

Emin Evim Tasarruf Finansmanı
Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren
Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetçi Raporu

Emin Evim Tasarruf Finansmanı
Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

İçindekiler

Bağımsız Denetçi Raporu
Konsolide Finansal Durum Tablosu (Bilanço)
Konsolide Nazım Hesaplar Tablosu
Konsolide Kar veya Zarar Tablosu
Konsolide Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu
Konsolide Özkaynak Değişim Tablosu
Konsolide Nakit Akış Tablosu
Konsolide Kar Dağıtım Tablosu
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A) Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları'nın ("Grup") 31 Aralık 2022 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar tablosu, konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiştir bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve nakit akışlarını, 24 Aralık 2013 tarih ve 28861 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri'nin Muhasebe Uygulamaları ile Finansal Tabloları Hakkında Yönetmelik ve Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketlerince Uygulanacak Tekdüzen Hesap Planı ve İzahnamesi Hakkında Tebliğ ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu ("BDDK") tarafından yayımlanan yönetmelik, tebliğ, genelge ve yapılan açıklamalar; ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") hükümlerini içeren "BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

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

KİLİT DENETİM KONUSU	KONUNUN NASIL ELE ALINDIĞI
Gelirin Kaydedilmesi	
<p>Grup'un ana faaliyet konusu faizsiz ve vade farksız finansman kapsamında organizasyon hizmeti sunmaktır.</p> <p>Yıl içerisinde uygulanan stratejinin sonuçlarının değerlendirilmesi ve performans takibi açısından önemli bir ölçüm kriteri olması ve doğası gereği hile ve hata kaynaklı riskler barındırması sebebiyle "tasarruf finansman gelirlerinin kaydedilmesi" hususu kilit denetim konusu olarak tespit edilmiştir.</p> <p>Grup'un 1 Ocak-31 Aralık 2022 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilen toplam 1.381.704.204 TL tasarruf finansman geliri olup ilgili muhasebe politikaları ve tutarlarına ilişkin açıklamalar Not 18 ve Not 2.4'te yer almaktadır.</p>	<p>Denetimimiz sırasında gelirin kaydedilmesine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır.</p> <p>Gelirin kaydedilmesi sürecine ilişkin kontrollerin dizaynı ve uygulanması değerlendirilmiş, kontroller test edilmiştir. Grup'un satış ve hizmet prosedürleri analiz edilmiştir.</p> <p>Gelirin kaydedilmesi ile ilgili analitik testler uygulanmıştır. Önceki dönemlerle karşılaştırma yapılarak artış ve azalışlar ile ilgili yönetim düzeyinde sorgulamalar yapılmıştır. Buna ilave olarak detay test yapılarak gelirin faturalanmış ancak kazanılmamış olduğu durumların değerlendirilmesine odaklanılmıştır.</p> <p>Ayrıca hesap dönemi içerisinde gerçekleştirilmiş işlemlerden seçilen örneklem üzerinden, işlem bazında gelir tutarlarının uygun olarak muhasebeleştirildiğini doğrulamak üzere ilgili destekleyici belgelerle bu işlem detayları karşılaştırılarak test edilmiştir.</p> <p>Gelirin kaydedilmesi sürecine ilişkin uyguladığımız prosedürlerin neticesinde önemli bir yanlışlığa rastlanılmamıştır.</p>

KİLİT DENETİM KONUSU	KONUNUN NASIL ELE ALINDIĞI
Tasarruf finansman alacaklarının değer düşüklüğü	
<p>Tasarruf finansman alacaklarının değer düşüklüğünün tespiti ve alacaklara ilişkin zararların muhasebeleştirilmesi, bakiyelerin önemliliği, muhasebeleştirilmesinin zamanlaması, BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'nda belirtilen zamanlamaya uymayan alacaklar için de kredi değerliliğinin tespit edilmesindeki karmaşıklık ve öznellik nedeniyle yönetim için önemli bir yargı alanıdır. Söz konusu risk, değer düşüklüğüne uğrayan tasarruf finansman alacaklarının tespit edilememesi ve ilgili alacaklara ilişkin makul değer düşüklüğü karşılığı ayrılmamasıdır. Finansal tablolardaki tasarruf finansman alacakları için ayrılan karşılıklar Not 4' te açıklanmıştır.</p>	<p>Mevcut denetim prosedürlerimizin yanı sıra denetim prosedürlerimiz, tasarruf finansman alacaklarının tahsisi, muhasebeleştirilmesi, izlenmesi, kayıttan çıkarılması ile değer düşüklüğüne uğramış tasarruf finansman alacaklarının ve bunlara ilişkin karşılıkların belirlenmesi için uygulamada olan anahtar kontrollerin operasyonel etkinliğinin değerlendirilmesini ve test edilmesini içermektedir.</p>

4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

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

5) Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

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

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

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Grup'un 1 Ocak- 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin konsolide finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Fatih Yüksel'dir.

Aksis Uluslararası Bağımsız Denetim Anonim Şirketi



Fatih Yüksel, SMMM
Sorumlu Denetçi

15 Mayıs 2023
İstanbul, Türkiye

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2022 Tarihi İtibarıyla

Konsolide Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

AKTİF KALEMLER	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş			Bağımsız Denetimden Geçmiş		
		Cari Dönem			Önceki Dönem		
		31 Aralık 2022			31 Aralık 2021		
		TP	YP	Toplam	TP	YP	Toplam
I. NAKİT, NAKİT BENZERLERİ ve MERKEZ BANKASI	3	85.370.940	1.060.188	86.431.128	245.200.333	52.210.622	297.410.955
II. GERÇEĞE UYGUN DEĞER FARKI KAR/ZARARA YANSITILAN FİNANSAL VARLIKLAR (Net)	6	1.162.036.382	459.327.845	1.621.364.227	537.499.037	525.078.518	1.062.577.555
III. TÜREV FİNANSAL VARLIKLAR		--	--	--	--	--	--
IV. GERÇEĞE UYGUN DEĞER FARKI DİĞER KAPSAMLI GELİRE YANSITILAN FİNANSAL VARLIKLAR (Net)		--	--	--	--	--	--
V. İTFA EDİLMİŞ MALİYETİ İLE ÖLÇÜLEN FİNANSAL VARLIKLAR (Net)	4	3.414.312.440	--	3.414.312.440	3.581.437.458	--	3.581.437.458
5.1 Faktoring Alacakları		--	--	--	--	--	--
5.1.1 İskontolu Faktoring Alacakları (Net)		--	--	--	--	--	--
5.1.2 Diğer Faktoring Alacakları		--	--	--	--	--	--
5.2 Tasarruf Finansman Alacakları		3.410.652.091	--	3.410.652.091	3.578.236.500	--	3.578.236.500
5.2.1 Tasarruf Fon Havuzundan		3.410.652.091	--	3.410.652.091	3.578.236.500	--	3.578.236.500
5.2.2 Özkaynaklardan		--	--	--	--	--	--
5.3 Finansman Kredileri		--	--	--	--	--	--
5.3.1 Tüketici Kredileri		--	--	--	--	--	--
5.3.2 Kredi Kartları		--	--	--	--	--	--
5.3.3 Taksitli Ticari Krediler		--	--	--	--	--	--
5.4 Kiralama İşlemleri (Net)		--	--	--	--	--	--
5.4.1 Finansal Kiralama Alacakları		--	--	--	--	--	--
5.4.2 Faaliyet Kiralaması Alacakları		--	--	--	--	--	--
5.4.3 Kazanılmamış Gelirler (-)		--	--	--	--	--	--
5.5 İtfa Edilmiş Maliyeti İle Ölçülen Diğer Finansal Varlıklar		--	--	--	--	--	--
5.6 Takipteki Alacaklar		5.609.009	--	5.609.009	8.743.364	--	8.743.364
5.7 Beklenen Zarar Karşılıkları/Özel Karşılıklar (-)		(1.948.660)	--	(1.948.660)	(5.542.406)	--	(5.542.406)
VI. ORTAKLIK YATIRIMLARI	7	--	--	--	6.581.553	--	6.581.553
6.1 İştirakler (Net)		--	--	--	--	--	--
6.2 Bağlı Ortaklıklar (Net)		--	--	--	--	--	--
6.3 Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları) (Net)		--	--	--	--	--	--
6.4 Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		--	--	--	6.581.553	--	6.581.553
VII. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Net)	12	334.083.082	--	334.083.082	250.937.598	--	250.937.598
VIII. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Net)	13	4.837.908	--	4.837.908	3.528.860	--	3.528.860
IX. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Net)	11	1.874.239.171	--	1.874.239.171	1.143.497.642	--	1.143.497.642
X. CARİ DÖNEM VERGİ VARLIĞI	25	--	--	--	18.687	--	18.687
XI. ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI	14	--	--	--	369.225	--	369.225
XII. DİĞER AKTİFLER	9	770.739.101	--	770.739.101	529.602.360	3.745.484	533.347.844
ARA TOPLAM		7.645.619.024	460.388.033	8.106.007.057	6.298.672.753	581.034.624	6.879.707.377
XIII. SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN VE DURDURULAN FAALİYETLERE İLİŞKİN VARLIKLAR (Net)	8	308.850.709	--	308.850.709	308.850.709	--	308.850.709
13.1 Satış Amaçlı		308.850.709	--	308.850.709	308.850.709	--	308.850.709
13.2 Durdurulan Faaliyetlere ilişkin		--	--	--	--	--	--
VARLIK TOPLAMI		7.954.469.733	460.388.033	8.414.857.766	6.607.523.462	581.034.624	7.188.558.086

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2022 Tarihi İtibarıyla

Konsolide Finansal Durum Tablosu (Bilanço) (devamı)

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

PASİF KALEMLER	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2022			Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2021		
		TP	YP	Toplam	TP	YP	Toplam
I. ALINAN KREDİLER	5	--	--	--	4.894.183	2.356.368	7.250.551
II. FAKTÖRİNG BORÇLARI		--	--	--	--	--	--
III. TASARRUF FON HAVUZUNDAN BORÇLAR	4	4.693.559.755	--	4.693.559.755	4.967.776.186	--	4.967.776.186
IV. KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN BORÇLAR (Net)	10	174.758.719	--	174.758.719	86.102.316	--	86.102.316
V. İHRAÇ EDİLEN MENKUL KIYMETLER (Net)		--	--	--	--	--	--
VI. GERÇEĞE UYGUN DEĞER FARKI KAR ZARARA YANSITILAN FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER		--	--	--	--	--	--
VII. TÜREV FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER		--	--	--	--	--	--
VIII. KARŞILIKLAR	15	44.458.967	--	44.458.967	18.861.305	--	18.861.305
8.1 Yeniden Yapılanma Karşılığı		--	--	--	--	--	--
8.2 Çalışan Hakları Yükümlülüğü Karşılığı		28.025.467	--	28.025.467	11.081.325	--	11.081.325
8.3 Genel Karşılıklar		--	--	--	--	--	--
8.4 Diğer Karşılıklar		16.433.500	--	16.433.500	7.779.980	--	7.779.980
IX. CARİ VERGİ BORCU	25	103.014.076	--	103.014.076	10.141.799	--	10.141.799
X. ERTELENMİŞ VERGİ BORCU	14	286.990.825	--	286.990.825	154.981.549	--	154.981.549
XI. SERMAYE BENZERİ BORÇLANMA ARAÇLARI		--	--	--	--	--	--
XII. DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER	16	346.872.643	--	346.872.643	310.459.927	655.664	311.115.591
ARA TOPLAM		5.649.654.985	--	5.649.654.985	5.553.217.265	3.012.032	5.556.229.297
XIII. SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN VE DURDURULAN FAALİYETLERE İLİŞKİN DURAN VARLIK BORÇLARI (Net)		--	--	--	--	--	--
13.1 Satış Amaçlı		--	--	--	--	--	--
13.2 Durdurulan Faaliyetlere İlişkin		--	--	--	--	--	--
XIV. ÖZKAYNAKLAR	17	2.765.202.781	--	2.765.202.781	1.632.328.789	--	1.632.328.789
14 Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		2.765.193.206	--	2.765.193.206	1.632.319.214	--	1.632.319.214
14.1 Ödenmiş Sermaye		300.000.000	--	300.000.000	300.000.000	--	300.000.000
14.2 Sermaye Yedekleri		--	--	--	--	--	--
14.2.1 Hisse Senedi İhraç Primleri		--	--	--	--	--	--
14.2.2 Hisse Senedi İptal Karları		--	--	--	--	--	--
14.2.3 Diğer Sermaye Yedekleri		--	--	--	--	--	--
14.3 Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		97.409.163	--	97.409.163	79.317.464	--	79.317.464
14.4 Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		--	--	--	--	--	--
14.5 Kar Yedekleri		30.168.123	--	30.168.123	21.117.151	--	21.117.151
14.5.1 Yasal Yedekler		17.150.956	--	17.150.956	17.150.956	--	17.150.956
14.5.2 Statü Yedekleri		--	--	--	--	--	--
14.5.3 Olağanüstü Yedekler		--	--	--	--	--	--
14.5.4 Diğer Kar Yedekleri		13.017.167	--	13.017.167	3.966.195	--	3.966.195
14.6 Kar veya Zarar		2.237.615.920	--	2.237.615.920	1.231.884.599	--	1.231.884.599
14.6.1 Geçmiş Yıllar Kar veya Zararı		1.231.884.599	--	1.231.884.599	876.220.732	--	876.220.732
14.6.2 Dönem Net Kar veya Zararı		1.105.731.321	--	1.105.731.321	355.663.867	--	355.663.867
14.7 Azınlık Payları		9.575	--	9.575	9.575	--	9.575
YÜKÜMLÜLÜK TOPLAMI		8.414.857.766	--	8.414.857.766	7.185.546.054	3.012.032	7.188.558.086

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2022 Tarihi İtibarıyla

Konsolide Nazım Hesaplar Tablosu

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

NAZIM HESAP KALEMLERİ		Bağımsız Denetimden Geçmiş			Bağımsız Denetimden Geçmiş			
		Cari Dönem			Önceki Dönem			
		31 Aralık 2022			31 Aralık 2021			
	Dipnot	TP	YP	Toplam	TP	YP	Toplam	
I.	RİSKİ ÜSTLENİLEN		--	--	--	--	--	
	FAKTORİNG İŞLEMLERİ		--	--	--	--	--	
II.	RİSKİ ÜSTLENİLMEYEN		--	--	--	--	--	
	FAKTORİNG İŞLEMLERİ		--	--	--	--	--	
III.	TASARRUF FİNANSMAN		--	--	--	--	--	
	SÖZLEŞMELERİ İŞLEMLERİ		--	--	--	--	--	
IV.	ALINAN TEMİNATLAR	26	2.150.258.487	--	2.150.258.487	369.400.000	--	369.400.000
V.	VERİLEN TEMİNATLAR	26	365.960.000	--	365.960.000	511.080.000	--	511.080.000
VI.	TAAHHÜTLER		--	--	--	--	--	--
6.1	Cayılmaz Taahhütler		--	--	--	--	--	--
6.2	Cayılabilir Taahhütler		--	--	--	--	--	--
6.2.1	Kiralama Taahhütleri		--	--	--	--	--	--
6.2.1.1	Finansal Kiralama Taahhütleri		--	--	--	--	--	--
6.2.1.2	Faaliyet Kiralama Taahhütleri		--	--	--	--	--	--
6.2.2	Diğer Cayılabilir Taahhütler		--	--	--	--	--	--
VII.	TÜREV FİNANSAL ARAÇLAR		--	--	--	--	--	--
7.1	Riskten Korunma Amaçlı Türev		--	--	--	--	--	--
	Finansal Araçlar		--	--	--	--	--	--
7.1.1	Gerçeğe Uygun Değer Riskinden		--	--	--	--	--	--
	Korunma Amaçlı İşlemler		--	--	--	--	--	--
7.1.2	Nakit Akış Riskinden Korunma		--	--	--	--	--	--
	Amaçlı İşlemler		--	--	--	--	--	--
7.1.3	Yurtdışındaki Net Yatırım		--	--	--	--	--	--
	Riskinden Korunma Amaçlı		--	--	--	--	--	--
	İşlemler		--	--	--	--	--	--
7.2	Alım Satım Amaçlı İşlemler		--	--	--	--	--	--
7.2.1	Vadeli Alım-Satım İşlemleri		--	--	--	--	--	--
7.2.2	Swap Alım Satım İşlemleri		--	--	--	--	--	--
7.2.3	Alım Satım Opsiyon İşlemleri		--	--	--	--	--	--
7.2.4	Futures Alım Satım İşlemleri		--	--	--	--	--	--
7.2.5	Diğer		--	--	--	--	--	--
VIII.	EMANET KIYMETLER		--	--	--	--	--	--
	NAZIM HESAPLAR		2.516.218.487	2.516.218.487	--	880.480.000	--	880.480.000
	TOPLAMI		2.516.218.487	2.516.218.487	--	880.480.000	--	880.480.000

