi Yunanistan ile başlayan ve sonrasında İtalya bütçe krizi ile tekrar gündeme gelen AB'nin siyasi birlikteliğine ait soru işaretleri, kördüğümüne dönen Brexit süreci, ABD'nin Alman otomotiv devleriyle başlayan sonrasında yetersiz askeri harcamalar yaptıklarına dair söylemlerle alevlenen süreç; büyüme, enflasyon ve imalat verilerinin beklentinin

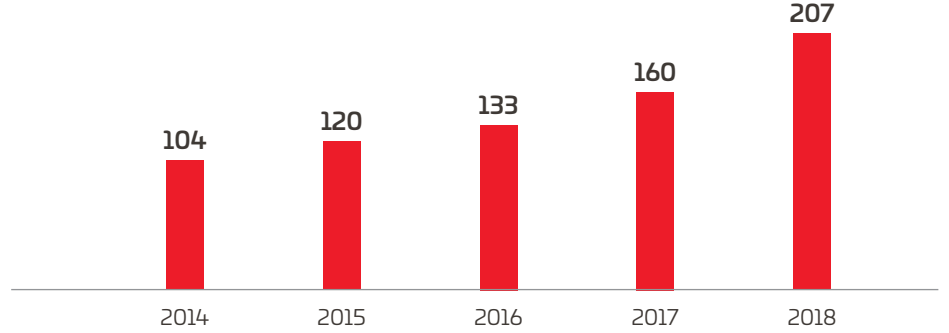
Katılım Bankacılığı Toplam Aktiflerin Gelişimi

(Milyar TL)

altında gelmesiyle 2019 yılında da Avrupa Merkez Bankası'nın (ECB) faiz artırımına gitmeyeceği beklentilerini güçlendirmektedir.

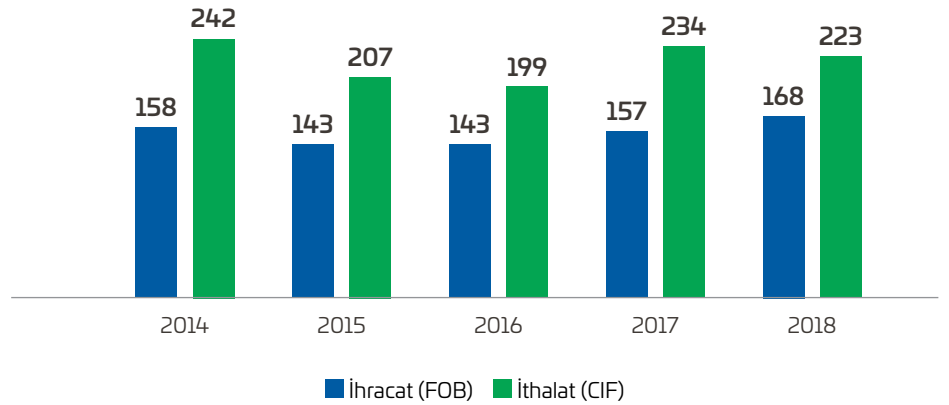
FED faiz artışlarının her çeyrekte gerçekleştiği 2018 yılında, gelişmekte olan ülke para birimlerinde yaşanan düşüşler Arjantin özelinde dikkat çekmiş olup makroekonomik kırılganlıklar portföy yatırımlarında yaşanan çıkışlarla daha belirgin bir hal almaya başlamıştır. Ağustos ayında Türkiye finansal piyasalarında yaşanan dalgalanma, her ne kadar maliyet enflasyonunu yukarı taşımış olsa da talep enflasyonunu dengelemiş ve ekonomide dengelenme süreci son çeyrek itibarıyla hayata geçmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) tarafından para politikasının sıkılaştırılması ile finansal piyasalardaki dalga boyu azalmış, cari açığın azaldığı hatta cari fazla verildiği, düşen iç taleple birlikte gerileyen enflasyon ile finans piyasaları dengeye oturmuştur. Ağustos ayında finans piyasalarında yaşanan oynaklık ve uygulamaya konan sıkı para politikası sonucunda artan belirsizlik ve fonlama maliyetleri birçok sektörde yatırımları azaltmış veya durdurmuştur. Uygulanan ÖTV ve KDV indirimleri, sektörel destek ve teşvikler ile son çeyrekte görülen ekonomik küçülmenin önü alınmaya çalışılmış ve 2019 yılı %2,6 büyüme ile kapanmıştır.

Hali hazırda nispeten yüksek seyreden enflasyon oranları ve haziran ayına kadarki süreçte yüksek dış borç ödemeleri sebebiyle yılın ikinci yarısına kadar mevcut durumun korunacağı; yaz aylarıyla birlikte gıda fiyatlarında dolayısıyla enflasyonda yaşanacak olan gerileme sonucunda sıkı para politikasının bir nebze gevşeyeceği ve yılın ikinci yarısında ekonomik toparlanmanın hızlanacağı kanısı piyasada hakim olmaya başlamıştır.



Dış Ticaret

(Milyar ABD Doları)



Gelişmiş ülkelerin makroekonomik verilerinin istenilen düzeyde olmaması ve genişlemeci para politikasının uygulanma ihtimalinin artmış olması, her ne kadar ilk etapta küresel risk iştahında bir azalmayla birlikte gelişmekte olan ülke ekonomilerini vursa da sonraki süreçte gelişmekte olan ülkeleri destekleyici olacağı öngörülmektedir.

%2,6

Uygulanan ÖTV ve KDV indirimleri, sektörel destek ve teşvikler ile son çeyrekte görülen ekonomik küçülmenin önü alınmaya çalışılmış ve 2019 yılı %2,6 büyüme ile kapanmıştır.

İştirakler

31.12.2018 tarihi itibarıyla Banka'nın iştirakler hesabında bakiye bulunmamakla birlikte, müflis halde ve %100 karşılık ayrılan bir adet iştiraki bulunmaktadır.

Müflis Emlak Menkul Değerler A.Ş.:

Firma, Menkul Değerler Şirketi olarak % 50'si Banka iştiraki olmak üzere 2 milyon TL sermaye ile 1996 yılında kurulmuştur.

İstanbul 5. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 99/393 sayılı dosyası ile açılan iflas davasında 24.11.1999 tarihi itibarıyla iflasına karar verilmiştir.

Mahkeme tarafından oluşturulan İflas İdaresi, iflası sonuçlandırabilmek için çalışmalarını halen sürdürmektedir.

2018 Yılında Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler

Tasfiye Halinde Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketi, 27.05.2017 tarih ve 30078 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 7020 sayılı Kanunun 12’nci maddesi ile 4603 sayılı Kanuna eklenen Ek 1’inci madde ile tasfiye halinden çıkmış ve 3 Eylül 2018 tarihinde yapılan Genel Kurul’da, Bankanın statüsü katılım bankası, unvanı da Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. olarak belirlenmiş ve bu unvan 10 Eylül 2018 tarihinde tescil ettirilerek 14.09.2018 tarih ve 9660 sayılı ticaret sicil gazetesinde ilan edilmiştir.

Bilahare, Türkiye Emlak Katılım Bankası A. Ş.’nin 26.12.2018 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısında, Katılım bankacılığına uygun olarak hazırlanan Ana Sözleşmesi onaylanmış ve 27.12.2018 tarihinde tescil ettirilerek 31.12.2018 tarih ve 9735 sayılı ticaret sicil gazetesinde ilan edilmiştir.

Yönetim Kurulu

PROF. DR. MEHMET EMİN BİRPINAR Yönetim Kurulu Başkanı

İstanbul Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden 1988 yılında mezun olan Birpınar, yüksek lisans ve doktora eğitimini Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Anabilim Dalı'nda tamamladı. 1991 yılında İtalyan Üniversitesi'nde, 1994 yılında ise Hollanda Delft Teknoloji Üniversitesi'nde inşaat mühendisliği alanında yüksek lisans eğitimini tamamladı. 2009 yılında profesör unvanını alan Birpınar, halen Yıldız Teknik Üniversitesi öğretim üyesidir. 2003'te İstanbul Çevre ve Orman İl Müdürü olan Birpınar, 2011'de İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürü, 2013'te Çevre ve Şehircilik Bakanlığında Müsteşar Yardımcısı olarak görev üstlendi. Prof. Dr. Birpınar, kısa adı Barselona Sözleşmesi olan Akdeniz'in 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 EmlakBank Yönetim Kurulu üyesidir.

DENİZ AKSU Yönetim Kurulu Üyesi / Genel Müdür

Orta Doğu Teknik Üniversitesi İktisat Bölümü mezunu olan Aksu, bankacılık hayatına 1995 yılında Pamukbank'ta Kurumsal Portföy Yöneticisi olarak başladı. 1997 yılında Yapı Kredi Finansal Kiralama Anonim Ortaklığı'nda Bursa Bölge Müdürlüğü görevini üstlendi. Kariyerine 1998 yılında sonra CitiBank'ta Kurumsal ve Ticari Bankacılık Satış Başkanı olarak devam eden Aksu, 2008 yılında HSBC'de Kıdemli Şube Müdürlüğü görevini üstlendi.

2012 yılında Albaraka Türk Kurumsal Pazarlama Birimi'nde Birim Müdürü olarak beş yıl görev yaptıktan sonra 2017 yılında Kredi Riskinden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevine atanan Aksu, 3 Eylül 2018 tarihinden itibaren EmlakBank Genel Müdürüdür.

ABDULLAH ERDEM CANTİMUR Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Kütahya İdari Bilimler YO. İşletme Bölümü'nden mezun olan Cantimur, İşletme Ana Bilim Dalında Yüksek Lisans yaptı. 1980 yılında Serbest Mali Müşavirliğe başlayan Cantimur, 1985 yılından itibaren gazete ve dergilerde Vergi ve Sosyal Güvenlik konularında yazılar yazdı. Kütahya Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası'nda 7 yıl Yönetim Kurulu üyeliği yapan Cantimur 22. Dönem Kütahya Milletvekiliği ve TBMM Kit

Komisyonu sözcülüğü yaptı. Bu dönemde; Bağ-Kur, SSK, Emekli Sandığı, İŞ-KUR, İşsizlik Sigortası Fonu, Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışma Fonu, Kredi Yurtlar Kurumu, TBMM Kit Komisyonunda Alt Komisyon Başkanlığı, T.C. Ziraat Bankası, Türkiye Halk Bankası ve İller Bankası TBMM Kit Komisyonu Alt Komisyon Başkan vekilliği yaptı. Tasfiye Halinde Karadeniz Bakır İşletmeleri A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığı yapan Cantimur 61. ve 62. TC. Hükümetlerinde Maliye Bakan Yardımcılığı görevinde bulundu. Yeminli Mali Müşavir ve Bağımsız Denetçi olan Cantimur 3 Eylül 2018 tarihi itibarıyla EmlakBank Yönetim Kurulu üyesidir.

DOÇ. DR. MURAT BALCI Yönetim Kurulu Üyesi

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

MEHMET ALİ 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. 3 Eylül 2018 tarihi itibarıyla EmlakBank Yönetim Kurulu üyesidir.

DOÇ. DR. MEHMET ERSOY Yönetim Kurulu Üyesi

Mehmet Ersoy, İstanbul İktisadi Ticari İlimler Akademisi İşletme Bölümünden 1977 yılında mezun oldu. Aynı Akademi'nin Muhasebe Enstitüsü Yüksek Lisans Programını 1978 yılında bitirdi. Daha sonra adı Marmara Üniversitesine dönmüş Akademi'nin İşletme Fakültesi'nde 1979 yılında Asistan, 1989 yılında Marmara Üniversitesi İİBF İşletme Bölümü Muhasebe/Finans Anabilim Dalı'nda Muhasebe Doktoru Unvanını alarak Dr. Öğretim Üyeliği görevlerinde bulundu. 2004 yılından itibaren İİBF İşletme Bölümündeki

Öğretim Üyeliği Kadrosu, Bankacılık ve Sigortacılık Yüksekokulunda devam eden Ersoy, 2014 yılında Muhasebe/Finans Alanında Doçentlik Unvanı aldı. Akademideki öğrencilik yıllarından itibaren bir taraftan da iş hayatında çalışmaya başlayan Ersoy; 1974 yılında Pilma Pıl Sanayi Ltd. Şti'nde doküman kontrol sorumlusu, 1975 yılında Türdav Basım Yayım Limited Şirketi'nde Muhasebe Müdürü olarak görev yaptı. Ersoy, 1983-1986 Londra Dış Ticaret A.Ş.'de Yön. Kur. Bşk. Yardımcısı ve Kurucu Genel Müdür, 1986-2004 Soylu Çelik Import&Export'da Kurucu Yönetici, 2004-2006 yılları arasında Yapı ve Kredi Bankası'nda Denetim Kurulu Üyesi görevlerinde bulundu. 2010-2014 yılları arasında Marmara Üniversitesi Sürekli Eğitim Merkezi Müdürü olarak görev yapan Ersoy, 2014-2018 yılları arasında Marmara Üniversitesi Genel Sekreteri, 2015-2018 yılları arasında Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü Yönetim Kurulu Üyesi ve Sermaye Piyasası-Borsa Anabilim Dalı Başkanı, 2006-2018 yılları arasında Tasfiye Halinde Emlak Bankasında Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerinde bulundu. 3 Eylül 2018'den itibaren EmlakBank Yönetim Kurulu Üyesi ve Denetim Komitesi Üyesi olarak görev yapmaktadır.

MEHMET ZEKİ SAYIN Yönetim Kurulu Üyesi

Ankara İktisadi ve Ticari Bilimler Akademisi'nden mezun olan Sayın, kariyerine 1967 yılında T.C. Ziraat Bankası Teftiş Kurulu Müfettiş Muavini göreviyle başladı ve Müfettiş olarak devam etti. 1974 yılında Vakıflar Bankası Genel Müdür Yardımcılığı görevini, 1977 yılında DESİYAP Genel Müdürlüğü görevini üstlendi. 1978 yılı itibarıyla çeşitli bakanlıklarda müşavir olarak görev yaptı. 1982 yılında bir holdingde koordinatörlük görevini üstlendi. 1984 yılında Albaraka Türk Denetleme Kurulu Üyesi olan Sayın, 1994-1998 yılları arasında İSKİ'de, 1996-1997 yılları arasında TKB'de, 1998-2001 yıllarında özel finans kurumlarında murakıp ve yönetim kurulu üyeliği görevlerini üstlendi. 2001-2003 yılları arasında aile şirketlerinde yönetim kurulu başkanlığı yaptı. 2003-2005 yılları arasında sırasıyla, Kamu Bankaları Ortak Yönetim Kurulu Başkanlığı, Banque du Bosphore, T.C. Ziraat Bankası Moscow, T.C. Ziraat Bankası International A.G., T.C. Ziraat Bankası Bosnia DD Yönetim Kurulu Başkanlığı yapmıştır. 2003-2006 yılları arasında Başak Sigorta Yönetim Kurulu Başkanlığı yaptı. Bileşim Alternatif Dağıtım Kanalları A.Ş. Yönetim Kurulu Danışmanlığı ve Tasfiye Halinde Emlak Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı ve Tasfiye Kurulu Üyeliği yapan Sayın 3 Eylül 2018 tarihi itibarıyla EmlakBank Yönetim Kurulu üyesidir.

Üst Yönetim

CENGİZ SİNANOĞLU

Genel Müdür Yardımcısı

Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İşletme Bölümü mezunu olan Sinanoğlu, sonrasında Dokuz Eylül Üniversitesi Maliye Bölümünde Yüksek Lisans yaptı.

Sinanoğlu, bankacılık hayatına 1994 yılında Türk Ticaret Bankası Teftiş Kurulunda Müfettiş Yardımcısı olarak başladı. 1998 yılında Egebank Teftiş Kurulunda Müfettiş olarak çalıştı.

Kariyerine 1998-2000 arası Kent bank Kredi Tahsis Müdür Yardımcısı, 2000-2003 arası Finansbank Krediler Müdürü ve 2003-2005 arası Finansbank Krediler Bölüm Yöneticisi olarak devam eden Sinanoğlu, 2005 yılında HSBC'de Krediler Grup Müdürlüğü görevini üstlendi.

