

**Türkiye Emlak Katılım Bankası  
Anonim Şirketi**

31 Aralık 2018 Tarihinde Sona Eren  
Hesap Dönemine Ait  
Finansal Tablolar ve  
Bağımsız Denetim Raporu

## **Bağımsız Denetçi 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; kar veya zarar tablosu, kar 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 kar 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.

### ***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 şüpheciğimizi 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

<b>Mehmet Emin BİRPINAR</b>	<b>Deniz AKSU</b>	<b>Cengiz SİNANOĞLU</b>	<b>Tuğba TÜRKMENOĞLU</b>
Yönetim Kurulu Başkanı	Genel Müdür	Genel Müdür Yardımcısı	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 iletilebileceği 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

## İçindekiler

### Birinci bölüm Genel bilgiler

I.	Banka'nın kuruluş tarihi, başlangıç statüsü, anılan statüde meydana gelen değişiklikleri ihtiva eden tarihçesi	1
II.	Banka'nın sermaye yapısı, yönetim ve denetimini doğrudan veya dolaylı olarak tek başına veya birlikte elinde bulunduran ortakları, varsa bu hususlarda yıl içindeki değişiklikler ile dahil olduğu gruba ilişkin açıklama	2
III.	Banka'nın yönetim kurulu başkan ve üyeleri, denetim komitesi üyeleri ile genel müdür ve yardımcılarının varsa Banka'da sahip oldukları paylara ve sorumluluk alanlarına ilişkin açıklamalar	2
IV.	Banka'da nitelikli paya sahip kişi ve kuruluşlara ilişkin açıklamalar	2
V.	Banka'nın hizmet türü ve faaliyet alanlarını içeren özet bilgi	2
VI.	Bankaların konsolide finansal tablolarının düzenlenmesine 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	2
VII.	Banka ile bağlı ortaklıkları arasında özkaynakların derhal transfer edilmesinin veya borçların geri ödenmesinin önünde mevcut veya muhtemel, fiili veya hukuki engeller	2

### İkinci bölüm Konsolide olmayan finansal tablolar

I.	Bilanço (Finansal durum tablosu)	4
II.	Nazım hesaplar tablosu	6
III.	Kar veya zarar tablosu	7
IV.	Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	8
V.	Özkaynak değişim tablosu	9
VI.	Nakit akış tablosu	10
VII.	Kar dağıtım tablosu	11

### Üçüncü bölüm Muhasebe politikaları

I.	Sunum esaslarına ilişkin açıklamalar	12
II.	Finansal araçların kullanım stratejisi ve yabancı para cinsinden işlemlere ilişkin açıklamalar	12
III.	Vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri ile türev ürünlere ilişkin açıklamalar	12
IV.	Kar payı gelir ve giderine ilişkin açıklamalar	13
V.	Ücret ve komisyon gelir ve giderlerine ilişkin açıklamalar	13
VI.	Finansal varlıklara ilişkin açıklamalar	13
VII.	Beklenen zarar karşılıklarına ilişkin açıklamalar	14
VIII.	Finansal araçların netleştirilmesine ilişkin açıklamalar	14
IX.	Satış ve geri alış anlaşmaları ve menkul değerlerin ödünç verilmesi işlemlerine ilişkin açıklamalar	14
X.	Satış amaçlı elde tutulan ve durdurulan faaliyetlere ilişkin duran varlıklar ile bu varlıklara ilişkin borçlar hakkında açıklamalar	15
XI.	Şerefiye ve diğer maddi olmayan duran varlıklara ilişkin açıklamalar	15
XII.	Maddi duran varlıklara ilişkin açıklamalar	16
XIII.	Kiralama işlemlerine ilişkin açıklamalar	16
XIV.	Karşılıklar ve koşullu yükümlülüklerle ilişkin açıklamalar	17
XV.	Çalışanların haklarına ilişkin yükümlülüklerle ilişkin açıklamalar	17
XVI.	Vergi uygulamalarına ilişkin açıklamalar	17
XVII.	Borçlanmalara ilişkin ilave açıklamalar	19
XVIII.	İhraç edilen hisse senetlerine ilişkin açıklamalar	19
XIX.	Aval ve kabullere ilişkin açıklamalar	19
XX.	Devlet teşviklerine ilişkin açıklamalar	19
XXI.	Raporlamanın bölümlenmeye göre yapılmasına ilişkin açıklamalar	19
XXII.	Diğer hususlara ilişkin açıklamalar	19

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

I.	Sermaye yeterliliği standart oranına ilişkin açıklamalar	20
II.	Kredi riskine ilişkin açıklamalar	20
III.	Kur riskine ilişkin açıklamalar	20
IV.	Likidite riskine ilişkin açıklamalar	22
V.	Kaldıraç Oranına İlişkin Açıklamalar	22
VI.	Finansal varlık ve borçların gerçeğe uygun değeri ile gösterilmesine ilişkin açıklamalar	22
VII.	Başkalarının nam ve hesabına yapılan işlemler, inanca dayalı işlemlere ilişkin açıklamalar	23
VIII.	Risk yönetimine ilişkin açıklamalar	23
IX.	Faaliyet bölümlerine ilişkin açıklamalar	23

## **Beşinci bölüm**

### **Konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin açıklama ve dipnotlar**

I.	Bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar	24
II.	Bilançonun pasif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar	31
III.	Nazım hesaplara ilişkin açıklama ve dipnotlar	35
IV.	Kar veya zarar tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar	36
V.	Özkaynak değişim tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar	38
VI.	Nakit akış tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar	39
VII.	Banka'nın dahil olduğu risk grubuna ilişkin açıklamalar	40
VIII.	Banka'nın yurt içi, yurt dışı, kıyı bankacılığı bölgelerindeki şube veya iştirakler ile yurt dışı temsilciliklerine ilişkin açıklamalar	40
IX.	Bilanço sonrası hususlara ilişkin açıklama ve dipnotlar	40

## **Altıncı bölüm**

### **Diğer açıklamalar**

I.	Bilançoyu önemli ölçüde etkileyen ya da bilançonun açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gerekli olan diğer hususlar	40
----	---	----

## **Yedinci bölüm**

### **Bağımsız denetim raporu**

I.	Bağımsız denetim raporuna ilişkin olarak açıklanması gereken hususlar	40
II.	Bağımsız denetçi tarafından hazırlanan açıklama ve dipnotlar	40

**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-Gaziemir, Mavişehir projeleri yer almaktadır.

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

BDDK'nın 6 Temmuz 2001 tarihli Kararı doğrultusunda Türkiye Emlak Bankası A.Ş., aktif ve pasifleri ile Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş.'ye devredilmiştir. Bu itibarla, 4684 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde 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.

