

EMİNEVİM

2023 YILI FAALİYET RAPORU

EMİNEVİM

“İnsan mutlu olabilmek için kesinlikle çalışması lazımdır. Ama bu çalışmada ‘kazan kazan’ üzerine oturtmak lazım. Yani hep ben kazanayım değil karşılıklı kazanalım. O zaman karşıdaki insan aldanmamış olur. Aldanmadığı için o da asgari ben kadar mutlu olur. Belki benden daha fazla mutlu oluyor, ben de bundan zevk alıyorum. On binlerce ailenin yüzünün gülmesi bizi de mutlu ediyor.”



A. Emin ÜSTÜN

Kurucumuz merhum A. Emin Üstün’ü saygı ve rahmetle anıyoruz.



İçindekiler

Kurumsal Profil

- 6 Şirket Künyesi
- 6 Sermaye ve Ortaklık Yapısı
- 8 Vizyon, Misyon ve Etik Değerler
- 10 Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı
- 12 Eminevim'in Kilometre Taşları
- 16 Sayılarla Eminevim
- 18 Yönetim Kurulu ve Üst Yönetim
- 22 Organizasyon Şeması

Kurumsal Yönetim Uygulamaları

- 26 Pazarlama ve Kurumsal İletişim
- 28 Eminevim Müşteri Deneyimi Yönetimi ile Fark Yaratıyor
- 30 Müşteri Memnuniyet Merkezi
- 32 Müşteri İletişim Merkezi
- 34 İnsan Kaynakları
- 36 Ücretlendirme ve Yan Haklar
- 38 Kalite Politikası
- 40 Çalışan Profili
- 42 İdari İşler ve Satın Alma
- 44 İş Sağlığı, İş Güvenliği, Çevre ve Sürdürülebilirlik Politikası
- 46 Kalite, Süreç, İş Sağlığı ve Güvenliği (İSG)
- 48 Eğitim ve Gelişim Faaliyetleri
- 52 İşveren Markası
- 56 Uygulama Çözümleri ve Dijital Dönüşüm
- 58 Müşteri Operasyonları ve Tahsisat
- 62 Mevzuat ve Uyum

İç Sistemler

- 66 İç Sistemler Başkanlığı
- 66 İç Kontrol
- 68 İç Denetim
- 68 Risk Yönetimi

Finansal Raporlar

- 70 Konsolide Finansal Rapor

ŞİRKET KÜNYESİ

- **Ticaret Unvanı:** Eminevim Tasarruf Finansmanı A.Ş.
- **Genel Müdürlük:** İstanbul
- **Kuruluş Tarihi:** 1991
- **Adres:** Yamanevler Mah. Ahmet Tevfik İleri Cad. No.: 20A Ümraniye / İstanbul
- **İletişim Bilgileri:** 0216 651 55 00 / bilgi@eminevim.com.tr
- **İnternet Sitesi:** www.eminevim.com
- **Şirket Şubeleri ve Adresleri:** www.eminevim.com/subeler

Sermaye ve Ortaklık Yapısı



Sermayesi:
300.000.000 TL

PAY SAHİPLERİ BİLGİSİ	HİSSE ADEDİ	SERMAYE TUTARI (TL)	ORAN
1 – EMİN ÜSTÜN HOLDİNG A.Ş.	297.000.000	297.000.000 TL	%99
2 – DİĞER	3.000.000	3.000.000 TL	%1



Vizyon, Misyon ve Değerler



Vizyonumuz

Yenilikçi ve sürdürülebilir ürünlerimizle tasarruf finansman sektörünü ülkemizdeki tüm bireylerle tanıştırmak.



Misyonumuz

Tasarruf finansman modelimiz ve güvenilirliğimizle tüm paydaşlarımıza değer katmak.



Değerlerimiz

*İnsana değer vermek.
Çevreye karşı saygılı olmak.
İş ahlakı ve etiğine değer vermek.
Müşteri odaklı ve kaliteli hizmet vermek.
Katılımcılığı ve paylaşımı desteklemek.*

Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı

Temelleri 1991 yılında kurucumuz merhum A. Emin Üstün tarafından atılan Eminevim, bugün tasarruf finansman sektörünün lideri olarak Türkiye çapındaki 119 şubesindeki 1.400'ü aşkın çalışanıyla değer yaratmaya devam ediyor.

2023 sonu itibarıyla 260 bine yaklaşan ev, taşıt ve iş yeri teslimatımız, tasarruf finansmanını daha fazla kişiye ulaştırma gayretimiz ve sektörü ilk kez deneyimleyen yeni müşterilerimiz ile ülke ekonomisine her geçen yıl daha büyük katkı sunmaktan gurur duyuyoruz.

Paylaşıcılığı ve katılımcılığı savunan hizmet modelimizin toplumdaki karşılığını artık net bir şekilde ortaya koyduğunu görüyoruz. Tasarruf finansman sektörü uzun bir yol kat etti. Bu yolda bizi biz yapan en önemli değerlerimizi, adımız gibi "emin" ve "güvenilir" olmayı vazgeçilmez bir sorumluluk ve nesilden nesile aktarılması gereken bir miras olarak görüyoruz.

Bize inanan ve güvenen müşterilerimizden aldığımız güçle, Eminevim'i geleceğine daha cesur ve iddiası yüksek projelerle hazırlıyoruz. Biliyoruz ki bizim ileriye doğru attığımız her adım, ailemizi büyütecek ve daha fazla kişinin hayallerine kavuşmasını sağlayacak.

Geleceğin emin ellerde yükselmesi için elbirliği ile çalışmaya devam edeceğiz.

Süheyla ÜSTÜN
Yönetim Kurulu Başkanı



Süheyla
ÜSTÜN

Eminevim'in Kilometre Taşları





%0



İstanbul'da bir iş hanında başarılı girişimci ve iş insanı merhum A. Emin Üstün, dönemin ekonomik koşullarının zorluğu içinde Eminotomotiv şirketinin temellerini attı. Araç sahibi olabilmenin neredeyse imkânsız olduğu bu dönemde Elbirliği adı verilen faizsiz sistemle ilk defa "sırayla otomobil sahibi olmanın" yolu açılmış oldu.