2013 yılında Fibabanka Krediler Koordinatörü ve İcra Kurulu Üyesi olarak atanan Sinanoğlu, 4 Ekim 2018 tarihinden itibaren EmlakBank Kredilerden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

HASAN APAYDIN

Genel Müdür Yardımcısı

İstanbul Üniversitesi İngilizce İktisat Fakültesinden 1999 yılında mezun olan Apaydın, İşletme Yüksek Lisansını tamamladı. Bankacılık alanında doktora programına devam etmektedir. Hasan Apaydın, kariyerine İnterbank'ta uzman yardımcısı olarak başladı. Ardından, HSBC Bank A.Ş., Odeabank A.Ş., Aktif Yatırım Bankası A.Ş. ve en son Türkiye Halk Bankası A.Ş.'de Daire Başkanı olarak görev yaptıktan sonra 4 Ekim 2018 tarihinden itibaren EmlakBank Operasyon, Organizasyon ve Ürün geliştirmeden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

YUSUF ABDULLAH KARADAĞ

İç Sistemler Üst Düzey Yöneticisi

Boğaziçi Üniversitesi Siyaset Bilimi ve Uluslararası İlişkiler Bölümü mezunu olan Karadağ, bankacılık hayatına 1997 yılında Demirbank T.A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Müfettiş Yardımcısı olarak başladı. 2005 yılında en son kıdemli müfettiş unvanıyla çalıştığı HSBC Bank A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'ndan, aynı Bankada Suistimal Önleme Birimine Yönetici olarak atandı. 2008 yılında Aktif Yatırım Bankası A.Ş.'nde İç Kontrol Bölümü Müdürü olarak başladığı yöneticilik görevini İç Sistemler Grubu ve Mevzuat Geliştirme Bölümünde Kıdemli Başkan olarak 2016 yılına kadar sürdürdü. Aynı yıl, HSBC Bank A.Ş. Düzenlemeler Mevzuat Uyum Bölümünde Kıdemli Yönetici görevini üstlendi. Karadağ, 19 Kasım 2018 tarihinden bu yana EmlakBank'ta İç Sistemler Üst Düzey Yöneticisi olarak görevine devam etmektedir.

İç Sistemler Kapsamındaki Yöneticiler

HASAN SELÇUK ÇOBAN

Risk Yönetim Başkanı

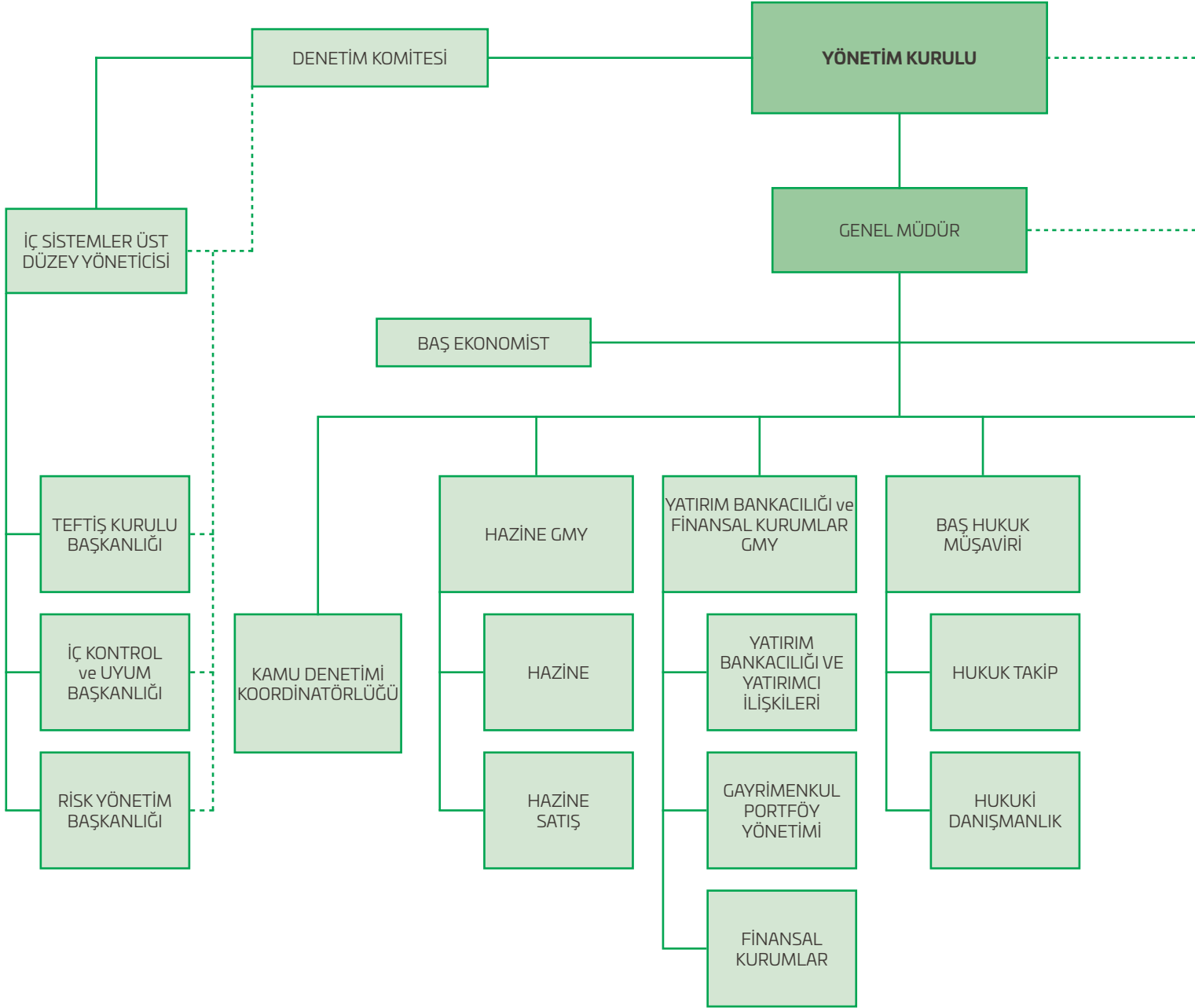
Uludağ Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Ekonometri Bölümü mezunu olan H. Selçuk ÇOBAN, bankacılık hayatına 2007 yılında Albaraka Türk Katılım Bankası Krediler iş ailesinde Mali Tahlil ve Kredi Analisti olarak başladı. 2018 yılı sonuna kadar aynı bankada Krediler ve Risk İzleme iş kollarında farklı görevler üstlendi. 5 Kasım 2018 itibarıyla EmlakBank Risk Yönetim Başkanı olarak görev yapmaktadır.

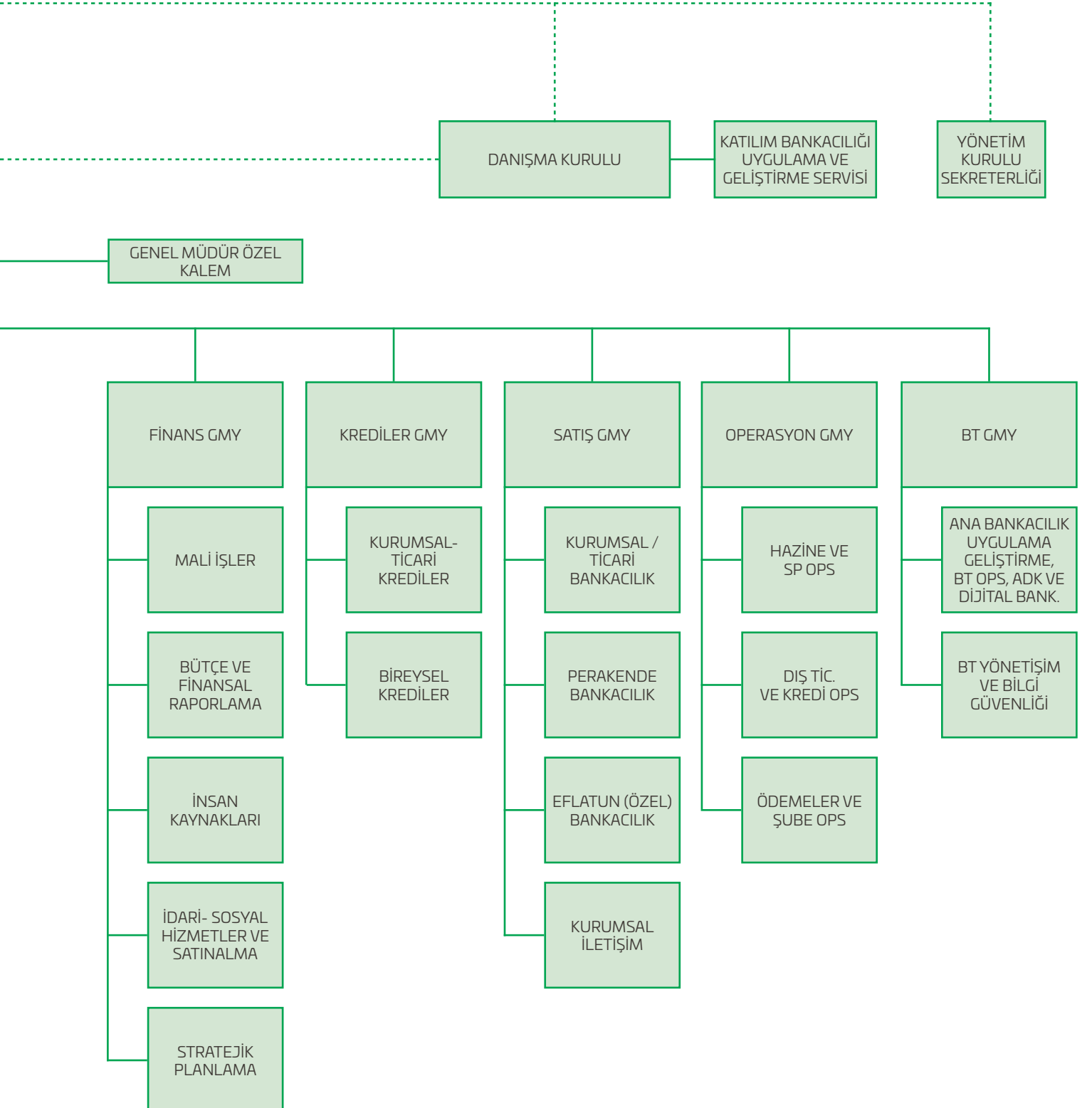
Süha SELEŞ

Teftiş Kurulu Başkanı

Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İngilizce İşletme Bölümü mezunu olan Seleş, bankacılık hayatına 2006 yılında Albaraka Türk'te Denetçi Yardımcısı olarak başladı. 7 yıllık denetim tecrübesinden sonra satış/pazarlama kanadında da görev almak isteyen Seleş, 2014 ve 2015 yıllarında aynı bankada Ticari Portföy Yöneticisi olarak görev aldı. 2016 yılında Albaraka Türk'te Şube Müdürü olarak atanan Seleş, 9 Ocak 2019 tarihinden itibaren Türkiye Emlak Katılım Bankası Teftiş Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır.

Organizasyon Şeması





Yönetim Kurulu Özet Raporu

2018 yılı hem ülkemiz için hem de dünya politiği ve ekonomisi için zorlukların yaşandığı bir yıl oldu. Amerika'nın Kuzey Kore ve Çin ile yaşadığı siyasi ve ekonomik gelişmeler ekonomi piyasalarında olumsuz etkiler ve sonuçlar oluşturdu. Bu dış gelişmelerin yanı sıra ülkemizde yaşanan bazı gelişmeler de finansal ekosistemimizin bazı temel göstergelerde negatif ayrışmasına neden oldu.

2010 yılından itibaren büyüme oranı Dünya ortalamasının üzerinde seyreden ekonomimiz, 2017 yılını da %7.4 gibi rekor bir oran ile tamamlamıştır. Benzer şekilde, 2018 yılının ilk çeyreğinde daha önceki dönemlere benzer bir performans sergileyip %7.2 büyümesine karşın, yaşamış olduğu finansal ve siyasi ataklar neticesinde 2018 yılını %2.6 büyüme ile kapatmıştır. Kurlarda yaşanan dalgalanma beraberinde enflasyonu tetiklemiş, %25 seviyelerine ulaşan enflasyon rakamları ile ülkemiz yaz aylarında yüksek kur – yüksek enflasyon riski ile karşı karşıya kalmıştır. Alınan yerinde ekonomik tedbirler kısa sürede etkisini göstermiş ve hem kur hem de enflasyon düşüş trendine girmiştir.

EmlakBank olarak biz, Cumhurbaşkanımızın açıkladığı 100 Günlük Eylem Planı çerçevesinde "GÜCÜNE GÜVEN" sloganı ile köklü geçmişimizden aldığımız güçle bankacılık hayatımıza kaldığımız yerden devam etmek üzere yeni bir yola çıktık.

Eylül ayı içerisinde ilk Genel Kurul toplantısı yapılarak, bankamızın Genel Müdürü atanmış ve yol haritası belirlenmiştir. Akabinde, kuruluş faaliyetleri için gerekli olan adımlar atılarak, bankamızın tekrar faaliyete geçiş süreci hızlandırılmıştır.

Ana bankacılık sistemi olarak BOA sistemi tercih edilerek gerekli entegrasyonlar sağlanmış, Veri Merkezi ve Olağanüstü Durum Merkezi kurulmuştur. Genel Müdürlük binasını seçimi ve Merkez Şubenin açılışı için gerekli fiziki ortam çalışmaları tamamlanmıştır.

Bankamızın geleceğe yönelik stratejileri belirlenmiş ve bunlara yönelik aksiyon çalışmalarına başlamıştır. "Ülkemizin büyüme ve kalkınma hedefine destek olmak amacıyla yerel üretimi ve sosyal projeleri destekleyen, finansal sistem ile reel sektör arasında güçlü ve sürdürülebilir bir ilişki kuran katılım bankası olmak" vizyonu ile yola çıkan EmlakBank, "Emlak sektörüne finansal çözümler üreten, yerel üretimi destekleyen, sürdürülebilir büyümeye hizmet eden, toplumun sosyoekonomik yapısına katkı sağlayacak projelerde yer alan yenilikçi bir katılım bankası olmak" misyonu ile kalıcı ve sürdürülebilir çözümler üretmeye yönelik hızlı adımlar atmıştır.

İnsan Kaynakları planlaması ve stratejisi oluşturulmuş; Bankamıza değer katacak, kendi alanında en deneyimli ve çalışkan iş insanlarının ailemize katılması için çalışmalar tamamlanmıştır.

Tasfiye sürecinden kalan 7.229 dosya incelenerek TMSF'nin iştiraki olan Birleşim Varlık Yönetimi A.Ş.'ye devri gerçekleşmiştir. Bu sayede temiz ve özkaynak yapısı itibarıyla güçlü bir bilanço oluşturularak BDDK'ya faaliyet izin başvurusu için son aşamaya gelinmiştir.

Yapılan tüm bu çalışmaların Bankamız adına hayırlı olmasını diler, 2019 yılının hepimiz adına daha güzel geçmesini temenni ederiz.

Saygılarımızla.

Komitelerin Faaliyetleri ile İlgili Bilgiler

Bankamız Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 27.02.2019 tarih ve 30699 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 26.02.2019 tarih ve 8262 sayılı kararı ile faaliyet izni almış olduğundan, 2018 yılı içerisinde hiçbir bir komitemiz herhangi bir toplantı gerçekleştirilmemiş olup, buna bağlı olarak komitelerin görev dağılımına ilişkin bir karar da alınmadığından komitelerimizin sadece üyelerinin bilgileri verilebilmektedir.

Kredi Komitesi

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.

Üyeler

Prof. Dr. Mehmet Emin BİRPINAR	Yönetim Kurulu Başkanı
Doç. Dr. Murat BALCI	Yönetim Kurulu Üyesi
Deniz AKSU	Yönetim Kurulu Üyesi / Genel Müdür
Mehmet Ali KAHRAMAN (Yedek Üye)	Yönetim Kurulu Üyesi

Denetim Komitesi

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.

Üyeler

Doç. Dr. Mehmet ERSOY	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Ali KAHRAMAN	Yönetim Kurulu Üyesi

İcra Komitesi

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.

Üyeler

Prof. Dr. Mehmet Emin BİRPINAR	Yönetim Kurulu Başkanı
Doç. Dr. Murat BALCI	Yönetim Kurulu Üyesi
Deniz AKSU	Yönetim Kurulu Üyesi / Genel Müdür

Komitelerin Faaliyetleri ile İlgili Bilgiler

Personel Komitesi

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

Üyeler

Prof. Dr. Mehmet Emin BİRPINAR	Yönetim Kurulu Başkanı
Doç. Dr. Murat BALCI	Yönetim Kurulu Üyesi
Deniz AKSU	Yönetim Kurulu Üyesi / Genel Müdür

Ücretlendirme Komitesi

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.

Üyeler

Mehmet Ali KAHRAMAN	Yönetim Kurulu Üyesi
Doç. Dr. Murat BALCI	Yönetim Kurulu Üyesi
Deniz AKSU	Yönetim Kurulu Üyesi / Genel Müdür

Sosyal Sorumluluk Projesi Komitesi

Bankanın vizyon ve misyonu ile uyumlu, kurum kimliğini ve anlayışını tüm topluma, paydaşlarına ve iş ortaklarına anlatabilecek Sosyal Sorumluluk projelerini hayata geçirmek, kararların uygulanmasını takip etmek, projelerin zamanlaması, mecrası ve bütçesiyle ilgili müdürlüklerden gelen talepleri değerlendirerek karar vermek, faaliyetlere ilişkin bütçe, konsept, prodüksiyon ve iş ortakları onaylarını vermek ve raporları onaylamakla görevli ve sorumludur.

Üyeler

Abdullah Erdem CANTİMUR	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Mehmet Zeki SAYIN	Yönetim Kurulu Üyesi
Doç. Dr. Murat BALCI	Yönetim Kurulu Üyesi

Kurumsal Yönetim Komitesi

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.