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Kar veya Zarar Tablosu

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2021
GELİR VE GİDER KALEMLERİ	Dipnot		
I. ESAS FAALİYET GELİRLERİ		--	--
FAKTÖRİNG GELİRLERİ		--	--
1.1 Faktoring Alacaklarından Alınan Faizler		--	--
1.1.1 İskontolu		--	--
1.1.2 Diğer		--	--
1.2 Faktoring Alacaklarından Alınan Ücret ve Komisyonlar		--	--
1.2.1 İskontolu		--	--
1.2.2 Diğer		--	--
FİNANSMAN KREDİLERİNDEN GELİRLER		--	--
1.3 Finansman Kredilerinden Alınan Faizler		--	--
1.4 Finansman Kredilerinden Alınan Ücret ve Komisyonlar		--	--
KİRALAMA GELİRLERİ		--	--
1.5 Finansal Kiralama Gelirleri		--	--
1.6 Faaliyet Kiralaması Gelirleri		--	--
1.7 Kiralama İşlemlerinden Alınan Ücret ve Komisyonlar		--	--
TASARRUF FİNANSMAN GELİRLERİ	18	1.381.704.204	631.078.588
1.8 Tasarruf Finansman Alacaklarından Alınan Kar Payları		--	--
1.9 Tasarruf Finansman Faaliyetlerinden Alınan Ücret ve Komisyonlar		1.381.704.204	631.078.588
II. FİNANSMAN GİDERLERİ (-)	24	(21.679.331)	(13.690.480)
2.1 Tasarruf fon havuzuna verilen kar payları		--	--
2.2 Kullanılan Kredilere Verilen Faizler		--	--
2.3 Faktoring İşlemlerinden Borçlara Verilen Faizler		--	--
2.4 Kiralama İşlemlerine İlişkin Faiz Giderleri		(20.029.922)	(11.373.510)
2.5 İhraç Edilen Menkul Kıymetlere Verilen Faizler		--	--
2.6 Diğer Faiz Giderleri		--	--
2.7 Verilen Ücret ve Komisyonlar		--	--
2.8 Kar Payı Giderleri		(1.649.409)	(2.316.970)
III. BRÜT K/Z (I+II)		1.360.024.873	617.388.108
IV. ESAS FAALİYET GİDERLERİ (-)	19	(776.943.592)	(526.037.156)
4.1 Personel Giderleri		(468.907.094)	(313.193.621)
4.2 Kıdem Tazminatı Karşılığı Gideri		(6.725.480)	(1.911.517)
4.3 Araştırma Geliştirme Giderleri		--	--
4.4 Genel İşletme Giderleri		(301.311.018)	(210.932.018)
4.5 Diğer		--	--
V. BRÜT FAALİYET K/Z (III-IV)		583.081.281	91.350.952
VI. DİĞER FAALİYET GELİRLERİ	20	903.545.659	298.005.218
6.1 Bankalardan Alınan Kar Payları		--	--
6.2 Menkul Değerlerden Alınan Kar Payları		38.997.296	43.850.044
6.3 Temettü Gelirleri		--	--
6.4 Sermaye Piyasası İşlemleri Karı		--	537.200
6.5 Türev Finansal İşlemler Karı		--	--
6.6 Kambiyo İşlemleri Karı		50.594.878	116.559.782
6.7 Diğer		813.953.485	137.058.192
VII. KARŞILIK GİDERLERİ	23	(5.777.992)	(13.411.831)
7.1 Özel Karşılıklar		3.593.746	(5.542.406)
7.2 Beklenen Zarar Karşılıkları		--	--
7.3 Genel Karşılıklar		--	--
7.4 Diğer		(9.371.738)	(7.869.425)
VIII. DİĞER FAALİYET GİDERLERİ (-)	21	(15.369.569)	(18.131.852)
8.1 Menkul Değerler Değer Düşüşü Gideri		--	--
8.2 Duran Varlıklar Değer Düşüşü Giderleri		--	--
8.3 Sermaye Piyasası İşlemleri Zararı		(325.029)	--
8.4 Türev Finansal İşlemlerden Zarar		--	--
8.5 Kambiyo İşlemleri Zararı		--	--
8.6 Diğer		(15.044.540)	(18.131.852)
IX. NET FAALİYET K/Z (V+...+VIII)		1.465.479.379	357.812.487
BİRLEŞME İŞLEMİ SONRASINDA GELİR OLARAK KAYDEDİLEN FAZLALIK TUTARI		--	--
XI. ÖZKAYNAK YÖNTEMİ UYGULANAN ORTAKLIKLARDAN KAR/ZARAR	7	--	(328.808)
XII. NET PARASAL POZİSYON KARI/ZARARI		--	--
XIII. SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ K/Z (IX+X+XI+XII)		1.465.479.379	357.483.679
XIV. SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ KARŞILIĞI (±)	25	(359.748.058)	(1.840.491)
14.1 Cari Vergi Karşılığı		(226.671.095)	(18.923.406)
14.2 Erteleilmiş Vergi Gider Etkisi (+)		(133.076.963)	--
14.3 Erteleilmiş Vergi Gelir Etkisi (-)		--	17.082.915
XV. SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM NET K/Z (XIII±XIV)		1.105.731.321	355.643.188
XVI. DURDURULAN FAALİYETLERDEN GELİRLER		--	--
16.1 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlık Gelirleri		--	--
16.2 İştirak, Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ort.) Satış Karları		--	--
16.3 Diğer Durdurulan Faaliyet Gelirleri		--	--
XVII. DURDURULAN FAALİYETLERDEN GİDERLER (-)		--	--
17.1 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlık Giderleri		--	--
17.2 İştirak, Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ort.) Satış Zararları		--	--
17.3 Diğer Durdurulan Faaliyet Giderleri		--	--
XVIII. DURDURULAN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ K/Z (XVI-XVII)		--	--
XIX. DURDURULAN FAALİYETLER VERGİ KARŞILIĞI (±)		--	--
19.1 Cari Vergi Karşılığı		--	--
19.2 Erteleilmiş Vergi Gider Etkisi (+)		--	--
19.3 Erteleilmiş Vergi Gelir Etkisi (-)		--	--
XX. DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM NET K/Z (XVIII±XIX)		--	--
XXI. DÖNEM NET KARI/ZARARI (XV+XX)		1.105.731.321	355.643.188
22.1 Grubun Karı / Zararı		1.105.731.321	355.663.867
22.2 Azınlık Payları Karı / Zararı (-)		--	(20.679)

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

			Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		Dipnot	Cari Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2022	Önceki Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2021
I.	DÖNEM KARI/ZARARI		1.105.731.321	355.643.188
II.	DİĞER KAPSAMLI GELİRLER		18.091.699	(7.476.693)
2.1	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		--	--
2.1.1	Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	12	37.986.630	--
2.1.2	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları		--	--
2.1.3	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	15	(20.593.393)	(9.345.866)
2.1.4	Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları		--	--
2.1.5	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	14	698.462	1.869.173
2.2	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		--	--
2.2.1	Yabancı Para Çevirim Farkları		--	--
2.2.2	Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıkların Değerleme ve/veya Sınıflandırma Gelirleri/Giderleri		--	--
2.2.3	Nakit Akış Riskinden Korunma Gelirleri/Giderleri		--	--
2.2.4	Yurtdışındaki İşletmeye İlişkin Yatırım Riskinden Korunma Gelirleri/Giderleri		--	--
2.2.5	Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları		--	--
2.2.6	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		--	--
III.	TOPLAM KAPSAMLI GELİR (I+II)		1.123.823.020	348.166.495

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Özkaynak Değişim Tablosu

Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)

ÖZKAYNAK KALEMLERİNDEKİ DEĞİŞİKLİKLER	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Hisse Senedi İhraç Primleri	Hisse Senedi İptal Karları	Diğer Sermaye Yedekleri	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler			Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler			Diğer Kar Yedekleri	Geçmiş Dönem Karı / (Zararı)	Dönem Net Kar veya Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Azınlık Payları	Toplam Özkaynak	
						1	2	3	4	5	6							
ÖNCEKİ DÖNEM (1 Ocak – 31 Aralık 2021) (Bağımsız Denetimden Geçmiş)																		
I. Dönem Başı Bakiyesi		300.000.000	--	--	--	88.035.362	(1.241.205)	--	--	--	--	--	602.582.609	402.265.407	1.391.642.173	(8.414)	1.391.633.759	
II. TMS 8 Uyarınca Yapılan Düzeltmeler		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2.1 Hataların Düzeltilmesinin Etkisi		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2.2 Muhasebe Politikasında Yapılan Değişikliklerin Etkisi		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
III. Yeni Bakiye (I+II)		300.000.000	--	--	--	88.035.362	(1.241.205)	--	--	--	--	--	602.582.609	402.265.407	1.391.642.173	(8.414)	1.391.633.759	
IV. Toplam Kapsamlı Gelir		--	--	--	--	--	(7.476.693)	--	--	--	--	--	--	--	--	38.668	(7.438.025)	
V. Nakden Gerçekleştirilen Sermaye Artırımı		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
VI. İç Kaynaklardan Gerçekleştirilen Sermaye Artırımı		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
VII. Ödenmiş Sermaye Enflasyon Düzeltme Farkı		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
VIII. Hisse Senedine Dönüştürülebilir Tahviller		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
IX. Sermaye Benzeri Krediler		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
X. Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış /Azalış		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	3.966.195	402.265.407	(402.265.407)	3.966.195	--	3.966.195	
XI. Dönem Net Karı veya Zararı		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	355.663.867	355.663.867	(20.679)	355.643.188	
XII. Kâr Dağıtım		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
12.1 Dağıtılan Temettü		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	(111.476.328)	--	(111.476.328)	--	(111.476.328)	
12.2 Yedeklere Aktarılan Tutarlar		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	(128.627.284)	--	(128.627.284)	--	(128.627.284)	
12.3 Diğer		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	17.150.956	--	--	17.150.956	--	17.150.956	
Dönem Sonu Bakiyesi (31 Aralık 2021)	17	300.000.000	--	--	--	88.035.362	(8.717.898)	--	--	--	--	21.117.151	876.220.732	355.663.867	1.632.319.214	9.575	1.632.328.789	
CARİ DÖNEM (1 Ocak – 31 Aralık 2022) (Bağımsız Denetimden Geçmiş)																		
I. Dönem Başı Bakiyesi		300.000.000	--	--	--	88.035.362	(8.717.898)	--	--	--	--	21.117.151	876.220.732	355.663.867	1.632.319.214	9.575	1.632.328.789	
II. TMS 8 Uyarınca Yapılan Düzeltmeler		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
2.1 Hataların Düzeltilmesinin Etkisi		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
2.2 Muhasebe Politikasında Yapılan Değişikliklerin Etkisi		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
III. Yeni Bakiye (I+II)		300.000.000	--	--	--	88.035.362	(8.717.898)	--	--	--	--	21.117.151	876.220.732	355.663.867	1.632.319.214	9.575	1.632.328.789	
IV. Toplam Kapsamlı Gelir		--	--	--	--	34.566.413	(16.474.714)	--	--	--	--	--	--	--	18.091.699	--	18.091.699	
V. Nakden Gerçekleştirilen Sermaye Artırımı		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
VI. İç Kaynaklardan Gerçekleştirilen Sermaye Artırımı		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
VII. Ödenmiş Sermaye Enflasyon Düzeltme Farkı		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
VIII. Hisse Senedine Dönüştürülebilir Tahviller		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
IX. Sermaye Benzeri Krediler		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
X. Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış /Azalış (Nöt 24)		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	9.050.972	355.663.867	(355.663.867)	9.050.972	--	9.050.972	
XI. Dönem Net Karı veya Zararı		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.105.731.321	1.105.731.321	--	1.105.731.321	
XII. Kâr Dağıtım		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
12.1 Dağıtılan Temettü		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
12.2 Yedeklere Aktarılan Tutarlar		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
12.3 Diğer		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
Dönem Sonu Bakiyesi (31 Aralık 2022)	17	300.000.000	--	--	--	122.601.775	(25.192.612)	--	--	--	--	30.168.123	1.231.884.599	1.105.731.321	2.765.193.206	9.575	2.765.202.781	

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Nakit Akış Tablosu

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2021
A.	ESAS FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		
1,1	Esas Faaliyet Konusu Varlık ve Yükümlülüklerdeki Değişim Öncesi Faaliyet Karı	687.210.024	(305.086.640)
1.1.1	Alınan Kar Payları/Kiralama Gelirleri	38.672.267	44.387.244
1.1.2	Ödenen Kar Payları/Kiralama Giderleri	(1.649.409)	(2.316.970)
1.1.3	Alınan Temettüleri	--	--
1.1.4	Alınan Ücret ve Komisyonlar	1.381.704.204	631.078.588
1.1.5	Elde Edilen Diğer Kazançlar	--	--
1.1.6	Zarar Olarak Muhasebeleştirilen Takipteki Alacaklardan Tahsilatlar	--	--
1.1.7	Personele ve Hizmet Tedarik Edenlere Yapılan Nakit Ödemeler	(475.878.129)	(318.816.767)
1.1.8	Ödenen Vergiler	(133.780.131)	(12.218.916)
1.1.9	Diğer	(121.858.778)	(647.199.819)
1,2	Esas Faaliyet Konusu Varlık ve Yükümlülüklerdeki Değişim	(735.446.042)	233.556.000
1.2.1	Factoring Alacaklarındaki Net (Artış) Azalış	--	--
1.2.2	Finansman Kredilerindeki Net (Artış) Azalış	--	--
1.2.3	Kiralama İşlemlerinden Alacaklarda Net (Artış) Azalış	--	--
1.2.4	Tasarruf Finansman Alacaklarındaki Net Artış (Azalış)	108.523.662	--
1.2.5	Diğer Varlıklardaki Net Artış (Azalış)	(962.458.126)	206.886.616
1.2.6	Kiralama İşlemlerinden Borçlarda Net Artış (Azalış)	--	--
1.2.7	Tasarruf Fon Havuzundaki Net Artış (Azalış)	(274.216.431)	--
1.2.8	Kiralama İşlemlerinden Borçlarda Net Artış (Azalış)	88.656.403	1.454.991
1.2.9	Alınan Kredilerdeki Net Artış (Azalış)	(7.250.551)	(16.252.279)
1.2.10	Vadesi Gelmiş Borçlarda Net Artış (Azalış)	--	--
1.2.11	Diğer Borçlarda Net Artış (Azalış)	311.299.001	41.466.672
I.	Esas Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı	(48.236.018)	(71.530.640)
B.	YATIRIM FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIŞLARI		
2.1	İktisap Edilen İştirakler, Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları)	--	--
2.2	Elden Çıkarılan İştirakler, Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları)	6.581.553	--
2.3	Satın Alınan Menkuller ve Gayrimenkuller	(152.258.359)	(28.883.887)
2.4	Elden Çıkarılan Menkul ve Gayrimenkuller	2.962.919	1.301.517
2.5	Elde Edilen Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	--	--
2.6	Elden Çıkarılan Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	--	--
2.7	Satın Alınan İtfa Edilmiş Maliyetiyle Ölçülen Finansal Varlıklar	--	--
2.8	Satılan İtfa Edilmiş Maliyetiyle Ölçülen Finansal Varlıklar	--	--
2.9	Diğer	(1.584.646)	(4.643.891)
II.	Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı	(144.298.533)	(32.226.261)
C.	FİNANSMAN FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIŞLARI		
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	--	(111.476.328)
3.5	Kiralamaya İlişkin Ödemeler	(20.029.922)	(11.373.510)
3.6	Diğer	--	3.966.195
III.	Finansman Faaliyetlerinden Sağlanan Net Nakit	(20.029.922)	(118.883.643)
IV.	Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar Üzerindeki Etkisi	--	--
V.	Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklardaki Net Artış/(Azalış)	(212.564.473)	13.800.534
VI.	Dönem Başındaki Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar	292.767.064	278.966.530
VII.	Dönem Sonundaki Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar	80.202.591	292.767.064