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 doğrurabilecek ihtilaflarını çözmesi sonucu 27 Mayıs 2017 tarihi itibarıyla 7020 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda ve Bir Kanun Hükmünde Kararnemede 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.



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

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

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

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

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

Adı ve Soyadı	Görevi ve Sorumluluk Alanları	Öğrenim Durumu	Hisse Oranı (%)
Prof. Dr. Mehmet Emin BİRPINAR	Yönetim Kurulu Başkanı	Doktora	-
Abdullah Ertem CANTİMUR	Yönetim Kurulu 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 işgal konusu halen yürürlükte olan Bankacılık Kanunu ve ileride yürürlüğe girecek kanun ve kanun hükmünde kararnameler ile bunlara ilişkin yasal mevzuatın öngördüğü veya öngöreceği sınırlar içinde, her türlü bankacılık işlemlerinin yapılması, fon kabul edilmesi ve bankaların ehliyet sahalarına giren hukuki muamele, fiil ve işlerin ifasıdır.

#### VI. Bankaların konsolide finansal tablolarının düzenlenmesine ilişkin tebliğ ile Türkiye Muhasebe Standartları gereği yapılan konsolidasyon işlemleri arasındaki farklılıklar ile tam konsolidasyona veya oransal konsolidasyona tabi tutulan, özkaynaklardan indirilen ya da bu üç 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. Kar veya zarar tablosu
- IV. Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu
- V. Özkaynak değişim tablosu
- VI. Nakit akış tablosu
- VII. Kar 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	Bağımsız denetimden geçmiş			Bağımsız denetimden geçmiş			
		Cari Dönem 31 Aralık 2018			Önceki Dönem 31 Aralık 2017			
		5. Bölüm	TP	YP	Toplam	TP	YP	Toplam
<b>I. FİNANSAL VARLIKLAR ( Net )</b>			<b>645.867</b>	<b>1.957</b>	<b>647.824</b>	<b>118.693</b>	<b>341.646</b>	<b>460.339</b>
<b>1.1 Nakit ve Nakit Benzerleri</b>			<b>655.644</b>	<b>1.957</b>	<b>657.601</b>	<b>118.693</b>	<b>341.646</b>	<b>460.339</b>
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		-	-	-	-	-	-	-
<b>1.2 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar</b>			-	-	-	-	-	-
1.2.1 Devlet Borçlanma Senetleri		-	-	-	-	-	-	-
1.2.2 Sermayede Payı Temsil Eden Menkul Değerler		-	-	-	-	-	-	-
1.2.3 Diğer Finansal Varlıklar		-	-	-	-	-	-	-
<b>1.3 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar</b>			-	-	-	-	-	-
1.3.1 Devlet Borçlanma Senetleri		-	-	-	-	-	-	-
1.3.2 Sermayede Payı Temsil Eden Menkul Değerler		-	-	-	-	-	-	-
1.3.3 Diğer Finansal Varlıklar		-	-	-	-	-	-	-
<b>1.4 İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülen Finansal Varlıklar</b>			-	-	-	-	-	-
1.4.1 Devlet Borçlanma Senetleri		-	-	-	-	-	-	-
1.4.2 Diğer Finansal Varlıklar		-	-	-	-	-	-	-
<b>1.5 Türev Finansal Varlıklar</b>			-	-	-	-	-	-
1.5.1 Türev Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara Yansıtılan Kısmı		-	-	-	-	-	-	-
1.5.2 Türev Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Kısmı		-	-	-	-	-	-	-
<b>1.6 Donuk Finansal Alacaklar</b>			-	-	-	-	-	-
<b>1.7 Beklenen Zarar Karşılıkları (-)</b>			<b>9.777</b>	-	<b>9.777</b>	-	-	-
<b>II. KREDİLER ( Net )</b>			-	-	-	-	-	-
<b>2.1 Krediler</b>			-	-	-	-	-	-
2.1.1 İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülenler		-	-	-	-	-	-	-
2.1.2 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara Yansıtılanlar		-	-	-	-	-	-	-
2.1.3 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılanlar		-	-	-	-	-	-	-
<b>2.2 Kiralama İşlemlerinden Alacaklar</b>			-	-	-	-	-	-
2.2.1 Finansal Kiralama Alacakları		-	-	-	-	-	-	-
2.2.2 Faaliyet Kiralaması Alacakları		-	-	-	-	-	-	-
2.2.3 Kazanılmamış Gelirler (-)		-	-	-	-	-	-	-
<b>2.3 Faktoring Alacakları</b>			-	-	-	-	-	-
2.3.1 İtfa Edilmiş Maliyeti ile Ölçülenler		-	-	-	-	-	-	-
2.3.2 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara Yansıtılanlar		-	-	-	-	-	-	-
2.3.3 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılanlar		-	-	-	-	-	-	-
<b>2.4 Donuk Finansal Alacaklar</b>			<b>18.286</b>	<b>170.057</b>	<b>188.343</b>	<b>1.303.781</b>	-	<b>1.303.781</b>
<b>2.5 Beklenen Zarar Karşılıkları (-)</b>	(I-6)		<b>18.286</b>	<b>170.057</b>	<b>188.343</b>	<b>1.303.781</b>	-	<b>1.303.781</b>
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	
<b>III. SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN VE DUDURULAN FAALİYETLERE İLİŞKİN DURAN VARLIKLAR (Net)</b>			<b>36.722</b>	-	<b>36.722</b>	<b>22.679</b>	-	<b>22.679</b>
3.1 Satış Amaçlı		36.722	-	36.722	22.679	-	22.679	
3.2 Durdurulan Faaliyetlere İlişkin		-	-	-	-	-	-	-
<b>IV. ORTAKLIK YATIRIMLARI</b>			-	-	-	<b>1.000</b>	-	<b>1.000</b>
<b>4.1 İştirakler (Net)</b>			-	-	-	-	-	-
4.1.1 Özkaynak Yöntemine Göre Değerlenen		-	-	-	-	-	-	-
4.1.2 Konsolide Edilmeyenler		-	-	-	-	-	-	-
<b>4.2 Bağlı Ortaklıklar (Net)</b>			-	-	-	<b>1.000</b>	-	<b>1.000</b>
4.2.1 Konsolide Edilmeyen Mali Ortaklıklar		-	-	-	-	1.000	-	1.000
4.2.2 Konsolide Edilmeyen Mali Olmayan Ortaklıklar		-	-	-	-	-	-	-
<b>4.3 Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar ( İş Ortaklıkları ) (Net)</b>			-	-	-	-	-	-
4.3.1 Özkaynak Yöntemine Göre Değerlenenler		-	-	-	-	-	-	-
4.3.2 Konsolide Edilmeyen Mali Olmayan Ortaklıklar		-	-	-	-	-	-	-
<b>V. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Net)</b>	(I-11)		<b>12.021</b>	-	<b>12.021</b>	<b>133</b>	-	<b>133</b>
<b>VI. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Net)</b>	(I-12)		<b>20.330</b>	-	<b>20.330</b>	<b>8</b>	-	<b>8</b>
6.1 Şerefiye		-	-	-	-	-	-	-
6.2 Diğer		20.330	-	20.330	8	-	8	
<b>VII. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Net)</b>			-	-	-	-	-	-
<b>VIII. CARİ VERGİ VARLIĞI</b>			<b>89.061</b>	-	<b>89.061</b>	-	-	-
<b>IX. ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI</b>	(I-14)		<b>103.538</b>	-	<b>103.538</b>	-	-	-
<b>X. DİĞER AKTİFLER</b>	(I-16)		<b>219.525</b>	-	<b>219.525</b>	<b>215.418</b>	<b>66</b>	<b>215.484</b>
<b>Varlıklar Toplamı</b>			<b>1.127.064</b>	<b>1.957</b>	<b>1.129.021</b>	<b>357.931</b>	<b>341.712</b>	<b>699.643</b>