Üyeler

Abdullah Erdem CANTİMUR	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Doç. Dr. Mehmet ERSOY	Yönetim Kurulu Üyesi
Yusuf Abdullah KARADAĞ	İç Sistemler Üst Düzey Yöneticisi

Risk Komitesi / Risk Yönetim Komitesi

Banka üst yönetimi, günlük faaliyetlerin belirlenen risk yönetimi süreçleri ve risk limitleri çerçevesinde yürütülmesinden, risk politikalarının oluşturulması, risklerin ölçülmesi ve yönetilmesi amacıyla yöntemlerin belirlenmesi, uygun risk limitlerinin oluşturulması ve izlenmesinden sorumludur.

Üyeler

Prof. Dr. Mehmet Emin BİRPINAR	Yönetim Kurulu Başkanı
Abdullah Erdem CANTİMUR	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Deniz AKSU	Yönetim Kurulu Üyesi / Genel Müdür
Doç. Dr. Murat BALCI (Yedek Üye)	Yönetim Kurulu Üyesi

İnsan Kaynakları Uygulamaları ve Politikaları ile 2019 Yılına İlişkin Beklentiler

Bankamızın vizyonu, stratejileri ve katılım bankacılığı ilkeleri doğrultusunda yenilikçi yaklaşımlarla çalışanlarımız için verimli ve huzurlu bir iş ortamı oluşturmak için insan kaynakları uygulamalarının altyapısı kurulmaya başlanmıştır. Bu amaçla; işe alım, eğitim, ücret sistemi, politika/prosedürlerin yazımı, İş Sağlığı ve Güvenliği ve benzeri yasal süreçlerin tasarımı yapılmıştır.

İşe alım uygulamaları için; hızlıca sistemsel altyapı kurularak kısa sürede önemli miktarda başvuru toplanmış ve Genel Müdürlük kadrolarına öncelik verilerek kuruluş aşamasında ihtiyaç duyulacak insan kaynağının istihdamı sağlanmıştır. Merkez şubemiz için kadro çalışmalarına başlanılmıştır.

Çalışanlarımızın sağlığı ve çalışma ortamlarımızın güvenliği önceliklendirilerek işyeri hekimi hizmeti ve özel sağlık sigortası uygulaması başlatılmış, iş sağlığı ve güvenliği çalışmalarının koordinasyonu için İSG Komitesi kurulmuştur.

Yan haklar ve sosyal yardımlar kapsamında çalışanlarımıza eş ve çocuk dahil özel sağlık sigortası, Bankamız katkılı bireysel emeklilik planı desteği sunulmuştur. Ayrıca diş tedavi, gözlük, giyim, taşınma, evlilik, doğum harcamalarına katkıda bulunulmuştur.

Yeni sistem, ekran, ürün ve uygulamaları için çalışanlarımızın iş ortaklarımızdan eğitim almaları sağlanmıştır.

2018 yılı sonu itibarıyla 85 çalışanımız bulunmaktadır.

Bankamız aşağıdaki İnsan Kaynakları Politikalarımız çerçevesinde yolculuğuna devam etmektedir:

- Bankamızın vizyonu, stratejileri ve katılım bankacılığı ilkeleri doğrultusunda yenilikçi yaklaşımlarla verimli ve huzurlu bir iş ortamı oluşturmak.
- Bankamızın ve çalışanlarımızın geleceğine yatırım yapmak.
- Çalışanlarımızın profesyonel gelişimlerini desteklemek.
- Çalışanlarımızı hedef ve yetkinliklerine göre doğru pozisyonlarda istihdam ederek, sinerjik takımlar oluşturmak.
- Şeffaf ve adil bir kariyer sistemi oluşturarak kariyer basamaklarının her adımında çalışanlarımıza rehberlik etmek.

2019 yılında büyüyecek organizasyon yapımıza paralel olarak insan kaynağı ihtiyacımız en doğru kaynaklardan yetkin çalışanlarla karşılanacaktır. Fırsat eşitliğine dayanan adil ücret yapısı ve kariyer sistemimiz işletilmeye başlanacaktır. Süreçlerin kurgulanması ve iyileştirilmesinde dijitalleşmeye ağırlık verilecektir. Çalışanlarımızın ihtiyaç duyacağı eğitim ve gelişim alanlarına yatırımlar yapılacaktır.

EmlakBank'ın Dahil Olduğu Risk Grubu ile Yaptığı İşlemlere İlişkin Bilgiler

Kurumumuzun 2018 yılında herhangi bir bankacılık faaliyeti olmadığından Bankacılık mevzuatı çerçevesinde Risk Grubu olarak değerlendirilebilecek bir işlemi de olmamıştır.

Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar

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

Destek Hizmeti Alınan Kuruluşlara İlişkin Bilgiler

Alınan Firma	Alınan Hizmet
1 Architech Bilgi Sistemleri ve Pazarlama Tic. A.Ş.	Ana Bankacılık Sistemi Ve Teknoloji Platformu Lisans Sözleşmesi
2 Fineks Bilgi Sistemleri Çözümleri Tic. A.Ş.	Kara Liste Kontrol Modülü SWIFT Ara Yüzü Muhabir Hesap Mutabakat Modülü
3 Pixelplus Interactive	Kurumsal Web Sayfası Tasarım Ve Yıllık Bakım Hizmeti

Denetim Komitesinin İç Denetim, İç Kontrol ve Uyum ile Risk Yönetimi Sistemlerinin İşleyişine İlişkin Değerlendirmeleri

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.

Bu kapsamda, 08.10.2018 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında Bankamızın Denetim Komitesi üyeliklerine Yönetim Kurulu üyeleri Doç. Dr. Mehmet Ersoy ve Mehmet Ali Kahraman atanmıştır.

Öte yandan, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu hükümleri çerçevesinde Bankamızın strateji ve faaliyetleri itibarıyla maruz kalabileceği risklerin belirlenmesi, ölçülmesi, izlenmesi ve kontrollerinin sağlanması amacıyla 05.11.2018 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 Üst Düzey Yöneticisi aracılığıyla Denetim Komitesi'ne ve Yönetim Kuruluna bağlı olacak şekilde yapılanmıştır.

İç Sistemler bünyesindeki birimlerin 2018 yılına ait faaliyetlerine ilişkin bilgilere aşağıda yer verilmiştir.

Teftiş Kurulu Başkanlığı

Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı, Bankamızın ve ileride kurulması planlanan konsolidasyona tabi ortaklıkların faaliyetlerinin Bankacılık Kanunu ve ilgili diğer mevzuat ile Banka içi strateji, politika ve prosedürler doğrultusunda yürütülmesi ve iç kontrol ve risk yönetimi sistemleri dahil olmak üzere tüm süreç ve sistemlerin etkinliği ve yeterliliği hususlarında, Banka Yönetim Kuruluna makul güvence sağlanmasına yönelik çalışmalar yapmayı planlamaktadır.

Kanun ve Bankaların İç Sistemleri ve İçsel Sermaye Yeterliliği Değerlendirme Süreci Hakkında Yönetmelik başta olmak üzere, ilgili Kanunun diğer alt düzenlemeleri ve Uluslararası İç Denetim Standartları göz önünde bulundurularak bilgi sistemleri de dâhil olmak üzere, risk bazlı denetim mantığı kapsamında teftiş çalışmaları gerçekleştirilecektir.

Banka'nın şubelerinde, Genel Müdürlük birimlerinde, konsolidasyona tabi ortaklıklarında ve iş süreçleri üzerinde dönemsel ve riske dayalı olarak gerçekleştirilecek teftiş çalışmaları, inceleme ve soruşturma faaliyetleri sonucunda tespit edilecek eksiklik, hata ve risklerin yeniden ortaya çıkmaması için ilgili Banka yöneticileri ile karşılıklı olarak değerlendirmeler de yaparak iç düzenlemeler yapılmasına ve tedbirler alınmasına katkı sağlanması hedeflenmektedir. Böylelikle daha etkin bir kontrol ve risk yönetimi yapısının gerçekleştirilmesi doğrultusunda iş birimleri ile diyalog içinde hizmet kalitesinin yükseltilmesi için çözümler üretilecektir.

Bankamızın yeniden faaliyete geçmesi aşamasında bu amaçlar doğrultusunda Teftiş Kurulu Başkanlığı kadroları oluşturulmaya başlanmış, 2018 yılı içinde Teftiş Kurulu Başkanı ve Başkan Yardımcısı istihdam edilmiştir. Öte yandan, Bankanın bilgi sistemlerine yönelik denetimleri de dâhil olmak üzere tüm denetim faaliyetlerini gerçekleştirmek için müfettiş kadrolarının istihdamına yönelik çalışmalar da devam etmektedir. Ayrıca, 2018 yılında Teftiş Kurulu Başkanlığı'nın Banka içindeki konumunu, amacını, görevini, çalışma esaslarını, yetkisini ve sorumluluklarını belirleyen iç mevzuat dokümanları hazırlanmış ve bu dokümanlar Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

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 aktivitelerini yürütülerek yerine getirilecektir.

Uyum; Kanunlara, düzenlemelere, Banka süreç ve talimatlarına uyulmaması sonucunda yaşanabilecek finansal ve itibari kayıpların önlenmesine yönelik danışmanlık faaliyetlerinden sorumludur. Yasal düzenlemeler takip edilerek, yapılacak duyurular ve yönlendirmeler ile Banka içi uygulamalara yansıtılması planlanmaktadır. Şubelerin ve Genel Müdürlük birimlerinin yasal düzenlemelere ilişkin sorularının cevaplanması, müşterilere sunulacak bankacılık ürünlerinin mevzuata uygun şekilde geliştirilmesi sürecinde görüş ve önerilerle destek sağlanması diğer iş süreçleridir. Öte yandan suç gelirlerinin aklanmasının ve terörün finansmanının önlenmesi uyarınca çıkarılan düzenlemelere uyumun sağlanması amacıyla gerekli kontrol çalışmaları planlanmış olup, Mali Suçları Araştırma Kurulu Başkanlığı (MASAK) ile iletişim ve koordinasyon sağlanmaktadır. Suç gelirlerinin aklanmasının ve terörün finansmanının önlenmesine yönelik eğitim programı hazırlanmakta olup bahse konu eğitim tüm Banka personeline her sene sunulacaktır.

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 edilir.

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

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'na belirlenen talimatlar doğrultusunda çalışmalarını sürdürmektedir. Bu kapsamda, Risk Yönetim Başkanı ve Başkan Yardımcısı atanmıştır.

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

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

EmlakBank Risk Yönetimi,

Banka'nın 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.

Banka, faaliyetleri dolayısıyla aşağıda detaylandırılan risklere maruz kalmaktadır:

Kredi Riski:

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

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

gibi faaliyetler yürütülmektedir.

Kredi Riski; Kredi müşterisinin yapılan sözleşme gereklerine uymayarak yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesinden dolayı Banka'nın 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 tanımına bilanço içi ve bilanço dışı portföyler de dahildir.[Bİ/YKS1][Bİ/YKS2]

Piyasa Riski:

Piyasa riski, Banka'nın 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.[Bİ/YKS3]

Piyasa riski; Banka'mız için kâr payı oranı riski, kur riski, emtia riski ve takas riski nedeniyle maruz kalabileceği zarar olasılığını kapsamaktadır.

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

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

Likidite Riski

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

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

Fonlama Likiditesi Riski: Banka'nın 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, Banka'nın bir pozisyonu kolaylıkla piyasa fiyatında dengeleyememesi veya kapatamaması riskidir.[Bİ/YKS4]

Operasyonel Risk:

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

Operasyonel risk, Banka'nın 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 aksamaması, yetki sınırlarının belirsizliği, yapı ve/veya işleyiş değişiklikleri, doğal afetler, terör ve dolandırıcılık hadiselerinden kaynaklanabilmektedir.

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

Diğer Riskler:

Banka'nın 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 bankanın beklenenden daha az gelir elde etme olasılığını ifade etmektedir.

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

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

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

• 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.[Bİ/YKS5]

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

• Karşı Taraf Kredi Riski

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 (İşlemin takas tarihinde karşı tarafın yükümlülüğünü yerine getiremeyecek duruma düşmesi) ifade etmektedir.

Banka bahse konu ihtimallerden kaynaklı riskleri belirleyerek ve izleyerek karşı taraf kredi riskini yönetmektedir. [Bİ/YKS6]

• 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.

Banka, 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.[Bİ/YKS7]

• Yoğunlaşma Riski

Bir risk tutarının veya grup halindeki risk tutarlarının Banka'nın sağlığını ve esas faaliyetlerini yürütebilme kabiliyetini tehdit edebilecek derecede yüksek (Banka'nın sermayesi, toplam aktifleri veya bütüncül risk seviyesi ile orantılı olarak) zararlar 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.[Bİ/YKS8]

Sonuç:

Banka, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan Risk Yönetimi Strateji, Politika ve Uygulama Talimatları'nı yerine getirmek, Banka'nın 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

(Milyon TL)

Aktifler	31 Aralık 2017	31 Aralık 2018
Likit Aktifler	460	648
Menkul Değerler	24	37
Kullandırılan Fonlar	-	-
Diğer Aktifler	216	444
Toplam Aktifler	700	1.129
Pasifler	31 Aralık 2017	31 Aralık 2018
Diğer Pasifler	144	28
Özkaynaklar	556	1.101
Toplam Pasifler	700	1.129
Seçilmiş Gelir-Gider	31 Aralık 2018	
Kâr Payı Gelirleri	212	
Kâr Payı Giderleri	-	
Net Kâr Payı Gelir/Gideri	212	
Net Ücret ve Komisyon Gelir/Giderleri	-	
Ticari Kâr-Zarar (Net)	261	
Diğer Faaliyet Gelirleri	-	
Diğer Faaliyet Giderleri	35	
Kredi ve Diğer Alacaklar Karşılığı	15	
Vergi Öncesi Kâr-Zarar	440	
Vergi Karşılığı	-104	
Net Kâr-Zarar	544	

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Konsolide Olmayan Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Sınırlı Olumlu Görüş

Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi'nin ("Banka") 31 Aralık 2018 tarihli bilançosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar tablosu, kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre sınırlı olumlu görüşün dayanağı bölümünde belirtilen konunun muhtemel etkileri hariç olmak üzere, ilişikteki finansal tablolar, Banka'nın 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"ler) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı

Banka, TFRS'yi ilk kez uygulayacak şirketlerin "TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması" Standardına göre karşılaştırmalı finansal tablolar olarak sunulması gereken 1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla bilançosunu ve 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren hesap dönemine ait kâr veya zarar tablosu, kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu, nakit akış tablosu ve ilgili dipnotlarını ilişikteki finansal tablolar ile karşılaştırmalı olarak sunmamıştır. Ayrıca, Banka TFRS'ye ilk geçiş uygulamasında TFRS 1'e göre sunulması gereken mutabakatlar dipnotunda diğer mevzuata göre hazırlanan 1 Ocak 2017 tarihli finansal durum tablosundan ve 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren kâr veya zarar tablosundan TFRS'ye geçiş mutabakatını sunmamıştır.

Yaptığımız bağımsız denetim Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS"lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin 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 Banka'dan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, sınırlı olumlu görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

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

Banka yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Banka'nın sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Banka'yı tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Banka'nın finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Bağımsız Denetçinin Konsolide Olmayan Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli bir yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. 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 finansal tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa, bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

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

- 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.
- Banka'nın 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 Banka'nın sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, 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 Banka'nın sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
A member firm of KPMG International Cooperative

Erdal Tıkmak, SMMM
Sorumlu Denetçi
13 Mart 2019
İstanbul, Türkiye

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş. 'NİN 31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA HAZIRLANAN YILSONU KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL RAPORU

Banka'nın Yönetim Merkezinin Adresi : İstiklal Caddesi Müeyyet Sokak No: 1
Tünel-Beyoğlu/İstanbul
Banka'nın Telefon ve Faks Numaraları : 0 (212) 245 66 88 - 0 (212) 251 69 53
Banka'nın İnternet Sayfası Adresi : www.emlakbank.com.tr
İrtibat için Elektronik Posta Adresi : emlakbank@emlakbank.com.tr

31 Aralık 2018 tarihli konsolide olmayan finansal rapor aşağıda yer alan bölümlerden oluşmaktadır:

- BANKA HAKKINDA GENEL BİLGİLER
- BANKA'NIN KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARI
- İLGİLİ DÖNEMDE UYGULANAN MUHASEBE POLİTİKALARINA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR
- KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR
- DİĞER AÇIKLAMALAR
- BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Bu raporda yer alan konsolide olmayan finansal tablolar ile bunlara ilişkin açıklama ve dipnotlar 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.