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Kar Dağıtım Tablosu

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

	Dipnot Referans	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2021
I. DÖNEM KARININ DAĞITIMI	25		
1.1 DÖNEM KARI		1.465.479.379	357.483.679
1.2 ÖDENECEK VERGİ VE YASAL YÜKÜMLÜLÜKLER (-)		(359.748.058)	(1.840.491)
1.2.1 Kurumlar Vergisi (Gelir Vergisi)		(226.671.095)	(18.923.406)
1.2.2 Gelir Vergisi Kesintisi			--
1.2.3 Diğer Vergi ve Yasal Yükümlülükler		(133.076.963)	17.082.915
A. NET DÖNEM KARI (1.1-1.2)		1.105.731.321	355.643.188
1.3 GEÇMİŞ DÖNEM ZARARI (-)		--	--
1.4 BİRİNCİ TERTİP YASAL YEDEK AKÇE (-)		--	--
1.5 KURULUŞTA BIRAKILMASI VE TASARRUFU ZORUNLU YASAL FONLAR (-)		--	--
B DAĞITILABİLİR NET DÖNEM KARI [(A-1.3-1.4-1.5)]		1.105.731.321	355.643.188
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		--	--
II. YEDEKLERDEN DAĞITIM		--	--
2.1 DAĞITILAN YEDEKLER		--	--
2.2 İKİNCİ TERTİP YASAL YEDEKLER (-)		--	--
2.3 ORTAKLARA PAY (-)		--	--
2.3.1 Hisse Senedi Sahiplerine		--	--
2.3.2 İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine		--	--
2.3.3 Katılma İntifa Senetlerine		--	--
2.3.4 Kara İştirakli Tahvillere		--	--
2.3.5 Kar ve Zarar Ortaklığı Belgesi Sahiplerine		--	--
2.4 PERSONELE PAY (-)		--	--
2.5 YÖNETİM KURULUNA PAY (-)		--	--
III. HİSSE BAŞINA KAR		--	--
3.1 HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (TL)		--	--
3.2 HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (%)		--	--
3.3 İMTİYAZLI HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (TL)		--	--
3.4 İMTİYAZLI HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (%)		--	--
IV. HİSSE BAŞINA TEMETTÜ		--	--
4.1 HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (TL)		--	--
4.2 HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (%)		--	--
4.3 İMTİYAZLI HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (TL)		--	--
4.4 İMTİYAZLI HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (%)		--	--

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

İÇİNDEKİLER

1	Grup'un Organizasyonu ve Faaliyet Konusu	10
2	Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar	11
2.1	Uygulanan Muhasebe Standartları	11
2.2	Sunuma İlişkin Temel Esaslar	11
2.3	Standartlarda Değişiklikler ve Yorumlar	13
2.4	Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti	15
2.5	Önemli muhasebe tahmin ve varsayımları	25
3	Nakit Değerler ve Bankalar	26
4	Tasarruf Finansman Alacakları ve Borçları	26
5	Alınan Krediler	27
6	Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	28
7	Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	28
8	Satış Amaçlı Elde Tutulan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Varlıklar	29
9	Diğer Aktifler	30
10	Kiralama İşlemleri	31
11	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	31
12	Maddi Duran Varlıklar	32
13	Maddi Olmayan Duran Varlıklar	34
14	Ertelenmiş Vergi	35
15	Karşılıklar	36
16	Diğer Yükümlülükler	38
17	Özkaynaklar	39
18	Tasarruf Finansman Gelirleri	40
19	Esas Faaliyet Giderleri	40
20	Diğer Gelirler	41
21	Diğer Giderler	41
22	Bağımsız Denetim Kuruluşuna Verilen Ücretler	41
23	Karşılık Giderleri	42
24	Finansman Giderleri	42
25	Sürdürülen Faaliyetler Vergi Karşılığı	42
26	Şarta Bağlı Varlık ve Yükümlülükler	44
27	İlişkili Taraf Açıklamaları	45
28	Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi	50
29	Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar	57

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

1 Grup'un Organizasyonu ve Faaliyet Konusu

Emin Evim Tasarruf Finansmanı A.Ş. (Eski Unvanı: Emin Evim Emin Otomotiv İletişim Org. Paz. San. Ve Tic. A.Ş.)'nin ana faaliyet konusu faizsiz finansman sistemi kapsamında organizasyon hizmeti sunmaktır.

Grup bünyesinde, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren dönemde ortalama 1451 kişi istihdam edilmiştir. (31 Aralık 2021: 1493 kişi)

Emin Evim Tasarruf Finansmanı A.Ş.'nin ticari sicile kayıtlı adresi:

Saray Mahallesi, Ahmet Tevfik İleri Caddesi-Sitesi, Blok No:20/A 34768 Ümraniye/İstanbul

Grup'un ortakları ve bu ortakların paylarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	TL	TL	TL	%
Emin Üstün Holding	297.000.000	99,00%	297.000.000	99,00%
Muharrem Kemal Üstün	3.000.000	1,00%	3.000.000	1,00%
Toplam Ödenmiş Sermaye	300.000.000	100%	300.000.000	100%

Konsolidasyona Dahil Edilen Bağlı Ortaklıklar

Silivri Mensucat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Silivri Mensucat"):

Silivri Mensucat 2014 yılından beri faaliyet göstermekte olup, 2015 yılında nevi değişikliği yapılarak ticaret unvanı Silivri Mensucat Sanayi ve Ticaret A.Ş. olmuştur. Faaliyet konusu; Her türlü inşaat ve taahhüt işleri, konut, işyeri, ticarethane inşaatları yapmak, satmaktır.

Ticaret sicile kayıtlı adresi: Mahmutbey Taşocağı Cad. Ağaoğlu My Office 212 B Blok No: 3 K:9 Ofis No: 146 Bağcılar/İstanbul

Gentaş Taahhüt İnşaat A.Ş. ("Gentaş"):

Gentaş İnşaat 2011 yılında kurulmuş olup, 2015 yılında nevi değişikliği yapılarak ticaret unvanı Gentaş Taahhüt İnşaat A.Ş. olmuştur. Ana faaliyet konusu; Her türlü inşaat ve taahhüt işleri; konut, işyeri, ticarethane inşaatları yapmak, satmaktır.

Ticaret sicile kayıtlı adresi: Kısıklı Cad. No: 36 Üsküdar/İstanbul

Emin Biyogaz Enerji Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Biyogaz"):

Emin Biyogaz kuruluşu 17 Temmuz 2019 tarihinde tescil edilmiştir. Ana faaliyet konusu; elektrik enerjisi üretmek amacıyla termik, hidroelektrik, doğalgaz, biyogaz, akaryakıt, rüzgar ve jeotermal kaynaklara dayalı santraller kurmak, bu tür kurulu santralleri kiralamak, bunları işletmek ya da işletmektir.

Ticaret sicile kayıtlı adresi: Altunizade Mahallesi, Kısıklı Cad. No: 36/1 Üsküdar/İstanbul

İştirakler

16 Mart 2022 tarihi itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırım Hekimbey Sağlık İnşaat ve Turizm Ticaret Limited Şirketi'nin tamamı 11.500.000 TL karşılığında BD Sağlık Yatırımları Anonim Şirketi'ne satılmıştır.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)

1 Grup’un Organizasyonu ve Faaliyet Konusu (devamı)

Finansal tabloların onaylanması

31 Aralık 2022 tarihi ve bu tarihte sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 15 Mayıs 2023 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve diğer yetkili merciler onaylanan bu finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

2.1 Uygulanan Muhasebe Standartları

Grup, ilişikteki konsolide finansal tablolarını, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (“BDDK”) tarafından 29 Haziran 2021 tarih ve 31526 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketlerinin Muhasebe Uygulamaları ile Finansal Tabloları Hakkında Yönetmelik” ve aynı tarihli ve sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketlerince Uygulanacak Tekdüzen Hesap Planı ve İzahnamesi Hakkında Tebliğ”, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulan Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”) ile Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ve bunlara ilişkin ek ve yorumlara ve BDDK tarafından muhasebe ve raporlama esaslarına ilişkin yayımlanan yönetmelik, tebliğ, açıklama ve genelgelere (tümü “BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı”) uygun olarak hazırlamıştır.

Konsolide finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan koşullu varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde olduğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir.

Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

2.2 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.2.1 Geçerli ve raporlama para birimi

Grup’un geçerli para birimi ve raporlama para birimi Türk Lirası (“TL”)’dir.

2.2.2 Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

Kamu Gözetimi Kurumu, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartları, Büyük ve Orta Boy İşletmeler için Finansal Raporlama Standardı Kapsamında Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlamanın Uygulanması ile ilgili açıklamada bulunmuştur. Buna göre, TFRS’yi uygulayan işletmelerin 2022 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunulmadığı belirtilmiştir.

2.2.3 Netleştirme / mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hakkın bulunması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin birbirini takip ettiği durumlarda net olarak gösterilirler.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.2.4 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Grup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla konsolide finansal durum tablosunu, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla hazırlanmış konsolide finansal durum tablosu ile; 1 Ocak- 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide kar veya zarar tablosu, konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide nakit akış tablosu ve konsolide özkaynak değişim tablosunu ise 1 Ocak- 31 Aralık 2021 hesap dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

2.2.5 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Grup'un cari dönem içerisinde önemli bir muhasebe politikası değişikliği bulunmamaktadır.

Yeni bir TFRS'nin ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri söz konusu TFRS'nin şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak; herhangi bir geçiş hükmü yer almıyorsa veya muhasebe politikasında isteğe bağlı önemli bir değişiklik yapılmışsa geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

2.2.6 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Grup'un cari dönem içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişiklik olmamıştır.

Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.3 Standartlarda Değişiklikler ve Yorumlar

Yeni ya da düzenlenmiş TMS ve TFRS ve yorumların uygulanması

Grup'un KGK tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

a. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 'daki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu Faz 2; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişiklikleri, bir gösterge faiz oranının alternatififiyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan hususları ele almaktadır. Faz 2 değişiklikleri, IBOR reformundan doğrudan etkilenen riskten korunma ilişkilerine belirli TMS 39 ve TFRS 9 riskten korunma muhasebesi gerekliliklerinin uygulanmasında geçici ek kolaylıklar sağlar.

TFRS 4 "Sigorta Sözleşmeleri"nde yapılan değişiklikler- TFRS 9'un uygulanmasının ertelenmesi; Bu değişiklikler TFRS 17'nin uygulanma tarihini 2 yıl süreyle erteleyerek 1 Ocak 2023'e ertelemiştir. Bu değişiklikler, TFRS 4'teki TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanmasına ilişkin geçici muafiyetin belirlenmiş tarihini 1 Ocak 2023'e ertelemiştir.

TFRS 16 'Kiralamalar- COVID 19 Kira imtiyazları' kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler; Mart 2021 itibarıyla bu değişiklik Haziran 2022'ye kadar uzatılmış ve 1 Nisan 2021'den itibaren geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

TFRS 17, "Sigorta Sözleşmeleri"; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği; yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerine ertelenmiştir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'in bir yükümlülüğün "ödenmesi"nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

TFRS 3, TMS 16, TMS 37'de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16'da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.3 Standartlarda Değişiklikler ve Yorumlar (devamı)

TFRS 3 ‘İşletme birleşmeleri’nde yapılan değişiklikler; bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.

TMS 16 ‘Maddi duran varlıklar’ da yapılan değişiklikler; bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.

TMS 37, ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ da yapılan değişiklikler’ bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri içerdiğini belirtir. Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1, ‘Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’nın ilk kez uygulanması’ TFRS 9 ‘Finansal Araçlar’, TMS 41 ‘Tarımsal Faaliyetler’ ve TFRS 16’nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1, ‘Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’nın ilk kez uygulanması’ TFRS 9 ‘Finansal Araçlar’, TMS 41 ‘Tarımsal Faaliyetler’ ve TFRS 16’nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8’deki dar kapsamlı değişiklikler; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.

TMS 12, Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmelerini gerektirmektedir.

1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla geçerli olacak yeni standartlar, değişiklikler ve yorumların, Grup’un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

Grup, konsolide finansal tablolarında, 14 Aralık 2019 tarihli ve 30978 sayılı Resmi Gazete’de Kamu Gözetim Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan Gösterge Faiz Oranı Reformu kapsamında TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7’de yapılan Faz 1 değişikliklerini değerlendirmeye başlamıştır.

2020 yılında ise International Accounting Standards Board ve KGK, reforma ilişkin olarak Faz 2 standartlarını ve bununla ilgili olarak TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 değişikliklerini yayınlamıştır. Buna göre; 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla referans faiz oranları ile ilgili gerekli değişikliklerin/geçişlerin tamamlanması gerektiği bildirilmiştir.

Grup’un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla söz konusu reform kapsamında işlemi bulunmamaktadır.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir.

Nakit Değerler ve Bankalar

Nakit değerler ve bankalar, eldeki nakit, banka mevduatları ile tutarı belirli, nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir (Not 3).

İlişkili taraflar

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında taraf, Şirket ile ilişkili sayılır:

- (a) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla:
 - a) İşletmeyi kontrol etmesi, işletme tarafından kontrol edilmesi ya da işletme ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dahil olmak üzere);
 - b) Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması veya
 - c) Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması;
- (b) Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması;
- (c) Tarafın, Şirket'in ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması;
- (d) Tarafın, Şirket'in veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması;
- (e) Tarafın, (a) ya da (d)'de bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması;
- (f) Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (d) ya da (e)'de bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması;
- (g) Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması gerekir.

İlişkili taraflarla yapılan işlem ilişkili taraflar arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

Olağan faaliyetler nedeniyle ilişkili taraflarla bazı iş ilişkilerine girilebilir.

Tasarruf finansman alacakları ve değer düşüklüğü

Tasarruf finansman alacakları, Grup'un müşterilerine sağlamış olduğu toplam finansman tutarını ifade eder. Bu alacaklar, itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden muhasebeleştirilir.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Tasarruf finansman alacakları ve değer düşüklüğü (devamı)

Tasarruf finansman alacaklarının değerlendirilmesi sonucunda belirlenen toplam tasarruf finansman alacağı karşılığı Grup'un tasarruf finansman alacakları portföyündeki tahsili şüpheli alacakları kapsayacak şekilde belirlenmektedir. Grup, ilgili karşılığı BDDK tarafından 24 Aralık 2013 tarihli ve 28861 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketlerinin Muhasebe Uygulamaları ile Finansal Tabloları Hakkında Yönetmelik" ve ilgili yönetmeliğe değişiklik yapılmasına dair diğer yönetmelik hükümlerine uygun olarak ayırmaktadır. İlgili yönetmeliğe göre tahsili vadesinden itibaren 90-180 gün arası geciken tasarruf finansman alacaklarının en az %20'si oranında, tahsili vadesinden itibaren 180-360 gün arası geciken tasarruf finansman alacaklarının en az %50'si oranında ve tahsili vadesinden itibaren 1 yıldan fazla gecikmiş olan tasarruf finansman alacaklarının %100 oranında özel karşılık ayrılmaktadır.

