

**Emin Evim Tasarruf Finansmanı**

**Anonim Şirketi**

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

# **Emin Evim Tasarruf Finansmanı**

## **Anonim Şirketi**

### **İçindekiler**

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

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

### Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

#### A) Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

##### 1) Görüş

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

Görüşümüze göre, ilişikteki bireysel finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait bireysel 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 Şirket'ten 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 bireysel finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak bireysel finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve bireysel finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

<b>KİLİT DENETİM KONUSU</b>	<b>KONUNUN NASIL ELE ALINDIĞI</b>
<b>Gelirin kaydedilmesi</b>	
<p>Şirket'in 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>Şirket'in 1 Ocak-31 Aralık 2022 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilen toplam</p> <p>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. Şirket'in 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>

<b>KİLİT DENETİM KONUSU</b>	<b>KONUNUN NASIL ELE ALINDIĞI</b>
<b>Tasarruf finansman alacaklarının değer düşüklüğü</b>	
<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 Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları**

Şirket yönetimi; bireysel 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.

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

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

#### **5) Bağımsız Denetçinin Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları**

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak bireysel 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:

- Bireysel 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.
- Şirket'in 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, Şirket'in 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.
- Bireysel finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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 bireysel 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; Şirket'in 1 Ocak- 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

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

Aksis Uluslararası Bağımsız Denetim Anonim Şirketi



Fatih Yüksel, SMMM  
Sorumlu Denetçi

2 Haziran 2023  
İstanbul, Türkiye

# Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihi İtibarıyla

## Bireysel Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

	VARLIKLAR	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022			Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2021		
			TP	YP	TOPLAM	TP	YP	TOPLAM
			I.	NAKİT, NAKİT BENZERLERİ VE MERKEZ BANKASI GERÇEĞE UYGUN DEĞER FARKI	3	82.687.016	1.060.188	83.747.204
II.	K/Z'A 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 GERÇEĞE UYGUN DEĞER FARKI		--	--	--	--	--	--
IV.	DİĞER KAPSAMLI GELİRE YANSITILAN FV (Net)	7	--	--	--	1.750.000	--	1.750.000
V.	İTFA EDİLMİŞ MALİYETİ İLE ÖLÇÜLEN FV (Net)		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	4	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 ile 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		33.050.270	--	33.050.270	33.050.270	--	33.050.270
6.1	İştirakler (Net)		--	--	--	--	--	--
6.2	Bağlı Ortaklıklar (Net)		33.050.270	--	33.050.270	33.050.270	--	33.050.270
6.3	Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları) (Net)		--	--	--	--	--	--
VII.	MADDİ DURAN VARLIKLAR (Net)	12	315.175.745	--	315.175.745	234.310.170	--	234.310.170
VIII.	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Net)	13	4.703.856	--	4.703.856	3.527.183	--	3.527.183
IX.	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Net)	11	1.430.253.413	--	1.430.253.413	920.955.620	--	920.955.620
X.	CARİ DÖNEM VERGİ VARLIĞI		--	--	--	--	--	--
XI.	ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI		--	--	--	--	--	--
XII.	DİĞER AKTİFLER	9	738.136.198	--	738.136.198	574.205.687	3.745.484	577.951.171
	ARA TOPLAM		7.180.355.320	460.388.033	7.640.743.353	6.127.748.018	580.421.496	6.708.169.514
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 İlişkin		--	--	--	--	--	--
	<b>VARLIK TOPLAMI</b>		<b>7.489.206.029</b>	<b>460.388.033</b>	<b>7.949.594.062</b>	<b>6.436.598.727</b>	<b>580.421.496</b>	<b>7.017.020.223</b>

İlişikteki dipnotlar bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır..

**Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi**

31 Aralık 2022 Tarihi İtibarıyla

Bireysel Finansal Durum Tablosu (Bilanço) (devamı)

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

	YÜKÜMLÜLÜKLER	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022			Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2021		
			TP	YP	TOPLAM	TP	YP	TOPLAM
I.	ALINAN KREDİLER	5	--	--	--	4.200.588	2.356.368	6.556.956
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	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	42.582.900	--	42.582.900	17.858.155	--	17.858.155
7,1	Yeniden Yapılanma Karşılığı		--	--	--	--	--	--
7,2	Çalışan Hakları Yükümlülüğü Karşılığı		26.149.400	--	26.149.400	10.078.175	--	10.078.175
7,3	Genel Karşılıklar		--	--	--	--	--	--
7,4	Diğer Karşılıklar		16.433.500	--	16.433.500	7.779.980	--	7.779.980
IX.	CARİ VERGİ BORCU		102.186.192	--	102.186.192	9.585.300	--	9.585.300
X.	ERTELENMİŞ VERGİ BORCU	14	252.259.445	--	252.259.445	142.088.195	--	142.088.195
XI.	SERMAYE BENZERİ BORÇLANMA ARAÇLARI		--	--	--	--	--	--
XII.	DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER	16	219.770.504	--	219.770.504	246.548.285	--	246.548.285
	ARA TOPLAMI		5.485.117.515	--	5.485.117.515	5.474.159.025	2.356.368	5.476.515.393
	SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN VE DÜRDÜRÜLEN FAALİYETLERE İLİŞKİN DURAN VARLIK BORÇLARI (Net)		--	--	--	--	--	--
13,1	Satış Amaçlı		--	--	--	--	--	--
13,2	Durdurulan Faaliyetlere İlişkin		--	--	--	--	--	--
XIV.	ÖZKAYNAKLAR		2.464.476.547	--	2.464.476.547	1.540.504.830	--	1.540.504.830
14,1	Ödenmiş Sermaye	17	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		93.917.873	--	93.917.873	79.423.778	--	79.423.778
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		2.040.390.551	--	2.040.390.551	1.139.963.901	--	1.139.963.901
14,6.1	Geçmiş Yıllar Kar veya Zararı		1.139.963.901	--	1.139.963.901	875.323.745	--	875.323.745
14,6.2	Dönem Net Kar veya Zararı		900.426.650	--	900.426.650	264.640.156	--	264.640.156
	<b>YÜKÜMLÜLÜK TOPLAMI</b>		<b>7.949.594.062</b>	<b>--</b>	<b>7.949.594.062</b>	<b>7.014.663.855</b>	<b>2.356.368</b>	<b>7.017.020.223</b>

İlişikteki dipnotlar bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



# Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihi İtibarıyla

Bireysel 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	
<b>I.</b>	<b>RİSKİ ÜSTLENİLEN FAKTORİNG İŞLEMLERİ</b>		--	--	--	--	--	
<b>II.</b>	<b>RİSKİ ÜSTLENİLMEYEN FAKTORİNG İŞLEMLERİ</b>		--	--	--	--	--	
<b>III.</b>	<b>TASARRUF FİNANSMAN SÖZLEŞMELERİ İŞLEMLERİ</b>		--	--	--	--	--	
<b>IV.</b>	<b>ALINAN TEMİNATLAR</b>	26	2.150.258.487	--	2.150.258.487	369.400.000	--	369.400.000
<b>V.</b>	<b>VERİLEN TEMİNATLAR</b>	26	365.960.000	--	365.960.000	511.080.000	--	511.080.000
<b>VI.</b>	<b>TAAHHÜTLER</b>		--	--	--	--	--	--
6.1	Cayılamaz 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		--	--	--	--	--	--
<b>VII.</b>	<b>TÜREV FİNANSAL ARAÇLAR</b>		--	--	--	--	--	--
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		--	--	--	--	--	--
<b>VIII.</b>	<b>EMANET KIYMETLER</b>		--	--	--	--	--	--
	<b>NAZIM HESAPLAR TOPLAMI</b>		2.516.218.487	--	2.516.218.487	880.480.000	--	880.480.000