13 Mart 2019

Mehmet Emin BİRPINAR
Yönetim Kurulu Başkanı

Deniz AKSU
Genel Müdür

Cengiz SİNANOĞLU
Genel Müdür Yardımcısı

Tuğba TÜRKMENOĞLU
Bütçe ve Finansal Raporlama
Direktörü

Doç. Dr. Mehmet ERSOY
Denetim Komitesi Üyesi

Mehmet Ali KAHRAMAN
Denetim Komitesi Üyesi

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

Ad-Soyad/Unvan : Tuğba TÜRKMENOĞLU/Bütçe ve Finansal Raporlama Direktörlüğü/Direktör
Tel : 0 (212) 245 66 88
Faks : 0 (212) 292 65 01

İÇİNDEKİLER

Sayfa

Birinci bölüm

Genel bilgiler

I.	Banka'nın kuruluş tarihi, başlangıç statüsü, anılan statüde meydana gelen değişiklikleri ihtiva eden tarihçesi	42
II.	Banka'nın sermaye yapısı, yönetim ve denetimini doğrudan veya dolaylı olarak tek başına veya birlikte elinde bulunduran ortakları, varsa bu hususlarda yıl içindeki değişiklikler ile dahil olduğu gruba ilişkin açıklama	43
III.	Banka'nın, yönetim kurulu başkan ve üyeleri, denetim komitesi üyeleri ile genel müdür ve yardımcılarının varsa Banka'da sahip oldukları paylara ve sorumluluk alanlarına ilişkin açıklamalar	44
IV.	Banka'da nitelikli paya sahip kişi ve kuruluşlara ilişkin açıklamalar	44
V.	Banka'nın hizmet türü ve faaliyet alanlarını içeren özet bilgi	44
VI.	Bankaların konsolide finansal tablolarının düzenlenmesine ilişkin tebliğ ile Türkiye Muhasebe Standartları gereği yapılan konsolidasyon işlemleri arasındaki farklılıklar ile tam konsolidasyona veya oransal konsolidasyona tabi tutulan, öz kaynaklardan indirilen ya da bu üç yöntemde dahil olmayan kuruluşlar hakkında kısa açıklama	45
VII.	Banka ile bağlı ortaklıkları arasında öz kaynakların derhal transfer edilmesinin veya borçların geri ödenmesinin önünde mevcut veya muhtemel, fiili veya hukuki engeller	45

İkinci bölüm

Konsolide olmayan finansal tablolar

I.	Bilanço (Finansal durum tablosu)	46
II.	Nazım hesaplar tablosu	48
III.	Kâr veya zarar tablosu	49
IV.	Kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	50
V.	Nakit akış tablosu	51
VI.	Öz kaynak değişim tablosu	52
VII.	Kâr dağıtım tablosu	54

Üçüncü bölüm

Muhasebe politikaları

I.	Sunum esaslarına ilişkin açıklamalar	55
II.	Finansal araçların kullanım stratejisi ve yabancı para cinsinden işlemlere ilişkin açıklamalar	55
III.	Vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri ile türev ürünlere ilişkin açıklamalar	56
IV.	Kâr payı gelir ve giderine ilişkin açıklamalar	56
V.	Ücret ve komisyon gelir ve giderlerine ilişkin açıklamalar	56
VI.	Finansal varlıklara ilişkin açıklamalar	56
VII.	Beklenen zarar karşılıklarına ilişkin açıklamalar	57
VIII.	Finansal araçların netleştirilmesine ilişkin açıklamalar	57
IX.	Satış ve geri alış anlaşmaları ve menkul değerlerin ödünç verilmesi işlemlerine ilişkin açıklamalar	57
X.	Satış amaçlı elde tutulan ve durdurulan faaliyetlere ilişkin duran varlıklar ile bu varlıklara ilişkin borçlar hakkında açıklamalar	58
XI.	Şerefiye ve diğer maddi olmayan duran varlıklara ilişkin açıklamalar	58
XII.	Maddi duran varlıklara ilişkin açıklamalar	58
XIII.	Kiralama işlemlerine ilişkin açıklamalar	59
XIV.	Karşılıklar ve koşullu yükümlülüklerle ilişkin açıklamalar	60
XV.	Çalışanların haklarına ilişkin yükümlülüklerle ilişkin açıklamalar	60
XVI.	Vergi uygulamalarına ilişkin açıklamalar	60
XVII.	Borçlanmalara ilişkin ilave açıklamalar	62
XVIII.	İhraç edilen hisse senetlerine ilişkin açıklamalar	62
XIX.	Aval ve kabullere ilişkin açıklamalar	62
XX.	Devlet teşviklerine ilişkin açıklamalar	62
XXI.	Raporlamanın bölümlenmeye göre yapılmasına ilişkin açıklamalar	62
XXII.	Diğer hususlara ilişkin açıklamalar	62

Sayfa

Dördüncü bölüm**Mali bünyeye ve risk yönetimine ilişkin bilgiler**

I.	Sermaye yeterliliği standart oranına ilişkin açıklamalar	63
II.	Kredi riskine ilişkin açıklamalar	63
III.	Kur riskine ilişkin açıklamalar	63
IV.	Kur riskine ilişkin açıklamalar	64
VI.	Likidite riskine ilişkin açıklamalar	65
VII.	Kaldıraç Oranına İlişkin Açıklamalar	66
VIII.	Finansal varlık ve borçların gerçeğe uygun değeri ile gösterilmesine ilişkin açıklamalar	66
IX.	Başkalarının nam ve hesabına yapılan işlemler, inanca dayalı işlemlere ilişkin açıklamalar	67
X.	Risk yönetimine ilişkin açıklamalar	67
XI.	Faaliyet bölümlerine ilişkin açıklamalar	67

Beşinci bölüm**Konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin açıklama ve dipnotlar**

I.	Bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar	68
II.	Bilançonun pasif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar	76
III.	Nazım hesaplara ilişkin açıklama ve dipnotlar	81
IV.	Kâr veya zarar tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar	82
V.	Özkaynak değişim tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar	85
VI.	Nakit akış tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar	86
VII.	Banka'nın dahil olduğu risk grubuna ilişkin açıklamalar	87
VIII.	Banka'nın yurtiçi, yurtdışı, kıyı bankacılığı bölgelerindeki şube veya iştirakler ile yurtdışı temsilciliklerine ilişkin açıklamalar	87
IX.	Bilanço sonrası hususlara ilişkin açıklama ve dipnotlar	87

Altıncı bölüm**Diğer açıklamalar**

I.	Bilançoyu önemli ölçüde etkileyen ya da bilançonun açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gerekli olan diğer hususlar	87
----	---	----

Yedinci bölüm**Bağımsız denetim raporu**

I.	Bağımsız denetim raporuna ilişkin olarak açıklanması gereken hususlar	88
II.	Bağımsız denetçi tarafından hazırlanan açıklama ve dipnotlar	88

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

BİRİNCİ BÖLÜM

Genel Bilgiler

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

Banka, Mustafa Kemal Atatürk'ün talimatları doğrultusunda, 3 Haziran 1926 tarihinde Emlak ve Eytam Bankası olarak Ankara'da kurulmuştur. 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 A.Ş.'ye devredilmiş ve denizcilik kredileri de bu Banka'da toplanmıştır.

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

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

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

Banka, 7 Temmuz 2001 tarihinde düzenlenen protokol ile 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 haline girmiştir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

14 Eylül 2001 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurulla 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 başlamış ve 16 yıl devam ettikten sonra, Banka'nın, Hazine Bakanlığı'na olan borçlarını ve sıra cetvelinde izlenen diğer tüm borçlarını ödemesi ve borç doğurabilecek ihtilaflarını çözmesi sonucu 27 Mayıs 2017 tarihi itibarıyla 7020 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda ve Bir Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 4603 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş., Türkiye Halk Bankası A.Ş. ve Türkiye Emlak Bankası A.Ş. Hakkında Kanun'da yapılan aşağıdaki düzenleme ile tasfiyeden çıkmıştır.

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

Genel Müdürlüğü İstanbul'da yerleşik bulunan Banka'nın, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yurt içinde ve yurt dışında şubesi bulunmamaktadır. Banka, 85 (31 Aralık 2017: 34) personeli ile hizmet vermektedir.

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

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

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

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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

Adı ve Soyadı	Görevi ve Sorumluluk Alanları	Öğrenim Durumu	Hisse Oranı (%)
Prof. Dr. Mehmet Emin BİRPINAR	Yönetim Kurulu Başkanı	Doktora	-
Abdullah Ertem CANTİMUR	Yönetim Kurulu Üyesi	Yüksek Lisans	-
Doç. Dr. Mehmet ERSOY	Yönetim Kurulu Üyesi ve Denetim Kurulu Üyesi	Doktora	-
Mehmet Ali KAHRAMAN	Yönetim Kurulu Üyesi ve Denetim Kurulu Üyesi	Yüksek Lisans	-
Mehmet Zeki SAYIN	Yönetim Kurulu Üyesi	Lisans	-
Murat BALCI	Yönetim Kurulu Üyesi	Doktora	-
Deniz AKSU	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	Lisans	-
Hasan APAYDIN	Operasyondan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Yüksek Lisans	-
Cengiz SİNANOĞLU	Kredilerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Yüksek Lisans	-

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

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

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

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

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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

Bulunmamaktadır.

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

Banka ile bağlı ortaklıkları arasında özkaynakların derhal transferi söz konusu değildir.

Banka ile bağlı ortaklıkları arasında borçların geri ödenmesinin önünde mevcut veya muhtemel, fiili veya hukuki bir engel bulunmamaktadır.

İKİNCİ BÖLÜM

Konsolide olmayan finansal tablolar

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE OLMAYAN BİLANÇO (FİNANSAL DURUM TABLOSU)

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

Varlıklar	Dipnot 5. Bölüm	Bağımsız denetimden geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2018			Bağımsız denetimden geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2017		
		TP	YP	Toplam	TP	YP	Toplam
I. FİNANSAL VARLIKLAR (Net)		645.867	1.957	647.824	118.693	341.646	460.339
1.1 Nakit ve Nakit Benzerleri		655.644	1.957	657.601	118.693	341.646	460.339
1.1.1 Nakit Değerler ve Merkez Bankası	(I-1)	6	-	6	1	-	1
1.1.2 Bankalar	(I-2)	655.638	1.957	657.595	118.692	341.646	460.338
1.1.3 Para Piyasalarından Alacaklar		-	-	-	-	-	-
1.2 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar		-	-	-	-	-	-
1.2.1 Devlet Borçlanma Senetleri		-	-	-	-	-	-
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		-	-	-	-	-	-
1.3.1 Devlet Borçlanma Senetleri		-	-	-	-	-	-
1.3.2 Sermayede Payı Temsil Eden Menkul Değerler		-	-	-	-	-	-
1.3.3 Diğer Finansal Varlıklar		-	-	-	-	-	-
1.4 İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar		-	-	-	-	-	-
1.4.1 Devlet Borçlanma Senetleri		-	-	-	-	-	-
1.4.2 Diğer Finansal Varlıklar		-	-	-	-	-	-
1.5 Türev Finansal Varlıklar		-	-	-	-	-	-
1.5.1 Türev Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılan Kısmı		-	-	-	-	-	-
1.5.2 Türev Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Kısmı		-	-	-	-	-	-
1.6 Donuk Finansal Alacaklar		-	-	-	-	-	-
1.7 Beklenen Zarar Karşılıkları (-)		9.777	-	9.777	-	-	-
II. KREDİLER (Net)		-	-	-	-	-	-
2.1 Krediler		-	-	-	-	-	-
2.1.1 İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülenler		-	-	-	-	-	-
2.1.2 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılanlar		-	-	-	-	-	-
2.1.3 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılanlar		-	-	-	-	-	-
2.2 Kiralama İşlemlerinden Alacaklar		-	-	-	-	-	-
2.2.1 Finansal Kiralama Alacakları		-	-	-	-	-	-
2.2.2 Faaliyet Kiralaması Alacakları		-	-	-	-	-	-
2.2.3 Kazanılmamış Gelirler (-)		-	-	-	-	-	-
2.3 Faktoring Alacakları		-	-	-	-	-	-
2.3.1 İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülenler		-	-	-	-	-	-
2.3.2 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılanlar		-	-	-	-	-	-
2.3.3 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılanlar		-	-	-	-	-	-
2.4 Donuk Finansal Alacaklar		18.286	170.057	188.343	1.303.781	-	1.303.781
2.5 Beklenen Zarar Karşılıkları (-)	(I-6)	18.286	170.057	188.343	1.303.781	-	1.303.781
2.5.1 12 Aylık Beklenen Zarar Karşılığı (Birinci Aşama)		-	-	-	-	-	-
2.5.2 Kredi Riskinde Önemli Artış (İkinci Aşama)		-	-	-	-	-	-
2.5.3 Temerrüt (Üçüncü Aşama/Özel Karşılık)		18.286	170.057	188.343	1.303.781	-	1.303.781
III. SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN VE DUDURULAN FAALİYETLERE İLİŞKİN DURAN VARLIKLAR (Net)		36.722	-	36.722	22.679	-	22.679
3.1 Satış Amaçlı		36.722	-	36.722	22.679	-	22.679
3.2 Durdurulan Faaliyetlere İlişkin		-	-	-	-	-	-
IV. ORTAKLIK YATIRIMLARI		-	-	-	1.000	-	1.000
4.1 İştirakler (Net)		-	-	-	-	-	-
4.1.1 Özkaynak Yöntemine Göre Değerlenen		-	-	-	-	-	-
4.1.2 Konsolide Edilmeyenler		-	-	-	-	-	-
4.2 Bağlı Ortaklıklar (Net)		-	-	-	1.000	-	1.000
4.2.1 Konsolide Edilmeyen Mali Ortaklıklar		-	-	-	1.000	-	1.000
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 Edilmeyen Mali Olmayan Ortaklıklar		-	-	-	-	-	-
V. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Net)	(I-11)	12.021	-	12.021	133	-	133
VI. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Net)	(I-12)	20.330	-	20.330	8	-	8
6.1 Şerefiye		-	-	-	-	-	-
6.2 Diğer		20.330	-	20.330	8	-	8
VII. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Net)		-	-	-	-	-	-
VIII. CARİ VERGİ VARLIĞI		89.061	-	89.061	-	-	-
IX. ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI	(I-14)	103.538	-	103.538	-	-	-
X. DİĞER AKTİFLER	(I-16)	219.525	-	219.525	215.418	66	215.484
Varlıklar Toplamı		1.127.064	1.957	1.129.021	357.931	341.712	699.643

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE OLMAYAN BİLANÇO (FİNANSAL DURUM TABLOSU)

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

Yükümlülükler	Dipnot 5. Bölüm	Bağımsız denetimden geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2018			Bağımsız denetimden geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2017		
		TP	YP	Toplam	TP	YP	Toplam
I. TOPLANAN FONLAR		-	-	-	-	-	-
II. ALINAN KREDİLER		-	-	-	-	-	-
III. PARA PİYASALARINA BORÇLAR		-	-	-	-	-	-
IV. İHRAÇ EDİLEN MENKUL KIYMETLER (Net)		-	-	-	-	-	-
4.1 Bonolar		-	-	-	-	-	-
4.2 Varlığa Dayalı Menkul Kıymetler		-	-	-	-	-	-
4.3 Tahviller		-	-	-	-	-	-
V. FONLAR		-	-	-	-	-	-
5.1 Müstakriz Fonları		-	-	-	-	-	-
5.2 Diğer		-	-	-	-	-	-
VI. GERÇEĞE UYGUN DEĞER FARKI KÂR ZARARA YANSITILAN FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER		-	-	-	-	-	-
VII. TÜREV FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER		-	-	-	-	-	-
7.1 Türev Finansal Yükümlülüklerin Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılan Kısım		-	-	-	-	-	-
7.2 Türev Finansal Yükümlülüklerin Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Kısım		-	-	-	-	-	-
VIII. FAKTORİNG YÜKÜMLÜLÜKLERİ		-	-	-	-	-	-
IX. KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN YÜKÜMLÜLÜKLER		-	-	-	-	-	-
9.1 Finansal Kiralama		-	-	-	-	-	-
9.2 Faaliyet Kiralaması		-	-	-	-	-	-
9.3 Diğer		-	-	-	-	-	-
9.4 Ertelenmiş Finansal Kiralama Giderleri (-)		-	-	-	-	-	-
X. KARŞILIKLAR	(II-7)	21.085	-	21.085	2.125	-	2.125
10.1 Yeniden Yapılanma Karşılığı		-	-	-	-	-	-
10.2 Çalışan Hakları Karşılığı		4.462	-	4.462	2.125	-	2.125
10.3 Sigorta Teknik Karşılıkları (Net)		-	-	-	-	-	-
10.4 Diğer Karşılıklar		16.623	-	16.623	-	-	-
XI. CARİ VERGİ BORCU	(II-8)	1.714	-	1.714	267	-	267
XII. ERTELENMİŞ VERGİ BORCU		-	-	-	-	-	-
XIII. SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN VE DURDURULAN FAALİYETLERE İLİŞKİN DURAN VARLIK BORÇLARI (Net)		-	-	-	-	-	-
13.1 Satış amaçlı		-	-	-	-	-	-
13.2 Durdurulan Faaliyetlere İlişkin		-	-	-	-	-	-
XIV. SERMAYE BENZERİ BORÇLANMA ARAÇLARI		-	-	-	-	-	-
14.1 Krediler		-	-	-	-	-	-
14.2 Diğer Borçlanma Araçları		-	-	-	-	-	-
XV. DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER		4.601	515	5.116	135.738	5.103	140.841
XV. ÖZKAYNAKLAR	(II-11)	1.101.106	-	1.101.106	556.410	-	556.410
16.1 Ödenmiş Sermaye		750.000	-	750.000	749.000	-	749.000
16.2 Sermaye Yedekleri		-	-	-	-	-	-
16.2.1 Hisse Senedi İhraç Primleri		-	-	-	-	-	-
16.2.2 Hisse Senedi İptal Kârları		-	-	-	-	-	-
16.2.3 Diğer Sermaye Yedekleri		-	-	-	-	-	-
16.3 Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		-	-	-	-	-	-
16.4 Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		-	-	-	-	-	-
16.5 Kâr Yedekleri		2.631.991	-	2.631.991	2.631.991	-	2.631.991
16.5.1 Yasal Yedekler		311.495	-	311.495	311.495	-	311.495
16.5.2 Statü Yedekleri		-	-	-	-	-	-
16.5.3 Olağanüstü Yedekler		-	-	-	-	-	-
16.5.4 Diğer Kâr Yedekleri		2.320.496	-	2.320.496	2.320.496	-	2.320.496
16.6 Kâr veya Zarar		(2.820.885)	-	(2.820.885)	(2.824.581)	-	(2.824.581)
16.6.1 Geçmiş Yıllar Kâr ve Zararları		(2.824.581)	-	(2.824.581)	(2.824.581)	-	(2.824.581)
16.6.2 Dönem Net Kâr ve Zararı		543.696	-	543.696	-	-	-
Yükümlülükler Toplamı		1.128.506	515	1.129.021	694.540	5.103	699.643