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	Bağımsız denetimden geçmiş			Bağımsız denetimden geçmiş			
	Dipnot	Cari Dönem 31 Aralık 2018		Önceki Dönem 31 Aralık 2017			
	5. Bölüm	TP	YP	Toplam	TP	YP	Toplam
<b>I. TOPLANAN FONLAR</b>		-	-	-	-	-	-
<b>II. ALINAN KREDİLER</b>		-	-	-	-	-	-
<b>III. PARA PİYASALARINA BORÇLAR</b>		-	-	-	-	-	-
<b>IV. İHRAÇ EDİLEN MENKUL KIYMETLER (Net)</b>		-	-	-	-	-	-
4.1 Bonolar		-	-	-	-	-	-
4.2 Varlığa Dayalı Menkul Kıymetler		-	-	-	-	-	-
4.3 Tahviller		-	-	-	-	-	-
<b>V. FONLAR</b>		-	-	-	-	-	-
5.1. Müstakriz Fonları		-	-	-	-	-	-
5.2. Diğer		-	-	-	-	-	-
<b>VI. GERÇEĞE UYGUN DEĞER FARKI KAR ZARARA YANSITILAN FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		-	-	-	-	-	-
<b>VII. TÜREV FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		-	-	-	-	-	-
7.1. Türev Finansal Yükümlülüklerin Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara Yansıtılan Kısmı		-	-	-	-	-	-
7.2. Türev Finansal Yükümlülüklerin Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Kısmı		-	-	-	-	-	-
<b>VIII. FAKTORİNG YÜKÜMLÜLÜKLERİ</b>		-	-	-	-	-	-
<b>IX. KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		-	-	-	-	-	-
9.1 Finansal Kiralama		-	-	-	-	-	-
9.2 Faaliyet Kiralaması		-	-	-	-	-	-
9.3 Diğer		-	-	-	-	-	-
9.4 Ertelemiş Finansal Kiralama Giderleri ( - )		-	-	-	-	-	-
<b>X. KARŞILIKLAR</b>	<b>(II-7)</b>	<b>21.085</b>	-	<b>21.085</b>	<b>2.125</b>	-	<b>2.125</b>
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	-	-	-
<b>XI. CARİ VERGİ BORCU</b>	<b>(II-8)</b>	<b>1.714</b>	-	<b>1.714</b>	<b>267</b>	-	<b>267</b>
<b>XII. ERTELENMİŞ VERGİ BORCU</b>		-	-	-	-	-	-
<b>SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN VE DURDURULAN FAALİYETLERE İLİŞKİN DURAN VARLIK BORÇLARI (Net)</b>		-	-	-	-	-	-
13.1 Satış amaçlı		-	-	-	-	-	-
13.2 Durdurulan Faaliyetlere İlişkin		-	-	-	-	-	-
<b>XIV. SERMAYE BENZERİ BORÇLANMA ARAÇLARI</b>		-	-	-	-	-	-
14.1 Krediler		-	-	-	-	-	-
14.2 Diğer Borçlanma Araçları		-	-	-	-	-	-
<b>XV. DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>4.601</b>	<b>515</b>	<b>5.116</b>	<b>135.738</b>	<b>5.103</b>	<b>140.841</b>
<b>XV. ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>(II-11)</b>	<b>1.101.106</b>	-	<b>1.101.106</b>	<b>556.410</b>	-	<b>556.410</b>
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 Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		-	-	-	-	-	-
16.4 Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		-	-	-	-	-	-
16.5 Kar 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		(2.280.885)	-	(2.280.885)	(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	-	-	-
<b>Yükümlülükler Toplamı</b>		<b>1.128.506</b>	<b>515</b>	<b>1.129.021</b>	<b>694.540</b>	<b>5.103</b>	<b>699.643</b>