İlişikteki dipnotlar bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel 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
1	<b>GELİR VE GİDER KALEMLERİ</b>	<b>Dipnot</b>	
<b>I.</b>	<b>ESAS FAALİYET GELİRLERİ</b>		
	<b>FAKTÖRİNG GELİRLERİ</b>	--	--
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	--	--
	<b>FİNANSMAN KREDİLERİNDEN GELİRLER</b>	--	--
1.3	Finansman Kredilerinden Alınan Faizler	--	--
1.4	Finansman Kredilerinden Alınan Ücret ve Komisyonlar	--	--
	<b>KİRALAMA GELİRLERİ</b>	--	--
1.5	Finansal Kiralama Gelirleri	--	--
1.6	Faaliyet Kiralaması Gelirleri	--	--
1.7	Kiralama İşlemlerinden Alınan Ücret ve Komisyonlar	--	--
	<b>TASARRUF FİNANSMAN GELİRLERİ</b>	<b>18</b>	<b>631.078.588</b>
1.8	Tasarruf Finansman Alacaklarından Alınan Kar Payları	--	--
1.9	Tasarruf Finansman Faaliyetlerinden Alınan Ücret ve Komisyonlar	1.381.704.204	631.078.588
<b>II.</b>	<b>FİNANSMAN GİDERLERİ (-)</b>	<b>24</b>	<b>(13.807.119)</b>
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	(1.649.149)	(2.433.609)
<b>III.</b>	<b>BRÜT K/Z (I+II)</b>	<b>1.360.025.133</b>	<b>617.271.469</b>
<b>IV.</b>	<b>ESAS FAALİYET GİDERLERİ (-)</b>	<b>19</b>	<b>(525.051.011)</b>
4.1	Personel Giderleri	(469.725.581)	(313.220.014)
4.2	Kıdem Tazminatı Karşılığı Gideri	(5.906.993)	(1.507.496)
4.3	Araştırma Geliştirme Giderleri	--	--
4.4	Genel İşletme Giderleri	(300.968.869)	(210.323.501)
4.5	Diğer	--	--
<b>V.</b>	<b>BRÜT FAALİYET K/Z (III-IV)</b>	<b>583.423.690</b>	<b>92.220.458</b>
<b>VI.</b>	<b>DİĞER FAALİYET GELİRLERİ</b>	<b>20</b>	<b>248.020.539</b>
6.1	Bankalardan Alınan Faizler	--	8.126.240
6.2	Menkul Değerlerden Alınan Kar Payları	38.841.706	25.594.127
6.3	Temettü Gelirleri	--	--
6.4	Sermaye Piyasası İşlemleri Karı	--	537.200
6.5	Türev Finansal İşlemler Karı	--	--
6.6	Kambiyo İşlemleri Karı	50.480.145	116.555.445
6.7	Diğer	577.351.450	97.207.527
<b>VII.</b>	<b>KARŞILIK GİDERLERİ</b>	<b>23</b>	<b>(13.411.831)</b>
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)
<b>VIII.</b>	<b>DİĞER FAALİYET GİDERLERİ (-)</b>	<b>21</b>	<b>(73.331.504)</b>
8.1	Menkul Değerler Değer Düşüş Gideri	--	--
8.2	Duran Varlıklar Değer Düşüş Giderleri	--	--
8.3	Sermaye Piyasası İşlemleri Zararı	--	--
8.4	Türev Finansal İşlemlerden Zarar	--	--
8.5	Kambiyo İşlemleri Zararı	--	--
8.6	Diğer	(9.650.905)	(73.331.504)
<b>IX.</b>	<b>NET FAALİYET K/Z (V+...+VIII)</b>	<b>1.234.668.094</b>	<b>253.497.662</b>
	<b>BİRLEŞME İŞLEMİ SONRASINDA GELİR OLARAK KAYDEDİLEN FAZLALIK TUTARI</b>	--	--
<b>XI.</b>	<b>ÖZKAYNAK YÖNTEMİ UYGULANAN ORTAKLIKLARDAN KAR/ZARAR</b>	--	--
<b>XII.</b>	<b>NET PARASAL POZİSYON KARI/ZARARI</b>	--	--
<b>XIII.</b>	<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ K/Z (IX+X+XI+XII)</b>	<b>1.234.668.094</b>	<b>253.497.662</b>
<b>XIV.</b>	<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ KARŞILIĞI (±)</b>	<b>25</b>	<b>11.142.494</b>
14.1	Cari Vergi Karşılığı	(223.418.446)	(15.535.421)
14.2	Ertelenmiş Vergi Gider Etkisi (+)	(110.822.998)	--
14.3	Ertelenmiş Vergi Gelir Etkisi (-)	--	26.677.915
<b>XV.</b>	<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM NET K/Z (XIII±XIV)</b>	<b>900.426.650</b>	<b>264.640.156</b>
<b>XVI.</b>	<b>DURDURULAN FAALİYETLERDEN GELİRLER</b>	--	--
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	--	--
<b>XVII.</b>	<b>DURDURULAN FAALİYETLERDEN GİDERLER (-)</b>	--	--
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	--	--
<b>XVIII.</b>	<b>DURDURULAN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ K/Z (XVI-XVII)</b>	--	--
<b>XIX.</b>	<b>DURDURULAN FAALİYETLER VERGİ KARŞILIĞI (±)</b>	--	--
19.1	Cari Vergi Karşılığı	--	--
19.2	Ertelenmiş Vergi Gider Etkisi (+)	--	--
19.3	Ertelenmiş Vergi Gelir Etkisi (-)	--	--
<b>XX.</b>	<b>DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM NET K/Z (XVIII±XIX)</b>	--	--
<b>XXI.</b>	<b>DÖNEM NET KARI/ZARARI (XV+XX)</b>	<b>900.426.650</b>	<b>264.640.156</b>
	Hisse Başına Kar/Zarar		

İlişikteki dipnotlar bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır

**Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi**  
31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait  
Bireysel 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
<b>I.</b>	<b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>	<b>900.426.650</b>	<b>264.640.156</b>
<b>II.</b>	<b>DİĞER KAPSAMLI GELİRLER</b>	<b>14.494.095</b>	<b>(7.353.112)</b>
<b>2.1</b>	<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>		
2.1.1	Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	34.202.170	--
2.1.2	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	--	--
2.1.3	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	(20.359.823)	(9.191.390)
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	651.748	1.838.278
<b>2.2</b>	<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar</b>		
2.2.1	Yabancı Para Çevirim Farkları	--	--
2.2.2	Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıkların Değerleme ve/veya Sınıflandırma Gelirleri/Giderleri	--	--
2.2.3	Nakit Akış Riskinden Korunma Gelirleri/Giderleri	--	--
2.2.4	Yurtdışındaki İşletmeye İlişkin Yatırım Riskinden Korunma Gelirleri/Giderleri	--	--
2.2.5	Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları	--	--
2.2.6	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	--	--
<b>III.</b>	<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (I+II)</b>	<b>914.920.745</b>	<b>257.287.044</b>