Düzenlediği sosyal kampanyalarla hem insanların dikkatini çeken hem de faizsiz Elbirliği Sistemi'nin başarısını duyuran A. Emin Üstün, sektörde "Türkiye'yi Otomobillendiren Adam" olarak anılmaya başlandı. 30-40 kişilik otomobil çekiliş gruplarıyla hizmetlerini sürdürürken, Eminotomotiv'de kısa bir dönem içinde yaptığı teslimatlarla büyük dikkat çekti ve pazarın lideri olma yolunda hızla ilerledi.

Faizsiz Elbirliği Sistemi'nin otomobil pazarında gösterdiği başarı, farklı alanlarda uygulanmaya başlandı ve konut sektöründe ilk olarak uygulanmasıyla yepyeni bir pazar, yepyeni bir oyuncu sahneye çıktı. Geride kalan 15 yıllık sürede 40 bini aşkın kişiyi taşıt sahibi yapan Elbirliği Sistemi, artık Eminevim ile insanları faizsiz ev sahibi yapmaya başladı.

25. yılını tamamlayan şirkette rekor kıran başarılar birbiri arkasına geldi. Bu süreçte Eminevim de genişleyen nitelikli kadrosu ile tüm Türkiye'de ev sahibi olmak isteyen kişilerin uğrayacağı ilk adres haline geldi. Teslimatların artarak sürdüğü 2018 yılına gelindiğinde, yıllık 18 bin adetten fazla konut ve taşıt teslimatı gerçekleştirilirken, toplamda da 130 bin teslimata ulaşıldı.

Eminevim, sektöründe bir rekor daha kırarak 200 bininci teslimatını gerçekleştirirken, aynı yıl BDDK lisans başvurusu da kabul edildi ve intibak süreci başladı. 2021 yılı itibarıyla sektördeki 300 milyon TL sermayeli tek şirket olan Eminevim, lisans çalışmalarında yıl boyunca emin adımlarla ilerlemeye devam etti.

İmza attığı her başarıda sektörün de gelişimine yön veren Eminevim, finansmanını sağladığı ev, taşıt ve iş yeri sayısını 250 binin üzerine taşıdı. Yıl boyunca, çoğu tasarruf finansmanını ilk kez deneyimleyen 70 bini aşkın yeni müşteriyi portföyüne ekleyen Eminevim'in **aylık sözleşme tutarı ise 7,5 milyar TL'ye ulaştı**. Eminevim Müşteri İletişim Merkezi, Genel Müdürlük binasından, Kurtköy Ek Hizmet Binasına taşındı.

1991

1993

1995

2000

2005

2010

2016

2019

2021

2022

2023



Yalnızca üst gelir grubunun otomobil sahibi olabildiği bir dönemde, Eminotomotiv ile algılar kısa sürede değişti ve toplumun her kesimine, her bütçeye uygun koşullarda otomobil sahibi olmanın önü açıldı. Adını verdiği Elbirliği Sistemi ile insanların finansman ihtiyacını karşılayan A. Emin Üstün, "Her Aileye Bir Makam Arabası" diyerek, herkese hayallerini süsleyen otomobillere nasıl sahip olunabileceğinin yolunu gösteriyordu.

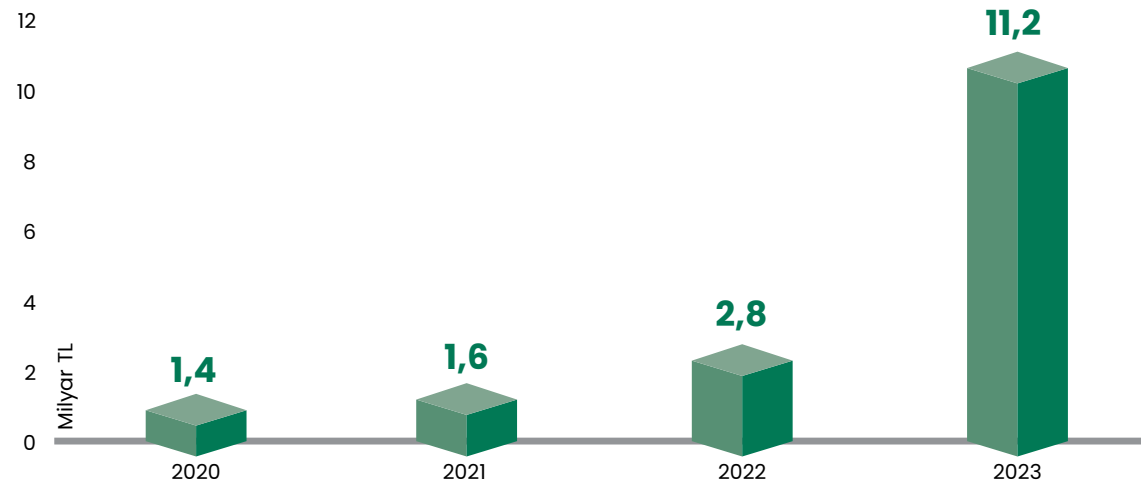
Temsilcilikleri aracılığıyla Türkiye'nin 67 noktasına hizmet vermeye başlayan Eminotomotiv, hızlı büyümesine paralel olarak temsilcilik ağını daha da genişletti. Her ay yüzlerce kişinin sisteme başvurması ve kısa bir zamanda taşıt sahibi olması, yıllar içinde taşıt satışlarını artırarak Eminotomotiv'i pazarın lideri haline geldi.

Yeni kurulan Eminevim konut finansmanında sunduğu çözümle, Amerika'nın konut edindirme sistemi olan ve o dönemde çok fazla talep alan Mortgage'ın Türkiye'deki faizsiz modeli olarak kıyaslanmaya başlandı. Eminevim'in konuta uyarladığı, tasarrufa dayalı faizsiz bir model olan Elbirliği Sistemi, gördüğü büyük ilgiyle 5 yılda rekor sayıda talep alırken ilk konut teslimatlarıyla da Türk finans sisteminde kalıcı bir iz bırakacağını sinyallerini vermeye başladı.