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE OLMAYAN NAZIM HESAPLAR TABLOSU

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

NAZIM HESAPLAR	Dipnot 5. Bölüm	Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem 31 Aralık 2018			Bağımsız denetimden geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2017		
		TP	YP	TOPLAM	TP	YP	TOPLAM
A. BİLANÇO DIŞI YÜKÜMLÜLÜKLER (I+II+III)		-	-	-	-	-	-
I. GARANTİ ve KEFALETLER		-	-	-	-	-	-
1.1. Teminat Mektupları		-	-	-	-	-	-
1.1.1. Devlet ihale Kanunu Kapsamına Girenler		-	-	-	-	-	-
1.1.2. Dış Ticaret İşlemleri Dolayısıyla Verilenler		-	-	-	-	-	-
1.1.3. Diğer Teminat Mektupları		-	-	-	-	-	-
1.2. Banka Kredileri		-	-	-	-	-	-
1.2.1. İthalat Kabul Kredileri		-	-	-	-	-	-
1.2.2. Diğer Banka Kabulleri		-	-	-	-	-	-
1.3. Akreditifler		-	-	-	-	-	-
1.3.1. Belgeli Akreditifler		-	-	-	-	-	-
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. Menkul Kıy. İh. Satın Alma Garantilerimizden		-	-	-	-	-	-
1.7. Faktoring Garantilerimizden		-	-	-	-	-	-
1.8. Diğer Garantilerimizden		-	-	-	-	-	-
1.9. Diğer Kefaletlerimizden		-	-	-	-	-	-
II. TAHHÜTLER		-	-	-	-	-	-
2.1. Cayılamaz Taahhütler		-	-	-	-	-	-
2.1.1. Vadeli Aktif Değerler Alım-Satım Taahhütleri		-	-	-	-	-	-
2.1.2. İştir. ve Bağ. Ort. Ser. İştir. Taahhütleri		-	-	-	-	-	-
2.1.3. Kullandırma Garantili Kredi Tahsis Taahhütleri		-	-	-	-	-	-
2.1.4. Menkul Kıymet İhracına Aracılık Taahhütleri		-	-	-	-	-	-
2.1.5. Zorunlu Karşılık Ödeme Taahhüdü		-	-	-	-	-	-
2.1.6. Çekler İçin Ödeme Taahhütleri		-	-	-	-	-	-
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 Uygulama Taahhütleri		-	-	-	-	-	-
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		-	-	-	-	-	-
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. Yurtdışındaki Net Yatırım Riskinden Korunma Amaçlı İşlemler		-	-	-	-	-	-
3.2. Alım Satım Amaçlı Türev Finansal Araçlar		-	-	-	-	-	-
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		-	-	-	-	-	-
3.3. Diğer		-	-	-	-	-	-
B. EMANET VE REHİNLİ KIYMETLER (IV+V+VI)		1994	11.353	13.347	67.303	139.444	206.747
IV. EMANET KIYMETLER		1994	11.353	13.347	67.109	133.560	200.669
4.1. Müşteri Fon ve Portföy Mevcutları		-	-	-	-	-	-
4.2. Emanete Alınan Menkul Değerler		-	-	-	-	-	-
4.3. Tahsile Alınan Çekler		-	-	-	-	4.064	4.064
4.4. Tahsile Alınan Ticari Senetler		-	-	-	-	-	-
4.5. Tahsile Alınan Diğer Kıymetler		-	-	-	-	-	-
4.6. İhracına Aracı Olunan Kıymetler		-	-	-	-	-	-
4.7. Diğer Emanet Kıymetler		1994	11.353	13.347	67.109	129.496	196.605
4.8. Emanet Kıymet Alanlar		-	-	-	-	-	-
V. REHİNLİ KIYMETLER		-	-	-	194	5.884	6.078
5.1. Menkul Kıymetler		-	-	-	-	-	-
5.2. Teminat Senetleri		-	-	-	-	5.884	5.884
5.3. Emtia		-	-	-	-	-	-
5.4. Varant		-	-	-	-	-	-
5.5. Gayrimenkul		-	-	-	194	-	194
5.6. Diğer Rehinli Kıymetler		-	-	-	-	-	-
5.7. Rehinli Kıymet Alanlar		-	-	-	-	-	-
VI. KABUL EDİLEN AVALLER VE KEFALETLER		-	-	-	-	-	-
BİLANÇO DIŞI HESAPLAR TOPLAMI (A+B)		1994	11.353	13.347	67.303	139.444	206.747

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN KAR VEYA ZARAR TABLOSU

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

	Dipnot 5. Bölüm	Bağımsız denetimden geçmiş Cari Dönem (01/01/2018 -31/12/2018)
I. KÂR PAYI GELİRLERİ	(IV-1)	211.955
1.1 Kredilerden Alınan Kâr Payları		145.776
1.2 Zorunlu Karşılıklardan Alınan Gelirler		-
1.3 Bankalardan Alınan Gelirler		66.179
1.4 Para Piyasası İşlemlerinden Alınan Gelirler		-
1.5 Menkul Değerlerden Alınan Gelirler		-
1.5.1 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr Zarara Yansıtılanlar		-
1.5.2 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılanlar		-
1.5.3 İtfa Edilmiş Maliyeti İle Ölçülenler		-
1.6 Finansal Kiralama Gelirleri		-
1.7 Diğer Kâr Payı Gelirleri		-
II. KÂR PAYI GİDERLERİ (-)		-
2.1 Katılma Hesaplarına Verilen Kâr Payları		-
2.2 Kullanılan Kredilere Verilen Kâr Payları		-
2.3 Para Piyasası İşlemlerine Verilen Kâr Payları		-
2.4 İhraç Edilen Menkul Kıymetlere Verilen Kâr Payları		-
2.5 Diğer Kâr Payı Giderleri		-
III. NET KÂR PAYI GELİRİ/GİDERİ (I - II)		211.955
IV. NET ÜCRET VE KOMİSYON GELİRLERİ/GİDERLERİ		(1)
4.1 Alınan Ücret ve Komisyonlar		2
4.1.1 Gayri Nakdi Kredilerden		-
4.1.2 Diğer		2
4.2 Verilen Ücret ve Komisyonlar		(3)
4.2.1 Gayri Nakdi Kredilere		-
4.2.2 Diğer		(3)
V. PERSONEL GİDERLERİ (-)	(IV-7)	11.951
VI. TEMETTÜ GELİRLERİ		-
VII. TİCARİ KÂR/ZARAR (Net)	(IV-4)	261.084
6.1 Sermaye Piyasası İşlemleri Kârı/Zararı		-
6.2 Türev Finansal İşlemlerden Kâr/Zarar		-
6.3 Kambiyo İşlemleri Kârı/Zararı		261.084
VIII. DİĞER FAALİYET GELİRLERİ	(IV-5)	29.733
IX. FAALİYET BRÜT KÂRI (III+IV-V+VI+VII+VIII)		490.820
X. BEKLENEN ZARAR KARŞILIKLARI (-)	(IV-6)	(15.321)
XI. DİĞER FAALİYET GİDERLERİ (-)	(IV-7)	(35.341)
XII. NET FAALİYET KÂRI/ZARARI (IX-X-XI)		440.158
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)		440.158
XVII. SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ KARŞILIĞI (±)	(I-14)	103.538
17.1 Cari Vergi Karşılığı		-
17.2 Ertelenmiş Vergi Gider Etkisi (+)		(2.064)
17.3 Ertelenmiş Vergi Gelir Etkisi (-)		105.602
XVIII. SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM NET K/Z (XVI±XVII)		543.696
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 Kârları		-
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 (±)		-
21.1 Cari Vergi Karşılığı		-
21.2 Ertelenmiş Vergi Gider Etkisi (+)		-
21.3 Ertelenmiş Vergi Gelir Etkisi (-)		-
XXIII. DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM NET K/Z (XXI±XXII)		-
XXIV. DÖNEM NET KÂRI/ZARARI (XVIII+XXIII)		543.696
Hisse Başına Kâr/Zarar		0,00725

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLARDA MUHASEBELEŞTİRİLEN KONSOLİDE OLMAYAN KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		Bağımsız denetimden geçmiş Cari Dönem (01/01/2018-1/12/2018)
I.	Dönem kârı/zararı	543.696
II.	Diğer kapsamlı gelirler	-
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	Yurtdışındaki 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 kapsamlı gelir (I+II)	543.696

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

Nakit Akış Tablosu		Dipnot 5. bölüm	Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem 1 Ocak-31 Aralık 2018
A.	Bankacılık Faaliyetlerine İlişkin Nakit Akışları		
1.1	Bankacılık Faaliyet Konusu Varlık ve Yükümlülüklerdeki Değişim Öncesi Faaliyet Kârı		570.584
1.1.1	Alınan Kâr Payları		49.652
1.1.2	Ödenen Kâr Payları		-
1.1.3	Alınan Temettüleri		-
1.1.4	Alınan Ücret ve Komisyonlar		2
1.1.5	Elde Edilen Diğer Kazançlar		29.733
1.1.6	Zarar Olarak Muhasebeleştirilen Donuk Alacaklardan Tahsilatlar		18.711
1.1.7	Personele ve Hizmet Tedarik Edenlere Yapılan Nakit Ödemeler		(11.797)
1.1.8	Ödenen Vergiler		89.061
1.1.9	Diğer		395.222
1.2	Bankacılık Faaliyetleri Konusu Varlık ve Yükümlülüklerdeki Değişim		(323.228)
1.2.1	Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklarda Net (Artış) Azalış		-
1.2.2	Gerçeğe Uygun Değer Farkı K/Z'a Yansıtılan Olarak Sınıflandırılan Fv'larda net (Artış) Azalış		-
1.2.3	Bankalar Hesabındaki net (Artış) Azalış		(2.828)
1.2.4	Kredilerdeki net (Artış) Azalış		-
1.2.5	Diğer Aktiflerde net (Artış) Azalış		(195.898)
1.2.6	Bankalardan Toplanan Fonlarda net Artış (Azalış)		-
1.2.7	Diğer Toplanan Fonlarda 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)		(124.502)
I.	Bankacılık Faaliyetlerinde (Kullanılan)/Kaynaklanan Net Nakit Akımı		247.356
B.	YATIRIM FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIMLARI		
II.	Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akımı		(32.517)
2.1	İktisap Edilen Bağlı Ortaklık ve İştirakler ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları)		-
2.2	Elden Çıkarılan Bağlı Ortaklık ve İştirakler ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları)		-
2.3	Satın Alınan Menkuller ve Gayrimenkuller	(I-11)	(12.168)
2.4	Elden Çıkarılan Menkul ve Gayrimenkuller		-
2.5	Elde Edilen Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar		-
2.6	Elden Çıkarılan Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar		-
2.7	Satın Alınan Yatırım Amaçlı Menkul Değerler		-
2.8	Satılan Yatırım Amaçlı Menkul Değerler		-
2.9	Diğer	(I-12)	(20.349)
C.	FİNANSMAN FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIMLARI		
III.	Finansman Faaliyetlerinden Sağlanan Net Nakit		1.000
3.1	Krediler ve İhraç Edilen Menkul Değerlerden Sağlanan Nakit		-
3.2	Krediler ve İhraç Edilen Menkul Değerlerden Kaynaklanan Nakit Çıktısı		-
3.3	İhraç Edilen Sermaye Araçları		-
3.4	Temettü Ödemeleri		-
3.5	Finansal Kiralamaya İlişkin Ödemeler		-
3.6	Diğer		1.000
IV.	Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar Üzerindeki Etkisi		(21.405)
V.	Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklardaki net Artış/(Azalış)		194.434
VI.	Dönem Başındaki Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar		459.653
VII.	Dönem Sonundaki Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar		654.087

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

Özkaynak Kalemlerindeki Değişiklikler						Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		
Bağımsız denetimden geçmiş	Dipnot	Ödenmiş sermaye	Hisse Senedi ihraç primleri	Hisse Senedi iptal kârları	Diğer Sermaye Yedekleri	1	2	3
Cari Dönem								
1 Ocak - 31 Aralık 2018								
I. Dönem Başı Bakiyesi		749.000	-	-	-	-	-	-
II. TMS 8 Uyarınca Yapılan Düzeltmeler		-	-	-	-	-	-	-
2.1 Hataların Düzeltilmesinin Etkisi		-	-	-	-	-	-	-
2.2 Muhasebe Politikasında Yapılan Değişikliklerin Etkisi		-	-	-	-	-	-	-
III. Yeni Bakiye (I+II)		749.000	-	-	-	-	-	-
IV. Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	-	-	-
V. Nakden Gerçekleştirilen Sermaye Artırımı		1.000	-	-	-	-	-	-
VI. İç Kaynaklardan Gerçekleştirilen Sermaye Artırımı		-	-	-	-	-	-	-
VII. Ödenmiş Sermaye Enflasyon Düzeltme Farkı		-	-	-	-	-	-	-
VIII. Hisse Senedi Dönüştürülebilir Tahviller		-	-	-	-	-	-	-
IX. Sermaye Benzeri Borçlanma Araçları		-	-	-	-	-	-	-
X. Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış/Azalış		-	-	-	-	-	-	-
XI. Kâr Dağıtımı		-	-	-	-	-	-	-
11.1 Dağıtılan Temettü		-	-	-	-	-	-	-
11.2 Yedeklere Aktarılan Tutarlar		-	-	-	-	-	-	-
11.3 Diğer		-	-	-	-	-	-	-
Dönem Sonu Bakiyesi (III+IV.....+X+XI)		750.000	-	-	-	-	-	-

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)

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

KÂR DAĞITIM TABLOSU		BİN TÜRK LİRASI Cari dönem 31 Aralık 2018
I. DÖNEM KÂRININ DAĞITIMI		
11. DÖNEM KÂRI		543.696
12. ÖDENECEK VERGİ VE YASAL YÜKÜMLÜLÜKLER (-)		(103.538)
12.1. Kurumlar Vergisi (Gelir Vergisi)		-
12.2. Gelir Vergisi Kesintisi		-
12.3. Diğer Vergi ve Yasal Yükümlülükler		(103.538)
A. NET DÖNEM KÂRI (11-12)		440.158
13. GEÇMİŞ DÖNEMLER ZARARI (-)		-
14. BİRİNCİ TERTİP YASAL YEDEK AKÇE (-)		-
15. BANKADA BIRAKILMASI VE TASARRUFU ZORUNLU YASAL FONLAR (-)		-
B. DAĞITILABİLİR NET DÖNEM KÂRI [(A-(13+14+15))^(*)]		-
16. ORTAKLARA BİRİNCİ TEMETTÜ (-)		-
16.1. Hisse Senedi Sahiplerine		-
16.2. İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine		-
16.3. Katılma İntifa Senetlerine		-
16.4. Kâra İştirakli Tahvillere		-
16.5. Kâr ve Zarar Ortaklığı Belgesi Sahiplerine		-
17. PERSONELE TEMETTÜ (-)		-
18. YÖNETİM KURULUNA TEMETTÜ (-)		-
19. ORTAKLARA İKİNCİ TEMETTÜ (-)		-
19.1. Hisse Senedi Sahiplerine		-
19.2. İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine		-
19.3. Katılma İntifa Senetlerine		-
19.4. Kâra İştirakli Tahvillere		-
19.5. Kâr ve Zarar Ortaklığı Belgesi Sahiplerine		-
110. İKİNCİ TERTİP YASAL YEDEK AKÇE (-)		-
111. STATÜ YEDEKLERİ (-)		-
112. OLAĞANÜSTÜ YEDEKLER		-
113. DİĞER YEDEKLER		-
114. ÖZEL FONLAR		-
II. YEDEKLERDEN DAĞITIM		-
21. DAĞITILAN YEDEKLER		-
22. İKİNCİ TERTİP YASAL YEDEKLER (-)		-
23. ORTAKLARA PAY (-)		-
23.1. Hisse Senedi Sahiplerine		-
23.2. İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine		-
23.3. Katılma İntifa Senetlerine		-
23.4. Kâra İştirakli Tahvillere		-
23.5. Kâr ve Zarar Ortaklığı Belgesi Sahiplerine		-
24. PERSONELE PAY (-)		-
25. YÖNETİM KURULUNA PAY (-)		-
III. HİSSE BAŞINA KÂR		-
31. HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE ^(**) (tam TL)		0,00725
32. HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (%)		%0,72
33. İMTİYAZLI HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE		-
34. İMTİYAZLI HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (%)		-
IV. HİSSE BAŞINA TEMETTÜ		-
41. HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (tam TL)		-
42. HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (%)		-
43. İMTİYAZLI HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE		-
44. İMTİYAZLI HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (%)		-

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

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

İlişikteki açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Muhasebe Politikaları

I. Sunum esaslarına ilişkin açıklamalar:

a. Finansal tablolar ile bunlara ilişkin açıklama ve dipnotların Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak hazırlanması:

Konsolide olmayan finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlıklar ve yükümlülüklerin dışında tarihi maliyet esaslı baz alınarak Bin Türk Lirası ("TL") olarak hazırlanmıştır.