BDDK'nın 19 Mart 2020 tarih ve 24049440-010.03 sayılı yazısına istinaden COVID-19 salgını neticesinde ekonomik ve ticari faaliyetlerde oluşan aksaklıklar nedeniyle, Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketlerinin Muhasebe Uygulamaları ile Finansal Tabloları Hakkında Yönetmeliğin 6. Maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde ve yine aynı maddenin altıncı fıkrasında yer alan 90 günlük sürenin 31 Aralık 2020 tarihine kadar 180 gün olarak uygulanması, ikinci cümlesinde yer alan ve faktoring şirketlerince garantili faktoring işlemlerinde (a) bendinde belirtilen sürelerin 270 ve 300 gün, (b) bendinde belirtilen sürelerin 300 gün ve 1 yıl olarak uygulanması hususlarında düzenleme yapılmıştır. BDDK'nın aldığı 8 Aralık 2020 tarih ve 9312 sayılı kararına göre yapılan bu düzenlemeler 30 Eylül 2021 tarihine kadar geçerli olmasına karar verilmiştir.

Bununla birlikte, Grup 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, söz konusu değişikliklere uygun olarak sınıflamalarını gerçekleştirmiş olup, tasarruf finansman alacaklarına ilişkin karşılık ayırma politikasında önceki dönemlere göre değişikliğe gitmemiştir. Ayrıca Grup takipteki alacaklardan yapılan tahsilatlar nedeniyle iptal edilen karşılıklarını diğer faaliyet gelirleri hesabında muhasebeleşirmektedir.

Yukarıda bahsedilen Yönetmelik çerçevesinde şirketlerin, anapara, kar payı veya her ikisinin tahsilinde gecikme olmayan veya doksan günden daha az gecikme olan alacaklardan doğması beklenen ancak miktarı kesin olarak belli olmayan zararların karşılanması amacıyla, genel olarak ve herhangi bir işlemle doğrudan ilgili olmaksızın karşılık ayırabilecekleri belirtilmiş ancak zorunluluk olarak değerlendirilmemiştir. Grup şüpheli hale gelmeyen tasarruf finansman alacakları için bu kapsamda genel karşılık ayrılabilir.

Alacağın silinmesi, alacağın tamamının veya bir kısmının tahsil edilemeyeceğinin öngörülmesi sonucu gerçekleşmektedir. Alacağın silinmesiyle daha önce ayrılmış olan karşılık terse döner ve alacağın tamamı aktiften düşülür. Önceki dönemlerde silinen bir alacağın tahsili durumunda ilgili tutarlar gelir olarak kaydedilir.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal araçlar

Finansal varlık ve borçlar, Grup’un bu finansal araçlara hukuki olarak taraf olması durumunda Grup’un finansal durum tablosunda yer alır.

a) Türev olmayan finansal varlıklar

Türev olmayan finansal varlıklar, “Nakit ve Nakit Benzerleri”, “Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar” ve “Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar” olarak sınıflandırmakta ve muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu finansal varlıklar, KGK tarafından 15 Ocak 2019 tarihli ve 30656 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan finansal araçların sınıflandırılması ve ölçümüne ilişkin “TFRS 9 Finansal Araçlar” standardının üçüncü bölümünde yer alan “Finansal Tablolara Alma ve Finansal Tablo Dışı Bırakma” hükümlerine göre kayıtlara alınmakta veya çıkarılmaktadır. Finansal varlıklar ilk kez finansal tablolara alınması esnasında gerçeğe uygun değerinden ölçülmektedir. “Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar” dışındaki finansal varlıkların ilk ölçümünde işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilmekte veya gerçeğe uygun değerden düşülmektedir. Yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı koşulunu taşıyan bir kontrata bağlı olan finansal varlıkların alımı veya satışı sonucunda ilgili varlıklar, işlem tarihinde kayıtlara alınır veya kayıtlardan çıkarılır.

b) Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

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

c) İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar

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

İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar ilk olarak gerçeğe uygun değerlerini yansıtan elde etme maliyet bedellerine işlem maliyetlerinin eklenmesi ile kayda alınmakta ve kayda alınmalarını takiben “Etkin faiz (iç verim) oranı yöntemi” kullanılarak “İtfa edilmiş maliyeti” ile ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar ile ilgili kar payı gelirleri gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Grup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolarında nakit ve nakit benzerleri ile faktoring alacaklarını İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar olarak sınıflandırmıştır.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

d) Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

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

İlk defa finansal tablolara almada işletme, ticari amaçla elde tutulmayan bir özkaynak aracına yapılan yatırımın gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir. Bu tercihin yapılması durumunda, değerlendirme farkları kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak olarak sınıflanır. Söz konusu yatırımdan elde edilen temettüleri ise kar veya zarar olarak finansal tablolara alınır.

e) Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla Grup TFRS 9'un ilgili hükümleri uyarınca faktoring alacakları dışındaki itfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıkları için beklenen kredi zarar karşılığı yöntemi ile değer düşüş karşılıklarını değerlendirmiştir. Değer düşüş karşılığı yöntemi ilgili finansal varlıkların kredi risklerinde ilk muhasebeleştirilmesinden sonra önemli bir değişiklik olup olmamasına dayanmaktadır.

Beklenen kredi zararını ölçmeye ilişkin muhasebe koşullarını uygulamak için bir grup karar alınması gereklidir. Bunlar:

- Kredi riskindeki önemli artışa ilişkin kriterlerin belirlenmesi
- Beklenen kredi zararının ölçülmesi için uygun model ve varsayımların seçilmesi
- İlişkili beklenen kredi zararı ve her tip ürün/piyasaya yönelik ileriye dönük senaryoların sayısı ve olasılığı belirleme
- Beklenen kredi zararını ölçme amaçlarına ilişkin benzer finansal varlık gruplarının belirlenmesi

Bu kapsamda, Grup yönetimi 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolarında taşımakta olduğu tasarruf finansman alacakları dışındaki finansal varlıkların kredi risklerinde önemli bir değişimin olmadığını ve finansal varlıklara ilişkin tespit etmiş olduğu değer düşüş karşılığı tutarının önemsiz olduğunu varsaymıştır. Buna göre, Grup yönetimi 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarında ilgili finansal varlıklarına ilişkin herhangi bir değer düşüş karşılığı muhasebeleştirmemiştir.

f) Finansal yükümlülükler

Grup'un finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Grup'un tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Diğer finansal yükümlülükler ilk defa maliyet değerleri üzerinden işlem maliyetleri ile netleştirilmiş tutarları ile kayda alınmakta olup sonraki dönemlerde itfa edilmiş maliyet bedelinden ölçülür.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Yabancı para işlemleri

Dövizle ifade edilen işlemler, işlemin gerçekleştiği zaman geçerli olan kur üzerinden Türk lirasına çevrilmiştir. Bu işlemler sonucu ve dövizde endeksli parasal aktif ve pasiflerin çevrimi ile oluşan kar ve zararlar, kar veya zarar tablosuna yansıtılır. Bu bakiyeler dönem sonu kurları ile değerlendirilir.

Maddi duran varlıklar

Amortisman, maddi varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Söz konusu varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

Açıklama	Ömür (Yıl)
Binalar	50
Tesis Makine ve Cihazlar	5-15
Özel Maliyetler	3-6
Taşıtlar	5
Mobilya ve Demirbaşlar	3-20

Maddi duran varlıkların defter değerleri net gerçekleşebilir değerlerinden yüksekse finansal tablolarda net gerçekleşebilir değerleriyle gösterilirler. Maddi duran varlıkların satışı dolayısıyla oluşan kar ve zararlar defter değerleriyle satış fiyatının karşılaştırılması sonucunda belirlenir ve kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

Sonradan ortaya çıkan harcamalar söz konusu varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer gider kalemleri tahakkuk esasına göre kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan varlıklar yazılım giderlerinden oluşmakta olup maliyet bedellerinden beş yılda itfa edilmektedir. Bilgisayar yazılımları için yapılan bakım ve benzeri harcamalar gider olarak finansal tablolara yansıtılmaktadır. Bununla birlikte mevcut bilgisayar programlarının süre ve faydasını artıracak olan harcamalar yazılımların maliyetine eklenmek suretiyle aktifleştirilmektedir.

Söz konusu varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

Açıklama	Ömür (Yıl)
Haklar	3-15
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	2-6

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

(i) Kıdem tazminatı karşılığı

Türkiye'deki mevcut Türk İş Kanunu gereğince; Şirket, çalışanların emeklilik nedeniyle işten ayrılan çalışanlarına belirli miktarlarda ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı Şirket'in çalışanlarının emekli olması durumunda gelecekte tahmini muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değerini ifade etmektedir. Kıdem tazminatı karşılığı tüm çalışanlar bu tür bir ödemeye hak kazanmış gibi hesaplanmış olup finansal tablolarda tahakkuk esası ile yansıtılmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, Hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminatı tavanına göre hesaplanmıştır. 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı tavanları, sırasıyla, 15.371 TL ve 8.285 TL tutarındadır.

Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na göre, şirketlerin belirli fayda planlarını aktüeryal değerlendirme yöntemlerine göre hesaplamaları gerekmektedir. Buna göre, ilişikteki finansal tablolardaki toplam yükümlülüğü bulmak için kullanılan emeklilik tahminlerinin olasılığını hesaplarken 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla kullanılan temel istatistiki varsayımlar Not 15'te açıklanmıştır.

Aktüeryal farklar hariç kıdem tazminatı karşılığında meydana gelen bütün değişiklikler kar veya zarara kaydedilir. Aktüeryal farklar ise kar zarara yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelirler içerisinde "Aktüeryal kazanç/(kayıp)" hesabında kayıtlara alınmakta ve doğrudan özkaynak altında gösterilmektedir.

(ii) Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar

Çalışanlara sağlanan kısa vadeli fayda yükümlülükleri iskonto edilmeksizin ölçülür ve ilgili hizmet verildikçe giderleştirilir. Çalışanlarının geçmiş hizmetleri sonucunda Şirket'in yasal veya zimni kabulden doğan, ödemekle yükümlü olduğu ve bu yükümlülüğün güvenilir olarak tahmin edilebildiği durumlarda kısa vadeli nakit ikramiye veya kar paylaşım planları kapsamında ödenmesi beklenen tutarlar için bir yükümlülük kaydedilir. Çalışanlara sağlanan kısa vadeli karşılıklar, ikramiye karşılıkları ve kullanılmamış izin hakları karşılıklarından oluşmaktadır.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kiralama işlemleri

Grup – kiracı olarak

Eğer bir sözleşme, sözleşmede tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını, belirli bir süre için ve belirli bir bedel karşılığında devretmesi halini düzenliyorsa, bu sözleşmenin kiralama niteliği taşıdığı ya da bir kiralama işlemini içerdiği kabul edilir. Grup, bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama niteliği taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Grup, bir sözleşmenin tanımlanan bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devredip devretmediğini değerlendirirken aşağıdaki koşulları göz önünde bulundurur:

- a) Kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan, açık veya zımni şekilde tanımlanabilir bir varlık bulunması,
- b) Kiracının, kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakını elde etme hakkının olması,
- c) Kiracının, kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığın kullanımını yönetme hakkının olması. Aşağıda sayılan hallerde, kiracının kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığı yönetme hakkına sahip olduğu kabul edilmektedir;

- i. Kiracının, kullanım süresi boyunca varlığı işletme hakkına sahip olması (veya varlığı kendi belirlediği şekilde işletmeleri için başkalarını yönlendirmesi) ve kiralayanın bu işletme talimatlarını değiştirme hakkının bulunmaması veya,

- ii. Kiracının, kullanım süresi boyunca varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağını önceden belirleyecek şekilde varlığı (ya da varlığın belirli özelliklerini) tasarlamış olması.

Sözleşmenin bu şartları sağlaması halinde Grup, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına bir kullanım hakkı varlığı ve bir kira yükümlülüğü yansıtır.

Kullanım hakkı varlığı

Kullanım hakkı varlığı ilk olarak maliyet yöntemiyle muhasebeleştirilir ve aşağıdakileri içerir:

- a) Kullanım hakkı varlığı olarak kayıtlara alınacak kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- b) Kullanım hakkı varlığı olarak kayıtlara alınan kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarından, kiralama ile ilgili tüm kiralama teşvikleri indirim konusu yapılır,
- c) Kiralama ile ilgili Grup tarafından katlanılan tüm doğrudan maliyetler kullanım hakkı varlığı olarak kayıtlara alınacak kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarına ilave edilir,
- d) Kiracının, kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığın sökülmesi ve taşınmasıyla, yerleştirildiği alanın restorasyonu ya da tanımlı varlığın kiralama hüküm ve koşullarının gerektirdiği duruma getirilmesine ilişkin restorasyonu ilgili olarak Grup tarafından katlanılacak tahmini maliyetler de ilk ölçüm tutarına ilave edilir.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Kiralama İşlemleri (devamı)

Grup maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

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

Şirket, kullanım hakkı varlığını amortisman tabii tutarken "TMS 16 Maddi Duran Varlıklar" standardında yer alan amortisman hükümlerini uygular. Kullanım hakkı varlığının değer düşüklüğüne uğramış olup olmadığını belirlemek ve belirlenen herhangi bir değer düşüklüğü zararını muhasebeleştirme için "TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü" standardını uygular.

Kira yükümlülüğü

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, Grup kira yükümlülüğünü o tarihte gerçekleşmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak; zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise kiracının alternatif borçlanma faiz oranı kullanılarak iskonto edilir.

Grup'un kira yükümlülüğünün ölçümüne dahil olan ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte gerçekleşmemiş olan kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşur:

- Sabit ödemelerden her türlü kiralama teşvik alacaklarının düşülmesiyle elde edilen tutar,
- Bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan kira ödemeleri,
- Kiralama süresinin kiracının kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

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

- Kayıtlı değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır,
- Kayıtlı değerini, yapılmış olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır ve,
- Kayıtlı değerini, varsa yeniden değerlendirmeleri ve yeniden yapılandırmaları yansıtacak şekilde yeniden ölçer. Grup, kira yükümlülüğünün yeniden ölçüm tutarını, kullanım hakkı varlığında düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtır.

Uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları

Kiralama yükümlülüğü, sözleşmelerdeki uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları dikkate alınarak belirlenmektedir. Sözleşmelerde yer alan uzatma ve erken sonlandırma opsiyonlarının büyük kısmı Grup ve kiralayan tarafından müştereken uygulanabilir opsiyonlardan oluşmaktadır. Ancak eğer söz konusu uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları, sözleşmeye göre Grup'un inisiyatifindeyse ve opsiyonların kullanımı makul derecede kesinse, kiralama süresi bu husus göz önünde bulundurularak belirlenir. Eğer şartlarda önemli bir değişiklik olursa yapılan değerlendirme Grup tarafından gözden geçirilmektedir.

Kolaylaştırıcı uygulamalar

Kiralama süresi 12 ay ve daha kısa olan kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ile Grup tarafından düşük değerli olarak belirlenen bilgi teknolojileri ekipman kiralamalarına (ağırlıklı olarak yazıcı) ilişkin sözleşmeler, TFRS 16 Kiralamalar Standardının tanıdığı istisna kapsamında değerlendirilmiş olup, bu sözleşmelere ilişkin ödemeler oluştuğu dönemde gider olarak muhasebeleştirilmeye devam edilmektedir.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tablolara Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

TMS 37 "Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı"nda belirtildiği üzere herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Grup'un geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya taahhüde bağlı yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa Grup söz konusu hususları ilgili konsolide finansal tablolara ilişkin açıklayıcı notlarında açıklamaktadır. Paranın zaman değerinin etkisinin önemli olduğu durumlarda, karşılık tutarı; yükümlülüğün yerine getirilmesi için gerekli olması beklenen nakit çıkışlarının bugünkü değeri olarak belirlenir. Karşılıkların bugünkü değerlerine indirgenmesinde kullanılacak iskonto oranının belirlenmesinde, ilgili piyasalarda oluşan faiz oranı ile söz konusu yükümlülükle ilgili risk dikkate alınır. Koşullu varlıklar gerçekleşmedikçe muhasebeleştirilmemekte ve sadece dipnotlarda açıklanmaktadır.