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			Bağımsız denetimden geçmiş		
		Cari			Önceki		
		31 Aralık 2018			31 Aralık 2017		
		TP	YP	TOPLAM	TP	YP	TOPLAM
<b>A. BİLANÇO DIŞI YÜKÜMLÜLÜKLER (I-II+III)</b>							
<b>I. GARANTİ ve KEFALETLER</b>							
1.1. Teminat Mektupları		-	-	-	-	-	-
1.1.1. Devlet İhale 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 Kıymetlerin Satım Alma Garantilerimizden		-	-	-	-	-	-
1.7. Faktoring Garantilerimizden		-	-	-	-	-	-
1.8. Diğer Garantilerimizden		-	-	-	-	-	-
1.9. Diğer Kefaletlerimizden		-	-	-	-	-	-
<b>II. TAHHÜTLER</b>							
2.1. Cayılamaz Taahhütler		-	-	-	-	-	-
2.1.1. Vadeli Aktif Değerler Alım-Satım Taahhütleri		-	-	-	-	-	-
2.1.2. İstir. ve Bağ. Ort. Ser. İst. Taahhütleri		-	-	-	-	-	-
2.1.3. Kullanılabilir 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		-	-	-	-	-	-
<b>III. TÜREV FİNANSAL ARAÇLAR</b>							
3.1. Riskten Korunma Amaçlı Türev Finansal Araçlar		-	-	-	-	-	-
3.1.1. Gerçekleştirebilir 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>B. EMANET VE REHİNLİ KIYMETLER (IV+V+VI)</b>		<b>1.994</b>	<b>11.353</b>	<b>13.347</b>	<b>67.303</b>	<b>139.444</b>	<b>206.747</b>
<b>IV. EMANET KIYMETLERİ</b>		<b>1.994</b>	<b>11.353</b>	<b>13.347</b>	<b>67.109</b>	<b>133.560</b>	<b>200.669</b>
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		1.994	11.353	13.347	67.109	129.496	196.605
4.8. Emanet Kıymet Alanlar		-	-	-	-	-	-
<b>V. REHİNLİ KIYMETLER</b>					<b>194</b>	<b>5.884</b>	<b>6.078</b>
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		-	-	-	-	-	-
<b>VI. KABUL EDİLEN AVALLER VE KEFALETLER</b>							
<b>BİLANÇO DIŞI HESAPLAR TOPLAMI (A+B)</b>		<b>1.994</b>	<b>11.353</b>	<b>13.347</b>	<b>67.303</b>	<b>139.444</b>	<b>206.747</b>

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.)*

		Bağımsız denetimden geçmiş
		Cari Dönem (01/01/2018 - 31/12/2018)
		Dipnot 5. Bölüm (IV-1)
<b>I.</b>	<b>KÂR PAYI GELİRLERİ</b>	<b>211.955</b>
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 Kar 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	-
<b>II.</b>	<b>KÂR PAYI GİDERLERİ (-)</b>	<b>-</b>
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	-
<b>III.</b>	<b>NET KÂR PAYI GELİRİ/GİDERİ (I - II)</b>	<b>211.955</b>
<b>IV.</b>	<b>NET ÜCRET VE KOMİSYON GELİRLERİ/GİDERLERİ</b>	<b>(1)</b>
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)
<b>V.</b>	<b>PERSONEL GİDERLERİ (-)</b>	<b>11.951</b>
<b>VI.</b>	<b>TEMETTÜ GELİRLERİ</b>	<b>-</b>
<b>VII.</b>	<b>TİCARİ KÂR / ZARAR (Net)</b>	<b>261.084</b>
6.1	Sermaye Piyasası İşlemleri Kârı/Zararı	-
6.2	Türev Finansal İşlemlerden Kâr/Zarar	-
6.3	Kambiyo İşlemleri Kârı/Zararı	261.084
<b>VIII.</b>	<b>DiĞER FAALİYET GELİRLERİ</b>	<b>29.733</b>
<b>IX.</b>	<b>FAALİYET BRÜT KÂRI (III+IV-V+VI+VII+VIII)</b>	<b>490.820</b>
<b>X.</b>	<b>BEKLENEN ZARAR KARŞILIKLARI (-)</b>	<b>(15.321)</b>
<b>XI.</b>	<b>DiĞER FAALİYET GİDERLERİ (-)</b>	<b>(35.341)</b>
<b>XII.</b>	<b>NET FAALİYET KÂRI/ZARARI (IX-X-XI)</b>	<b>440.158</b>
<b>XIII.</b>	<b>BİRLEŞME İŞLEMİ SONRASINDA GELİR OLARAK KAYDEDİLEN FAZLALIK TUTARI</b>	<b>-</b>
<b>XIV.</b>	<b>ÖZKAYNAK YÖNTEMİ UYGULANAN ORTAKLIKLARDAN KÂR/ZARAR</b>	<b>-</b>
<b>XV.</b>	<b>NET PARASAL POZİSYON KÂRI/ZARARI</b>	<b>-</b>
<b>XVI.</b>	<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ K/Z (XII+...+XV)</b>	<b>440.158</b>
<b>XVII.</b>	<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ KARŞILIĞI (±)</b>	<b>103.538</b>
17.1	Cari Vergi Karşılığı	-
17.2	Ertelenmiş Vergi Gider Etkisi (+)	(2.064)
17.3	Ertelenmiş Vergi Gelir Etkisi (-)	105.602
<b>XVIII.</b>	<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM NET K/Z (XVI±XVII)</b>	<b>543.696</b>
<b>XIX.</b>	<b>DURDURULAN FAALİYETLERDEN GELİRLER</b>	<b>-</b>
19.1	Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlık Gelirleri	-
19.2	İştirak, Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ort.) Satış Karları	-
19.3	Diğer Durdurulan Faaliyet Gelirleri	-
<b>XX.</b>	<b>DURDURULAN FAALİYETLERDEN GİDERLER (-)</b>	<b>-</b>
20.1	Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlık Giderleri	-
20.2	İştirak, Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ort.) Satış Zararları	-
20.3	Diğer Durdurulan Faaliyet Giderleri	-
<b>XXI.</b>	<b>DURDURULAN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ K/Z (XIX-XX)</b>	<b>-</b>
<b>XXII.</b>	<b>DURDURULAN FAALİYETLER VERGİ KARŞILIĞI (±)</b>	<b>-</b>
21.1	Cari Vergi Karşılığı	-
21.2	Ertelenmiş Vergi Gider Etkisi (+)	-
21.3	Ertelenmiş Vergi Gelir Etkisi (-)	-
<b>XXIII.</b>	<b>DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM NET K/Z (XXI±XXII)</b>	<b>-</b>
<b>XXIV.</b>	<b>DÖNEM NET KÂRI/ZARARI (XVIII+XXIII)</b>	<b>543.696</b>
	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 (01/01/2018-31/12/2018)
<b>I.</b>	<b>Dönem karı / zararı</b>	<b>543.696</b>
<b>II.</b>	<b>Diğer kapsamlı gelirler</b>	<b>-</b>
<b>2.1</b>	<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>	<b>-</b>
2.1.1	Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	-
2.1.2	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	-
2.1.3	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	-
2.1.4	Diğer Kâr veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları	-
2.1.5	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	-
<b>2.2</b>	<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar</b>	<b>-</b>
2.2.1	Yabancı Para Çevirim Farkları	-
2.2.2	Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıkların Değerleme ve/veya Sınıflandırma Gelirleri/Giderleri	-
2.2.3	Nakit Akış Riskinden Korunma Gelirleri/Giderleri	-
2.2.4	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	-
<b>III.</b>	<b>Toplam kapsamlı gelir (I+II)</b>	<b>543.696</b>