İlişikteki dipnotlar bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel 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	Toplam Özkaynak
							1	2	3	4	5	6				
	<b>ÖNCEKİ DÖNEM (1 Ocak – 31 Aralık 2021)</b> (Bağımsız Denetimden Geçmiş)															
<b>I.</b>	<b>Dönem Başı Bakiyesi</b>		<b>300.000.000</b>	--	--	--	<b>88.035.362</b>	<b>(1.258.472)</b>	--	--	--	--	--	<b>600.698.377</b>	<b>403.252.651</b>	<b>1.390.727.918</b>
<b>II.</b>	<b>TMS 8 Uyarınca Yapılan Düzeltmeler</b>		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2.1	Hataların Düzeltilmesinin Etkisi		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2.2	Muhasebe Politikasında Yapılan Değişikliklerin Etkisi		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
<b>III.</b>	<b>Yeni Bakiye (I+II)</b>		<b>300.000.000</b>	--	--	--	<b>88.035.362</b>	<b>(1.258.472)</b>	--	--	--	--	--	<b>600.698.377</b>	<b>403.252.651</b>	<b>1.390.727.918</b>
<b>IV.</b>	<b>Toplam Kapsamlı Gelir</b>		--	--	--	--	--	<b>(7.353.112)</b>	--	--	--	--	--	--	--	<b>(7.353.112)</b>
<b>V.</b>	<b>Nakden Gerçekleştirilen Sermaye Artırımı</b>		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
<b>VI.</b>	<b>İç Kaynaklardan Gerçekleştirilen Sermaye Artırımı</b>		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
<b>VII.</b>	<b>Ödenmiş Sermaye Enflasyon Düzeltme Farkı</b>		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
<b>VIII.</b>	<b>Hisse Senedine Dönüştürülebilir Tahviller</b>		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
<b>IX.</b>	<b>Sermaye Benzeri Krediler</b>		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
<b>X.</b>	<b>Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış /Azalış</b>		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	<b>3.966.195</b>	<b>403.252.651</b>	<b>(403.252.651)</b>	<b>3.966.195</b>
<b>XI.</b>	<b>Dönem Net Kârı veya Zararı</b>		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	<b>264.640.156</b>	<b>264.640.156</b>
<b>XII.</b>	<b>Kâr Dağıtım</b>		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	<b>(128.627.283)</b>	--	<b>(128.627.283)</b>
12.1	Dağıtılan Temettü		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	<b>(128.627.283)</b>	--	<b>(128.627.283)</b>
12.2	Yedeklere Aktarılan Tutarlar		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	<b>17.150.956</b>	--	--	<b>17.150.956</b>
12.3	Diğer		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
	<b>Dönem Sonu Bakiyesi (31 Aralık 2021)</b>	<b>17</b>	<b>300.000.000</b>	--	--	--	<b>88.035.362</b>	<b>(8.611.584)</b>	--	--	--	--	<b>21.117.151</b>	<b>875.323.745</b>	<b>264.640.156</b>	<b>1.540.504.830</b>
	<b>CARİ DÖNEM (1 Ocak – 31 Aralık 2022)</b> (Bağımsız Denetimden Geçmiş)															
<b>I.</b>	<b>Dönem Başı Bakiyesi</b>		<b>300.000.000</b>	--	--	--	<b>88.035.362</b>	<b>(8.611.584)</b>	--	--	--	--	<b>21.117.151</b>	<b>875.323.745</b>	<b>264.640.156</b>	<b>1.540.504.830</b>
<b>II.</b>	<b>TMS 8 Uyarınca Yapılan Düzeltmeler</b>		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2.1	Hataların Düzeltilmesinin Etkisi		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2.2	Muhasebe Politikasında Yapılan Değişikliklerin Etkisi		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
<b>III.</b>	<b>Yeni Bakiye (I+II)</b>		<b>300.000.000</b>	--	--	--	<b>88.035.362</b>	<b>(8.611.584)</b>	--	--	--	--	<b>21.117.151</b>	<b>875.323.745</b>	<b>264.640.156</b>	<b>1.540.504.830</b>
<b>IV.</b>	<b>Toplam Kapsamlı Gelir</b>		--	--	--	--	<b>30.781.953</b>	<b>(16.287.858)</b>	--	--	--	--	--	--	--	<b>14.494.095</b>
<b>V.</b>	<b>Nakden Gerçekleştirilen Sermaye Artırımı</b>		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
<b>VI.</b>	<b>İç Kaynaklardan Gerçekleştirilen Sermaye Artırımı</b>		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
<b>VII.</b>	<b>Ödenmiş Sermaye Enflasyon Düzeltme Farkı</b>		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
<b>VIII.</b>	<b>Hisse Senedine Dönüştürülebilir Tahviller</b>		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
<b>IX.</b>	<b>Sermaye Benzeri Krediler</b>		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
<b>X.</b>	<b>Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış /Azalış (Not 24)</b>		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	<b>9.050.972</b>	<b>264.640.156</b>	<b>(264.640.156)</b>	<b>9.050.972</b>
<b>XI.</b>	<b>Dönem Net Kârı veya Zararı</b>		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	<b>900.426.650</b>	<b>900.426.650</b>
<b>XII.</b>	<b>Kâr Dağıtım</b>		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
12.1	Dağıtılan Temettü		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
12.2	Yedeklere Aktarılan Tutarlar		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
12.3	Diğer		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
	<b>Dönem Sonu Bakiyesi (31 Aralık 2022)</b>	<b>17</b>	<b>300.000.000</b>	--	--	--	<b>118.817.315</b>	<b>(24.899.442)</b>	--	--	--	--	<b>30.168.123</b>	<b>1.139.963.901</b>	<b>900.426.650</b>	<b>2.464.476.547</b>

İlişikteki dipnotlar bireysel 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 gelirlerinden 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 gelirlerinden 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

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

## Bireysel 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
<b>A.</b>	<b>ESAS FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		
<b>1,1</b>	<b>Esas Faaliyet Konusu Varlık ve Yükümlülüklerdeki Değişim Öncesi Faaliyet Karı</b>	<b>678.490.405</b>	<b>(232.208.863)</b>
1.1.1	Alınan Kar Payları/Kiralama Gelirleri	38.841.706	34.257.567
1.1.2	Ödenen Kar Payları/Kiralama Giderleri	(1.649.149)	(2.433.609)
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	(476.476.614)	(316.599.502)
1.1.8	Ödenen Vergiler	(130.817.554)	(9.337.848)
1.1.9	Diğer	(133.112.188)	(569.174.059)
<b>1,2</b>	<b>Esas Faaliyet Konusu Varlık ve Yükümlülüklerdeki Değişim</b>	<b>(721.177.827)</b>	<b>391.937.355</b>
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)	112.117.408	(1.334.792.471)
1.2.5	Diğer Varlıklardaki Net Artış (Azalış)	(863.142.485)	181.743.683
1.2.6	Kiralama İşlemlerinden Borçlarda Net Artış (Azalış)	88.656.403	1.454.991
1.2.7	Tasarruf Fon Havuzundaki Net Artış (Azalış)	(274.216.431)	1.571.233.549
1.2.8	Vadesi Gelmiş Borçlarda Net Artış (Azalış)	--	--
1.2.9	Alınan Kredilerdeki Net Artış (Azalış)	(6.556.956)	(14.954.169)
1.2.10	Vadesi Gelmiş Borçlarda Net Artış (Azalış)	--	--
1.2.11	Diğer Borçlarda Net Artış (Azalış)	221.964.234	(12.748.228)
<b>I.</b>	<b>Esas Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı</b>	<b>(42.687.422)</b>	<b>159.728.492</b>
<b>B.</b>	<b>YATIRIM FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIŞLARI</b>		
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)	1.750.000	--
2.3	Satın Alınan Menkuller ve Gayrimenkuller	(150.847.226)	(24.508.567)
2.4	Elden Çıkarılan Menkul ve Gayrimenkuller	2.951.687	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)
<b>II.</b>	<b>Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı</b>	<b>(147.730.185)</b>	<b>(27.850.941)</b>
<b>C.</b>	<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIŞLARI</b>		
3.1	Krediler ve İhraç Edilen Menkul Değerlerden Sağlanan Nakit	--	--
3.2	Krediler ve İhraç Edilen Menkul Değerlerden Kaynaklanan Nakit Çıkışı	--	--
3.3	İhraç Edilen Sermaye Araçları	--	--
3.4	Temettü Ödemeleri	--	(111.476.328)
3.5	Kiralamaya İlişkin Ödemeler	(20.029.922)	(11.373.510)
3.6	Diğer	--	3.966.196
<b>III.</b>	<b>Finansman Faaliyetlerinden Sağlanan Net Nakit</b>	<b>(20.029.922)</b>	<b>(118.883.642)</b>
<b>IV.</b>	<b>Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar Üzerindeki Etkisi</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>V.</b>	<b>Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklardaki Net Artış/(Azalış)</b>	<b>(210.447.529)</b>	<b>12.993.909</b>
<b>VI.</b>	<b>Dönem Başındaki Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar</b>	<b>287.966.196</b>	<b>274.972.287</b>
<b>VII.</b>	<b>Dönem Sonundaki Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar</b>	<b>77.518.667</b>	<b>287.966.196</b>