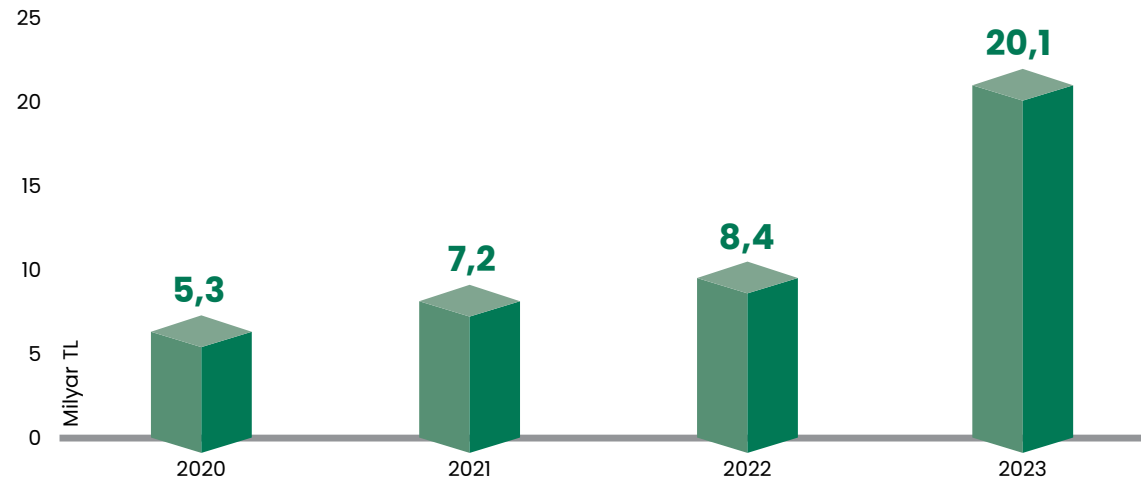
Eminevim rakipsiz olduğu pazarda rekor üstüne rekor kırarken, 2019 yılında ayda 2 bin teslimat yapabilecek kapasitesine ulaştı. Konut ve taşıt teslimatları yıl boyunca devam ederken, toplam teslimat sayısında da önemli bir eşiği daha aşarak, 150 bin teslimata ulaştı.

2022 yılında tasarruf finansman sektöründeki faaliyetlerini sürdürmek üzere BDDK lisansını aldı. Tüm altyapı süreçlerini ve finansman ürünlerini tabi olduğu yeni mevzuata uyumlu hale getiren Eminevim, topluma değer katan BDDK lisanslı lider bir finans kurumuna dönüşme yolculuğunu başarıyla tamamladı. Bu büyüme doğrultusunda Eminevim 2022 yılı içerisinde yeni Genel Müdürlük binasına taşındı. Tam zamanında gerçekleştirilen binlerce teslimatın ardından Eminevim 2022 yılını, son ayında sektörün tüm zamanlarının en büyük aylık cirosu olan 2 milyar TL eşiğini aşarak kapattı.

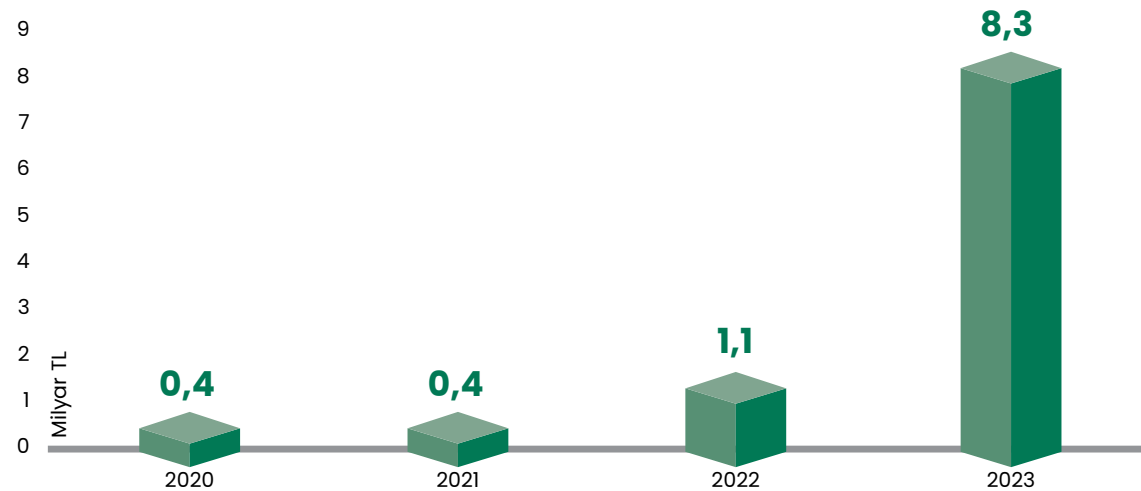
Özkaynak Büyüklüğü



Aktif Büyüklüğü



Dönem Karı Büyüklüğü



Sayılarla Eminevim

Hizmet verdiğimiz tasarruf finansman sektörünün kurucusu olarak finansal yapımız, şube ağıımız ve ulaştığımız teslimat sayımızla lider konumdayız.

Özkaynak
11,2 Milyar ₺

Yılda
30 bine
yakın teslimat

Toplam
250 bin +
teslimat

Yıllık
70 bin +
kayıt

1400,e
yakın çalışan

Türkiye genelinde
119 şube
ile hizmet

Müşteri
memnuniyet oranı
%90

Aktif Varlıklar
20,1 Milyar ₺

Dönem Kârı
8,3 Milyar ₺

Konsolide değerlerdir.