İlişikteki finansal tablolar, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"ler) uygun olarak hazırlanmıştır. Bu finansal tablolar, Banka'nın TFRS'lere uygun olarak hazırlanan ilk finansal tabloları olup, TFRS 1 "Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması" standardında yer alan hükümler çerçevesinde hazırlanmıştır. TFRS'ler; Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun ("KKGK") tarafından Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS"), Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TMS Yorumları ve TFRS Yorumları adlarıyla yayımlanan Standart ve Yorumları içermektedir.

b. Muhasebe politikaları ve açıklamalarındaki değişiklikler

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat ve diğer yürürlüğe giren TMS/TFRS değişikliklerinin Banka'nın muhasebe politikaları, finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

c. 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla henüz yürürlükte olmayan yeni standartlar:

1 Ocak 2019 tarihinden itibaren yürürlüğe girecek olan TFRS 16 Kiralamalar ("TFRS 16") standardına ilişkin Banka'nın, uyum için çalışmaları devam etmektedir.

d. Finansal tabloların paranın cari satın alma gücüne göre düzenlenmesi:

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

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

Yabancı para işlemlerden doğan kur farkı gelir ve giderleri işlemin yapıldığı dönemde "Kur Değişiminin Etkilerine İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı" ("TMS 21") esas alınarak muhasebeleştirilmiştir. Yabancı para varlık ve yükümlülükler, dönem sonu T.C. Merkez Bankası döviz alış kurlarından değerlemeye tabi tutularak Türk Lirası'na çevrilmiş ve oluşan kur farkları kambiyo işlemleri kârı veya zararı olarak kayıtlara yansıtılmıştır.

Banka temel stratejisi, amaçlanan sektörel kredi kompozisyonunu dikkate almak suretiyle, gayrimenkul varlıklara dayalı sermaye piyasası ürünleri çıkarak kaynak oluşturmayı hedeflemektedir.

Banka ayrıca finansal araçlara ilişkin stratejilerini kaynak yapısını dikkate alarak oluşturmuştur. Kaynak yapısı, esas olarak özel cari hesaplar ile katılma hesaplarında toplanan fonlardan meydana gelecektir. Toplanan fonlar dışında Banka'nın en önemli fon kaynakları özkaynaklar, kira sertifikaları ve yurtdışı finansal kurumlardan sağlanacak fonlardır. Banka, vadesi gelmiş yükümlülüklerin karşılanabilirliğini sağlayan likidite yapısını, yeterli düzeyde nakit varlık bulundurarak koruyacaktır.

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

Banka'nın aktifleştirdiği kur farkı bulunmamaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

IV. Kâr payı gelir ve giderine ilişkin açıklamalar:

Kâr payı gelirleri

Banka'nın Türk Lirası olarak tutulan özkaynaklarının büyük bir kısmı kalkınma ve yatırım bankasında katılım bankacılığı ilkelerine uygun olarak değerlendirilmekte ve bunlardan elde edilen gelirler, kâr payı gelirleri hesabında muhasebeleştirilmiştir.

Kâr payı giderleri

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

V. Ücret ve komisyon gelir ve giderlerine ilişkin açıklamalar:

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

VI. Finansal varlıklara ilişkin açıklamalar:

Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar:

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

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

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

Banka'nın 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlığı bulunmamaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar:

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflanan sermayede payı temsil eden menkul değerler teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmesi ve/veya gerçeğe uygun değeri güvenilir bir şekilde belirlenebilmesi durumunda gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmekte ve değer düşüklüğü hesaplamasına konu edilmemektedir.

Banka'nın 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlığı bulunmamaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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 kâr payı ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumunda finansal varlık itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlık olarak sınıflandırılır.

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

Banka'nın 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal varlığı bulunmamaktadır.

Krediler:

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

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

Banka'nın 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla kullandırılan nakdi ve gayri nakdi kredisi bulunmamaktadır.

VII. Beklenen zarar karşılıklarına ilişkin açıklamalar:

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.

Beklenen kredi değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet ya da gerçeğe uygun değer üzerinden diğer kapsamlı gelir tablosuna kaydedilen araçlara (banka plasmanları, krediler ve finansal kiralama alacakları gibi) ve ek olarak, gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarar olarak ölçülemeyen finansal kiralama alacakları, sözleşme varlıkları, kredi taahhütleri ve finansal garanti sözleşmelerine uygulanır.

VIII. Finansal araçların netleştirilmesine ilişkin açıklamalar:

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

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

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

Banka'nın, satış, geri alış anlaşmaları ve ödünce konu menkul değeri bulunmamaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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

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

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

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

XI. Şerefiye ve diğer maddi olmayan duran varlıklara ilişkin açıklamalar:

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

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla ilişikteki finansal tablolarda şerefiye tutarı bulunmamaktadır. Banka'nın maddi olmayan duran varlıkları, yazılım programları ile gayrimaddi haklardan oluşmaktadır.

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

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

XII. Maddi duran varlıklara ilişkin açıklamalar:

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

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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

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

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

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

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

XIII. Kiralama işlemlerine ilişkin açıklamalar:

Kiracı olarak yapılan işlemler

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemleri finansal kiralama olarak sınıflandırılırken diğer kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır.

Finansal kiralama yoluyla edinilen maddi duran varlıklar kiranın başlangıç tarihinde Banka'nın aktifinde varlık, pasifinde ise borç olarak kaydedilir. Bilançoda varlık ve borç olarak yer alan tutarların tespitinde, varlığın gerçeğe uygun değeri ile kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı esas alınır. Kiralamadan doğan finansman maliyetleri, kiralama süresi boyunca iç verim oranı dikkate alınarak ilgili dönemler itibarıyla giderleştirilir.

Finansal kiralama yoluyla edinilen sabit kıymetler faydalı ömürleri dikkate alınarak amortismanına tabi tutulmakta ve geri kazanılabilir değerlerinde bir azalma tespit edildiğinde değer düşüklüğü karşılığı ayrılmaktadır. Faaliyet kiralamalarında yapılan peşin kira ödemeleri kira süresi boyunca eşit tutarlarda gider kaydedilir.

Kiraya veren olarak yapılan işlemler

Banka, katılım bankası olarak finansal kiralama işlemlerinde kiraya veren (kiralayan) taraf olarak yer almaktadır. Banka, finansal kiralamaya konu edilmiş varlıkları bilançoda net kiralama yatırımı tutarına eşit değerle bir alacak olarak göstermektedir. Finansal gelir, net yatırım üzerinden sabit dönemsel getiri sağlayacak şekilde finansal tablolara yansıtılır.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Banka'nın finansal kiralama işlemi bulunmamaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

XIV. Karşılıklar ve koşullu yükümlülüklerle ilişkin açıklamalar:

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

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

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

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

XV. Çalışanların haklarına ilişkin yükümlülüklerle ilişkin açıklamalar:

i) Tanımlanmış fayda planları:

Banka çalışanların haklarına ilişkin yükümlülüklerini ("TMS 19") "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardı uyarınca muhasebeleştirmektedir.

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

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

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

Bankanın bu sandıklarla ilgili bir yükümlülüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

ii) Tanımlanmış katkı planları:

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

iii) Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar:

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

XVI. Vergi uygulamalarına ilişkin açıklamalar:

Cari vergi:

Banka, Türkiye'de yürürlükte bulunan vergi mevzuatına tabidir.

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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.

11 Şubat 1986 tarih ve 3259 Sayılı “İslam Kalkınma Bankasına Vergi Muafiyeti Tanınması Hakkında Kanun”un 1’inci maddesinin son paragrafında; “Banka’ya sermayeye iştirak nispetinde ödenecek kâr payları kurumlar vergisinden müstesnadır. Bu kâr payları gelir ve kurumlar vergisi kanunlarına göre vergilendirilmez ve tevkifata tabi tutulmaz.” hükmü yer almaktadır. Bu sebeple, Banka ortaklarından İslam Kalkınma Bankası’na dağıtılan kâr payları, kurumlar vergisi ve gelir vergisi stopajından istisnadır.

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.

Ertelenmiş vergiler:

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

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

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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 indirimde tabi tutulmamaktadır.

XVII. Borçlanmalara ilişkin ilave açıklamalar:

Banka’nın kendisinin ihraç ettiği, borçlanmayı temsil eden araçlar bulunmamaktadır.

XVIII. İhraç edilen hisse senetlerine ilişkin açıklamalar:

Bulunmamaktadır.

XIX. Aval ve kabullere ilişkin açıklamalar:

Bulunmamaktadır.

XX. Devlet teşviklerine ilişkin açıklamalar:

Banka’nın 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yararlanmış olduğu devlet teşviki bulunmamaktadır.

XXI. Raporlamanın bölümlenmeye göre yapılmasına ilişkin açıklamalar:

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

XXII. Diğer hususlara ilişkin açıklamalar:

Bulunmamaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Mali Büngeye ve Risk Yönetimine İlişkin Bilgiler

I. Sermaye yeterliliği standart oranına ilişkin açıklamalar:

Banka, faaliyet izni olmaması sebebiyle “Bankaların Özkaynaklarına İlişkin Yönetmelik” ile “Bankaların Sermaye Yeterliliğinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik” çerçevesinde Özkaynak tutarı ve sermaye yeterliliği standart oranı hesaplamamıştır.

II. Kredi riskine ilişkin açıklamalar:

Banka, faaliyet izni olmaması sebebiyle “Bankalarca Kredilerin ve Diğer Alacakların Niteliklerinin Belirlenmesi ve Bunlar İçin Ayrılacak Karşılıklara İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik” kapsamında kredi riski açıklamalarına ve tablolarına yer vermemiştir.

III. Kur riskine ilişkin açıklamalar:

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

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

b. Banka'nın riskten korunma amaçlı türev finansal aracı bulunmamaktadır.

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

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

	ABD Doları	Euro
31 Aralık 2018 - Bilanço Değerleme Kuru	5,281	6,042
28 Aralık 2018 tarihi itibarıyla	5,261	6,028
27 Aralık 2018 tarihi itibarıyla	5,289	6,025
26 Aralık 2018 tarihi itibarıyla	5,283	6,019
25 Aralık 2018 tarihi itibarıyla	5,303	6,042
24 Aralık 2018 tarihi itibarıyla	5,303	6,029

d. Banka'nın cari döviz alış kurunun mali tablo tarihinden geriye doğru son otuz günlük basit aritmetik ortalama değeri 1 ABD Doları için 5,2995 TL (Aralık 2017: 3,8494 TL) ve 1 EURO için 6,0319 TL (Aralık 2017: 4,5572 TL) olarak gerçekleşmiştir.

Banka'nın kur riskine maruz kaldığı döviz cinsleri ağırlıklı olarak ABD Doları ve EURO'dur.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

IV. Kur riskine ilişkin açıklamalar:

Banka'nın kur riskine ilişkin bilgiler:

	Euro	ABD Doları	Diğer YP	Toplam
Cari Dönem				
Varlıklar				
Nakit Değerler (Kasa, Efektif Deposu, Yoldaki Paralar, Satın Alınan Çekler) ve T.C. Merkez Bnk.	-	-	-	-
Bankalar	50	1.907	-	1.957
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr veya Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
Para Piyasalarından Alacaklar	-	-	-	-
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
Krediler	-	-	-	-
İştirak, Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları)	-	-	-	-
İtfa edilmiş maliyeti üzerinden değerlendirilen finansal varlıklar	-	-	-	-
Riskten Korunma Amaçlı Türev Finansal Varlıklar	-	-	-	-
Maddi Duran Varlıklar	-	-	-	-
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-	-	-	-
Diğer Varlıklar	-	-	-	-
Toplam Varlıklar	50	1.907	-	1.957
Yükümlülükler				
Özel Cari Hesap ve Katılma Hesapları Aracılığı ile Bankalardan Toplanan Fonlar	-	-	-	-
Diğer Özel Cari Hesap ve Katılma Hesapları	-	-	-	-
Para Piyasalarına Borçlar	-	-	-	-
Diğer Mali Kuruluşlardan Sağlanan Fonlar	-	-	-	-
İhraç Edilen Menkul Değerler	-	-	-	-
Muhtelif Borçlar	-	-	-	-
Riskten Korunma Amaçlı Türev Finansal Borçlar	-	-	-	-
Diğer Yükümlülükler	-	515	-	515
Toplam Yükümlülükler	-	515	-	515
Net Bilanço Pozisyonu	50	1.392	-	1.442
Net Nazım Hesap Pozisyonu	-	-	-	-
Türev Finansal Araçlardan Alacaklar	-	-	-	-
Türev Finansal Araçlardan Borçlar	-	-	-	-
Gayrinakdi Krediler	-	-	-	-
Önceki Dönem				
Toplam Varlıklar	30.885	310.827	-	341.712
Toplam Yükümlülükler	-	5.103	-	5.103
Net Bilanço Pozisyonu	30.885	305.724	-	336.609
Net Nazım Hesap Pozisyonu	-	-	-	-
Türev Finansal Araçlardan Alacaklar	-	-	-	-
Türev Finansal Araçlardan Borçlar	-	-	-	-
Gayrinakdi Krediler	-	-	-	-

(*) 188.343 TL tutarındaki donuk alacaklar kur riskine dahil edilmemiştir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

VI. Likidite riskine ilişkin açıklamalar:

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	6	-	-	-	-	-	-	6
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr veya Zarara Yansıtılan MD Para Piyasalarından Alacaklar	-	657.595	-	-	-	-	-	657.595
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-
Verilen Krediler	-	-	-	-	-	-	-	-
İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer Varlıklar (*)	-	-	-	-	-	-	471.420	471.420
Toplam Varlıklar	6	657.595	-	-	-	-	471.420	1.129.021
Yükümlülükler								
Özel Cari Hesap ve Katılma Hesapları Aracılığı ile Bankalardan Toplanan Fonlar	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer Özel Cari Hesap ve Katılma Hesapları	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer Mali Kuruluşlardan Sağlanan Fonlar	-	-	-	-	-	-	-	-
Para Piyasalarına Borçlar	-	-	-	-	-	-	-	-
İhraç Edilen Menkul Değerler	-	-	-	-	-	-	-	-
Muhtelif Borçlar	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer Yükümlülükler (**)	-	-	-	-	-	-	1.129.021	1.129.021
Toplam Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	1.129.021	1.129.021
Likidite (Açığı)/Fazlası	6	657.595	-	-	-	-	(657.601)	-
Net Bilanço Dışı Pozisyonu	-	-	-	-	-	-	-	-
Türev Finansal Araçlardan Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-
Türev Finansal Araçlardan Borçlar	-	-	-	-	-	-	-	-
Gayrinakdi Krediler	-	-	-	-	-	-	-	-
Önceki Dönem								
Toplam Varlıklar	1	460.338	-	-	-	-	239.304	699.643
Toplam Yükümlülükler	991	-	-	-	-	-	698.652	699.643
Likidite (Açığı)/Fazlası	(990)	460.338	-	-	-	-	(459.348)	-
Net Bilanço Dışı Pozisyonu	-	-	-	-	-	-	-	-
Türev Finansal Araçlardan Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-
Türev Finansal Araçlardan Borçlar	-	-	-	-	-	-	-	-
Gayrinakdi Krediler	-	-	-	-	-	-	-	-

(*) Diğer varlıklar satırındaki dağıtılamayan sütunu maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar, satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar, krediler haricindeki finansal varlıklar için beklenen zarar karşılıkları ve vergi varlığı gibi bankacılık faaliyetinin sürdürülmesi için gereksinim duyulan ancak kısa zamanda nakde dönüşme şansı bulunmayan diğer aktif nitelikli hesaplardan oluşmaktadır.