İlişikteki dipnotlar bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

## Bireysel 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
<b>I. DÖNEM KARININ DAĞITIMI</b>	<b>25</b>		
1.1 DÖNEM KARI		1.234.668.094	253.497.662
1.2 ÖDENECEK VERGİ VE YASAL YÜKÜMLÜLÜKLER (-)		(334.241.444)	11.142.494
1.2.1 Kurumlar Vergisi (Gelir Vergisi)		(223.418.446)	(15.535.421)
1.2.2 Gelir Vergisi Kesintisi			
1.2.3 Diğer Vergi ve Yasal Yükümlülükler		(110.822.998)	26.677.915
<b>A. NET DÖNEM KARI (1.1-1.2)</b>		<b>900.426.650</b>	<b>264.640.156</b>
1.3 GEÇMİŞ DÖNEM ZARARI (-)		--	--
1.4 BİRİNCİ TERTİP YASAL YEDEK AKÇE (-)		--	--
1.5 KURULUŞTA BIRAKILMASI VE TASARRUFU ZORUNLU YASAL FONLAR (-)		--	--
<b>B DAĞITILABİLİR NET DÖNEM KARI [(A-1.3-1.4-1.5)]</b>		<b>900.426.650</b>	<b>264.640.156</b>
1.6 ORTAKLARA BİRİNCİ TEMETTÜ (-)			
1.6.1 Hisse Senedi Sahiplerine		--	--
1.6.2 İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine		--	--
1.6.3 Katılma İntifa Senetlerine		--	--
1.6.4 Kara İştirakli Tahvillere		--	--
1.6.5 Kar ve Zarar Ortaklığı Belgesi Sahiplerine		--	--
1.7 PERSONELE TEMETTÜ (-)		--	--
1.8 YÖNETİM KURULUNA TEMETTÜ (-)		--	--
1.9 ORTAKLARA İKİNCİ TEMETTÜ (-)			
1.9.1 Hisse Senedi Sahiplerine		--	--
1.9.2 İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine		--	--
1.9.3 Katılma İntifa Senetlerine		--	--
1.9.4 Kara İştirakli Tahvillere		--	--
1.9.5 Kar ve Zarar Ortaklığı Belgesi Sahiplerine		--	--
1.10 İKİNCİ TERTİP YASAL YEDEK AKÇE (-)		--	--
1.11 STATÜ YEDEKLERİ (-)		--	--
1.12 OLAĞANÜSTÜ YEDEKLER		--	--
1.13 DİĞER YEDEKLER		--	--
1.14 ÖZEL FONLAR		--	--
<b>II. YEDEKLERDEN DAĞITIM</b>			
2.1 DAĞITILAN YEDEKLER		--	--
2.2 İKİNCİ TERTİP YASAL YEDEKLER (-)		--	--
2.3 ORTAKLARA PAY (-)		--	--
2.3.1 Hisse Senedi Sahiplerine		--	--
2.3.2 İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine		--	--
2.3.3 Katılma İntifa Senetlerine		--	--
2.3.4 Kara İştirakli Tahvillere		--	--
2.3.5 Kar ve Zarar Ortaklığı Belgesi Sahiplerine		--	--
2.4 PERSONELE PAY (-)		--	--
2.5 YÖNETİM KURULUNA PAY (-)		--	--
<b>III. HİSSE BAŞINA KAR</b>			
3.1 HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (TL)		--	--
3.2 HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (%)		--	--
3.3 İMTİYAZLI HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (TL)		--	--
3.4 İMTİYAZLI HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (%)		--	--
<b>IV. HİSSE BAŞINA TEMETTÜ</b>			
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 bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

## İÇİNDEKİLER

1	Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu	10
2	Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar	10
2.1	Uygulanan Muhasebe Standartları	10
2.2	Sunuma İlişkin Temel Esaslar	11
2.3	Standartlarda Değişiklikler ve Yorumlar	12
2.4	Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti	14
2.5	Önemli muhasebe tahmin ve varsayımları	24
3	Nakit Değerler ve Bankalar	25
4	Tasarruf Finansman Alacakları ve Borçları	25
5	Alınan Krediler	26
6	Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	27
7	Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	27
8	Satış Amaçlı Elde Tutulan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Varlıklar	28
9	Diğer Aktifler	29
10	Kiralama İşlemleri	30
11	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	30
12	Maddi Duran Varlıklar	31
13	Maddi Olmayan Duran Varlıklar	33
14	Ertelenmiş Vergi	34
15	Karşılıklar	35
16	Diğer Yükümlülükler	37
17	Özkaynaklar	38
18	Tasarruf Finansman Gelirleri	39
19	Esas Faaliyet Giderleri	39
20	Diğer Gelirler	40
21	Diğer Giderler	40
22	Bağımsız Denetim Kuruluşuna Verilen Ücretler	40
23	Karşılık Giderleri	41
24	Finansman Giderleri	41
25	Sürdürülen Faaliyetler Vergi Karşılığı	41
26	Şarta Bağlı Varlık ve Yükümlülükler	43
27	İlişkili Taraf Açıklamaları	44
28	Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi	49
29	Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar	56

## **Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi**

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

### **1 Şirket'in 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.

Şirket bünyesinde, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren dönemde ortalama 1383 kişi istihdam edilmiştir. (31 Aralık 2021: 1428 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

Şirket'in ortakları ve bu ortakların paylarına ilişkin bilgiler 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%
<b>Toplam Ödenmiş Sermaye</b>	<b>300.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>300.000.000</b>	<b>100%</b>

### **Finansal tabloların onaylanması**

31 Aralık 2022 tarihi ve bu tarihte sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan bireysel finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 2 Haziran 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**

Şirket, ilişikteki bireysel 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 ("KGGK") 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 hazırlanmıştır.

Bireysel 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.



## **Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi**

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

---

## **2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)**

### **2.2 Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

#### **2.2.1 Geçerli ve raporlama para birimi**

Şirket'in 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 bulunmadığı 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.

#### **2.2.4 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi**

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in bireysel finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bireysel finansal durum tablosunu, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla hazırlanmış bireysel finansal durum tablosu ile; 1 Ocak- 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait bireysel kar veya zarar tablosu, bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel nakit akış tablosu ve bireysel 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. Şirket'in 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. Şirket'in 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**

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel 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**

Şirket'in 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 ertelenmiştir. Bu değişiklikler, TFRS 4'teki TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanmasına ilişkin geçici muafiyetin belirlenmiş tarihini 1 Ocak 2023'e ertelenmiştir.

**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 kavuşturmuştur.

**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**

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel 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, Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

Şirket, bireysel 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.

Şirket’in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla söz konusu reform kapsamında işlemi bulunmamaktadır.

## **Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi**

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

---

## **2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)**

### **2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti**

Bireysel 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, Şirket'in müşterilerine sağlamış olduğu toplam finansman tutarını ifade eder. Bu alacaklar, itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden muhasebeleştirilir.

## **Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi**

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel 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 Şirket'in tasarruf finansman alacakları portföyündeki tahsili şüpheli alacakları kapsayacak şekilde belirlenmektedir. Şirket, 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, Şirket 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 Şirket 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. Şirket 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**

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel 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, Şirket’in bu finansal araçlara hukuki olarak taraf olması durumunda Şirket’in 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, KGGK 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 faiz gelirleri gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Şirket, 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**

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel 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 faiz 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 Şirket 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 Şirket 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 Şirketlerinin belirlenmesi

Bu kapsamda, Şirket 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, Şirket 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*

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in 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**

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel 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)**

##### *g) Türev finansal araçlar*

Şirket'in faaliyetleri, temel olarak işletmeyi kurlar ve faiz oranlarındaki değişimlere bağlı olan finansal risklere maruz bırakır. Şirket'in gelecekte gerçekleşecek döviz ve kredi işlemlerine bağlı kur dalgalanmaları ile ilişkilendirilen finansal risklerini yönetmek amacıyla türev finansal araçları kullanabilmektedir.

Türev finansal araçlar, sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değer ile hesaplanır ve sonraki raporlama dönemlerinde gerçeğe uygun değerleri ile yeniden hesaplanırlar. Türev finansal araçları riskten korunma olarak belirlenir ve buna bağlı olarak bu türev işlemlerinin rayiç değerlerindeki değişim cari dönemin gelir gideri ile ilişkilendirilir.

Vadeli döviz sözleşmelerinin gerçeğe uygun değeri iskonto edilmiş nakit akım yöntemi ile belirlenmektedir.

#### **Yabancı para işlemleri**

Dövizle ifade edilen işlemler, işlemin gerçekleştiği zaman geçerli olan kur üzerinden Türk lirasına çevirmektedir. 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:

<b>Açıklama</b>	<b>Ömür (Yıl)</b>
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**

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel 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:

<b>Açıklama</b>	<b>Ömür (Yıl)</b>
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 istatistik varsayımlar Not 15'te açıklanmıştır.

Aktüeryal farklar hariç kıdem tazminatı karşılığında meydana gelen bütün değişiklikler kar veya zarara kaydedilir. Aktüeryal farklar ise kar zararda 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 zımni 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**

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel 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**

##### ***Şirket – 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 işlemi içerdiği kabul edilir. Şirket, bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama niteliği taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Şirket, 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 yakınına 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 Şirket, 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 Şirket 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 Şirket tarafından katlanılacak tahmini maliyetler de ilk ölçüm tutarına ilave edilir.

## **Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi**

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel 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)**

Şirket 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 amortismanına tabi 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, Şirket 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.

Şirket'in 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 Şirket, 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. Şirket, 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 Şirket ve kiralayan tarafından müştereken uygulanabilir opsiyonlardan oluşmaktadır. Ancak eğer söz konusu uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları, sözleşmeye göre Şirket'in inisiyatifindeyse ve opsiyonların kullanımı makul derecede kesinse, kiralama süresi bu husus göz önünde bulundurularak belirlenir. Eğer şartlarda önemli bir değişiklik olursa yapılan değerlendirme Şirket tarafından gözden geçirilmektedir.