Yönetim Kurulu ve Üst Düzey Yönetim

- Yönetim Kurulu ve Üst Düzey Yönetime İlişkin Bilgiler
- Organizasyon Şeması
- Komiteler



Yönetim Kurulu ve Üst Düzey Yönetim

Yönetim Kurulu Başkanı

Süheyla ÜSTÜN

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Büşra ÜSTÜN

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Muhammed Musab ÜSTÜN

Yönetim Kurulu Üyesi

Mesrure Pınar ÜSTÜN

Yönetim Kurulu Üyesi

Tuba ÜSTÜN

Strateji ve Finans Baş GMY

Murat AYYILDIZ

Satış ve Pazarlama GMY

Nuh Suat KARATAŞ

İç Sistemler Başkanı

Osman Murat ÇELİK

İnsan Kaynakları ve Kalite Direktörü

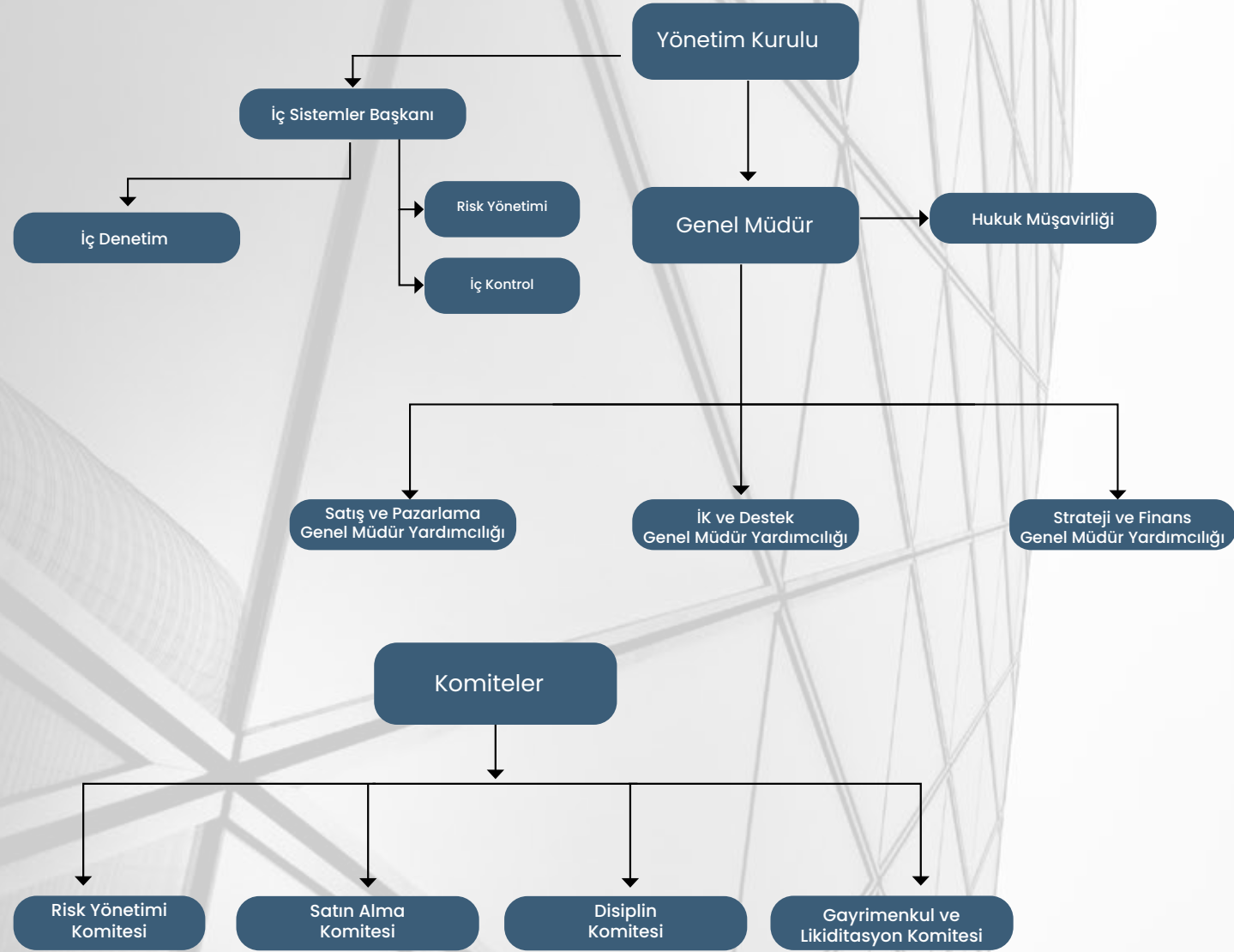
Tahsin Serkan BAYRAMOĞLU

Mali İşler Direktörü

Ekinç VURGUN GÜLER



Organizasyon Şeması



Kurumsal Yönetim Uygulamaları

- Pazarlama ve Kurumsal İletişim
- İnsan Kaynakları, Kalite ve Süreç Yönetimi
- Bilgi Teknolojileri ve Dijital Dönüşüm
- Müşteri Operasyonları ve Tahsisat
- Mevzuat ve Uyum



Kurumsal Yönetim Uygulamaları

Pazarlama ve Kurumsal İletişim

Eminevim'in Pazarlama ve Kurumsal İletişim Müdürlükleri, şirketin Yönetim Kurulu tarafından belirlenen stratejik hedefler doğrultusunda faaliyet göstermektedir. Sektörel liderliğin getirdiği sorumlulukla hareket eden bu iki birim, geleneksel ve dijital iletişim kanallarının kullanıldığı 360 derece iletişimle kurumun satış gücünü ve pazar payını artırmaya odaklanırken, geniş kitlelere erişim sağlayarak tasarruf finansmanının bilinirliğini ve itibarını da desteklemektedir.

Şirketin kurumsal iletişim çalışmaları 2023 yılında da ulusal ve yerel basın ilişkileri, tüm mecralara yönelik reklam çalışmaları, kurumsal sosyal sorumluluk projeleri, sosyal medya hesaplarının yönetimi, müşteri deneyimi faaliyetleri, kampanya yönetimi ve etkinlik organizasyonları gibi stratejik süreçler planlanarak yürütüldü. Pazarlama ve tanıtım faaliyetlerinin gerçekleştirilmesinin yanı sıra müşteri taleplerine odaklı projeler de hayata geçirildi.