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	Bağımsız denetimden geçmiş	Dipnot	Ödenmiş sermaye	Hisse Senedi ihraç primleri	Hisse Senedi iptal karları	Diğer Sermaye Yedekleri	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler			Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler			Kar Yedekleri	Geçmiş Dönem Karı / (Zararı)	Dönem Net Kar veya Zararı	Toplam Özkaynak	
							1	2	3	4	5	6					
<b>Cari Dönem</b>																	
<b>1 Ocak - 31 Aralık 2018</b>																	
<b>I. Dönem Başı Bakiyesi</b>			749.000	-	-	-	-	-	-	-	-	2.631.991	(2.824.581)	-	-	556.410	
<b>II. TMS 8 Uyarınca Yapılan Düzeltmeler</b>			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.1 Hataların Düzeltilmesinin Etkisi			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.2 Muhasebe Politikasında Yapılan Değişikliklerin Etkisi			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>III. Yeni Bakiye (I+II)</b>			749.000	-	-	-	-	-	-	-	-	2.631.991	(2.824.581)	-	-	556.410	
<b>IV. Toplam Kapsamlı Gelir</b>			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>V. Nakden Gerçekleştirilen Sermaye Artırımı</b>			1.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	543.696	543.696	
<b>VI. İç Kaynaklardan Gerçekleştirilen Sermaye Artırımı</b>			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>VII. Ödenmiş Sermaye Enflasyon Düzeltme Farkı</b>			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>VIII. Hisse Senedi Dönüştürülebilir Tahviller</b>			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>IX. Sermaye Benzeri Borçlanma Araçları</b>			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>X. Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış / Azalış</b>			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>XI. Kâr Dağıtım</b>			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11.1 Dağıtılan Temettü			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11.2 Yedeklere Aktarılan Tutarlar			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
11.3 Diğer			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Dönem Sonu Bakiyesi (III+IV.....+X+XI)</b>			750.000	-	-	-	-	-	-	-	-	2.631.991	(2.824.581)	543.696	1.101.106		

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)

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 NAKİT AKIŞ TABLOSU**  
*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)*

		Bağımsız denetimden geçmiş
		Cari dönem
		1 Ocak- 31 Aralık 2018
Nakit Akış Tablosu		Dipnot 5. bölüm
<b>A.</b>	<b>Bankacılık Faaliyetlerine İlişkin Nakit Akışları</b>	
<b>1.1</b>	<b>Bankacılık Faaliyet Konusu Varlık ve Yükümlülüklerdeki Değişim Öncesi Faaliyet Karı</b>	<b>570.584</b>
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
<b>1.2</b>	<b>Bankacılık Faaliyetleri Konusu Varlık ve Yükümlülüklerdeki Değişim</b>	<b>(323.228)</b>
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)
<b>I.</b>	<b>Bankacılık Faaliyetlerinde (Kullanılan)/ Kaynaklanan Net Nakit Akımı</b>	<b>247.356</b>
<b>B.</b>	<b>YATIRIM FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIMLARI</b>	
<b>II.</b>	<b>Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akımı</b>	<b>(32.517)</b>
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)
<b>C.</b>	<b>FINANSMAN FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIMLARI</b>	
<b>III.</b>	<b>Finansman Faaliyetlerinden Sağlanan Net Nakit</b>	<b>1.000</b>
3.1	Krediler ve İhraç Edilen Menkul Değerlerden Sağlanan Nakit	-
3.2	Krediler ve İhraç Edilen Menkul Değerlerden Kaynaklanan Nakit Çıkışı	-
3.3	İhraç Edilen Sermaye Araçları	-
3.4	Temettü Ödemeleri	-
3.5	Finansal Kiralamaya İlişkin Ödemeler	-
3.6	Diğer	1.000
<b>IV.</b>	<b>Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar Üzerindeki Etkisi</b>	<b>(21.405)</b>
<b>V.</b>	<b>Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklardaki net Artış / (Azalış)</b>	<b>194.434</b>
<b>VI.</b>	<b>Dönem Başındaki Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar</b>	<b>459.653</b>
<b>VII.</b>	<b>Dönem Sonundaki Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar</b>	<b>654.087</b>

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**  
**KAR DAĞITIM TABLOSU**  
*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Bin Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)*

<b>KAR DAĞITIM TABLOSU</b>		<b>BİN TÜRK LİRASI</b>
		<b>Cari dönem</b>
		<b>31 Aralık 2018</b>
<b>I. DÖNEM KARININ DAĞITIMI</b>		
1.1. DÖNEM KARI		543.696
1.2. ÖDENECEK VERGİ VE YASAL YÜKÜMLÜLÜKLER (-)		(103.538)
1.2.1. Kurumlar Vergisi (Gelir Vergisi)		-
1.2.2. Gelir Vergisi Kesintisi		-
1.2.3. Diğer Vergi ve Yasal Yükümlülükler		(103.538)
<b>A. NET DÖNEM KÂRI (1.1-1.2)</b>		<b>440.158</b>
1.3. GEÇMİŞ DÖNEMLER ZARARI (-)		-
1.4. BİRİNCİ TERTİP YASAL YEDEK AKÇE (-)		-
1.5. BANKADA BIRAKILMASI VE TASARRUFU ZORUNLU YASAL FONLAR (-)		-
<b>B. DAĞITILABİLİR NET DÖNEM KÂRI [(A-(1.3+1.4+1.5)]<sup>(*)</sup></b>		<b>-</b>
1.6. ORTAKLARA BİRİNCİ TEMETTÜ (-)		-
1.6.1. Hisse Senedi Sahiplerine		-
1.6.2. İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine		-
1.6.3. Katılma İntifa Senetlerine		-
1.6.4. Kara İştirakli Tahvillere		-
1.6.5. Kar ve Zarar Ortaklığı Belgesi Sahiplerine		-
1.7. PERSONELE TEMETTÜ (-)		-
1.8. YÖNETİM KURULUNA TEMETTÜ (-)		-
1.9. ORTAKLARA İKİNCİ TEMETTÜ (-)		-
1.9.1. Hisse Senedi Sahiplerine		-
1.9.2. İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine		-
1.9.3. Katılma İntifa Senetlerine		-
1.9.4. Kara İştirakli Tahvillere		-
1.9.5. Kar ve Zarar Ortaklığı Belgesi Sahiplerine		-
1.10. İKİNCİ TERTİP YASAL YEDEK AKÇE (-)		-
1.11. STATÜ YEDEKLERİ (-)		-
1.12. OLAĞANÜSTÜ YEDEKLER		-
1.13. DİĞER YEDEKLER		-
1.14. ÖZEL FONLAR		-
<b>II. YEDEKLERDEN DAĞITIM</b>		<b>-</b>
2.1. DAĞITILAN YEDEKLER		-
2.2. İKİNCİ TERTİP YASAL YEDEKLER (-)		-
2.3. ORTAKLARA PAY (-)		-
2.3.1. Hisse Senedi Sahiplerine		-
2.3.2. İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine		-
2.3.3. Katılma İntifa Senetlerine		-
2.3.4. Kara İştirakli Tahvillere		-
2.3.5. Kar ve Zarar Ortaklığı Belgesi Sahiplerine		-
2.4. PERSONELE PAY (-)		-
2.5. YÖNETİM KURULUNA PAY (-)		-
<b>III. HİSSE BAŞINA KÂR</b>		<b>-</b>
3.1. HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE <sup>(**)</sup> (tam TL)		0,00725
3.2. HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (%)		<b>%0,72</b>
3.3. İMTİYAZLI HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE		-
3.4. İMTİYAZLI HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (%)		-
<b>IV. HİSSE BAŞINA TEMETTÜ</b>		<b>-</b>
4.1. HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (tam TL)		-
4.2. HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (%)		-
4.3. İMTİYAZLI HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE		-
4.4. İMTİYAZLI HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (%)		-