Gelir ve giderin tanınması

(i) Tasarruf finansman gelirleri

Tasarruf finansman gelirleri müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hizmet bedeli gelirlerinden meydana gelmektedir. Hizmet bedeli genel olarak peşin tahsil edilmekte olup talebe göre taksitlere de bölünebilmektedir. Hizmet bedelinden elde edilen gelir, katılımcıların cayma süresi olan 14 günün sonunda tasarruf finansman gelirleri olarak kaydedilir. Tahsil edilmiş olup cayma süresi henüz dolmayan gelirler, ertelenmiş gelirler altında alınan avanslar olarak muhasebeleştirilir.

(ii) Kar payı gelirleri

Bankalardan alınan kar payları tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

(iii) Temettü gelirleri

Temettü gelirleri, Grup temettü ödemesi almaya hak kazandığında tahakkuk esasına göre gelir yazılır.

(iv) Kambiyo işlemlerinden kar/zararlar

Kambiyo işlemlerinden kar/zararlar yabancı para işlemler sonucu döviz endeksli parasal aktif ve pasiflerin çevrimi ile oluşan kur farkı kar/zararlarından oluşmakta ve tahakkuk esasına göre kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

(v) Finansman giderleri

Finansman giderleri, gelecekteki kira yükümlülüklerinin net bugünkü değerine indirgenmesi sonucu ortaya çıkan faiz giderlerini içermekte olup tahakkuk esasına göre kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

(vi) Diğer gelir ve giderler

Diğer gelir ve giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilirler.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Gelir vergisi

Gelir vergileri, cari dönem vergisi ile ertelenmiş vergileri içermektedir. Cari dönem vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden ve bilanço tarihinde geçerli olan vergi oranları ile hesaplanan vergi yükümlülüğünü ve geçmiş yıllardaki vergi yükümlülüğü ile ilgili düzeltme kayıtlarını içermektedir.

Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi, varlıkların ve borçların finansal tablolarda gösterilen değerleri ile varlıkların ve borçların yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farkların vergi etkilerinin belirlenmesiyle hesaplanmaktadır. Ertelenmiş vergi, raporlama dönemi sonunda geçerli olan kanunlara dayanarak, geçici farkların geri çevrildiklerinde uygulanması beklenen vergi oranları ile hesaplanır.

TMS 12 “Gelir Vergilerine İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı” uyarınca ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, söz konusu geçici farkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranlarında finansal tablolara yansıtılmaktadır. Ertelenmiş vergi varlığı, gelecek dönemlerde vergi avantajının sağlanması olası durumlarda kaydedilir. Finansal tablolara önceki dönemlerde yansıtılmış olan ertelenmiş vergi varlığının tamamından veya bir kısmından artık fayda sağlanamayacağı anlaşıldığı takdirde söz konusu tutar aktiften silinir.

Ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü, kanunen vergi varlıkları ve vergi yükümlülüklerinin mahsuplaştırılmasına ilişkin bir yasal hak olması ve vergilerin aynı mali otoriteye bağlı olması durumunda mahsuplaştırılabilmektedir.

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

Doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilen kalemler (ki bu durumda ilgili kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilenler haricindeki cari vergi ile döneme ait ertelenmiş vergi, dönem kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

Sermaye ve temettüleri

Adi hisseler, sermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüleri, beyan edildiği dönemde kaydedilir. Sermaye artırımına ilişkin katlanılan vazgeçilmez ve kaçınılmaz doğrudan masraflar toplam ödenmiş sermaye içerisinde sınıflandırılmaktadır.

Raporlama döneminden sonraki olaylar

Raporlama tarihi ile finansal tabloların yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, Grup lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. TMS 10, “Raporlama Döneminden (Bilanço Tarihinden) Sonraki Olaylara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı” hükümleri uyarınca bilanço tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektiriyorsa, Grup konsolide finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyorsa Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Nakit akış tablosu

Grup, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akımlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere nakit akış tablolarını düzenlemektedir.

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları, Grup'un faaliyet alanına giren konulardan kaynaklanan nakit akımlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Grup'un yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği yatırım faaliyetlerinden nakit akımlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Grup'un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

2.5 Önemli muhasebe tahmin ve varsayımları

Grup konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Finansal tabloların hazırlanması, finansal durum tablosu tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan koşullu varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde olduğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Finansal tablolar üzerinde önemli etkisi olabilecek ve gelecek yıl içinde varlık ve yükümlülüklerin taşınan değerlerinde önemli değişikliğe sebep olabilecek önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıdaki dipnotlarda açıklanmıştır.

- Not 2.4 Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların faydalı ömürleri
- Not 2.5 Tasarruf Finansman Alacakları üzerindeki değer düşüklükleri
- Not 15 Karşılıklar
- Not 25 Sürdürülen Faaliyet Vergi Karşılığı
- Not 28 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

Tasarruf finansman alacakları üzerindeki değer düşüklükleri

Tasarruf finansman alacaklarından gelecekte oluşacak nakit akımlarının zamanlaması ve tutarını tahmin edebilmek için kullanılan varsayımlar ve yöntemler tasarruf finansman alacakları üzerindeki değer düşüklüğü tahminleri ile gerçekleşen kayıplar arasındaki farkı gidermek için sık sık gözden geçirilmektedir. Grup, "Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketlerinin Muhasebe Uygulamaları ile Finansal Tabloları Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun olarak söz konusu yönetmelikte belirtilen şartlara göre tasarruf finansman alacaklarına ilişkin özel karşılıklarını finansal tablolarına yansıtmaktadır.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Grup bu yönetmeliğe göre değer düşüklüğüne uğramış tasarruf finansman alacakları için 1.948.660 TL (31 Aralık 2021: 5.542.406 TL) tutarında özel karşılık ayırmıştır (Not 4). Değer düşüklüğü ve tahsil edilememe riski bireysel bazda değer düşüklüğü tespit edilmemiş tüm tasarruf finansman alacakları hesaplanmaktadır.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

3 Nakit Değerler ve Bankalar

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla nakit değerler ve bankalar detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kasa	818	3.511
Bankalar	71.998.597	281.150.407
-Vadesiz Mevduat	65.896.614	89.949.461
<i>TL</i>	64.836.426	50.996.260
<i>USD</i>	228.621	34.827.972
<i>EUR</i>	816.846	3.145.771
<i>CHF</i>	--	522.274
<i>AUD</i>	--	382.240
<i>DKK</i>	14.721	38.685
<i>NOK</i>	--	36.187
<i>GBP</i>	--	72
-Vadeli Mevduat	6.101.983	191.200.946
<i>TL</i>	6.101.983	177.943.525
<i>USD</i>	--	58.522
<i>EUR</i>	--	13.198.899
Kredi Kartı Alacakları	14.431.713	16.257.037
Toplam	86.431.128	297.410.955

Bankalardaki mevduatlarda 6.228.537 TL bloke mevcuttur. (31 Aralık 2021: 4.643.891 TL).

Nakit akış tablosuna baz olan orijinal vadesi 3 aydan kısa olan nakit değerler ve bankalar vadeli mevduatlar üzerindeki kar payı tahakkuklarını içermemektedir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla nakit akış tablosundaki nakit ve nakde eşdeğer varlıklar toplamı 80.202.591 TL'dir (31 Aralık 2021: 292.767.064 TL).

Grup'un nakit değerler ve bankaların risklerinin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 28'de açıklanmıştır.

4 Tasarruf Finansman Alacakları ve Borçları

Tasarruf Finansman Alacakları

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla tasarruf finansman alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Tasarruf Finansman Alacakları	3.410.652.091	3.578.236.500
Takipteki Tasarruf Finansman Alacakları	5.609.009	8.743.364
Toplam	3.416.261.100	3.586.979.864
Takipteki Tasarruf Finansman Alacakları	(1.948.660)	(5.542.406)
Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)		
Toplam	3.414.312.440	3.581.437.458

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

4 Tasarruf Finansman Alacakları ve Borçları (devamı)

Tasarruf Finansman Alacakları (devamı)

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla net tasarruf finansman alacaklarının vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
1-12 ay	1.444.013.388	1.646.874.186
1 yıl ve üzeri	1.970.299.052	1.934.563.272
Toplam	3.414.312.440	3.581.437.458

Özel Karşılıklar

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, takipteki tasarruf finansman alacaklarının gecikme süreleri ve özel karşılık dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Toplam Takipteki Alacaklar	Ayrılan Karşılık (-)	Toplam Takipteki Alacaklar	Ayrılan Karşılık (-)
Vadesi 3-6 ay geçen	1.103.304	(172.987)	2.558.012	(511.602)
Vadesi 6-12 ay geçen	1.323.445	(373.097)	2.309.097	(1.154.548)
Vadesi 1 yıl ve üzeri geçen	3.182.260	(1.402.576)	3.876.256	(3.876.256)
Toplam	5.609.009	(1.948.660)	8.743.365	(5.542.406)

Tasarruf Fon Havuzundan Borçlar

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla tasarruf fon havuzlarından borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Tasarruf Fon Havuzundan Borçlar	4.116.050.649	4.659.030.761
Tasarruf Fon Havuzundan Elde Edilen Nemalar	577.509.106	308.745.425
Toplam	4.693.559.755	4.967.776.186

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla tasarruf fon havuzundan borçların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
1-12 ay	2.495.830.159	2.842.311.365
1 yıl ve üzeri	2.197.729.596	2.125.464.821
Toplam	4.693.559.755	4.967.776.186

5 Alınan Krediler

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla alınan kredilerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	TP	YP	TP	YP
Banka Kredileri	--	--	4.894.183	2.356.368
Toplam	--	--	4.894.183	2.356.368

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

6 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Hisse Senetleri ve Yatırım Fonları	103.942.635	2.045.255
Altın Hesapları	459.327.845	525.078.518
Sukuk ve Vakalalar (*)	1.058.093.747	535.453.782
Toplam	1.621.364.227	1.062.577.555

7 Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen finansal yatırımın detayı aşağıdaki gibidir:

	İştirak Oranı (%)	31 Aralık 2022	İştirak Oranı (%)	31 Aralık 2021
Hekimbey (*)	--	--	50%	6.581.553
Toplam		--		6.581.553

Grup'un özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarından kaynaklı kar/ zarar durumu 2022 ve 2021 yıllarında aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Dönem başı özkaynak	6.581.553	6.910.361
Kar veya zarar etkisi	--	(328.808)
Çıkış	(6.581.553)	--
Dönem sonu özkaynak	--	6.581.553

Özkaynak yöntemine göre değerlendirilen yukarıdaki iştirake ilişkin varlık, yükümlülük, özkaynak ve kar zarar bilgileri aşağıda belirtilmiştir:

	31 Aralık 2021			
	Toplam Varlıklar	Toplam Borçlar	Özkaynak	Zarar
Hekimbey	16.218.962	2.210.258	14.008.704	(657.616)

(*) 16 Mart 2022 tarihi itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırım Hekimbey Sağlık İnşaat ve Turizm Ticaret Limited Şirketi'nin tamamı 11.500.000 TL karşılığında BD Sağlık Yatırımları Anonim Şirketi'ne satılmıştır.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

8 Satış Amaçlı Elde Tutulan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Varlıklar

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla satış amaçlı elde tutulan ve durdurulan faaliyetlere ilişkin varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Hisse Oranı (%)	Tutar	Hisse Oranı (%)	Tutar
Üstün Düzdağ Enerji A.Ş.	48,98%	48.216.598	48,98%	48.216.598
Üstün Zenzemiye Enerji A.Ş.	49,32%	46.433.754	49,32%	46.433.754
Üstün Çiçektepe Enerji A.Ş.	48,95%	41.006.307	48,95%	41.006.307
Üstün Köprülü Enerji A.Ş.	48,95%	39.172.045	48,95%	39.172.045
Zengen Dört Tarım A.Ş.	49,00%	12.251.400	49,00%	12.251.400
Zengen Beş Tarım A.Ş.	49,02%	12.142.338	49,02%	12.142.338
Zengen Yedi Tarım A.Ş.	49,00%	10.545.615	49,00%	10.545.615
Zengen Altı Tarım A.Ş.	49,01%	10.196.784	49,01%	10.196.784
Anamur Dört Tarım Hayvancılık A.Ş.	49,02%	9.824.738	49,02%	9.824.738
Anamur İki Tarım Ve Hayvancılık A.Ş.	48,96%	9.817.037	48,96%	9.817.037
Anamur Üç Tarım Hayv. ve Gayrimenkul A.Ş.	48,97%	9.816.601	48,97%	9.816.601
Anamur Beş Tarım Hayv. Enerji ve Gayr. A.Ş.	49,30%	9.427.429	49,30%	9.427.429
Anamur Bir Tarım A.Ş.	48,96%	9.388.473	48,96%	9.388.473
Zengen Sekiz Tarım A.Ş.	49,03%	8.989.473	49,03%	8.989.473
Anamur Altı Tarım Hayv. Enerji ve Gayr. A.Ş.	49,00%	7.942.877	49,00%	7.942.877
Zengen Üç Tarım A.Ş.	48,99%	7.317.716	48,99%	7.317.716
Emin Entegre Besi. Gıda ve Tar. San. Tic. A.Ş.	49,00%	6.570.606	49,00%	6.570.606
Zengen İki Tarım A.Ş.	49,02%	5.141.706	49,02%	5.141.706
Zengen Bir Tarım A.Ş.	49,01%	4.600.213	49,01%	4.600.213
Emin Perakende Elektr. Mağ. San. Tic. Ltd. Şti..	49,00%	48.999	49,00%	48.999
Toplam		308.850.709		308.850.709

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yılda ortaklardan alacaklar bakiyesinden mahsup edilmek suretiyle satın alınan şirketlerin önümüzdeki dönem içerisinde satılması planlanmaktadır. Bu nedenle satış amaçlı elde tutulan varlıklar altında sunulmuştur.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)

9 Diğer Aktifler

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup’un diğer aktiflerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Stoklar (*)	428.607.313	313.769.562
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Not 27)	105.917.851	82.799.498
Gelir Tahakkukları (**)	89.177.395	22.627.112
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not 27)	68.746.030	44.870.760
Devreden KDV	14.483.802	12.646.070
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	13.072.030	4.400
Taşeronlara Verilen Avanslar	10.780.331	10.840.643
Diğer Dönen Varlıklar	10.253.462	4.779.904
Gelecek Aylara Ait Giderler	9.969.806	8.933.419
Alacak Senetleri	9.010.119	19.149.877
Alıcılar	5.833.446	4.730.148
Verilen Depozito ve Teminatlar	4.011.235	1.241.731
Verilen Sipariş Avansları	489.959	6.524.471
Personelden Avanslar	226.394	185.089
İş Avansları	159.928	245.160
Toplam	770.739.101	533.347.844

(*) Devam eden inşaat projelerinin maliyetlerinden oluşmaktadır.

(**) 14 günlük cayma süresi dolmuş olan sözleşmelerden doğan ve henüz tahsil edilmemiş organizasyon ücretlerinin tahakkuklarından oluşmaktadır.