(**) Diğer yükümlülükler satırındaki dağıtılamayan sütunu karşılıklar, diğer yükümlülükler ve özkaynaklardan oluşmaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

VII. Kaldıraç Oranına İlişkin Açıklamalar:

Banka, faaliyet izni olmaması sebebiyle “Bankaların Kaldıraç Düzeyinin Ölçülmesine ve Değerlendirilmesine İlişkin Yönetmelik” çerçevesinde kaldıraç oranı hesaplamamıştır.

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

a. Finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerine ilişkin bilgiler:

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

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

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

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

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

	Kayıtlı değeri		Gerçeğe uygun değer	
	Cari Dönem	Önceki Dönem	Cari Dönem	Önceki Dönem
Finansal varlıklar	657.595	460.338	657.595	460.338
Para piyasalarından alacaklar	-	-	-	-
Bankalar	657.595	460.338	657.595	460.338
Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	-	-	-	-
İtfa edilmiş maliyeti üzerinden değerlendirilen finansal varlıklar	-	-	-	-
Verilen krediler	-	-	-	-
Finansal yükümlülükler	5.116	140.841	5.116	140.841
Özel Cari Hesap ve Katılma Hesapları Aracılığı ile Bankalardan Toplanan Fonlar	-	-	-	-
Diğer Özel Cari Hesap ve Katılma Hesapları	-	-	-	-
Diğer mali kuruluşlardan sağlanan fonlar	-	-	-	-
Para piyasalarına borçlar	-	-	-	-
İhraç edilen menkul değerler	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	5.116	140.841	5.116	140.841

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

b. Finansal tablolarda muhasebeleştirilen gerçeğe uygun değer ölçümlerine ilişkin bilgiler:

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

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

Banka'nın gerçeğe uygun değerinden taşımakta olduğu finansal varlık ve yükümlülükleri bulunmamaktadır.

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

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

X. Risk yönetimine ilişkin açıklamalar:

Banka'nın, faaliyet izni olmaması sebebiyle “Bankalarca Risk Yönetimine İlişkin Kamuya Yapılacak Açıklamalar Hakkında Tebliğ” uyarınca hazırlanması gereken dipnotlar ve ilgili açıklamalara yer verilmemektedir.

XI. Faaliyet bölümlerine ilişkin açıklamalar:

Banka'nın, faaliyet izni olmaması sebebiyle faaliyet bölümlerine ilişkin açıklamalara yer verilmemektedir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

BEŞİNCİ BÖLÜM

Konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin açıklama ve dipnotlar

I. Bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar

1. a. Nakit değerler ve TCMB'ye ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Kasa/Efektif	6	-	1	-
TCMB	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-
Toplam	6	-	1	-

b. T.C. Merkez Bankası hesabına ilişkin bilgiler:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

2. Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

Alım satım amaçlı türev finansal varlıklara ilişkin pozitif farklar tablosu:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

Diğer menkul değerlere ilişkin bilgiler:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

a. Bankalara ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	TP	YP	TP	YP
Bankalar				
Yurtiçi	655.638	1.957	118.692	341.646
Yurtdışı	-	-	-	-
Yurtdışı Merkez ve Şubeler	-	-	-	-
Toplam	655.638	1.957	118.692	341.646

Yurtdışı bankalar hesabına ilişkin bilgiler:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

3. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar:

a. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklardan repo işlemlerine konu olanlar ve teminata verilen/bloke edilenlere ilişkin bilgiler:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

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

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

4. İtfa edilmiş maliyet üzerinden değerlendirilen finansal varlıklara ilişkin açıklamalar:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

5. Türev finansal varlıklara ilişkin bilgiler:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

6. Kredi ve alacaklara ilişkin açıklamalar:

a. Banka'nın ortaklarına ve mensuplarına verilen her çeşit kredi veya avansın bakiyesine ilişkin bilgiler:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

b. Birinci ve ikinci grup krediler, diğer alacaklar ile yeniden yapılandırılan ya da yeni bir itfa planına bağlanan krediler ve diğer alacaklara ilişkin bilgiler:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

Bağlı ortaklık ve iştiraklere verilen krediler:

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla bağlı ortaklık ve iştiraklere verilen nakdi kredi bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

c. Vade yapısına göre nakdi kredilerin dağılımı:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

ç. Kredilere ilişkin olarak ayrılan özel karşılıklar veya temerrüt (Üçüncü Aşama) karşılıkları:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Tahsil İmkânı Sınırlı Krediler İçin Ayrılanlar	-	-
Tahsili Şüpheli Krediler İçin Ayrılanlar	-	-
Zarar Niteliğindeki Krediler İçin Ayrılanlar	188.343	1.303.781
Toplam	188.343	1.303.781

d. Donuk alacaklara ilişkin bilgiler (net):

d.1. Donuk alacaklardan bankaca yeniden yapılandırılan ya da yeni bir itfa planına bağlanan krediler ve diğer alacaklara ilişkin bilgiler:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

d.2. Toplam donuk alacak hareketlerine ilişkin bilgiler:

	III. Grup Tahsil İmkânı Sınırlı Krediler	IV. Grup Tahsili Şüpheli Krediler	V. Grup Zarar Niteliğindeki Krediler
Önceki Dönem Sonu Bakiyesi	-	-	1.303.781
Dönem İçinde İntikal (+)	-	-	10.075
Diğer Donuk Alacak Hesaplarından Giriş (+)	-	-	-
Diğer Donuk Alacak Hesaplarına Çıkış (-)	-	-	-
Dönem İçinde Tahsilat (-)	-	-	(18.711)
Kur Değerlemesi	-	-	55.036
Kayıttan Düşülen (-) ^(*)	-	-	(1.161.838)
Kurumsal ve Ticari Krediler	-	-	-
Bireysel Krediler	-	-	(220)
Kredi Kartları	-	-	-
Diğer	-	-	(1.161.618)
Dönem Sonu Bakiyesi	-	-	188.343
Karşılık (-)	-	-	188.343
Bilançodaki net bakiyesi	-	-	-

^(*) Banka, takipteki krediler portföyünün tamamına %100 karşılık ayrılmış olup, 1.161.838 TL tutarındaki bölümünü 7.700 TL bedelle Birleşim Varlık Yönetim Anonim Şirketi'ne satmıştır.

d.3. Yabancı para olarak kullandırılan kredilerden kaynaklanan donuk alacaklara ilişkin bilgiler:

	III. Grup Tahsil İmkânı Sınırlı Krediler	IV. Grup Tahsili Şüpheli Krediler	V. Grup Zarar Niteliğindeki Krediler
Cari Dönem:			
Dönem Sonu Bakiyesi	-	-	170.057
Karşılık Tutarı (-)	-	-	170.057
Net Bakiye	-	-	-

Banka, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 1.089.806 TL tutarındaki yabancı para olarak kullandırılan kredilerden kaynaklanan donuk alacaklarını tarihi kur üzerinden finansal tablolarda TP sütunu içerisinde göstermiştir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

d.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 Kullandırılan Krediler (Brüt)	-	-	188.343
Karşılık Tutarı (-)	-	-	188.343
Gerçek ve Tüzel Kişilere Kullandırılan Krediler (Net)	-	-	-
Bankalar (Brüt)	-	-	-
Karşılık Tutarı (-)	-	-	-
Bankalar (Net)	-	-	-
Diğer Krediler (Brüt)	-	-	-
Karşılık Tutarı (-)	-	-	-
Diğer Krediler (Net)	-	-	-
Önceki Dönem (Net)	-	-	-
Gerçek ve Tüzel Kişilere Kullandırılan Krediler (Brüt)	-	-	1.303.781
Özel Karşılık Tutarı (-)	-	-	1.303.781
Gerçek ve Tüzel Kişilere Kullandırılan Krediler (Net)	-	-	-
Bankalar (Brüt)	-	-	-
Özel Karşılık Tutarı (-)	-	-	-
Bankalar (Net)	-	-	-
Diğer Kredi ve Alacaklar (Brüt)	-	-	-
Özel Karşılık Tutarı (-)	-	-	-
Diğer Kredi ve Alacaklar (Net)	-	-	-

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

Zarar niteliğindeki krediler ve diğer alacaklar kanuni takip başlatmak suretiyle ve teminatların nakde dönüştürülmesi yollarıyla tahsil edilmeye çalışılmaktadır.

f. Kayıttan düşme politikasına ilişkin açıklamalar:

Takipteki alacakların aktiften silinmesinde Banka'nın genel politikası, hukuki takip sürecinde tahsilinin mümkün olmadığına kanaat getirilen alacakların Banka üst yönetimi tarafından alınan karar doğrultusunda aktiften silinmesi yönündedir.

7. Kiralama işlemlerinden alacaklara ilişkin bilgiler (net):

a. Finansal kiralama yöntemiyle kullandırılan fonların kalan vadelerine göre gösterimi:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

b. Finansal kiralamaya yapılan net yatırımlara ilişkin bilgiler:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

c. Yapılan finansal kiralama sözleşmeleri ile ilgili genel açıklamalar:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

8. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden değerlendirilen finansal varlıklara ilişkin aşağıdaki açıklamalar:

a. Net değerleriyle ve karşılaştırmalı olacak şekilde, repo işlemlerine konu olanlar ve teminata verilen/bloke edilenlere ilişkin bilgiler:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

b. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden değerlendirilen devlet borçlanma senetlerine ilişkin bilgiler:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

c. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden değerlendirilen finansal varlıklara ilişkin bilgiler:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

9. Satış amaçlı elde tutulan ve durdurulan faaliyetlere ilişkin duran varlıklar hakkında açıklamalar:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

10. Ortaklık yatırımları:

a. İştiraklere ilişkin Bilgiler:

a.1. Konsolide edilmeyen iştiraklere ilişkin bilgiler:

Banka'nın %50 oranında sahip olduğu Emlak Menkul Değerler A.Ş.'nin, 31 Ekim 2018 tarihli Sayıştay Denetim Raporu'nda müflis durumda olduğu raporlanmıştır.

Emlak Menkul Değerler A.Ş. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla konsolidasyon kapsamına dahil edilmemiştir.

a.2. Konsolide edilen iştiraklere ilişkin bilgiler:

Banka'nın 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla konsolide edilen iştiraki bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

b. Bağlı ortaklıklara ilişkin bilgiler (net):

b.1. Konsolide edilmeyen bağlı ortaklığa ilişkin bilgiler:

Banka'nın 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla konsolide edilen bağlı ortaklığı bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

b.2. Konsolide edilen bağlı ortaklıklara ilişkin bilgiler:

Banka'nın 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla konsolide edilen bağlı ortaklıkları bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

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

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

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

11. Maddi duran varlıklara ilişkin açıklamalar:

Cari dönem	Menkuller	Gayrimenkuller	Toplam
Maliyet			
Dönem başı bakiyesi: 1 Ocak 2018	941	-	941
İktisap edilenler	12.168	-	12.168
Elden Çıkarılanlar	(198)	-	(198)
Dönem sonu bakiyesi: 31 Aralık 2018	12.911	-	12.911
Birikmiş Amortisman (-)			
Dönem başı bakiyesi: 1 Ocak 2018	808	-	808
Cari dönem amortisman gideri	280	-	280
Elden çıkarılanlara ait amortisman iptali	(198)	-	(198)
Dönem sonu bakiyesi: 31 Aralık 2018	890	-	890
Dönem sonu maliyet	12.911	-	12.911
Dönem sonu birikmiş amortisman	(890)	-	(890)
Kapanış Net Defter Değeri	12.021	-	12.021
Cari dönem	Menkuller	Gayrimenkuller	Toplam
Maliyet			
Dönem başı bakiyesi: 1 Ocak 2017	928	-	928
İktisap edilenler	13	-	13
Elden Çıkarılanlar	-	-	-
Dönem sonu bakiyesi: 31 Aralık 2017	941	-	941
Birikmiş Amortisman (-)			
Dönem başı bakiyesi: 1 Ocak 2017	761	-	761
Cari dönem amortisman gideri	47	-	47
Elden çıkarılanlara ait amortisman iptali	-	-	-
Dönem sonu bakiyesi: 31 Aralık 2017	808	-	808
Dönem sonu maliyet	941	-	941
Dönem sonu birikmiş amortisman	(808)	-	(808)
Kapanış Net Defter Değeri	133		133

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

12. Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin açıklamalar:

Cari dönem	Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
Maliyet		
Dönem başı bakiyesi: 1 Ocak 2018	8	8
İktisap edilenler	20.349	20.349
Elden Çıkarılanlar	(8)	(8)
Dönem sonu bakiyesi: 31 Aralık 2018	20.349	20.349
Birikmiş Amortisman (-)		
Dönem başı bakiyesi: 1 Ocak 2018	-	-
Cari dönem amortisman gideri	19	19
Elden çıkarılanlara ait amortisman iptali	-	-
Dönem sonu bakiyesi: 31 Aralık 2018	19	19
Dönem sonu maliyet	20.349	20.349
Dönem sonu birikmiş amortisman	(19)	(19)
Kapanış Net Defter Değeri	20.330	20.330
Cari dönem	Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Toplam
Maliyet		
Dönem başı bakiyesi: 1 Ocak 2017	-	-
İktisap edilenler	8	8
Elden Çıkarılanlar	-	-
Dönem sonu bakiyesi: 31 Aralık 2017	8	8
Birikmiş Amortisman (-)		
Dönem başı bakiyesi: 1 Ocak 2017	-	-
Cari dönem amortisman gideri	-	-
Elden çıkarılanlara ait amortisman iptali	-	-
Dönem sonu bakiyesi: 31 Aralık 2017	-	-
Dönem sonu maliyet	8	8
Dönem sonu birikmiş amortisman	-	-
Kapanış Net Defter Değeri	8	8

13. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin açıklamalar:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

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

14. Ertelenmiş vergi varlığına ilişkin açıklamalar:

Banka, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla bilançosunda yer alan varlık ve yükümlülüklerin defter değeri ile vergi mevzuatı uyarınca belirlenen vergiye esas değeri arasında ortaya çıkan ve sonraki dönemlerde mali kâr/zararın hesabında dikkate alınacak tutarlar üzerinden hesapladığı 105.602 TL tutarındaki ertelenmiş vergi varlığı ile 2.064 TL tutarındaki ertelenmiş vergi yükümlülüğünü netleştirerek 103.538 TL vergi varlığını kayıtlarına yansıtmıştır.

	Cari Dönem
Kıdem tazminatı, prim ve izin ücreti karşılıkları	981
Devreden mali zarar için ayrılan ertelenmiş vergi varlığı karşılığı	100.964
Diğer borç ve gider karşılıkları	3.657
Ertelenmiş Vergi Varlığı	105.602
Maddi duran varlıkların kayıtlı değeri ile vergi değeri arasındaki fark	(1.827)
Diğer	(237)
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(2.064)
Ertelenmiş Vergi Varlığı (Net)	103.538

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

	Cari Dönem
2023	504.819
Sonraki yıllara taşınan mali zarar	504.819

15. Riskten korunma amaçlı türev finansal araçlara ilişkin açıklamalar:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

16. 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 (*)	175.700	175.840
Diğer	43.825	39.644
Toplam	219.525	215.484

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

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

II. Bilançonun pasif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar:

1. Toplanan fonlara ilişkin bilgiler:

a. Toplanan fonların vade yapısına ilişkin bilgiler:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

b. Sigorta kapsamında bulunan katılım fonuna ilişkin bilgiler:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

b.1. Sigorta limitini aşan tutarlar:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

b.2. Sigorta kapsamında bulunmayan tutarlar:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

2. Alım satım amaçlı türev finansal borçlara ilişkin bilgiler:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

3. Alınan kredilere ilişkin bilgiler:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

a. Banka'nın yükümlülüklerinin yoğunlaştığı alanlara ilişkin ilave açıklamalar:

Banka'nın yükümlülüklerinin yoğunlaştığı fon sağlayan müşteri ve sektör grubu bulunmamaktadır.

4. Bilançonun diğer yabancı kaynaklar kalemi, bilanço toplamının %10'unu aşıyorsa, bunların en az %20'sini oluşturan alt hesapların isim ve tutarlarına ilişkin bilgiler:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

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

5. Kiralama işlemlerinden borçlara ilişkin bilgiler:**a. Finansal kiralama işlemlerine ilişkin açıklamalar:****a.1. Finansal kiralama sözleşmelerine ilişkin bilgiler:**

Banka'nın 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla finansal kiralama işlemlerinden borcu bulunmamaktadır.

a.2. Sözleşme değişikliklerine ve bu değişikliklerin Banka'ya getirdiği yeni yükümlülüklerle ilişkin açıklamalar:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

a.3. Finansal kiralama işlemlerinden doğan yükümlülüklerle ilişkin açıklamalar:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

b. Faaliyet kiralamasına ilişkin açıklamalar:

Banka, bazı şubelerini, ardiye, depo ve bazı hizmet araçlarını faaliyet kiralaması sözleşmeleri yaparak kiralamıştır. Banka'nın faaliyet kiralaması sözleşmelerinden doğan yükümlülüğü bulunmamaktadır.