(\*) Cari döneme ait karın dağıtım 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 ("KGK") 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 karı veya zararı olarak kayıtlara yansıtılmıştır.

Banka temel stratejisi, amaçlanan sektörel kredi kompozisyonunu dikkate almak suretiyle, gayrimenkul varlıklara dayalı sermaye piyasası ürünleri çıkararak 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.

**III. Vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri ile türev ürünlere 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.)

**IV. Kar payı gelir ve giderine ilişkin açıklamalar:**

*Kar 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.

*Kar 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 kar 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 kar 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 kar payı ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumlarında finansal varlık, gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan olarak sınıflandırılmaktadır.

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

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.)

**VI. Finansal varlıklara ilişkin açıklamalar (devamı):**

**İtfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal varlıklar**

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

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

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

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 çıkarılmamış olması bu süre içerisinde elden çıkarılacağına ilişkin somut bir planın olmaması durumuna söz konusu varlıklar amortisman tabii 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 kar 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.

**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.)

**XII. Maddi duran varlıklara ilişkin açıklamalar:**

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

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

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

	<b>Amortisman Oranı (%)</b>
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 değerde 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 yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir.

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

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

**XV. Çalışanların haklarına ilişkin yükümlülüklerle ilişkin açıklamalar:**

i) *Tanımlanmış fayda planları:*

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

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

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

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

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.)

**XVI. Vergi uygulamalarına ilişkin açıklamalar (devamı):**

**Cari vergi (devamı):**

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

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

En az iki yıl süre ile elde tutulan iştirak hisseler ile gayrimenkullerin satışından doğan 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 karlarından 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 kar payları kurumlar vergisinden müstesnadır. Bu kar payları gelir ve kurumlar vergisi kanunlarına göre vergilendirilmez ve tevkifata tabi tutulmaz.” hükmü yer almaktadır. Bu sebeple, Banka ortaklarından İslam Kalkınma Bankası’na dağıtılan kar 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 kar veya zarar tablosuna gider veya gelir olarak kaydedilir. Bununla birlikte, ertelenen vergi, aynı veya farklı bir dönemde doğrudan özkaynak ile ilişkilendirilen varlıklarla ilgili ise doğrudan özkaynak hesaplarında muhasebeleştirilir. 5 Aralık 2017 tarih ve 30261 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 7061 sayılı Kanun’un 91. maddesi ile Kurumlar Vergisi Kanunu’nda değişikliğe gidilerek kurum kazancı üzerinden alınan kurumlar vergisi, kurumların 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemlerine ait kazançlarına uygulanmak üzere %20’den %22 oranına çıkarılmıştır. 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.)

**XVI. Vergi uygulamalarına ilişkin açıklamalar (devamı):**

**Transfer Fiyatlandırması**

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

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

**II. Kredi riskine ilişkin açıklamalar:**

Banka, faaliyet izni olmaması sebebiyle “Bankalarca Kredilerin ve Diğer Alacakların Niteliklerinin Belirlenmesi ve Bunlar için 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:

	<b>ABD Doları</b>	<b>Euro</b>
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 (devamı):**

**Banka'nın kur riskine ilişkin bilgiler:**

	Euro	ABD Doları	Diğer YP	Toplam
<b>Cari Dönem</b>				
<b>Varlıklar</b>				
Nakit Değerler (Kasa, Efektif Deposu, Yoldaki Paralar, Satın Alınan Çekler) ve T.C. Merkez Bnk.	-	-	-	-
Bankalar	50	1.907	-	1.957
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar 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	-	-	-	-
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>50</b>	<b>1.907</b>	<b>-</b>	<b>1.957</b>
<b>Yükümlülükler</b>				
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
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>-</b>	<b>515</b>	<b>-</b>	<b>515</b>
<b>Net Bilanço Pozisyonu</b>	<b>50</b>	<b>1.392</b>	<b>-</b>	<b>1.442</b>
<b>Net Nazım Hesap Pozisyonu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Türev Finansal Araçlardan Alacaklar	-	-	-	-
Türev Finansal Araçlardan Borçlar	-	-	-	-
Gayrinakdi Krediler	-	-	-	-
<b>Önceki Dönem</b>				
Toplam Varlıklar	30.885	310.827	-	341.712
Toplam Yükümlülükler	-	5.103	-	5.103
<b>Net Bilanço Pozisyonu</b>	<b>30.885</b>	<b>305.724</b>	<b>-</b>	<b>336.609</b>
<b>Net Nazım Hesap Pozisyonu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Türev Finansal Araçlardan Alacaklar	-	-	-	-
Türev Finansal Araçlardan Borçlar	-	-	-	-
Gayrinakdi Krediler	-	-	-	-