Ticari alacaklardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 28’de verilmiştir.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

10

Kiralama İşlemleri

Kiralama İşlemlerinden yükümlülükler

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kiralama işlemlerinden yükümlülüklerin vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
3 aydan kısa	14.181.131	8.296.661
3-12 ay arası	51.343.676	29.738.939
1-5 yıl arası	109.233.912	48.066.716
Toplam	174.758.719	86.102.316

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kiralama işlemlerinden yükümlülükler hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
1 Ocak Bakiyesi	86.102.316	84.647.325
Girişler	130.887.621	27.655.627
Ödemeler / Çıkışlar	(62.261.140)	(37.574.146)
Faiz Giderleri (Not 24)	20.029.922	11.373.510
Dönem Sonu Bakiyesi	174.758.719	86.102.316

Grup'un 1 Ocak- 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren dönemde kullandığı alternatif borçlanma oranı %11,75-%22,82 aralığındadır. (1 Ocak- 31 Aralık 2021: %11,75-%22,82)

11

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren döneme ait yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tabloları aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:

Maliyet	1 Ocak 2022	İlaveler	Transfer	Yeniden Değerleme Farkı (Not 20)	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Arsalar	628.889.273	--	--	546.589.289	(484.391)	1.174.994.171
Binalar	514.608.369	279.605	27.367.973	158.984.053	(1.995.000)	699.245.000
Toplam	1.143.497.642	279.605	27.367.973	705.573.342	(2.479.391)	1.874.239.171

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri 2022 yılının Mart ayı itibarıyla Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından belirlenmiştir.

31 Aralık 2021 tarihinde sona eren döneme ait yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareketleri aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:

Maliyet	1 Ocak 2021	İlaveler	Yeniden Değerleme Farkı (Not 20)	Transfer	31 Aralık 2021
Arsalar	631.112.764	50.000	--	(2.273.491)	628.889.273
Binalar	128.900.000	67.900	422.685.469	(37.045.000)	514.608.369
Toplam	760.012.764	117.900	422.685.469	(39.318.491)	1.143.497.642

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

12 Maddi Duran Varlıklar

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren döneme ait maddi duran varlık hareket tabloları aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:

Maliyet	1 Ocak 2022	İlaveler	Yeniden Değerleme	Transferler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Binalar	103.419.167	--	32.681.873	(28.261.040)	--	107.840.000
Tesis Makine ve Cihazlar	29.089.897	841.474	--	--	--	29.931.371
Taşıtlar	9.201.671	2.583.911	--	--	(815.345)	10.970.237
Mobilya ve Demirbaşlar	63.183.236	8.071.148	--	--	(96.286)	71.158.098
Özel Maliyetler	28.977.933	1.972.801	--	--	--	30.950.734
Kullanım Hakkı Varlıkları	150.849.620	132.849.621	--	--	--	283.699.241
<i>Binalar</i>	<i>134.534.678</i>	<i>131.391.173</i>	--	--	--	<i>265.925.851</i>
<i>Araçlar</i>	<i>16.314.942</i>	<i>1.458.448</i>	--	--	--	<i>17.773.390</i>
Toplam	384.721.524	146.318.955	32.681.873	(28.261.040)	(911.631)	534.549.681

Birikmiş Amortisman	1 Ocak 2022	Cari Dönem Amortismanı	Yeniden Değerleme		Çıkışlar	31 Aralık 2022
Binalar	(6.197.824)	--	5.304.757	893.067	--	--
Tesis Makine ve Cihazlar	(4.521.268)	(3.424.556)	--	--	--	(7.945.824)
Taşıtlar	(3.334.072)	(1.503.847)	--	--	397.417	(4.440.502)
Mobilya ve Demirbaşlar	(21.944.062)	(10.454.169)	--	--	30.686	(32.367.545)
Özel Maliyetler	(19.680.061)	(5.185.254)	--	--	--	(24.865.315)
Kullanım Hakkı Varlıkları	(78.106.639)	(52.740.774)	--	--	--	(130.847.413)
<i>Binalar</i>	<i>(76.747.061)</i>	<i>(46.860.140)</i>	--	--	--	<i>(123.607.201)</i>
<i>Araçlar</i>	<i>(1.359.578)</i>	<i>(5.880.634)</i>	--	--	--	<i>(7.240.212)</i>
Toplam	(133.783.926)	(73.308.600)	5.304.757	893.067	428.103	(200.466.599)
Net Defter Değeri	250.937.598					334.083.082

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri 2022 yılının Mart ayı itibarıyla Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından belirlenmiştir.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

12 Maddi Duran Varlıklar (devamı)

31 Aralık 2021 tarihinde sona eren döneme ait maddi duran varlık hareket tabloları aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:

	1 Ocak 2021	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2021
Binalar	100.037.040	3.382.127	--	103.419.167
Tesis Makine ve Cihazlar	24.645.869	4.444.028	--	29.089.897
Taşıtlar	6.808.880	3.611.999	(1.219.208)	9.201.671
Mobilya ve Demirbaşlar	51.740.644	11.524.901	(82.309)	63.183.236
Özel Maliyetler	25.572.561	3.405.372	--	28.977.933
Kullanım Hakkı Varlıkları	122.393.993	28.455.627	--	150.849.620
<i>Binalar</i>	122.393.993	12.140.685	--	134.534.678
<i>Araçlar</i>	--	16.314.942	--	16.314.942
Toplam	331.198.987	54.824.054	(1.301.517)	384.721.524

Birikmiş Amortisman	1 Ocak 2021	Cari Dönem Amortismanı	Çıkışlar	31 Aralık 2021
Binalar	--	(6.197.824)	--	(6.197.824)
Tesis Makine ve Cihazlar	(1.254.423)	(3.266.845)	--	(4.521.268)
Taşıtlar	(2.511.095)	(1.494.100)	671.123	(3.334.072)
Mobilya ve Demirbaşlar	(11.818.265)	(10.155.799)	30.002	(21.944.062)
Özel Maliyetler	(12.390.029)	(7.290.032)	--	(19.680.061)
Kullanım Hakkı Varlıkları	(50.447.304)	(27.659.335)	--	(78.106.639)
<i>Binalar</i>	(50.447.304)	(26.299.757)	--	(76.747.061)
<i>Araçlar</i>	--	(1.359.578)	--	(1.359.578)
Toplam	(78.421.116)	(56.063.935)	701.125	(133.783.926)

Net Defter Değeri	252.777.871			250.937.598
--------------------------	--------------------	--	--	--------------------

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

13 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren döneme ait maddi olmayan duran varlık hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2022	İlaveler	31 Aralık 2022
Haklar	4.606.041	433.778	5.039.819
Diğer Maddi Duran Varlıklar	2.371.218	3.288.581	5.659.799
Toplam	6.977.259	3.722.359	10.699.618

Birikmiş Amortisman	1 Ocak 2022	Cari Dönem Amortismanı	31 Aralık 2022
Haklar	(3.036.768)	(1.108.840)	(4.145.608)
Diğer Maddi Duran Varlıklar	(411.631)	(1.304.471)	(1.716.102)
Toplam	(3.448.399)	(2.413.311)	(5.861.710)

Net Defter Değeri	3.528.860	4.837.908
--------------------------	------------------	------------------

31 Aralık 2021 tarihinde sona eren döneme ait maddi olmayan duran varlık hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2021	İlaveler	31 Aralık 2021
Haklar	4.195.211	410.830	4.606.041
Diğer Maddi Duran Varlıklar	266.588	2.104.630	2.371.218
Toplam	4.461.799	2.515.460	6.977.259

Birikmiş Amortisman	1 Ocak 2021	Cari Dönem Amortismanı	31 Aralık 2021
Haklar	(1.564.243)	(1.472.525)	(3.036.768)
Diğer Maddi Duran Varlıklar	(11.442)	(400.189)	(411.631)
Toplam	(1.575.685)	(1.872.714)	(3.448.399)

Net Defter Değeri	2.886.114	3.528.860
--------------------------	------------------	------------------

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)

14 Ertelenmiş Vergi

31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarda ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri için kullanılan vergi oranı %12,5-%25 aralığındadır.

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla finansal tablolara yansıtılan toplam geçici farklar ve bunlar üzerinden hesaplanmış ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri aşağıda sunulmuştur:

	Ertelenmiş Vergi Varlığı/ Yükümlülüğü	
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ertelenmiş Vergi Varlıkları		
Kiralamalar	5.476.722	2.671.867
Kullanılmamış İzin Karşılığı	3.507.659	1.435.616
Finansal Borçlanmalar	--	69.765
Kıdem Tazminatı Karşılığı	3.404.905	780.649
Şüpheli Alacak Karşılığı	2.467.032	2.648.830
Dava Karşılığı	4.108.375	1.555.996
Diğer	302.199	1.246.557
	19.266.892	10.409.280
Ertelenmiş Vergi Yükümlülükleri (-)		
Organizasyon Gelirleri	(124.941.524)	(120.294.774)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(10.198.029)	(5.776.672)
Stoklarla ilgili Düzeltmeler	(12.057.181)	(9.645.746)
Finansal Yatırımların Gerçeğe Uygun Değer Farkları	(18.142.739)	(3.732.285)
Nakit ve Nakit Benzerleri	--	(503.635)
Maddi Duran Varlık ve YAG Değerlemesi	(140.918.244)	(25.068.492)
	(306.257.717)	(165.021.604)
Ertelenmiş Vergi Varlıkları	--	369.225
Ertelenmiş Vergi Yükümlülükleri, Net	(286.990.825)	(154.981.549)
Ertelenmiş Vergi Net	(286.990.825)	(154.612.324)

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

14 Ertelenmiş Vergi (devamı)

Ertelenmiş vergi hareket tablosu aşağıda belirtilmiştir:

	2022	2021
1 Ocak Bakiyesi	(154.612.324)	(173.564.412)
Kar veya Zarara Kaydedilen	(133.076.963)	17.082.915
Diğer Kapsamlı Gelirde Kaydedilen	698.462	1.869.173
31 Aralık Bakiyesi	(286.990.825)	(154.612.324)

15 Karşılıklar

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla karşılıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dava Karşılığı	16.433.500	7.779.980
Kullanılmamış İzin Karşılığı	14.149.113	7.178.078
Kıdem Tazminatı Karşılığı	13.876.354	3.903.247
Toplam	44.458.967	18.861.305

Dava karşılığı

Grup lehine ve aleyhine açılmış hali hazırda devam eden muhtelif davalar bulunmaktadır. Bu davalar, ticari alacak davalarından oluşmaktadır. Yönetim, her dönem sonunda bu davaların olası sonuçlarını ve finansal etkisini değerlendirir ve bu değerlendirme sonucunda olası kazanç ve yükümlülükler karşılıklı olarak gerekli görülen karşılıklar ayrılır.

Dava karşılığının yıllar içindeki hareketi aşağıdaki gibidir.

	2022	2021
Dönem Başı	7.779.980	5.109.827
Dönem İçinde Ayrılan Karşılık	8.653.520	2.670.153
Dönem sonu	16.433.500	7.779.980

Kullanılmamış izin karşılığı

İzin karşılığının yıllar içindeki hareketi aşağıdaki gibidir.

	2022	2021
Dönem Başı	7.178.078	6.986.460
Dönem İçinde Ayrılan/ (İptal Edilen) Karşılık	6.971.035	191.618
Dönem sonu	14.149.113	7.178.078

Grup, iş sözleşmesinin herhangi bir nedenle sona ermesi halinde çalışanlarının hak kazanıp da kullanmadığı yıllık izin sürelerine ait ücreti sözleşmenin sona erdiği tarihteki ücreti üzerinden kendisine veya hak sahiplerine ödemekle yükümlüdür. Kullanılmayan izin karşılığı, raporlama tarihi itibarıyla tüm çalışanların hak ettikleri ancak henüz kullanmadıkları izin günlerine denk gelen iskonto edilmemiş toplam yükümlülük tutarıdır.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

15 Karşılıklar (devamı)

Kıdem Tazminatı Karşılığı

Türk İş Kanunu'na göre, Grup bir senelik çalışma süresini doldurmuş olan ve Şirket ile ilişkisi kesilen veya emekli olan, 25 hizmet yılını (kadınlarda 20) dolduran ve emekliliğini kazanan (kadınlara için 58 yaşında, erkekler için 60 yaşında), askere çağrılan veya vefat eden personeli için kıdem tazminatı ödemekle mükelleftir. 23 Mayıs 2002 tarihindeki mevzuat değişikliğinden sonra emeklilikten önceki hizmet süresine ilişkin bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır.

Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize olup 31 Aralık 2022 itibarıyla 15.371 TL ve 31 Aralık 2021 itibarıyla 8.285 TL ile sınırlandırılmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir ve herhangi bir fonlama şartı bulunmamaktadır.

Grup'un muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri aşağıdaki tabloda yer alan varsayımlar kullanılarak hesaplanmıştır.

	2022	2021
Faiz Oranı	22,30%	21,30%
Enflasyon	19,30%	17,00%
Reel İskonto Oranı	2,51%	3,68%

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir.

Kıdem tazminatı karşılığının yıl içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
1 Ocak Bakiyesi	3.903.247	6.785.733
Hizmet Maliyeti	3.616.263	1.077.563
Faiz Maliyeti	3.109.217	833.954
Ödenen Tazminatlar	(17.345.766)	(14.139.869)
Aktüeryal Kayıp	20.593.393	9.345.866
Dönem Sonu Bakiyesi	13.876.354	3.903.247

Aktüeryal fark, kıdem tazminatına hak kazanma oranı, beklenen faiz oranı ve beklenen maaş artış oranındaki değişim nedeniyle ortaya çıkmaktadır. Ayrıca emekliliğinde kıdem tazminatı alacak olan çalışanların emeklilik öncesi kıdem tazminatı olarak işten ayrılması da aktüeryal farka sebep olmaktadır. Aktüeryal fark, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu içerisinde kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelir unsurları olarak kayıtlara alınmaktadır.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

16 Diğer Yükümlülükler

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla diğer yükümlülüklerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili Olmayan Taraflardan Alınan Sipariş Avansları	111.851.454	75.996.351
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Not 27)	84.950.709	19.551.290
Ödenecek Vergi ve Fonlar	39.194.589	5.786.486
Satıcılar	33.966.921	37.469.547
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	22.218.045	5.407.698
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not 27)	20.878.826	1.603.269
Ödenecek Personel Ücret Vergileri	9.923.183	4.690.531
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8.462.029	131.615.258
Diğer Ticari Borçlar	6.724.850	7.899.083
Alınan Depozito ve Teminatlar	6.000.895	4.200.252
Borç Senetleri	1.671.973	10.470.108
Personele Borçlar	1.027.302	1.089.616
Ödenecek Diğer Yükümlülükler	1.867	66.967
Vadesi Geçmiş Vergi Borçları	--	4.803.387
Gider Tahakkukları	--	465.748
Toplam	346.872.643	311.115.591

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)

17 Özkaynaklar

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Grup’un 300.000.000 TL (31 Aralık 2021: 300.000.000 TL) olan ödenmiş sermayesi birim nominal pay değeri 100 TL olan 3.000.000 adet (31 Aralık 2021: 3.000.000 adet) kayıtlı nominal paydan oluşmaktadır.

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerindeki sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	TL	%	TL	%
Emin Üstün Holding	297.000.000	99,00%	297.000.000	99,00%
Muharrem Kemal Üstün	3.000.000	1,00%	3.000.000	1,00%
Toplam Ödenmiş Sermaye	300.000.000	100%	300.000.000	100%

Türk Ticaret Kanunu’na göre yasal yedekler şirketin ödenmiş sermayesinin %20’sine ulaşıncaya kadar yıllık karın %5’i olarak ayrılır. Pay sahiplerine yüzde beş oranında kar payı ödendikten sonra, kardan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın %10’u, genel kanuni yedek akçeye eklenir. Türk Ticaret Kanunu’na göre yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50’sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

31 Temmuz 2004 tarihli 25539 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan 5228 sayılı “Bazı Vergi Kanunlarında Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun” uyarınca, enflasyona göre düzeltilen ilk finansal tablo denkleştirme işlemi ortaya çıkan ve “Geçmiş Yıllar Karı/Zararı”nda izlenen özkaynak kalemlerine ait enflasyon farkları tutarının, düzeltme sonucu oluşan geçmiş yıl zararlarına mahsup edilebilmesi veya kurumlar vergisi mükelleflerince sermayeye ilave edilebilmesi mümkün olmakta ve bu işlemler kar dağıtımını sayılmamaktadır.