#### **Kolaylaştırıcı uygulamalar**

Kiralama süresi 12 ay ve daha kısa olan kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ile Şirket 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 oluştukları dönemde gider olarak muhasebeleştirilmeye devam edilmektedir.

## **Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi**

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

---

## **2 Finansal Tabloların 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; Şirket'in 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 Şirket söz konusu hususları ilgili bireysel 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, Şirket temettü ödemesi almaya hak kazandığında tahakkuk esasına göre gelir yazılır.

##### **(iv) Kambiyo işlemlerinden kar/zararlar**

Kambiyo işlemlerinden kar/zararlar yabancı para işlemler sonucu dövizde 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, kiralama işlemlerinden 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**

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel 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 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 temettüler**

Adi hisseler, sermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, 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, Şirket 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, Şirket bireysel finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyorsa Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

## **Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi**

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel 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**

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

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

### **2.5 Önemli muhasebe tahmin ve varsayımları**

Şirket bireysel 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. Şirket, "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 yansıtılmaktadır.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket 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

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel 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	69.314.673	276.349.539
-Vadesiz Mevduat	65.896.614	89.949.461
<i>TL</i>	64.836.426	51.972.930
<i>USD</i>	228.621	34.581.448
<i>EUR</i>	816.846	2.415.625
<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	3.418.059	186.400.078
<i>TL</i>	3.418.059	172.779.115
<i>USD</i>	--	58.522
<i>EUR</i>	--	13.562.441
Kredi Kartı Alacakları	14.431.713	16.257.037
<b>Toplam</b>	<b>83.747.204</b>	<b>292.610.087</b>

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla nakit akış tablosundaki nakit ve nakde eşdeğer varlıklar toplamı 77.518.667 TL'dir (31 Aralık 2021: 287.966.196 TL).

Şirket'in 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
<b>Toplam</b>	<b>3.416.261.100</b>	<b>3.586.979.864</b>
Takipteki Tasarruf Finansman Alacakları Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	(1.948.660)	(5.542.406)
<b>Toplam</b>	<b>3.414.312.440</b>	<b>3.581.437.458</b>

## Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel 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
<b>Toplam</b>	<b>3.414.312.440</b>	<b>3.581.437.458</b>

#### Özel Karşılıklar

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri 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)
<b>Toplam</b>	<b>5.609.009</b>	<b>(1.948.660)</b>	<b>8.743.365</b>	<b>(5.542.406)</b>

#### 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
<b>Toplam</b>	<b>4.693.559.755</b>	<b>4.967.776.186</b>

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
<b>Toplam</b>	<b>4.693.559.755</b>	<b>4.967.776.186</b>

### 5 Alınan Krediler

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

Alınan kredilerin vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	TP	YP	TP	YP
Banka Kredileri	--	--	4.894.183	2.356.368
<b>Toplam</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>4.894.183</b>	<b>2.356.368</b>



## Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel 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	103.942.635	2.045.255
Altın Hesapları	459.327.845	525.078.518
Sukuk ve Vakalalar	1.058.093.747	535.453.782
<b>Toplam</b>	<b>1.621.364.227</b>	<b>1.062.577.555</b>

### 7 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	İştirak Oranı (%)	31 Aralık 2022	İştirak Oranı (%)	31 Aralık 2021
Hekimbey (*)	--	--	50%	6.581.553
<b>Toplam</b>		<b>--</b>		<b>6.581.553</b>

Şirket'in 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)	--
<b>Dönem sonu özkaynak</b>	<b>--</b>	<b>6.581.553</b>

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

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel 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
<b>Toplam</b>		<b>308.850.709</b>		<b>308.850.709</b>

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

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

### 9 Diğer Aktifler

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Stoklar (*)	376.212.720	264.071.887
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Not 27)	166.454.253	209.003.899
Gelir Tahakkukları (**)	89.484.917	22.627.112
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not 27)	68.746.030	44.872.482
Gelecek Aylara Ait Giderler	9.537.502	8.783.515
Alacak Senetleri	8.810.119	18.949.877
Devreden KDV	8.657.643	--
Alicılar	5.182.625	4.735.517
Verilen Depozito ve Teminatlar	3.985.783	1.228.246
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	600.000	--
Personelden Avanslar	226.394	185.089
Verilen Sipariş Avansları	128.141	3.273.404
İş Avansları	110.071	220.143
<b>Toplam</b>	<b>738.136.198</b>	<b>577.951.171</b>

(\*) 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

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel 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
<b>Toplam</b>	<b>174.758.719</b>	<b>86.102.316</b>

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
<b>Dönem Sonu Bakiyesi</b>	<b>174.758.719</b>	<b>86.102.316</b>

Şirket'in 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	Değerleme	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Arsalar	465.321.120	--	--	287.703.743	(484.391)	<b>752.540.472</b>
Binalar	455.634.500	279.605	27.367.973	196.425.863	(1.995.000)	<b>677.712.941</b>
<b>Toplam</b>	<b>920.955.620</b>	<b>279.605</b>	<b>27.367.973</b>	<b>484.129.606</b>	<b>(2.479.391)</b>	<b>1.430.253.413</b>

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

Maliyet	1 Ocak 2021	İlaveler	Transfer	Çıkışlar	31 Aralık 2021
Arsalar	588.679.611	50.000	--	(123.408.491)	<b>465.321.120</b>
Binalar	128.900.000	67.900	422.685.469	(96.018.869)	<b>455.634.500</b>
<b>Toplam</b>	<b>717.579.611</b>	<b>117.900</b>	<b>422.685.469</b>	<b>(219.427.360)</b>	<b>920.955.620</b>

Şirket'in 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**

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel 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	Değerleme	Transferler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Binalar	103.419.167	--	32.681.873	(28.261.040)	--	<b>107.840.000</b>
Tesis Makine ve Cihazlar	6.720.575	84.369	--	--	--	<b>6.804.944</b>
Taşıtlar	9.201.671	2.475.000	--	--	(815.345)	<b>10.861.326</b>
Mobilya ve Demirbaşlar	62.212.333	7.526.031	--	--	(77.566)	<b>69.660.798</b>
Özel Maliyetler	28.977.933	1.972.801	--	--	--	<b>30.950.734</b>
Kullanım Hakkı Varlıkları	150.849.620	132.849.621	--	--	--	<b>283.699.241</b>
<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>
<b>Toplam</b>	<b>361.381.299</b>	<b>144.907.822</b>	<b>32.681.873</b>	<b>(28.261.040)</b>	<b>(892.911)</b>	<b>509.817.043</b>

Birikmiş Amortisman	1 Ocak 2022	Cari Dönem Amortismanı	Çıkışlar	Transferler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Binalar	(2.413.364)	--	1.520.297	893.067	--	--
Tesis Makine ve Cihazlar	(1.491.355)	(720.660)	--	--	--	<b>(2.212.015)</b>
Taşıtlar	(3.757.301)	(1.485.695)	--	--	397.417	<b>(4.845.579)</b>
Mobilya ve Demirbaşlar	(21.622.409)	(10.271.042)	--	--	23.198	<b>(31.870.253)</b>
Özel Maliyetler	(19.680.061)	(5.185.977)	--	--	--	<b>(24.866.038)</b>
Kullanım Hakkı Varlıkları	(78.106.639)	(52.740.774)	--	--	--	<b>(130.847.413)</b>
<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>
<b>Toplam</b>	<b>(127.071.129)</b>	<b>(70.404.148)</b>	<b>1.520.297</b>	<b>893.067</b>	<b>420.615</b>	<b>(194.641.298)</b>

**Net Defter Değeri** **234.310.170** **315.175.745**

Şirket'in gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri 2022 yılının Mart ayı itibariyle Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından belirlenmiştir.

**Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi**

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel 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:

<b>Maliyet</b>	<b>1 Ocak 2021</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Binalar	100.037.040	3.382.127	--	<b>103.419.167</b>
Tesis Makine ve Cihazlar	6.398.927	321.648	--	<b>6.720.575</b>
Taşıtlar	6.808.880	3.611.999	(1.219.208)	<b>9.201.671</b>
Mobilya ve Demirbaşlar	51.022.526	11.272.116	(82.309)	<b>62.212.333</b>
Özel Maliyetler	25.572.561	3.405.372	--	<b>28.977.933</b>
Kullanım Hakkı Varlıkları	122.393.993	28.455.627	--	<b>150.849.620</b>
<i>Binalar</i>	<i>122.393.993</i>	<i>12.140.685</i>	<i>--</i>	<i>134.534.678</i>
<i>Araçlar</i>	<i>--</i>	<i>16.314.942</i>	<i>--</i>	<i>16.314.942</i>
<b>Toplam</b>	<b>312.233.927</b>	<b>50.448.889</b>	<b>(1.301.517)</b>	<b>361.381.299</b>

<b>Birikmiş Amortisman</b>	<b>1 Ocak 2021</b>	<b>Cari Dönem Amortismanı</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Binalar	--	(2.413.364)	--	<b>(2.413.364)</b>
Tesis Makine ve Cihazlar	(787.004)	(704.351)	--	<b>(1.491.355)</b>
Taşıtlar	(2.934.324)	(1.494.100)	671.123	<b>(3.757.301)</b>
Mobilya ve Demirbaşlar	(11.607.074)	(10.045.337)	30.002	<b>(21.622.409)</b>
Özel Maliyetler	(12.390.029)	(7.290.032)	--	<b>(19.680.061)</b>
Kullanım Hakkı Varlıkları	(50.447.304)	(27.659.335)	--	<b>(78.106.639)</b>
<i>Binalar</i>	<i>(50.447.304)</i>	<i>(26.299.757)</i>	<i>--</i>	<i>(76.747.061)</i>
<i>Araçlar</i>	<i>--</i>	<i>(1.359.578)</i>	<i>--</i>	<i>(1.359.578)</i>
<b>Toplam</b>	<b>(78.165.735)</b>	<b>(49.606.519)</b>	<b>701.125</b>	<b>(127.071.129)</b>

<b>Net Defter Değeri</b>	<b>234.068.192</b>			<b>234.310.170</b>
--------------------------	--------------------	--	--	--------------------

**Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi**

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel 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:

<b>Maliyet</b>	<b>1 Ocak 2022</b>	<b>İlaveler</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Haklar	4.602.741	288.778	<b>4.891.519</b>
Diğer Maddi Duran Varlıklar	2.371.218	3.288.581	<b>5.659.799</b>
<b>Toplam</b>	<b>6.973.959</b>	<b>3.577.359</b>	<b>10.551.318</b>

<b>Birikmiş Amortisman</b>	<b>1 Ocak 2022</b>	<b>Cari Dönem Amortismanı</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Haklar	(3.035.300)	(1.096.215)	<b>(4.131.515)</b>
Diğer Maddi Duran Varlıklar	(411.476)	(1.304.471)	<b>(1.715.947)</b>
<b>Toplam</b>	<b>(3.446.776)</b>	<b>(2.400.686)</b>	<b>(5.847.462)</b>

<b>Net Defter Değeri</b>	<b>3.527.183</b>		<b>4.703.856</b>
--------------------------	------------------	--	------------------

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

<b>Maliyet</b>	<b>1 Ocak 2021</b>	<b>İlaveler</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Haklar	4.191.911	410.830	<b>4.602.741</b>
Diğer Maddi Duran Varlıklar	266.743	2.104.475	<b>2.371.218</b>
<b>Toplam</b>	<b>4.458.654</b>	<b>2.515.305</b>	<b>6.973.959</b>

<b>Birikmiş Amortisman</b>	<b>1 Ocak 2021</b>	<b>Cari Dönem Amortismanı</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Haklar	(1.563.488)	(1.471.812)	<b>(3.035.300)</b>
Diğer Maddi Duran Varlıklar	(11.442)	(400.034)	<b>(411.476)</b>
<b>Toplam</b>	<b>(1.574.930)</b>	<b>(1.871.846)</b>	<b>(3.446.776)</b>

<b>Net Defter Değeri</b>	<b>2.883.724</b>		<b>3.527.183</b>
--------------------------	------------------	--	------------------

## Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel 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.

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğüne atfolunan kalemler aşağıdakilerden oluşmaktadır:

	Ertelenmiş Vergi Varlığı/ Yükümlülüğü	
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<b>Ertelenmiş vergi varlıkları</b>		
Reeskont	--	945.548
Kiralamalar	5.476.722	2.671.867
Kullanılmamış izin karşılığı	3.389.184	1.361.140
Şüpheli alacak ve özel karşılıklar	1.966.538	2.148.336
Kıdem tazminatı karşılığı	3.148.167	654.495
Dava karşılığı	4.108.375	1.555.996
Finansal borçlanmalar	--	69.765
Diğer	44.000	35.200
	<b>18.132.986</b>	<b>9.442.347</b>
<b>Ertelenmiş vergi yükümlülükleri (-)</b>		
Stoklar	(12.057.181)	(9.645.744)
Organizasyon gelirleri	(124.941.524)	(120.298.416)
Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer farkları	(18.142.739)	(1.000.572)
Nakit ve nakit benzerleri	--	(503.635)
Maddi duran varlık ve yatırım amaçlı gayrimenkul değerlemesi	(105.751.750)	(12.098.732)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	(9.499.237)	(5.251.729)
Kur değerlemeleri	--	(2.731.714)
	<b>(270.392.431)</b>	<b>(151.530.542)</b>
<b>Ertelenmiş Vergi, Net</b>	<b>(252.259.445)</b>	<b>(142.088.195)</b>

Ertelenmiş vergi hareket tablosu aşağıda belirtilmiştir:

	2022	2021
1 Ocak Bakiyesi	(142.088.195)	(170.604.388)
Kar veya Zarara Kaydedilen	(110.822.998)	26.677.915
Diğer Kapsamlı Gelirde Kaydedilen	651.748	1.838.278
<b>31 Aralık Bakiyesi</b>	<b>(252.259.445)</b>	<b>(142.088.195)</b>



## Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

### 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	13.556.734	6.805.701
Kıdem Tazminatı Karşılığı	12.592.666	3.272.474
<b>Toplam</b>	<b>42.582.900</b>	<b>17.858.155</b>

#### *Dava karşılığı*

Şirket 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 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
<b>Dönem sonu</b>	<b>16.433.500</b>	<b>7.779.980</b>

#### *Kullanılmamış izin karşılığı*

İzin karşılığının yıllar içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Dönem Başı	6.805.701	6.912.715
Dönem İçinde İptal Edilen Karşılık	6.751.033	(107.014)
<b>Dönem sonu</b>	<b>13.556.734</b>	<b>6.805.701</b>

Şirket, 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

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

### 15 Karşılıklar (devamı)

#### Kıdem Tazminatı Karşılığı

Türk İş Kanunu'na göre, Şirket bir senelik çalışma süresini doldurmuş olan ve Şirket ile ilişkisi kesilen veya emekli olan, 25 hizmet yılını (kadınlarda 20) dolduran ve emekliliğini kazanan (kadınlar 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.

Şirket'in 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	3.272.474	6.528.607
Hizmet Maliyeti	3.098.829	810.459
Faiz Maliyeti	2.808.164	697.037
Ödenen Tazminatlar	(16.946.624)	(13.955.019)
Aktüeryal Kazanç	20.359.823	9.191.390
<b>Dönem Sonu Bakiyesi</b>	<b>12.592.666</b>	<b>3.272.474</b>

Aktüeryal fark, kıdem tazminatına hak kazanma oranı, 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**

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel 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:

	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
İlişkili Olmayan Taraflardan Alınan Sipariş Avansları	108.586.720	74.782.286
Ödenecek Vergi ve Fonlar	37.142.779	4.990.444
Satıcılar	29.618.877	23.234.948
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	21.504.246	5.172.707
Ödenecek Personel Ücret Vergileri	9.668.647	4.566.597
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not 27)	8.988.442	1.460.922
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	3.011.605	125.291.811
Personele Borçlar	970.819	974.195
Alınan Depozito ve Teminatlar	278.369	171.071
Vadesi Geçmiş Vergi Borçları	--	4.803.387
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Not 27)	--	601.362
Gider Tahakkukları	--	432.305
Ödenecek Diğer Yükümlülükler	--	66.250
<b>Toplam</b>	<b>219.770.504</b>	<b>246.548.285</b>

## Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

### 17 Özkaynaklar

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in 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%
<b>Toplam Ödenmiş Sermaye</b>	<b>300.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>300.000.000</b>	<b>100%</b>

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 işleminde 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 artırımı veya zarar mahsubunda. olağanüstü yedeklerin kayıtlı değerleri ise bedelsiz sermaye artırımı; nakit kar dağıtımını ya da zarar mahsubunda kullanılabilir.

## Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel 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	1.381.704.204	631.078.588
<b>Toplam</b>	<b>1.381.704.204</b>	<b>631.078.588</b>

### 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	469.725.581	312.815.993
Amortisman ve İtfa Giderleri	76.566.838	57.806.606
Reklam ve Tanıtım Giderleri	68.021.074	37.499.809
Komisyon Giderleri	26.090.385	45.391.303
Danışmanlık Giderleri	22.524.243	9.608.207
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	17.142.594	14.466.900
Taşıtların Giderleri	10.291.907	10.672.397
Bakım ve Onarım Giderleri	7.990.298	3.114.048
Kıdem Tazminatı Karşılığı Giderleri	5.906.993	1.507.496
Sigorta Giderleri	3.944.638	3.120.246
Kira Giderleri	--	1.510.852
Diğer Giderler	68.396.892	27.537.154
<b>Toplam</b>	<b>776.601.443</b>	<b>525.051.011</b>

## Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel 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)	484.129.606	--
Kur Farkı Gelirleri	50.480.145	116.555.445
Kira Sertifikası Satış Karları	38.841.706	25.594.127
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	--
Ertelenmiş Finansman Geliri	4.704.804	101.956
Katılım Hesaplarından Kar Payları	--	8.126.240
Finansal Yatırım Değerleme ve Satış Karları	--	537.200
Diğer	37.398.032	41.440.161
<b>Toplam</b>	<b>666.673.301</b>	<b>248.020.539</b>

### 21 Diğer Giderler

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

	2022	2021
Muhtelif Giderler	9.650.905	13.510.218
MDV Satış Zararı	--	59.821.286
<b>Toplam</b>	<b>9.650.905</b>	<b>73.331.504</b>

### 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	--	--
<b>Toplam</b>	<b>700.000</b>	<b>380.000</b>

Tutarlar KDV hariç gösterilmiştir.

## Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel 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
<b>Toplam</b>	<b>5.777.992</b>	<b>13.411.831</b>

### 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	1.649.149	2.433.609
<b>Toplam</b>	<b>21.679.071</b>	<b>13.807.119</b>

### 25 Sürdürülen Faaliyetler Vergi Karşılığı

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	(102.186.192)	9.585.300
<b>Toplam</b>	<b>(102.186.192)</b>	<b>9.585.300</b>

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. Yürürlüğe giren bu kanuna göre, ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri, varlıkların gerçekleştiği veya yükümlülüklerin yerine getirildiği mezkur dönemler için %25 vergi oranı, 2022 için %23 ve sonraki dönemler için ise %20 vergi oranı ile hesaplanmıştır.

## Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel 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 (temettüler) 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 sayıyla yasalaşmış 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. 7352 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 (-)	(223.418.446)	(15.535.421)
Ertelenmiş Vergi Geliri / Gideri (-)	(110.822.998)	26.677.915
<b>Toplam</b>	<b>(334.241.444)</b>	<b>11.142.494</b>

Dönem vergi gideri ile Şirket'in yasal vergi oranı kullanılarak hesaplanan teorik vergi giderinin mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
<b>Vergi Öncesi Kar</b>	<b>1.234.668.094</b>	<b>264.640.156</b>
Yürürlükteki vergi oranı ile oluşan teorik vergi gideri	(308.667.024)	(63.374.416)
Taşınmaz satış kazancı istisnası	1.505.509	6.522.894
Kanunen kabul edilmeyen gelir/giderlerin etkisi, net	(1.754.852)	(21.600.431)
Farklı vergi oranlarının etkisi ve diğer	(25.325.077)	89.594.447
<b>Cari dönem vergi gideri (-)</b>	<b>(334.241.444)</b>	<b>11.142.494</b>



## **Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi**

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel 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:

	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Rehin	929.337.468	369.400.000
İpotek	564.478.660	--
Haciz	656.442.359	--
<b>Toplam</b>	<b>2.150.258.487</b>	<b>369.400.000</b>

#### ***Verilen Teminatlar***

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

	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
İpotekler	365.960.000	511.080.000
<b>Toplam</b>	<b>365.960.000</b>	<b>511.080.000</b>

## **Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi**

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

### **27 İlişkili Taraf Açıklamaları**

Bireysel 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. Şirket'in normal faaliyetlerini sürdürmesi esnasında ilişkili taraflarla çeşitli işlemler yapılmıştır.

Şirket ile ilişkili tarafları arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Şirket'in bu dipnotta açıklanan bazı ilişkili tarafları ve Şirket 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 Biyogaz Enerji Üretim Sanayi Ve Ticaret A.Ş. ("Emin Biyogaz")

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

İlişkili Şirket



**Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi**

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel 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
Emin İkinci El	68.003.952	--	--
Vektörel Tasarım	742.078	--	--
Emin Biyogaz	--	27.971.362	--
Gentaş	--	62.678.455	--
Emin Enerji	--	1.947.249	--
Emin Entegre	--	1.670.575	--
Emin Holding	--	64.762.144	--
Emin Otelcilik	--	7.317.865	--
Emin Sigorta	--	--	8.945.289
Hekimbey	--	--	43.153
Zengen Üç	--	28.010	--
Zehra İlayda Üstün	--	3.380	--
Büşra Üstün	--	183	--
Kübra Üstün	--	3.403	--
Mesrure Pınar Üstün	--	5.769	--
Muhammed Musab Üstün	--	757	--
Sefa Üstün	--	4.021	--
Süheyla Üstün	--	2.971	--
Tuba Üstün	--	6.298	--
Tuççe Hilal Üstün	--	3.380	--
Hacı Habibullah Geredevi Vakfı	--	48.431	--
	<b>68.746.030</b>	<b>166.454.253</b>	<b>8.988.442</b>

**Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi**

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

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

31 Aralık 2021	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa Vade		Kısa Vade	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Emin İkinci El	44.504.552	--	--	--
Hekimbey	198.738	--	--	--
Emin Sigorta	167.470	--	1.460.922	--
Silivri Mensucat	1.700	--	--	--
Gentaş	22	111.663.713	--	--
Emin Biyogaz	--	27.924.614	--	--
Emin Holding	--	64.753.813	--	--
Vektörel Tasarım	--	742.078	--	--
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	--	216.190	--	--
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	--	2.888	--	--
Nepa Emin Medikal	--	2.550	--	--
Üstün Sağlıklı Yaşam	--	2.410	--	--
Zengen Yedi	--	1.816	--	8.316
Zengen Üç	--	1.704	--	20.104
Emin Perakende	--	1.700	--	--
Göztepe Biyogaz	--	928	--	--
Gültepe Biyogaz	--	928	--	--
Emin Enerji	--	835	--	--
Meraslan Gıda	--	236	--	--
Abdullah Sefa Üstün	--	101	--	--
Üstün Köprülü Enerji	--	44	--	--
Zengen Beş	--	22	--	--
Emin Entegre	--	--	--	7.304
Muharrem Kemal Üstün	--	--	--	396.962
	<b>44.872.482</b>	<b>209.003.899</b>	<b>1.460.922</b>	<b>601.362</b>

## Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

### 27 İlişkili Taraf Açıklamaları (devamı)

#### İlişkili Taraf İşlemleri

##### 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
Gentaş	--	109.471.172	--	85.184.526
Emin Sigorta	--	4.453.756	--	2.176.639
Zengen Üç	--	251.348	--	194.259
Zengen Dört	--	86.679	--	--
Zengen Yedi	--	--	--	74.279
Emin Entegre	--	12.506	--	--
Emin Holding	--	51.642	--	--
<b>Toplam</b>	<b>744.789</b>	<b>114.397.319</b>	<b>4.486.228</b>	<b>98.265.377</b>

##### 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 Sigorta	--	3.761.212	--	1.358.698
Gentaş	--	482.001	--	90.591.738
Emin Otelcilik	--	--	--	3.622.234
Hagev	--	--	--	75.617
Emin Biyogaz	--	46.748	--	6.922
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
<b>Toplam</b>	<b>1.008.538</b>	<b>4.380.730</b>	<b>2.057.376</b>	<b>97.448.028</b>

##### Üst Yönetime Sağlanan Faydalar

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

## Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

### 28 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

#### Finansal risk yönetimi

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

Kredi riski

Likidite riski

Piyasa riski

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

#### Risk yönetimi sistemi

Şirket'in risk yönetimi politikaları Şirket'in 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 Şirket faaliyetlerindeki değişiklikleri yansıtacak şekilde düzenli olarak gözden geçirilmektedir. Şirket 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 Şirket'in 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 (*)
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	<b>3.660.349</b>	<b>3.414.312.440</b>	<b>172.223.691</b>	<b>171.040.036</b>	<b>69.314.673</b>	<b>14.431.713</b>
- 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	172.223.691	171.040.036	69.314.673	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

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel 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 Şirket'in 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 (*)
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	<b>3.200.959</b>	<b>3.581.437.458</b>	<b>91.184.988</b>	<b>210.232.145</b>	<b>276.349.539</b>	<b>16.257.037</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	337.448.500	--	--	--	--
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	3.581.437.458	91.184.988	210.232.145	276.349.539	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	4.923.295	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	(5.542.406)	--	(2.785.447)	(4.923.295)	--	--
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

(\*): Kredi Kartı alacaklarından oluşmaktadır.