<sup>(1)</sup> 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
<b>Cari Dönem</b>								
<b>Varlıklar</b>								
Nakit Değerler (Kasa, Efektif Deposu, Yoldaki Paralar, Satın Alınan Çekler) ve TCMB Bankalar	6	-	-	-	-	-	-	6
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar veya Zarara Yansıtılan MD	-	657.595	-	-	-	-	-	657.595
Para Piyasalarından Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-
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
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>6</b>	<b>657.595</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>471.420</b>	<b>1.129.021</b>
<b>Yükümlülükler</b>								
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
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.129.021</b>	<b>1.129.021</b>
<b>Likidite (Açığı)/Fazlası</b>	<b>6</b>	<b>657.595</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(657.601)</b>	<b>-</b>
<b>Net Bilanço Dışı Pozisyonu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Türev Finansal Araçlardan Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-
Türev Finansal Araçlardan Borçlar	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Gayrinakdi Krediler</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Önceki Dönem</b>								
Toplam Varlıklar	1	460.338	-	-	-	-	239.304	699.643
Toplam Yükümlülükler	991	-	-	-	-	-	698.652	699.643
<b>Likidite (Açığı)/Fazlası</b>	<b>(990)</b>	<b>460.338</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(459.348)</b>	<b>-</b>
<b>Net Bilanço Dışı Pozisyonu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Türev Finansal Araçlardan Alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-
Türev Finansal Araçlardan Borçlar	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Gayrinakdi Krediler</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) 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.

**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 kar payı reeskontlarının toplamını ifade etmektedir.

**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.)

**VIII. Finansal varlık ve borçların gerçeğe uygun değeri ile gösterilmesine ilişkin açıklamalar (devamı)**

**a. Finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerine ilişkin bilgiler (devamı)**

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

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

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

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

	Kayıtlı değeri		Gerçeğe uygun değer	
	Cari Dönem	Önceki Dönem	Cari Dönem	Önceki Dönem
<b>Finansal varlıklar</b>	<b>657.595</b>	<b>460.338</b>	<b>657.595</b>	<b>460.338</b>
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	-	-	-	-
<b>Finansal yükümlülükler</b>	<b>5.116</b>	<b>140.841</b>	<b>5.116</b>	<b>140.841</b>
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

**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:

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

ii. 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);

iii. 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	-	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>-</b>

**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
<b>Bankalar</b>				
Yurtiçi	655.638	1.957	118.692	341.646
Yurtdışı	-	-	-	-
Yurtdışı Merkez ve Şubeler	-	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>655.638</b>	<b>1.957</b>	<b>118.692</b>	<b>341.646</b>

**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).

**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).

**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.)*

**I. Bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı):**

**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
<b>Toplam</b>	<b>188.343</b>	<b>1.303.781</b>

**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).

**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 (-) <sup>(*)</sup>	-	-	(1.161.838)
Kurumsal ve Ticari Krediler	-	-	-
Bireysel Krediler	-	-	(220)
Kredi Kartları	-	-	-
Diğer	-	-	(1.161.618)
<b>Dönem Sonu Bakiyesi</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>188.343</b>
Karşılık (-)	-	-	188.343
<b>Bilançodaki net bakiyesi</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<sup>(\*)</sup> 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.



**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.)*

**I. Bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı):**

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

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

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

**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
<b>Cari Dönem (Net)</b>	-	-	-
Gerçek ve Tüzel Kişilere Kullanılan Krediler (Brüt)	-	-	188.343
Karşılık Tutarı (-)	-	-	188.343
<b>Gerçek ve Tüzel Kişilere Kullanılan Krediler (Net)</b>	-	-	-
Bankalar (Brüt)	-	-	-
Karşılık Tutarı (-)	-	-	-
<b>Bankalar (Net)</b>	-	-	-
Diğer Krediler (Brüt)	-	-	-
Karşılık Tutarı (-)	-	-	-
<b>Diğer Krediler (Net)</b>	-	-	-
<b>Önceki Dönem (Net)</b>	-	-	-
Gerçek ve Tüzel Kişilere Kullanılan Krediler (Brüt)	-	-	1.303.781
Özel Karşılık Tutarı (-)	-	-	1.303.781
<b>Gerçek ve Tüzel Kişilere Kullanılan Krediler (Net)</b>	-	-	-
Bankalar (Brüt)	-	-	-
Özel Karşılık Tutarı (-)	-	-	-
<b>Bankalar (Net)</b>	-	-	-
Diğer Kredi ve Alacaklar (Brüt)	-	-	-
Özel Karşılık Tutarı (-)	-	-	-
<b>Diğer Kredi ve Alacaklar (Net)</b>	-	-	-

**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.

**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.)

- I. Bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı):**
- 7. Kiralama işlemlerinden alacaklara ilişkin bilgiler (net):**
  - a. Finansal kiralama yöntemiyle kullanılan 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).
- 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 İlişkin 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
<b>Maliyet</b>			
<b>Dönem başı bakiyesi: 1 Ocak 2018</b>	<b>941</b>	-	<b>941</b>
İktisap edilenler	12.168	-	12.168
Elden Çıkarılanlar	(198)	-	(198)
<b>Dönem sonu bakiyesi: 31 Aralık 2018</b>	<b>12.911</b>	-	<b>12.911</b>
<b>Birikmiş Amortisman (-)</b>			
<b>Dönem başı bakiyesi: 1 Ocak 2018</b>	<b>808</b>	-	<b>808</b>
Cari dönem amortisman gideri	280	-	280
Elden çıkarılanlara ait amortisman iptali	(198)	-	(198)
<b>Dönem sonu bakiyesi: 31 Aralık 2018</b>	<b>890</b>	-	<b>890</b>
<b>Dönem sonu maliyet</b>	<b>12.911</b>	-	<b>12.911</b>
<b>Dönem sonu birikmiş amortisman</b>	<b>(890)</b>	-	<b>(890)</b>
<b>Kapanış Net Defter Değeri</b>	<b>12.021</b>	-	<b>12.021</b>

Cari dönem	Menkuller	Gayrimenkuller	Toplam
<b>Maliyet</b>			
<b>Dönem başı bakiyesi: 1 Ocak 2017</b>	<b>928</b>	-	<b>928</b>
İktisap edilenler	13	-	13
Elden Çıkarılanlar	-	-	-
<b>Dönem sonu bakiyesi: 31 Aralık 2017</b>	<b>941</b>	-	<b>941</b>
<b>Birikmiş Amortisman (-)</b>			
<b>Dönem başı bakiyesi: 1 Ocak 2017</b>	<b>761</b>	-	<b>761</b>
Cari dönem amortisman gideri	47	-	47
Elden çıkarılanlara ait amortisman iptali	-	-	-
<b>Dönem sonu bakiyesi: 31 Aralık 2017</b>	<b>808</b>	-	<b>808</b>
<b>Dönem sonu maliyet</b>	<b>941</b>	-	<b>941</b>
<b>Dönem sonu birikmiş amortisman</b>	<b>(808)</b>	-	<b>(808)</b>
<b>Kapanış Net Defter Değeri</b>	<b>133</b>	-	<b>133</b>