Tüm özkaynak kalemlerine ilişkin “öz sermaye enflasyon düzeltmesi farkları” sadece bedelsiz sermaye artırımını veya zarar mahsubunda. olağanüstü yedeklerin kayıtlı değerleri ise bedelsiz sermaye artırımını; nakit kar dağıtımını ya da zarar mahsubunda kullanılacaktır.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

18 Tasarruf Finansman Gelirleri

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren dönemde tasarruf finansman gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Tasarruf Finansman Faaliyetlerinden Alınan Ücret ve Komisyonlar, net	1.381.704.204	631.078.588
Toplam	1.381.704.204	631.078.588

19 Esas Faaliyet Giderleri

Esas Faaliyet Giderleri

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren dönemde esas faaliyetlerden giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Personel Giderleri	468.907.094	313.193.621
Amortisman ve İtfa Giderleri	75.721.911	60.378.682
Komisyon Giderleri	26.090.385	45.391.303
Reklam ve Tanıtım Giderleri	68.021.074	37.502.183
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	17.142.594	14.493.226
Taşıt Giderleri	10.291.907	10.685.637
Danışmanlık Giderleri	22.524.243	9.616.886
Sigorta Giderleri	3.944.638	3.120.246
Bakım ve Onarım Giderleri	7.990.298	3.114.048
Kıdem Tazminatı Karşılığı Giderleri	6.725.480	1.911.517
Diğer Giderler	69.583.968	26.629.807
Toplam	776.943.592	526.037.156

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

20 Diğer Gelirler

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren dönemde diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
YAG Değer Artışları (Not 11)	705.573.342	--
Kur Farkı Gelirleri	50.594.878	116.559.782
Kira Sertifikası ve Katılım Hesapları Kar Payı Gelirleri	38.997.296	43.850.044
Kira Gelirleri	17.090.546	10.803.738
Daire Satış Gelirleri	16.476.633	24.501.492
Kira Yardımları	12.385.640	20.360.180
MDV Satış Karı	5.166.189	25.818.684
Ertelenmiş Finansman Geliri	4.704.804	101.956
Finansal Yatırım Değerleme ve Satış Karları	--	537.200
Konusu Kalmayan Karşılık	--	40.000
Diğer	52.556.331	55.432.142
Toplam	903.545.659	298.005.218

21 Diğer Giderler

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren dönemde diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Muhtelif Giderler	15.044.540	18.131.852
Finansal Yatırım Değerleme ve Satış Zararları	325.029	--
Toplam	15.369.569	18.131.852

22 Bağımsız Denetim Kuruluşuna Verilen Ücretler

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren dönemde bağımsız denetim kuruluşuna verilen ücretler aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	700.000	380.000
Vergi danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücretler	--	--
Diğer güvence hizmetlerinin ücreti	--	--
Bağımsız denetim dışı diğer hizmetlerin ücreti	--	--
Toplam	700.000	380.000

Tutarlar KDV hariç gösterilmiştir.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

23 Karşılık Giderleri

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren dönemde karşılık giderleri aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Özel Karşılıklar	(3.593.746)	5.542.406
Şüpheli Alacak Karşılıkları	718.218	5.199.272
Dava Karşılıkları	8.653.520	2.670.153
Toplam	5.777.992	13.411.831

24 Finansman Giderleri

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren dönemde finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Kiralama İşlemlerinden Faiz Giderleri (Not 10)	20.029.922	11.373.510
Kar Payı Giderleri	1.649.409	2.316.970
Toplam	21.679.331	13.690.480

25 Sürdürülen Faaliyetler Vergi Karşılığı

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, cari dönem vergisi ile ilgili varlıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Peşin Ödenen Vergiler	--	18.687
Toplam	--	18.687

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, cari dönem vergi borcu aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kurumlar Vergisi Karşılığı, Net	103.014.076	10.141.799
Toplam	103.014.076	10.141.799

5422 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu 13 Haziran 2006 tarih ve 5520 sayılı yasa ile değişmiştir. Söz konusu 5520 sayılı yeni Kurumlar Vergisi Kanunu'nun pek çok hükmü 1 Ocak 2006 tarihinden geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir. Buna göre Türkiye'de, kurumlar vergisi oranı %20'dir. Bu oran, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası, yatırım indirimi istisnası vb.) ve indirimlerin (arge indirimi gibi) indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kar dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir (GVK Geçici 61. madde kapsamında yararlanılan yatırım indirimi istisnası olması halinde yararlanılan istisna tutarı üzerinden hesaplanıp ödenen %19,8 oranındaki stopaj hariç).

22 Nisan 2021 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7316 sayılı Kanun uyarınca, 1 Temmuz 2021 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak ve 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren başlayan vergilendirme dönemi için geçerli olmak üzere Kurumlar vergisi oranı 2021 yılı vergilendirme dönemi için %25'e çıkarılmış olup, bu oran 2022 yılı vergilendirme dönemi için ise %23 olarak uygulanacaktır.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

25 Sürdürülen Faaliyetler Vergi Karşılığı (devamı)

Türkiye'deki bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye'de yerleşik kurumlara ödenen kar paylarından (temettüleri) stopaj uygulanmaz. Bunların dışında kalan kişi ve kurumlara yapılan temettü ödemeleri % 10 oranında stopaja tabidir. Karın sermayeye ilavesi, kar dağıtımını sayılmaz.

Şirketler üçer aylık mali karları üzerinden 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 kalmış ise bu tutar nakden iade alınabileceği gibi devlete karşı olan herhangi bir başka mali borca da mahsup edilebilir.

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.

Vergi incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse ödenecek vergi tarhiyatı nedeniyle vergi miktarları değişebilir.

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.

Kurumlar vergisi matrahının tespitinde yukarıda yer alan istisnalar yanında ayrıca Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8, 9 ve 10. maddeleri ile Gelir Vergisi Kanunu'nun 40. madde hükmünde belirtilen indirimler de dikkate alınır.

Vergi Usul Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanununda değişiklik yapılmasına dair kanun 20 Ocak 2022 tarihinde Kanun No. 7532 sayılı yasalama olup, geçici hesap dönemleri de dahil olmak üzere 2021 ve 2022 hesap dönemleri ile 2023 hesap dönemi geçici vergi dönemlerinde Mükerrer 298 inci madde kapsamındaki enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacağı karara bağlanmıştır. 7532 Sayılı Kanun doğrultusunda enflasyon düzeltmesi 31 Aralık 2023 tarihli mali tablolara uygulanacak olup, yapılan enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan kar/zarar farkı geçmiş yıllar kar/zarar hesabında gösterilecek olup, vergiye tabi tutulmayacaktır.

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kar veya zarar tablolarında yer alan vergi gideri detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönem Kurumlar Vergisi Gideri (-)	(226.671.095)	(18.923.406)
Ertelenmiş Vergi Geliri / Gideri (-)	(133.076.963)	17.082.915
Toplam	(359.748.058)	(1.840.491)

Dönem vergi gideri ile Grup'un yasal vergi oranı kullanılarak hesaplanan teorik vergi giderinin mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Vergi Öncesi Kar	1.465.479.379	357.483.679
Yürürlükteki vergi oranı ile oluşan teorik vergi gideri	(366.369.845)	(89.370.920)
Taşınmaz satış kazancı istisnası	1.505.509	6.522.894
Kanunen kabul edilmeyen gelir/giderlerin etkisi, net	(1.782.843)	(21.613.953)
Farklı vergi oranlarının etkisi ve diğer	6.899.121	102.621.488
Cari dönem vergi gideri (-)	(359.748.058)	(1.840.491)

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)

26 Şarta Bağlı Varlık ve Yükümlülükler

Alınan Teminatlar

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ait alınan teminatların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Rehin	929.337.468	369.400.000
İpotek	564.478.660	--
Haciz	656.442.359	--
Toplam	2.150.258.487	369.400.000

Verilen Teminatlar

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ait verilen teminatların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İpotekler	365.960.000	511.080.000
Toplam	365.960.000	511.080.000

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

27

İlişkili Taraf Açıklamaları

Konsolide finansal tablolarda ortaklar, önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve kendileri tarafından kontrol edilen veya kendilerine bağlı şirketler ile birlikte, iştirak ve müştereken kontrol edilen ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul edilmiştir. Grup'un normal faaliyetlerini sürdürmesi esnasında ilişkili taraflarla çeşitli işlemler yapılmıştır.

Grup ile ilişkili tarafları arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Grup'un bu dipnotta açıklanan bazı ilişkili tarafları ve Grup ile olan ilişkileri aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraf

Emin Üstün Holding A.Ş. ("Emin Holding")

Muharrem Kemal Üstün

Süheyla Üstün

Büşra Üstün

Hatice Üstün

Fatma Merve Berber

Habibullah Üstün

Sefa Üstün

Tuğba Üstün

Tuğçe Hilal Üstün

Zehra İlayda Üstün

Kübra Üstün

Muhammed Musab Üstün

Pınar Üstün

Abdullah Sefa Üstün

Tuba Yörük

Acar Yenilenebilir Enerji A.Ş. ("Acar Enerji")

Akçeşme Enerji Tarım Ve Hayvancılık A.Ş. ("Akçeşme Enerji")

Akkent Enerji Tarım Ve Hayvancılık İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş. ("Akkent Enerji")

Anamur Altı Tarım Hayvancılık Enerji Ve Gayrimenkul A.Ş. ("Anamur Altı")

Anamur Beş Tarım Hayvancılık Enerji Ve Gayrimenkul A.Ş. ("Anamur Beş")

Anamur Bir Tarım A.Ş. ("Anamur Bir")

Anamur Dört Tarım Hayvancılık A.Ş. ("Anamur Dört")

Anamur İki Tarım Ve Hayvancılık A.Ş. ("Anamur İki")

Anamur Üç Tarım Hayvancılık Ve Gayrimenkul A.Ş. ("Anamur Üç")

Bodrum 1 Enerji İnşaat Tarım Hayvancılık İth. İhr. A.Ş. ("Bodrum 1 Enerji")

Çengeloğlu Enerji Tarım Hayvancılık İnş San. Ve Tic. A.Ş. ("Çengeloğlu Enerji")

Çry Enerji İnşaat Otomotiv Gıda Tarım Hayvancılık Ve Ekipmanları İthalat İhracat Sanayi Ticaret A.Ş. ("Çry Enerji")

Emin Elbirliği Enerji Üretim San.ve Tic. A.Ş. ("Emin Elbirliği")

Durmaz Enerji Tarım Hayvancılık İnşaat Sanayi Ve Tic. A.Ş. ("Durmaz Enerji")

Emin Entegre Besicilik Gıda Ve Tarım Sanayi Ticaret A.Ş. ("Emin Entegre")

Emin İkinci El Otomotiv ("Emin İkinci El")

Emin Otelcilik Turizm Yatırımları A.Ş. ("Emin Otelcilik")

Emin Perakende Elektronik Mağaza. Paz. San. Ve Tic. A.Ş. ("Emin Perakende")

Emin Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. ("Emin Sigorta")

Emin Travel Turizm San Ve Tic. A.Ş. ("Emin Travel")

Tanımı

Ortak

Ortak

İlişkili Kişi

İlişkili Kişi

İlişkili Kişi

İlişkili Kişi

İlişkili Kişi

İlişkili Kişi

İlişkili Kişi

İlişkili Kişi

İlişkili Kişi

İlişkili Kişi

İlişkili Kişi

İlişkili Kişi

İlişkili Kişi

İlişkili Kişi

İlişkili Şirket

İlişkili Şirket

İlişkili Şirket

İlişkili Şirket

İlişkili Şirket

İlişkili Şirket

İlişkili Şirket

İlişkili Şirket

İlişkili Şirket

İlişkili Şirket

İlişkili Şirket

İlişkili Şirket

İlişkili Şirket

İlişkili Şirket

İlişkili Şirket

İlişkili Şirket

İlişkili Şirket

İlişkili Şirket

İlişkili Şirket

İlişkili Şirket

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

27 İlişkili Taraf Açıklamaları (devamı)**İlişkili Taraf Bakiyeleri**

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan alacaklar ve borçlar aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa Vade		Kısa Vade	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Emin İkinci El	68.003.952		11.366.914	--
Vektörel Tasarım	742.078	2.965.306	--	--
Emin Holding	--	91.633.313	--	83.941.543
Emin Otelcilik	--	7.317.865	--	--
Emin Enerji	--	2.223.683	--	85.978
Emin Entegre	--	1.670.575	--	5.808
Hacı Habibullah Geredevi Vakfı	--	48.431	--	--
Zengen Üç	--	28.010	--	--
Tuba Üstün	--	6.298	--	--
Mesrure Pınar Üstün	--	5.769	--	--
Sefa Üstün	--	4.021	--	--
Kübra Üstün	--	3.403	--	--
Zehra İlayda Üstün	--	3.380	--	--
Tuğçe Hilal Üstün	--	3.380	--	--
Süheyla Üstün	--	2.971	--	--
Muhammed Musab Üstün	--	758	--	--
Akkent Enerji	--	495	--	--
Büşra Üstün	--	183	--	--
Üstün Kervansaray	--	5	--	--
Üstün Sağlıklı Yaşam	--	5	--	--
Emin Sigorta	--	--	9.468.759	--
Hekimbey	--	--	43.153	--
Anamur Altı	--	--	--	577.148
Üstün Zenzemiye Enerji	--	--	--	340.232
	68.746.030	105.917.851	20.878.826	84.950.709

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

27 İlişkili Taraf Açıklamaları (devamı)**İlişkili Taraf Bakiyeleri (devamı)**

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan alacaklar ve borçlar aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2021	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa Vade		Kısa Vade	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Emin İkinci El	44.504.552	--	7.901	--
Hekimbey	198.738	--	--	--
Emin Sigorta	167.470	--	1.595.368	--
Emin Holding	--	75.193.813	--	18.833.593
Vektörel Tasarım	--	3.681.995	--	--
Emin Otelcilik	--	729.342	--	168.676
Muhammed Musab Üstün	--	668.292	--	--
Süheyla Üstün	--	490.064	--	--
Zehra İlayda Üstün	--	248.075	--	--
Tuğçe Hilal Üstün	--	237.720	--	--
Emin Elbirliği	--	219.693	--	--
Habibullah Üstün	--	187.522	--	--
Kübra Üstün	--	184.051	--	--
Sefa Üstün	--	178.074	--	--
Tuba Üstün	--	171.648	--	--
Fatma Merve Berber	--	168.626	--	--
Büşra Üstün	--	154.008	--	--
Mesrure Pınar Üstün	--	143.292	--	--
Hatice Üstün	--	114.350	--	--
Emin Travel	--	7.719	--	--
Emin Yazılım	--	4.546	--	--
Üstün Kervansaray	--	2.893	--	--
Nepa Emin Medikal	--	2.550	--	--
Üstün Sağlıklı Yaşam	--	2.415	--	--
Zengen Yedi	--	1.816	--	8.314
Zengen Üç	--	1.704	--	20.104
Emin Perakende	--	1.700	--	--
Göztepe Biyogaz	--	928	--	--
Gültepe Biyogaz	--	928	--	--
Emin Enerji	--	835	--	113.260
Akkent Enerji	--	495	--	--
Meraslan Gıda	--	236	--	--
Abdullah Sefa Üstün	--	103	--	--
Üstün Köprülü Enerji	--	44	--	--
Zengen Beş	--	21	--	--
Anamur Altı	--	--	--	2.121
Emin Entegre	--	--	--	8.259
Muharrem Kemal Üstün	--	--	--	396.963
Toplam	44.870.760	82.799.498	1.603.269	19.551.290

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

27 İlişkili Taraf Açıklamaları (devamı)

İlişkili Taraf İşlemleri (devamı)

Alımlar ve Giderler

1 Ocak-31 Aralık 2022 ve 1 Ocak-31 Aralık 2021 dönemlerinde ilişkili taraflardan yapılan alımlar ve giderler aşağıdaki gibidir:

	2022		2021	
	Mal veya Hizmet Alımı	Diğer	Mal veya Hizmet Alımı	Diğer
Emin İkinci El	744.789	70.216	4.486.228	10.635.674
Emin Sigorta	--	4.453.756	--	2.176.639
Zengen Üç	--	251.347	--	194.259
Zengen Yedi	--	--	--	74.279
Emin Entegre	--	12.506	--	--
Zengen Dört	86.679	--	--	--
Emin Üstün Holding	--	51.642	--	--
Toplam	831.468	4.839.467	4.486.228	13.080.851

Satışlar ve Gelirler

1 Ocak-31 Aralık 2022 ve 1 Ocak-31 Aralık 2021 dönemlerinde ilişkili taraflara yapılan satışlar ve gelirler aşağıdaki gibidir:

	2022		2021	
	Mal veya Hizmet Satımı	Diğer	Mal veya Hizmet Satımı	Diğer
Emin İkinci El	933.418	--	2.057.376	1.769.262
Emin Otelcilik	--	--	--	3.622.234
Emin Sigorta	--	3.761.212	--	1.358.698
HAGEV	--	--	--	75.617
Emin Entegre	75.120	--	--	11.932
Emin Enerji	--	47.037	--	9.598
Emin Üstün Holding	--	43.732	--	1.068
Emin Travel	--	--	--	613
Meraslan Gıda	--	--	--	236
Hekimbey	--	--	--	44
Üstün Köprülü Enerji	--	--	--	44
Zengen Beş	--	--	--	22
Toplam	1.008.538	3.851.981	2.057.376	6.849.368

Üst Yönetime Sağlanan Faydalar

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yılda üst yönetime sağlanan fayda ve menfaatler 9.638.482 TL'dir (2021: 7.071.351 TL).