Yetenekli Finansman

Tasarruf finansmanını ülkemizdeki tüm bireylerle tanıştırma vizyonu doğrultusunda marka yüzü olarak ünlü oyuncu Engin Altan Düzyatan ile yapılan iş birliği, alınan başarılı sonuçlar ve olumlu geri bildirimlerin ardından 2023 yılında da devam etti. Düzyatan'ın rol aldığı yeni reklam filmi ile ev, taşıt veya iş yeri sahibi olmak isteyenlere "koltuk çıkan" Yetenekli Finansman kampanyalarının tanıtımı gerçekleştirildi.

Bir Asırlık Gurur

Eminevim, 29 Ekim Cumhuriyet Bayramı'nın 100.yılıni, Kurtuluş Savaşını ve Cumhuriyet'in kuruluşunu konu aldığı anime bir film ile kutladı. Engin Altan Düzyatan'ın seslendirdiği bu özel film, başta Cumhuriyetimizin kurucusu Ulu Önder Gazi Mustafa Kemal Atatürk olmak üzere Millî Mücadele'de kahramanca savaşan halkımıza, gazi ve şehitlerimize bir saygı duruşu niteliği taşıyor.

Kampanyalar

Eminevim, müşteri tabanını genişletirken müşteri memnuniyeti ve bağlılığına sadık kalarak her ay yenilediği kampanyalarla müşterilerinin ihtiyaçlarına yönelik özel ve yerinde çözümler sunmaya devam etmektedir.

Ortak Frekans Projesi Büyüyerek Devam Etti

Ulusal ve yerel düzeyde faaliyet gösteren kurum ve kuruluşların üye ve çalışanlarına, Eminevim'in tasarruf finansman ürünlerinden avantajlı bir şekilde yararlanma fırsatı sunan Ortak Frekans Projesi, 2023 yılında geniş kitlelere ulaşmaya devam etti. Proje kapsamında 69 yeni kurum ve kuruluş ile iş birliği yapılarak 1 milyonun üzerinde kişiye erişim sağlandı.

Tavsiye Programları

Türkiye'nin dört bir yanındaki Eminevim şubeleri tarafından düzenlenen müşteri etkinliklerinde 15 bini aşkın kişiyle iletişim kuruldu. Bu etkinliklerde, tasarruf finansman sektörünü yakından tanımak isteyen yeni müşteri tavsiyelerine de erişme imkânı sağlandı.



Kurumsal Yönetim Uygulamaları

Eminevim Müşteri Deneyimi Yönetimi ile Fark Yaratıyor

Müşterilerine “en iyi deneyimi” sunma anlayışıyla iş yapış biçimlerini en üst seviyeye taşımayı hedefleyen Eminevim, kurumsal vizyonu ve stratejik iş hedefleri doğrultusunda çalışanlarının gelişimini 2022 yılından bu yana “Müşteri Deneyimi Gelişim Atölyesi” bünyesinde desteklemektedir.

Eminevim’in müşteri deneyimi ve memnuniyetinde fark yaratan başarılı uygulamaları, kusursuz müşteri deneyimini en iyi yaşatan markaların ödüllendirildiği Şikayetvar A.C.E. Awards’tan 2023 yılında da ödüllere döndü. Eminevim, tasarruf finansman şirketlerinin değerlendirildiği ev ve taşıt kategorilerinde “Diamond” ödüllere layık görüldü.



MÜKEMMEL MÜŞTERİ MEMNUNİYETİNDE ÖDÜL EMİNEVİM’İN!

EMİNEVİM
DIAMOND

EMİNOMOTİV
DIAMOND



Kurumsal Yönetim Uygulamaları



Müşteri Memnuniyet Merkezi

Müşterilerin talep ve şikayetlerini açık, şeffaf, hızlı, güven verici ve müşteri odaklı bir şekilde ele alarak değerlendiren Eminevim Müşteri Memnuniyet Merkezi, müşterilerin ihtiyaçları doğrultusunda yanlarında olma ilkesiyle hareket ederek şikayetlerin tekrarlanmasını önlemek amacıyla gelişim alanlarını analiz etmekte ve sürekli iyileştirme çalışmaları yapmaktadır.

Mevcut ve potansiyel müşteriler aşağıda belirtilmiş kanallar aracılığıyla talep ve şikayetlerini kolayca Eminevim'e ulaştırabilmektedir.

Müşteri Memnuniyet Merkezi, müşterilerin hizmet aldığı alanlarda memnuniyet aralığını ölçümlemek ve gelişim alanlarını tespit etmek amacıyla anket çalışmalarından faydalanmaktadır. 2023 yılında 45 binin üzerinde müşteri ile yapılan memnuniyet anketi sonucunda Eminevim'in müşteri memnuniyet oranı %90 olarak ölçümlendi.

2016 yılından bu yana aralıksız olarak ISO 10002 Müşteri Memnuniyeti Yönetim Sistemi belgesini almaya hak kazanan Eminevim, 2023 yılında da bu süreci başarıyla tamamladı.

Eminevim, Müşteri Memnuniyeti Merkezi, çalışanlarını 2023 yılı boyunca eğitimlerle desteklemeyi sürdürdü. Oryantasyon eğitimleri kapsamında 280 çalışan "Müşteri Memnuniyeti" eğitimi alırken 114 çalışanın ise Müşteri Deneyimi Gelişim Atölyesi kapsamında, "Ayrılma ve Üyelik Süreci", "Sigorta Süreci" ve "Tahsisat Süreci" ile ilgili eğitimlere katılımları sağlandı.

Eminevim Müşteri Memnuniyeti Merkezi, 6 Şubat 2023 tarihinde yaşanan depremin ardından merkeze başvuran müşterilerin hasar, vefat ve kayıp durumlarına göre değerlendirmelerini yaparak, depremzede vatandaşlarımızın taleplerinin çözülmesi için özel çalışma grupları oluşturuldu ve süreç en kısa sürede tamamlandı.