6. Riskten korunma amaçlı türev finansal borçlara ilişkin bilgiler:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

7. Karşılıklara ilişkin açıklamalar:**a. Çalışan hakları karşılığına ilişkin bilgiler:**

Banka'nın 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 1.284 TL (31 Aralık 2017: 1.319 TL) tutarında kıdem tazminatı karşılığı, 153 TL (31 Aralık 2017: 806 TL) tutarında izin ücretleri karşılığı, 3.025 TL performans prim karşılığı bulunmaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

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

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Net iskonto oranı (%)	3,57	3,95

Kıdem tazminatı yükümlülüğü karşılığının bilançodaki hareketi:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Önceki dönem sonu bakiyesi	1.319	1.607
Dönem içinde değişim	239	282
Aktüeryal (kazanç)/kayıp	(274)	(570)
Dönem sonu bakiyesi	1.284	1.319

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

b. Diğer karşılıklar:

Devam eden dava karşılıklarına ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Devam eden dava karşılıkları	16.623	-
Toplam	16.623	-

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

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

d. Genel karşılıklara ilişkin bilgiler:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

8. Vergi borcuna ilişkin açıklamalar:

a. Cari vergi borcuna ilişkin açıklamalar:

a.1. Vergi karşılığına ilişkin açıklamalar:

Banka'nın 31 Aralık 2018 itibarıyla kurumlar vergisinden ödenen geçici vergiler düşüldükten sonra kalan vergi borcu bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

a.2. Ödenecek vergilere ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Ödenecek Kurumlar Vergisi	-	-
BSMV	855	41
Menkul Sermaye İradı Vergisi	-	-
Ödenecek Katma Değer Vergisi	-	-
Gayrimenkul Sermaye İradı Vergisi	-	-
Kambiyo Muameleleri Vergisi	-	-
Diğer	493	118
Toplam	1.348	159

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

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

a.3. Primlere ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Sosyal Sigorta Primleri-Personel	138	41
Sosyal Sigorta Primleri-İşveren	198	58
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-Personel	10	3
İşsizlik Sigortası-İşveren	20	6
Diğer	-	-
Toplam	366	108

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

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

10. Banka'nın sermaye benzeri borçlanma araçlarının sayısı, vadesi, kâr payı oranı; borçlanma aracının alacaklısı olan kuruluş ve varsa, hisse senedine dönüştürme opsiyonuna ilişkin detaylı açıklamalar:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

11. Özkaynaklara ilişkin bilgiler:**a. Ödenmiş sermayenin gösterimi:**

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Hisse senedi karşılığı	750.000	749.000
İmtiyazlı hisse senedi karşılığı	-	-

b. Ödenmiş sermaye tutarı, Bankada kayıtlı sermaye sisteminin uygulanıp uygulanmadığı hususunun açıklanması ve bu sistem uygulanıyor ise kayıtlı sermaye tavanına ilişkin bilgiler:

Sermaye Sistemi	Ödenmiş Sermaye	Tavan
Kayıtlı sermaye	750.000	750.000

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

c. Cari dönem içinde yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile arttırılan sermaye payına ilişkin diğer bilgiler:

29 Kasım 2018 tarihi itibarıyla sermayenin ödenmemiş kısmı olan 1.000 TL T.C Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından nakden ödenmiştir.

ç. Cari dönem içinde sermaye yedeklerinden sermayeye ilave edilen kısma ilişkin bilgiler:

Cari dönem içinde sermaye yedeklerinden sermayeye ilave edilen kısım bulunmamaktadır.

d. Son mali yılın ve onu takip eden ara dönemin sonuna kadar olan sermaye taahhütleri, bu taahhütlerin genel amacı ve bu taahhütler için gerekli tahmini kaynaklara ilişkin bilgiler:

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

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

Banka, faaliyetlerini kârlılıkla sürdürmekte ve dönem kârlarının büyük bölümünü yedeklere aktarım şeklinde özkaynaklar içinde muhafaza etmektedir. Öte yandan Banka'nın özkaynakları likit ve getirili aktiflerde değerlendirilmektedir.

f. Sermayeyi temsil eden hisse senetlerine tanınan imtiyazlara ilişkin özet bilgiler:

Sermayeyi temsil eden hisse senetlerine tanınan imtiyazlar bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

g. Menkul değerler değer artış fonuna ilişkin bilgiler:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

ğ. Diğer sermaye yedeklerine ilişkin bilgiler:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

III. Nazım hesaplara ilişkin açıklama ve dipnotlar:

1. Nazım hesaplarda yer alan yükümlülüklerle ilişkin açıklama:

a. Gayri kabili rücu nitelikteki kredi taahhütlerinin türü ve miktarı:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

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:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

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

c. Gayrinakdi krediler kapsamında:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

2. Türev işlemlere ilişkin açıklamalar:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

3. Koşullu borçlar ve varlıklara ilişkin açıklamalar:

Banka çeşitli kişi ve kurumlar tarafından aleyhinde açılan, gerçekleşme olasılığı yüksek ve nakit çıkışı gerektirebilecek davaları için 16.623 TL (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır) tutarında karşılık ayırmış olup söz konusu karşılık Beşinci bölüm II.7.c.1 nolu "Diğer Karşılıklar" notu altında gösterilmiştir.

4. Başkaları nam ve hesabına verilen hizmetlere ilişkin açıklamalar:

Banka'nın gerçek ve tüzel kişiler, vakıflar, emeklilik sigortası fonları ve diğer kurumlar adına plasmanda bulunma gibi faaliyetleri bulunmamaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

IV. Kâr veya zarar tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar:

1. Kâr payı gelirlerine ilişkin bilgiler:

a. Kredilerden alınan kâr payı gelirlerine ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem	
	TP	YP
Kredilerden alınan kâr payları		
Kısa Vadeli Kredilerden	-	-
Orta ve Uzun Vadeli Kredilerden	-	-
Takipteki Alacaklardan Alınan Kâr Payları	145.776	-
Toplam	145.776	-

b. Bankalardan alınan kâr payı gelirlerine ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem	
	TP	YP
T.C. Merkez Bankasından	-	-
Yurtiçi Bankalardan	58.564	7.615
Yurtdışı Bankalardan	-	-
Yurtdışı Merkez ve Şubelerden	-	-
Toplam	58.564	7.615

c. Menkul değerlerden alınan kâr paylarına ilişkin bilgiler:

Bulunmamaktadır.

ç. İştirak ve bağlı ortaklıklardan alınan kâr payı gelirine ilişkin bilgiler:

Bulunmamaktadır.

2. Kâr payı giderlerine ilişkin bilgiler:

a. Katılma hesaplarına ödenen kâr paylarının vade yapısına göre gösterimi:

Bulunmamaktadır. b. Kullanılan kredilere verilen kâr payı giderlerine ilişkin bilgiler:

Bulunmamaktadır.

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

Bulunmamaktadır.

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

Bulunmamaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

3. Temettü gelirlerine ilişkin açıklamalar:

Bulunmamaktadır.

4. Ticari kâr/zarara ilişkin açıklamalar (net):

	Cari Dönem
Kâr	261.720
Kambiyo İşlemlerinden Kâr	261.720
Zarar (-)	(636)
Kambiyo İşlemlerinden Zarar	(636)
Net Ticari Kâr/Zarar	261.084

5. Diğer faaliyet gelirlerine ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem
Önceki yıllarda ayrılan karşılık iptalleri	27.838
Aktiflerin satışından elde edilen gelirler	145
Haberleşme giderleri karşılığı	-
Ayrılan izin ücretleri gider karşılığı iptali	342
Çek karnesi bedelleri	-
Diğer gelirler	1.408
Toplam	29.733

6. TFRS 9'a göre beklenen kredi zararı karşılıkları:

	Cari Dönem
Beklenen Kredi Zararı Karşılıkları	4.544
12 Aylık Beklenen Zarar Karşılığı (Birinci Aşama)	-
Kredi Riskinde Önemli Artış (İkinci Aşama)	-
Temerrüt (Üçüncü Aşama)	4.544
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	1.000
İştirakler	-
Bağlı Ortaklıklar	1.000
Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar	-
Diğer	9.777
Toplam	15.321

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

7. Diğer faaliyet giderlerine ilişkin bilgiler:

	Cari Dönem
Personel Giderleri ^(*)	11.951
Kıdem tazminatı karşılığı	239
Banka sosyal yardım sandığı varlık açıkları karşılığı	-
Maddi duran varlık değer düşüş giderleri	-
Maddi duran varlık amortisman giderleri	280
Maddi olmayan duran varlık değer düşüş giderleri	-
Şerefiye değer düşüş gideri	-
Maddi olmayan duran varlık amortisman giderleri	19
Özkaynak yöntemi uygulanan ortaklık payları değer düşüş gideri	-
Elden çıkarılacak kıymetler değer düşüş giderleri	-
Elden çıkarılacak kıymetler amortisman giderleri	-
Satış amaçlı elde tutulan ve durdurulan faaliyetlere ilişkin duran varlıklar değer düşüş giderleri	-
Diğer işletme giderleri	6.367
Faaliyet kiralama giderleri	-
Bakım ve onarım giderleri	-
Reklam ve ilan giderleri	-
Diğer giderler	6.367
Aktiflerin satışından doğan zararlar	-
Diğer ^(**)	28.436
Toplam	47.292

^(*) Kâr veya zarar tablosunda "Diğer Faaliyet Giderleri" içinde olmayan, ayrı bir kalem olarak yer alan "Personel Giderleri" de bu tabloda yer almaktadır.

^(**) 16.623 TL tutarındaki dava karşılık giderleri ve 11.263 TL tutarındaki banka aleyhine sonuçlanan davalar için yapılan ödemeleri içermektedir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR**

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

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

31 Aralık 2018 tarihinde sona eren döneme ilişkin vergi öncesi kâr 440.158 TL olarak gerçekleşmiştir.

9. Sürdürülen faaliyetler ile durdurulan faaliyetler vergi karşılığına ilişkin açıklama:

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla cari kurumlar vergisi karşılık gideri bulunmamaktadır. Ertelenmiş vergi geliri 103.538 TL olarak gerçekleşmiştir.

Banka'nın durdurulan faaliyeti bulunmadığı için buna ilişkin vergi karşılığı da bulunmamaktadır.

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

31 Aralık 2018 tarihinde sona eren döneme ilişkin sürdürülen faaliyetler dönem net kârı 543.696 TL olarak gerçekleşmiştir.

11. Net dönem kâr/zararına ilişkin açıklamalar:

a. Olağan bankacılık işlemlerinden kaynaklanan gelir ve gider kalemlerinin niteliği, boyutu ve tekrarlanma oranının açıklanması
Banka'nın dönem içindeki performansının anlaşılması için gerekli ise, bu kalemlerin niteliği ve tutarı:

Bulunmamaktadır.

b. Finansal tablo kalemlerine ilişkin olarak yapılan bir tahmindeki değişikliğin kâr/zarara etkisi, daha sonraki dönemleri de etkilemesi olasılığı varsa, o dönemleri de kapsayacak şekilde belirtilmesi:

Bulunmamaktadır.

V. 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.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

VI. Nakit akış tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar:

1. Nakit ve nakde eşdeğer varlıkları oluşturan unsurlar, bu unsurların belirlenmesinde kullanılan muhasebe politikası:

Kasa, efektif deposu, yoldaki paralar ve satın alınan banka çekleri ile T.C. Merkez Bankası dahil bankalardaki fon "Nakit" olarak; orijinal vadesi üç aydan kısa olan bankalar arası para piyasası plasmanları ve bankalardaki vadeli depolar "Nakde eşdeğer varlık" olarak tanımlanmaktadır.

Dönem sonundaki nakit ve nakde eşdeğer varlıklar

	Cari dönem
Nakit	6
Kasa ve efektif deposu	6
Yoldaki paralar	-
T.C. Merkez Bankası	-
Nakde eşdeğer varlıklar	654.081
Yurtiçi bankalar	654.081
Yurtdışı bankalar	-
Toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	654.087

2. Banka'nın elinde bulunan ancak, yasal sınırlamalar veya diğer nedenlerle Banka'nın serbest kullanımında olmayan nakit ve nakde eşdeğer varlık mevcuduna ilişkin bilgi:

Merkez Bankası nezdinde tutulan vadeli serbest olmayan hesaplar ve pos işlemlerinden kaynaklı bloke tutar nakit ve nakde eşdeğer varlık olarak nitelendirilmemektedir.

3. Nakit akış tablosunda yer alan diğer kalemleri ve döviz kurundaki değişimin nakit ve nakde eşdeğer varlıklar üzerindeki etkisi kalemine ilişkin açıklamalar:

"Bankacılık faaliyet konusu varlık ve yükümlülüklerdeki değişim öncesi faaliyet kârı" içinde yer alan 29.733 TL tutarındaki "elde edilen diğer kazançlar" kalemi, diğer faaliyet gelirlerinden oluşmaktadır.

"Bankacılık faaliyet konusu varlık ve yükümlülüklerdeki değişim öncesi faaliyet kârı" içinde yer alan 395.222 TL tutarındaki "diğer" kalemi, sermaye piyasası işlem kâr/zararları ve diğer faaliyet giderlerinden oluşmaktadır.

"Bankacılık faaliyetleri konusu varlık ve yükümlülüklerdeki değişim" içinde yer alan 195.898 TL tutarındaki "diğer aktiflerdeki net (artış)/azalış" kalemi, başlıca vergi varlığı, satış amaçlı elde tutulan varlıklar ve diğer aktiflerin değişimlerinden oluşmaktadır.

"Bankacılık faaliyetleri konusu varlık ve yükümlülüklerdeki değişim" içinde yer alan 124.502 TL tutarındaki "diğer borçlarda net artış/(azalış)" kalemi, başlıca diğer yabancı kaynaklar, karşılıklar ve vergi borcu değişimlerinden oluşmaktadır.

"Finansman faaliyetlerinden sağlanan net nakit" içinde yer alan 1.000 TL tutarındaki "diğer" kalemi, sermaye ödemesinden oluşmaktadır.

Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakde eş değer varlıklar üzerindeki etkisi 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap döneminde yaklaşık 21.405 TL olarak tespit edilmiştir.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

VII. Banka'nın dahil olduğu risk grubuna ilişkin açıklamalar:

1. Banka'nın dahil olduğu risk grubuna ilişkin işlemlerin hacmi, dönem sonunda sonuçlanmamış kredi ve toplanan fon işlemleri, döneme ilişkin gelir ve giderler:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

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

Bulunmamaktadır.

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

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

31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ait Banka'nın üst düzey yöneticilerine sağlanan ücret ve menfaatlerinin toplam tutarı 1.803 TL'dir (31 Aralık 2017: 504 TL).

VIII. Banka'nın yurtiçi, yurtdışı, kıyı bankacılığı bölgelerindeki şube veya iştirakler ile yurtdışı temsilciliklerine ilişkin açıklamalar:

1. Banka'nın yurtiçi ve yurtdışı şube ve temsilciliklerine ilişkin bilgiler:

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

2. Banka'nın yurtiçinde ve yurtdışında şube veya temsilcilik açması, kapatması, organizasyonunu önemli ölçüde değiştirmesine ilişkin açıklamalar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

IX. Bilanço sonrası hususlara ilişkin açıklama ve dipnotlar:

Resmi gazetede yayımlanan 26 Şubat 2019 tarihli BDDK kararında; 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nun 10'uncu maddesi ile Bankaların İzne Tabi İşlemleri ile Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Yönetmeliğin 7'nci maddesi kapsamında yapılan değerlendirme neticesinde, Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi'ne faaliyet izni verilmesine karar verilmiştir.

Banka, 13 Şubat 2019 tarihinde Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'den TRD100221T17 ISIN kodlu kira sertifikasından 200.000 adet 100 birim fiyattan toplam 20.000.000 TL (tam) sukuk alımı gerçekleştirilmiştir.

ALTINCI BÖLÜM

Diğer açıklamalar

I. Bilançoyu önemli ölçüde etkileyen ya da bilançonun açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gerekli olan diğer hususlar:

Bulunmamaktadır.

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMA VE DİPNOTLAR

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

YEDİNCİ BÖLÜM

Bağımsız denetim raporu

I. Bağımsız denetim raporuna ilişkin olarak açıklanması gereken hususlar:

Banka'nın kamuya açıklanan 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla ve aynı tarihte sona eren döneme ilişkin finansal tablo ve dipnotları KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (the Turkish member firm of the KPMG International Cooperative, a Swiss entity) tarafından bağımsız denetime tabi tutulmuş olup, 13 Mart 2019 tarihli bağımsız denetim raporu finansal tabloların önünde sunulmuştur.

II. Bağımsız denetçi tarafından hazırlanan açıklama ve dipnotlar:

Bulunmamaktadır.