**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:**

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

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

**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.)*

**I. Bilançonun aktif hesaplarına ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı):**

**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 kar/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.

	<b>Cari Dönem</b>
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
<b>Ertelenmiş Vergi Varlığı</b>	<b>105.602</b>
Maddi duran varlıkların kayıtlı değeri ile vergi değeri arasındaki fark	(1.827)
Diğer	(237)
<b>Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü</b>	<b>(2.064)</b>
<b>Ertelenmiş Vergi Varlığı (Net)</b>	<b>103.538</b>

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

	<b>Cari Dönem</b>
2023	504.819
<b>Sonraki yıllara taşınan mali zarar</b>	<b>504.819</b>

**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 aşılıyor ise bunların en az %20'sini oluşturan alt hesapların isim ve tutarları:**

	<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>
Kamu Kurum ve Kuruluşlarından Alacaklar <sup>(*)</sup>	175.700	175.840
Diğer	43.825	39.644
<b>Toplam</b>	<b>219.525</b>	<b>215.484</b>

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

**TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.**  
**31 ARALIK 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 aşyorsa, bunların en az %20'sini oluşturan alt hesapların isim ve tutarlarına ilişkin bilgiler:**

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

**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).

**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. 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.

	<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>
Net iskonto oranı (%)	3,57	3,95

Kıdem tazminatı yükümlülüğü karşılığının bilançodaki hareketi:

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

**b. Diğer karşılıklar:**

Devam eden dava karşılıklarına ilişkin bilgiler:

	<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>
Devam eden dava karşılıkları	16.623	-
<b>Toplam</b>	<b>16.623</b>	<b>-</b>

**c. Dövizle 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).

**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. 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
<b>Toplam</b>	<b>1.348</b>	<b>159</b>

**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	-	-
<b>Toplam</b>	<b>366</b>	<b>108</b>

**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, kar 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, karlılığı ve likiditesine ilişkin geçmiş dönem göstergeleri ile bu göstergelerdeki belirsizlikler dikkate alınarak yapılacak öngörülerin, Banka'nın özkaynakları üzerindeki tahmini etkileri:**  
Banka, faaliyetlerini karlılıkla sürdürmekte ve dönem karlarının büyük bölümünü yedeklere aktarım şeklinde özkaynaklar içinde muhafaza etmektedir. Öte yandan Banka'nın özkaynakları likit ve getirili aktiflerde değerlendirilmektedir.
- f. Sermayeyi temsil eden hisse senetlerine tanınan imtiyazlara ilişkin özet bilgiler:**  
Sermayeyi temsil eden hisse senetlerine tanınan imtiyazlar bulunmamaktadır (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. Kar veya zarar tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar:**

**1. Kar payı gelirlerine ilişkin bilgiler:**

**a. Kredilerden alınan kar payı gelirlerine ilişkin bilgiler:**

	Cari Dönem	
	TP	YP
<b>Kredilerden alınan kar payları</b>		
Kısa Vadeli Kredilerden	-	-
Orta ve Uzun Vadeli Kredilerden	-	-
Takipteki Alacıklardan Alınan Kar Payları	145.776	-
<b>Toplam</b>	<b>145.776</b>	<b>-</b>

**b. Bankalardan alınan kar payı gelirlerine ilişkin bilgiler:**

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

**c. Menkul değerlerden alınan kar paylarına ilişkin bilgiler:**

Bulunmamaktadır.

**ç. İştirak ve bağlı ortaklıklardan alınan kar payı gelirinine ilişkin bilgiler:**

Bulunmamaktadır.

**2. Kar payı giderlerine ilişkin bilgiler:**

**a. Katılma hesaplarına ödenen kar paylarının vade yapısına göre gösterimi:**

Bulunmamaktadır.

**b. Kullanılan kredilere verilen kar payı giderlerine ilişkin bilgiler:**

Bulunmamaktadır.

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

Bulunmamaktadır.

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

Bulunmamaktadır.

**3. Temettü gelirlerine ilişkin açıklamalar:**

Bulunmamaktadır.

**4. Ticari kar/ zarara ilişkin açıklamalar (net):**

	Cari Dönem
<b>Kâr</b>	<b>261.720</b>
Kambiyo İşlemlerinden Kâr	261.720
<b>Zarar (-)</b>	<b>(636)</b>
Kambiyo İşlemlerinden Zarar	(636)
<b>Net Ticari Kar/Zarar</b>	<b>261.084</b>

**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. Kar veya zarar tablosuna ilişkin açıklama ve dipnotlar (devamı):**

**5. Diğer faaliyet gelirlerine ilişkin bilgiler:**

	<b>Cari Dönem</b>
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
<b>Toplam</b>	<b>29.733</b>

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

	<b>Cari Dönem</b>
<b>Beklenen Kredi Zararı Karşılıkları</b>	<b>4.544</b>
12 Aylık Beklenen Zarar Karşılığı (Birinci Aşama)	-
Kredi Riskinde Önemli Artış (İkinci Aşama)	-
Temerrüt (Üçüncü Aşama)	4.544
<b>Menkul Değerler Değer Düşüş Karşılıkları</b>	<b>-</b>
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar veya Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	-
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Varlıklar	-
<b>İştirakler, Bağlı Ortaklıklar ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar Değer Düşüş Karşılıkları</b>	<b>1.000</b>
İştirakler	-
Bağlı Ortaklıklar	1.000
Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar	-
<b>Diğer</b>	<b>9.777</b>
<b>Toplam</b>	<b>15.321</b>

**7. Diğer faaliyet giderlerine ilişkin bilgiler:**

	<b>Cari Dönem</b>
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
<b>Toplam</b>	<b>47.292</b>

(\*) Kar 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.)*

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

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

31 Aralık 2018 tarihinde sona eren döneme ilişkin vergi öncesi kar 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 kar/zararına ilişkin açıklama:**

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

**11. Net dönem kar/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.

Kar 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

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

**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 kar/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.

**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.