Müşteri Başvuru Kanalları

Çağrı Merkezi **(444 36 46)**

İnternet Şubesi / Eminevim Mobil Uygulama Geri Bildirim Alanı

musterimemnuniyeti@eminevim.com.tr e-posta adresi

https://www.mutlumusteriler.com/ web sitesi

bilgi@eminevim.com.tr e-posta adresi

iletisim@emingrup.com.tr e-posta adresi

Mektup/Dilekçe ile başvuru adresi

(Yamanevler Mah. Ahmet Tevfik İleri Cad. No:20 A Ümraniye / İstanbul)

Şubelerden başvuru

Kurumsal Yönetim Uygulamaları



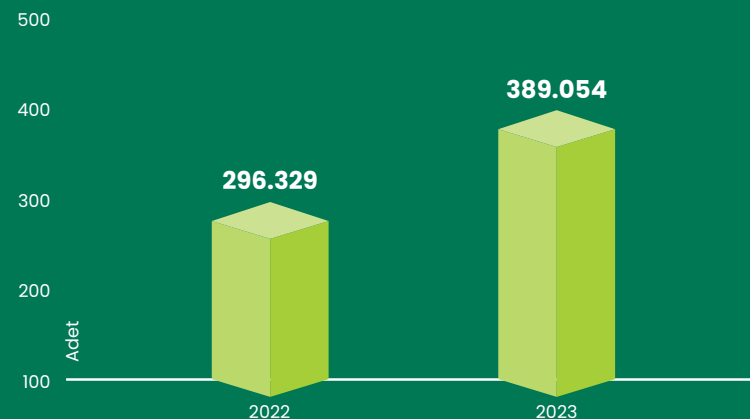
Müşteri İletişim Merkezi

Mevcut ve potansiyel müşterilerin tek bir noktadan, en doğru şekilde bilgi almasını sağlayabilmek amacıyla günün 12 saati kesintisiz hizmet veren Eminevim Müşteri İletişim Merkezi, 2023 yılında Genel Müdürlük binasından ayrılarak Kurtköy Ek Hizmet Binasına taşındı. Müşteri İletişim Merkezi, başta dijital kanallar olmak üzere tüm iletişim kanallarından gelen ürün ve kampanyalarla ilgili bilgi taleplerini cevaplama ve sorunları çözme hedefiyle 2023 yılında toplamda 4 milyonun üzerinde çağrı gerçekleştirerek 400 bine yakın iş akışı üretti.

Eminevim'in insan kaynakları politikaları doğrultusunda tüm çalışanlara fırsat eşitliği ilkesi ile yaklaşan Müşteri İletişim Merkezinde, yönetim kadrosunun yüzde 50'si, müşteri temsilcilerinin ise yüzde 80'i kadın çalışanlardan oluşuyor. Eminevim müşterilerine üst düzey hizmet sunma hedefiyle 2023 yılı boyunca toplamda 50 bin saate yakın eğitim alan müşteri temsilcileriyle, dünya standartlarındaki altyapı kalitesi ve sürekli geliştirilen kaliteli hizmet anlayışı doğrultusunda, Müşteri İletişim Merkezi bu yıl da yeniden ISO 18295 Müşteri İletişim Merkezleri Standardı Hizmet Belgesi almaya hak kazandı.

Mevcut ve potansiyel müşterilerin Eminevim tarafından sunulan kampanya ve fırsatlardan haberdar olabilmesi için canlı müşteri temsilcileri tarafından yapılan aramalar 2023 yılında sanal müşteri temsilcileri ile güçlendirilerek tüm portföyün ek pazarlama maliyeti oluşmadan, daha ekonomik şartlarda ve daha kısa zaman içerisinde bilgilendirilmesi sağlandı.

İş Akış Sayısı



Kurumsal Yönetim Uygulamaları

İnsan Kaynakları

En önemli gücünün “nitelikli çalışanlar” olduğuna inanan Eminevim İnsan Kaynakları uygulamalarının temel hedefi; çalışanların parçası olmaktan her zaman gurur ve mutluluk duyacakları bir çalışma ortamı sunmaktır.

Eminevim Üst Yönetimi; kurumun vizyonu, misyonu, stratejisi, değerleri ve kültürüyle uyumlu, belirlenen ilke ve yaklaşımların hayata geçirilebildiği kurumsal bir çalışma ortamı ile çevik ve dinamik bir kurum kültürü oluşturulmasına liderlik etmektedir.

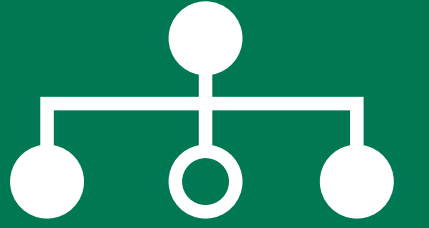
Eminevim, sürdürülebilir büyümenin ancak çalışanların katkısı ile mümkün olduğu bilinci ile hareket ederek şirkete katma değer sağlayan insan kaynakları stratejileri geliştirmeyi ve bunları lider kadrolarla beraber pratiğe dönüştürmeyi sürdürmektedir.



Eminevim, tasarruf finansman sektöründeki öncü kimliği ve vizyonu doğrultusunda;