#### Likidite riski

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

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



## Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

### 28 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

#### Likidite Riski (devamı)

Şirket'in 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)
<b>Sözleşme uyarınca vadeler</b>					
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>					
<b>Tasarruf Fon Havuzundan Borçlar</b>					
Tasarruf fon havuzundan borçlar	4.693.559.755	4.693.559.755	930.471.089	1.565.359.070	2.197.729.596
<b>Diğer Yükümlülükler</b>					
Ticari borçlar	38.607.319	38.607.319	38.607.319	--	--
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlar	32.143.712	32.143.712	32.143.712	--	--
Diğer borçlar	40.432.753	40.432.753	40.432.753	--	--
<b>Finansal Borçlanmalar</b>					
Finansal Borçlanmalar	--	--	--	--	--
<b>Kiralama İşlemleri</b>					
Kiralama işlemlerinden yükümlülükler	174.758.719	197.846.281	16.809.226	52.898.706	128.138.349
<b>Toplam</b>	<b>4.979.502.258</b>	<b>5.002.589.820</b>	<b>1.058.464.099</b>	<b>1.618.257.776</b>	<b>2.325.867.945</b>

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)
<b>Sözleşme uyarınca vadeler</b>					
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>					
<b>Tasarruf Fon Havuzundan Borçlar</b>					
Tasarruf fon havuzundan borçlar	4.967.776.186	4.967.776.186	947.437.122	1.894.874.243	2.125.464.821
<b>Diğer Yükümlülükler</b>					
Ticari borçlar	24.695.870	24.695.870	24.695.870	--	--
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlar	10.713.499	10.713.499	10.713.499	--	--
Diğer borçlar	135.924.325	135.924.325	135.924.325	--	--
<b>Finansal Borçlanmalar</b>					
Finansal Borçlanmalar	6.556.956	6.940.701	2.738.374	4.202.327	--
<b>Kiralama İşlemleri</b>					
Kiralama işlemlerinden yükümlülükler	86.102.316	104.022.826	10.122.702	36.517.041	57.383.083
<b>Toplam</b>	<b>5.231.769.152</b>	<b>5.250.073.407</b>	<b>1.131.631.892</b>	<b>1.935.593.611</b>	<b>2.182.847.904</b>

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

## Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

### 28 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

#### Piyasa riski

Piyasa riski; döviz kurları, faiz oranları veya menkul kıymetler piyasalarında işlem gören enstrümanların fiyatları gibi para piyasasındaki değişikliklerin Şirket'in 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

Şirket, yabancı para cinsinden yaptığı satın alma işlemleri ve banka kredileri nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır. Şirket 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 2021
Döviz cinsinden varlıklar	460.388.033	580.421.496
Döviz cinsinden yükümlülükler	--	(2.356.368)
<b>Net döviz pozisyonu</b>	<b>460.388.033</b>	<b>578.065.128</b>

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
<b>Varlıklar</b>						
Bankalar	228.621	816.846	--	--	14.721	1.060.188
Finansal varlıklar	--	--	458.646.481	681.364	--	459.327.845
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>228.621</b>	<b>816.846</b>	<b>458.646.481</b>	<b>681.364</b>	<b>14.721</b>	<b>460.388.033</b>
<b>Net yabancı para pozisyonu</b>	<b>228.621</b>	<b>816.846</b>	<b>458.646.481</b>	<b>681.364</b>	<b>14.721</b>	<b>460.388.033</b>
<b>Net pozisyon</b>	<b>228.621</b>	<b>816.846</b>	<b>458.646.481</b>	<b>681.364</b>	<b>14.721</b>	<b>460.388.033</b>

**Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi**

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel 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:

<b>31 Aralık 2021</b>	<b>ABD Doları</b>	<b>Avro</b>	<b>Altın</b>	<b>Gümüş</b>	<b>Diğer</b>	<b>Toplam</b>
<b>Varlıklar</b>						
Bankalar	34.639.970	15.978.066	--	--	979.458	51.597.494
Finansal varlıklar	--	--	524.607.530	470.988	--	525.078.518
Diğer aktifler	--	3.745.484	--	--	--	3.745.484
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>34.639.970</b>	<b>19.723.550</b>	<b>524.607.530</b>	<b>470.988</b>	<b>979.458</b>	<b>580.421.496</b>
<b>Yükümlülükler</b>						
Finansal yükümlülükler	(2.356.368)	--	--	--	--	(2.356.368)
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>(2.356.368)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>(2.356.368)</b>
<b>Net yabancı para pozisyonu</b>	<b>32.283.602</b>	<b>19.723.550</b>	<b>524.607.530</b>	<b>470.988</b>	<b>979.458</b>	<b>578.065.128</b>
<b>Net pozisyon</b>	<b>32.283.602</b>	<b>19.723.550</b>	<b>524.607.530</b>	<b>470.988</b>	<b>979.458</b>	<b>578.065.128</b>

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla döviz cinsleri bazında döviz duyarlılık analizinin detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Kar/(Zarar)</b>	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
ABD Doları	22.862	3.228.360
Avro	81.685	1.972.355
Altın	68.136	52.460.753
Gümüş	45.864.648	47.099
Diğer	1.472	97.946
<b>Toplam</b>	<b>46.038.803</b>	<b>57.806.513</b>

## Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

### 28 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

#### (ii) Gerçeğe Uygun Değer

Şirket, 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. Şirket 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
<b>Nakit Değerler ve Bankalar</b>					
Nakit değerler ve bankalar	83.747.204	--	--	83.747.204	83.747.204
<b>Tasarruf Finansman Alacakları</b>					
Tasarruf finansman alacakları	3.414.312.440	--	--	3.414.312.440	3.414.312.440
<b>Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar</b>					
Finansal yatırımlar	--	1.621.364.227	--	1.621.364.227	1.621.364.227
<b>Diğer Aktifler</b>					
Ticari alacaklar	172.223.691	--	--	172.223.691	172.223.691
Diğer alacaklar	171.040.036	--	--	171.040.036	171.040.036
<b>Tasarruf Fon Havuzundan Borçlar</b>					
Tasarruf fon havuzundan borçlar	--	--	4.693.559.755	4.693.559.755	4.693.559.755
<b>Diğer Yükümlülükler</b>					
Ticari borçlar	--	--	38.607.319	38.607.319	38.607.319
Diğer borçlar	--	--	40.432.753	40.432.753	40.432.753
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	--	--	32.143.712	32.143.712	32.143.712
<b>Kiralama İşlemleri</b>					
Kiralama işlemlerinden yükümlülükler	--	--	174.758.719	174.758.719	174.758.719

## Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel 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
<b>Nakit Değerler ve Bankalar</b>					
Nakit değerler ve bankalar	292.610.087	--	--	292.610.087	292.610.087
<b>Tasarruf Finansman Alacakları</b>					
Tasarruf finansman alacakları	3.581.437.458	--	--	3.581.437.458	3.581.437.458
<b>Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar</b>					
Finansal yatırımlar	--	1.062.577.555	--	1.062.577.555	1.062.577.555
<b>Diğer Aktifler</b>					
Ticari alacaklar	91.184.988	--	--	91.184.988	91.184.988
Diğer alacaklar	210.232.145	--	--	210.232.145	210.232.145
<b>Tasarruf Fon Havuzundan Borçlar</b>					
Tasarruf fon havuzundan borçlar	--	--	4.967.776.186	4.967.776.186	4.967.776.186
<b>Diğer Yükümlülükler</b>					
Ticari borçlar	--	--	24.695.870	24.695.870	24.695.870
Diğer borçlar	--	--	135.924.325	135.924.325	135.924.325
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	--	--	10.713.499	10.713.499	10.713.499
<b>Kiralama İşlemleri</b>					
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 faizleri 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.

**Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi**

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

*Para Birimi: Türk Lirası ("TL")*

---

**29 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar**

Yoktur.