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

28 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

Finansal risk yönetimi

Grup, finansal araçların kullanımına bağlı olarak aşağıdaki risklere maruz kalabilmektedir:

Kredi riski

Likidite riski

Piyasa riski

Finansal risk yönetimi, Grup'un belirlediği genel esaslar dahilinde kendi Ortaklar Kurulu tarafından onaylanan politikalar çerçevesinde her bir bağlı ortaklık tarafından uygulanmaktadır.

Risk yönetimi sistemi

Grup'un risk yönetimi politikaları Grup'un karşılaştığı riskleri, uygun risk limitlerini ve kontrolleri belirlemek ve analiz etmek ile ilgili limitlere uyumu takip etmek amacıyla oluşturulmuştur. Risk yönetimi politikaları ve sistemleri piyasada ve Grup faaliyetlerindeki değişiklikleri yansıtmak üzere düzenli olarak gözden geçirilmektedir. Grup uyguladığı eğitim ve yönetim standartları ve prosedürleri aracılığıyla tüm çalışanların kendi rol ve yükümlülüklerini anladığı disiplinli ve yapıcı bir kontrol ortamı geliştirmeyi amaçlamaktadır.

Kredi riski

Kredi riski, bir müşteri veya karşı tarafın sözleşmedeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi riskidir ve önemli ölçüde müşteri alacaklarından kaynaklanmaktadır.

Kredi riskine maruz değer:

Finansal varlıkların kayıtlı değeri Grup'un maksimum kredi riskini gösterir. Aşağıdaki tabloda 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla maksimum kredi riskine maruz kalan değerlerin detayı gösterilmektedir:

31 Aralık 2022	Tasarruf Finansman Alacakları		Diğer Aktifler		Nakit Değerler ve Bankalar	
	Takipteki Alacaklar	Diğer Taraf	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Bankalardaki Mevduat	Diğer (*)
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	3.660.349	3.414.312.440	172.766.990	123.001.116	71.998.597	14.431.713
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	3.414.312.440	172.766.990	123.001.116	71.998.597	14.431.713
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri	3.660.349	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	5.609.009	--	3.085.125	5.341.835	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	(1.948.660)	--	(3.085.125)	(5.341.835)	--	--
- Net değerinin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

(*): Kredi Kartı alacaklarından oluşmaktadır.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

28

Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

Kredi riski (devamı)

Kredi riskine maruz değer:

Finansal varlıkların kayıtlı değeri Grup'un maksimum kredi riskini gösterir. Aşağıdaki tabloda 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla maksimum kredi riskine maruz kalan değerlerin detayı gösterilmektedir:

31 Aralık 2021	Tasarruf Finansman Alacakları		Diğer Aktifler		Nakit Değerler ve Bankalar	
	Takipteki Alacaklar	Diğer Taraf	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Bankalardaki Mevduat	Diğer (*)
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D)	3.200.959	3.581.437.458	91.377.897	84.045.629	281.150.407	16.257.037
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri		3.581.437.458	91.377.897	84.045.629	281.150.407	16.257.037
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri	3.200.959	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	8.743.365	--	2.785.447	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	(5.542.406)	--	(2.785.447)	--	--	--
- Net değerinin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

(*): Kredi Kartı alacaklarından oluşmaktadır.

Likidite riski

Likidite riski Grup'un nakit ya da diğer finansal varlıklar verilerek ödemesi yapılacak finansal yükümlülüklerini yerine getirmede zorlukla karşılaşma riskidir. Grup likidite riski yönetim yaklaşımı, mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin normal koşullarda ya da kriz durumlarında Grup'u zarara uğratmayacak ya da itibarını zedelemeyecek şekilde fonlayabilmesi için mümkün oldukça yeterli likidite tutmaktır.

Grup finansal yükümlülüklerin yerine getirilmesini de içeren beklenen faaliyet giderlerini, doğal afetler gibi öngörülemeyen olağandışı hallerin olası etkisi istisnai olmak üzere karşılayacak derecede yeterli nakit bulundurmayı hedeflemektedir.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

28 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

Likidite Riski (devamı)

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla finansal yükümlülüklerin ödeme planına göre belirlenmiş vadeleri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Sözleşme uyarınca vadeler					
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Tasarruf Fon Havuzundan Borçlar					
Tasarruf fon havuzundan borçlar	4.693.559.755	4.693.559.755	930.471.089	1.565.359.070	2.197.729.596
Diğer Yükümlülükler					
Ticari borçlar	63.242.570	63.242.570	63.242.570	--	--
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlar	33.168.530	33.168.530	33.168.530	--	--
Diğer borçlar	138.610.089	138.610.089	138.610.089	--	--
Kiralama İşlemleri					
Kiralama işlemlerinden yükümlülükler	174.758.719	197.846.281	16.809.226	52.898.706	128.138.349
Toplam	5.103.339.663	5.126.427.225	1.182.301.504	1.618.257.776	2.325.867.945

31 Aralık 2021	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Sözleşme uyarınca vadeler					
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Tasarruf Fon Havuzundan Borçlar					
Tasarruf fon havuzundan borçlar	4.967.776.186	4.967.776.186	947.437.122	1.894.874.243	2.125.464.821
Diğer Yükümlülükler					
Ticari borçlar	57.442.007	57.442.007	57.442.007	--	--
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlar	11.187.845	11.187.845	11.187.845	--	--
Diğer borçlar	166.023.640	166.023.640	166.023.640	--	--
Finansal Borçlanmalar					
Finansal Borçlanmalar	7.250.551	7.652.508	3.094.278	4.558.230	--
Kiralama İşlemleri					
Kiralama işlemlerinden yükümlülükler	86.102.316	104.022.826	10.122.702	36.517.041	57.383.083
Toplam	5.295.782.545	5.314.105.012	1.195.307.594	1.935.949.514	2.182.847.904

Vade analizine dahil edilen nakit akışlarının önemli ölçüde daha erken ya da farklı tutarda gerçekleşebileceği beklenmemektedir.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

28 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

Piyasa riski

Piyasa riski; döviz kurları, kar payı oranları veya menkul kıymetler piyasalarında işlem gören enstrümanların fiyatları gibi para piyasasındaki değişikliklerin Grup'un gelirinin veya sahip olduğu finansal varlıkların değerinin değişmesi riskidir. Piyasa riski yönetimi, piyasa riskine maruz kalmayı kabul edilebilir sınırlar dahilinde kontrol ederken, getiriye optimize etmeyi amaçlamaktadır.

(i) Kur riski

Grup, yabancı para cinsinden yaptığı satın alma işlemleri ve banka kredileri nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır. Grup kur riskini ileri vadeli yabancı para alım/satım ve yabancı para opsiyon işlemleri yaparak yönetmektedir.

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla yabancı para cinsinden aktif ve pasifler, aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2020
Döviz cinsinden varlıklar	460.388.033	581.034.624
Döviz cinsinden yükümlülükler	--	(3.012.032)
Net döviz pozisyonu	460.388.033	578.022.592

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülük kalemleri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022	ABD Doları	Avro	Altın	Gümüş	Diğer	Toplam
Varlıklar						
Bankalar	228.621	816.846	--	--	14.721	1.060.188
Finansal varlıklar	--	--	458.646.481	681.364	--	459.327.845
Diğer aktifler	--	--	--	--	--	--
Toplam varlıklar	228.621	816.846	458.646.481	681.364	14.721	460.388.033
Net pozisyon	228.621	816.846	458.646.481	681.364	14.721	460.388.033

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

28 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)**(i) Kur riski (devamı)**

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülük kalemleri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2021	ABD Doları	Avro	Altın	Gümüş	Diğer	Toplam
Varlıklar						
Bankalar	34.886.494	16.344.670	--	--	979.458	52.210.622
Finansal varlıklar	--	--	524.607.530	470.988	--	525.078.518
Diğer aktifler	--	3.745.484	--	--	--	3.745.484
Toplam varlıklar	34.886.494	20.090.154	524.607.530	470.988	979.458	581.034.624
Yükümlülükler						
Finansal yükümlülükler	(2.356.368)	--	--	--	--	(2.356.368)
Diğer yükümlülükler	(655.664)	--	--	--	--	(655.664)
Toplam yükümlülükler	(3.012.032)	--	--	--	--	(3.012.032)
Net yabancı para pozisyonu	31.874.462	20.090.154	524.607.530	470.988	979.458	578.022.592
Net pozisyon	31.874.462	20.090.154	524.607.530	470.988	979.458	578.022.592

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla döviz cinsleri bazında döviz duyarlılık analizinin detayı aşağıdaki gibidir: Aşağıdaki tablo, Grup'un yabancı para kurlarındaki %10'luk değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Aşağıdaki tutarlar yabancı paraların TL karşısında %10'luk değer artışının kar veya zarar tablosundaki etkisini ifade eder. Bu analiz sırasında tüm değişkenlerin özellikle kar payı oranlarının sabit kalacağı varsayılmıştır.

Kar/(Zarar)	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
ABD Doları	22.862	3.187.446
Avro	81.685	2.009.015
Altın	68.136	52.460.753
Gümüş	45.864.648	47.099
Diğer	1.472	97.946
Toplam	46.038.803	57.802.259

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

28 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

(ii) Gerçeğe Uygun Değer

Grup, finansal araçların gerçeğe uygun değerlerini, ulaşılabilen mevcut piyasa bilgilerini ve uygun değerlendirme metodlarını kullanarak hesaplamıştır. Ancak, gerçeğe uygun değeri bulabilmek için kanaat kullanmak gerektiğinden, gerçeğe uygun değer ölçümleri mevcut piyasa koşullarında oluşabilecek değerleri yansıtmayabilir. Grup yönetimi tarafından, kasa ve bankalardan alacaklar, diğer finansal aktifler ve kısa vadeli finansal borçlar da dahil olmak üzere etkin faizle iskonto edilmiş maliyet bedeli ile gösterilen finansal aktiflerin ve borçların gerçeğe uygun değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülerek kayıtlı değerlerine yakın olduğu kabul edilmiştir.

Gerçeğe Uygun Değer Ölçümünün Sınıflandırılması

Aşağıdaki tabloda gerçeğe uygun değer ile değerlendirilen finansal araçların, değerlendirme yöntemleri verilmiştir. Seviyelere göre değerlendirme yöntemleri şu şekilde tanımlanmıştır:

Seviye 1: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;

Seviye 2: Seviye 1'de 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;

Seviye 3: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

31 Aralık 2022	İtfa Edilmiş Değerinden Gösterilen Finansal Varlıklar	Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar veya Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	İtfa Edilmiş Değerinden Gösterilen Finansal Yükümlülükler	Net Defter Değeri	GUD
Nakit Değerler ve Bankalar					
Nakit değerler ve bankalar	86.431.128	--	--	86.431.128	86.431.128
Tasarruf Finansman Alacakları					
Tasarruf finansman alacakları	3.414.312.440	--	--	3.414.312.440	3.414.312.440
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar					
Finansal yatırımlar	--	1.621.364.227	--	1.621.364.227	1.621.364.227
Diğer Aktifler					
Ticari alacaklar	172.766.990	--	--	172.766.990	172.766.990
Diğer alacaklar	123.001.116	--	--	123.001.116	123.001.116
Tasarruf Fon Havuzundan Borçlar					
Tasarruf fon havuzundan borçlar	--	--	4.693.559.755	4.693.559.755	4.693.559.755
Diğer Yükümlülükler					
Ticari borçlar	--	--	63.242.570	63.242.570	63.242.570
Diğer borçlar	--	--	138.610.089	138.610.089	138.610.089
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	--	--	33.168.530	33.168.530	33.168.530
Kiralama İşlemleri					
Kiralama işlemlerinden yükümlülükler	--	--	174.758.719	174.758.719	174.758.719

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)

28

Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

(ii) Gerçeğe Uygun Değer (devamı)

31 Aralık 2021	İtfa Edilmiş Değerinden Gösterilen Finansal Varlıklar	Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar veya Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	İtfa Edilmiş Değerinden Gösterilen Finansal Yükümlülükler	Net Defter Değeri	GUD
Nakit Değerler ve Bankalar					
Nakit değerler ve bankalar	297.410.955	--	--	297.410.955	297.410.955
Tasarruf Finansman Alacakları					
Tasarruf finansman alacakları	3.581.437.458	--	--	3.581.437.458	3.581.437.458
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar					
Finansal yatırımlar	--	1.062.577.555	--	1.062.577.555	1.062.577.555
Diğer Aktifler					
Ticari alacaklar	91.376.406	--	--	91.376.406	91.376.406
Diğer alacaklar	84.045.629	--	--	84.045.629	84.045.629
Tasarruf Fon Havuzundan Borçlar					
Tasarruf fon havuzundan borçlar	--	--	4.967.776.186	4.967.776.186	4.967.776.186
Diğer Yükümlülükler					
Ticari borçlar	--	--	57.442.007	57.442.007	57.442.007
Diğer borçlar	--	--	166.023.640	166.023.640	166.023.640
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	--	--	11.187.845	11.187.845	11.187.845
Kiralama İşlemleri					
Kiralama işlemlerinden yükümlülükler	--	--	86.102.316	86.102.316	86.102.316

Gerçeğe Uygun Değer Ölçümünün Sınıflandırılması (devamı)

Yabancı para cinsinden olan finansal varlıklar ve yükümlülükler finansal durum tablosu tarihindeki piyasa fiyatlarına yaklaşan döviz kurlarından çevrilmiştir.

Aşağıdaki metotlar ve varsayımlar rayiç değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın gerçeğe uygun değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

Finansal Varlıklar

Kısa vadeli olmalarından ve önemsiz kredi riskine tabi olmalarından dolayı nakit ve nakit eşdeğeri varlıklar ile tahakkuk etmiş kar payları ve diğer finansal varlıkların taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların, şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Finansal Yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Kısa vadeli olmaları sebebiyle ticari borçların rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

29 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Bulunmamaktadır.