- Yasaların öngördüğü her türlü kurala ve yükümlülüğe uygun hareket eder.
- Cinsiyet, dil, din, mezhep, ırk, medeni hal, siyasi düşünce, engellilik durumu gibi görünür olan veya olmayan sebeplere dayalı bir ayırım yapmadan, çeşitlilik ve kapsayıcılık ilkesi ışığında farklılıkları birer “zenginlik” olarak görür.
- “Fırsat eşitliği” sağlamak adına tüm İK uygulamalarında, işe alım süreçlerinde, terfi ve atamalarda, ücret politikalarında, sağlanan gelişim fırsatlarında adil davranır, objektifliği artıracak ölçme ve değerlendirme tekniklerinden istifade eder.
- Çalışan motivasyonuna ve bağlılığına gönülden inanır, bağlılığın artırılması için çaba gösterir ve projeler üretir.
- Tüm lider kadrosunun aynı zamanda bir İK lideri gibi düşünmesini ve davranmasını bekler, buna yönelik tüm çabaları destekler.
- Çalışanların performansını objektif kriterlerle ölçer, yüksek performansı fark eder, ödüllendirir, “beklenenin altındaki” performansların yapıcı geri bildirimler yoluyla yukarı çekilmesine destek olur.
- Kurum içi etkin iletişime ve iş birliğine önem verir. Çalışanlarını dinler, birlikte çözüm üretmeye çalışır.
- Her türlü atamada önceliği mümkün olduğunca çalışanlarına vermeye gayret eder, verimlilik ve “organizasyonun gelişimi” adına bünyesindeki görevlendirme, atama ve rotasyon gibi fırsatlar için ekipleri teşvik eder.
- Etik değerlerin ve genel davranış kurallarının uygulandığı, iş ve özel yaşam arasındaki dengenin gözetildiği bir çalışma ortamı oluşturur.
- “Sürekli gelişim” kültürünü benimser, eğitim ve geri bildirim yoluyla çalışanların mesleki ve kişisel gelişimlerini destekler.
- “Kurumsal gelişim” adına süreçleri sadeleştirir, işlerin “kişilere bağımlılık” düzeyini asgari düzeye indirmeye çalışır.
- Yaptıklarının ve yapmadıklarının içeride ve dışarıda birer karşılığı olduğunu bilerek, doğru bir “işveren markası” oluşturmak için gayret gösterir.
- Verileri analiz eder, raporlar ve karar destek sistemlerinde bunları birer “girdi” olarak kullanır.

Kurumsal Yönetim Uygulamaları



Ücretlendirme ve Yan Haklar

Eminevim, ulusal ve uluslararası ölçekte kabul gören en yeni ve modern iş değerlendirme ve kademelendirme sistemlerini kullanarak, çalışanların sorumluluk alanlarını, yaptıkları işin şirketin süreçlerine olan katkı seviyesini, zorluk derecesini ve benzeri parametreleri esas alarak ücret politikasını belirlemeye devam etmektedir.

Normal şartlarda yılda bir kez yapılmakta olan ücret artışı değerlendirmesi, 2023 yılı şartları özelinde, çalışanların alım güçlerine katkı sağlamak amacıyla Ocak ayının ardından, Temmuz ve Ekim aylarında da tekrarlanmıştır. Ayrıca 2023 yılında ilk defa çalışanların eş ve çocukları da grup özel sağlık sigortası veya tamamlayıcı sağlık sigortası kapsamına dahil edilmiştir.

Sektörel anketler, araştırmalar ve piyasa verileri ışığında ücrete ek olarak çalışanlara yol yardımı, servis, araç desteği, yemek kartı/yemekhane, evlilik yardımı, doğum yardımı, vefat yardımı, askerlik yardımı, AÖF lisans harcı yardımı, iç eğitim ödeneği gibi çeşitli yan haklar da sağlamaktadır.



Kurumsal Yönetim Uygulamaları

Kalite Politikası

Eminevim Kalite Politikası, müşterilere daha kaliteli ve etkin bir hizmet sunma hedefiyle, kurumun ilke ve değerlerinden ödün vermeden “sürekli gelişim” felsefesine bağlı kalmayı taahhüt eder. Üst Yönetim, bu politikanın tüm paydaşlarca anlaşılması, içselleştirilmesi ve iş yapış şekillerine entegre edilmesi amacıyla gerekli ortamın oluşmasını sağlar.

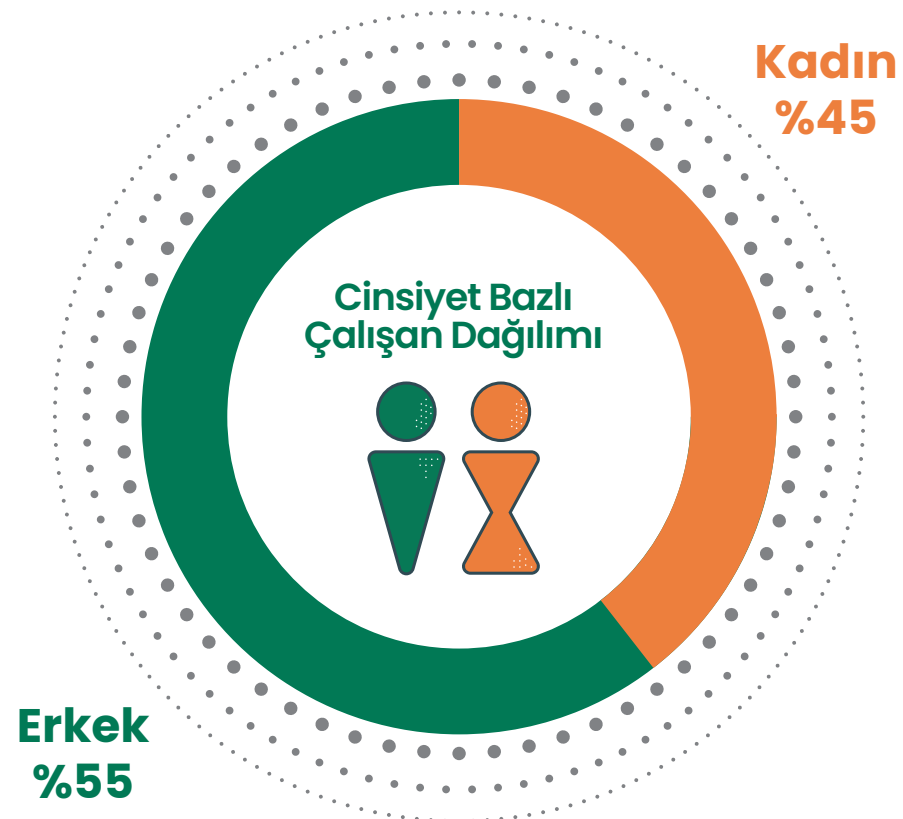
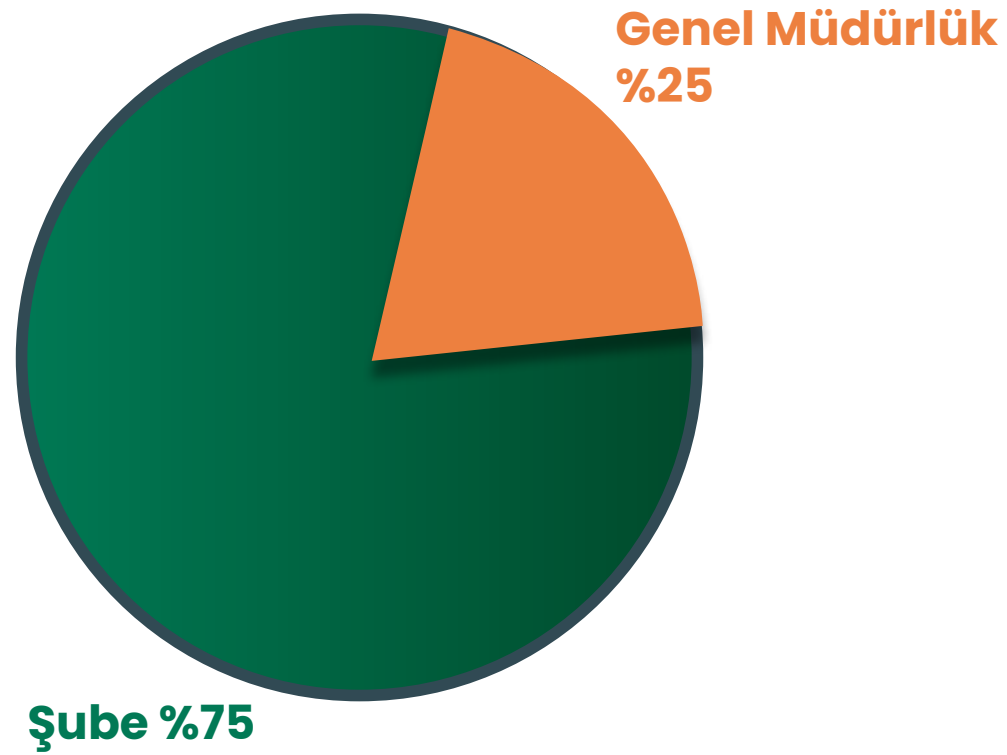
Kurum bu doğrultuda;

- *Vizyon ve misyonuna yönelik hedeflerini “stratejik yönetim” yaklaşımıyla hayata geçirir.*
- *“Katılımcı ve destekleyici liderlik” ilkesi ile çalışanlarını bilgi, beceri, eğitim ve dönüşüm yönünde destekler, başarılarını takdir eder.*
- *“Sürekli gelişimi” sağlamak adına tüm süreçleri etkili ve verimli bir şekilde yönetir, bu gelişimi teknolojik imkânlarla güçlendirir.*
- *Kurumsal risk yönetimi yaklaşımıyla “iş sürekliliğini” sağlamayı ve sürdürmeyi amaçlar.*
- *Varlık ve kaynaklarını etkin bir şekilde yönetmek, çevresel etkileri en aza indirmek adına “sürdürülebilirlik” yaklaşımını benimser.*
- *Tüm fonksiyonlar özelinde kalite hedefleri oluşturur ve bu hedeflerin periyodik olarak gözden geçirilmesine dair adımlar atar. Çalışanların da kalite yönetim sistemlerinin gerekliliklerine ve uygulamalarına aşina olmasını sağlar.*
- *Yürüttüğü her konuda “hizmet mükemmelliğine” ulaşmayı hedefler. Süreçlerin etkin, verimli ve sürdürülebilir şekilde işlemesi için gereken iç tetkikleri ve kontrolleri yapar. İyileştirmeleri uygular. Standartları tesis eder.*
- *Yerel ve uluslararası kalite yönetim sistemleri standartlarına uyumlanabilmek için gereken şartları araştırır, belgelendirmeye dair yönlendirme ve geliştirmeler yapar. Var olan belgelerin sürdürülebilirliğini temin eder.*

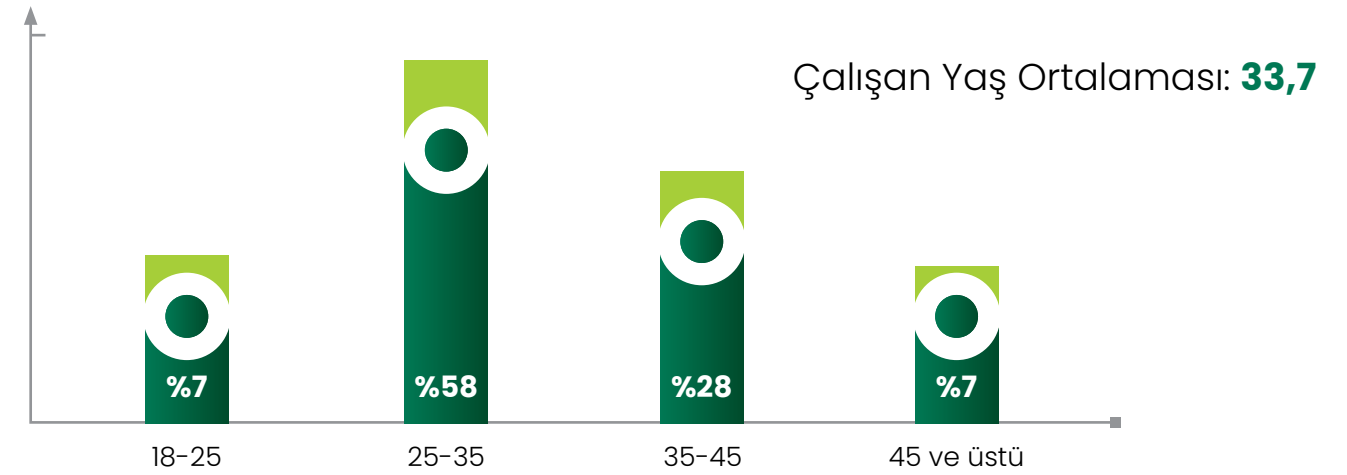


Kurumsal Yönetim Uygulamaları

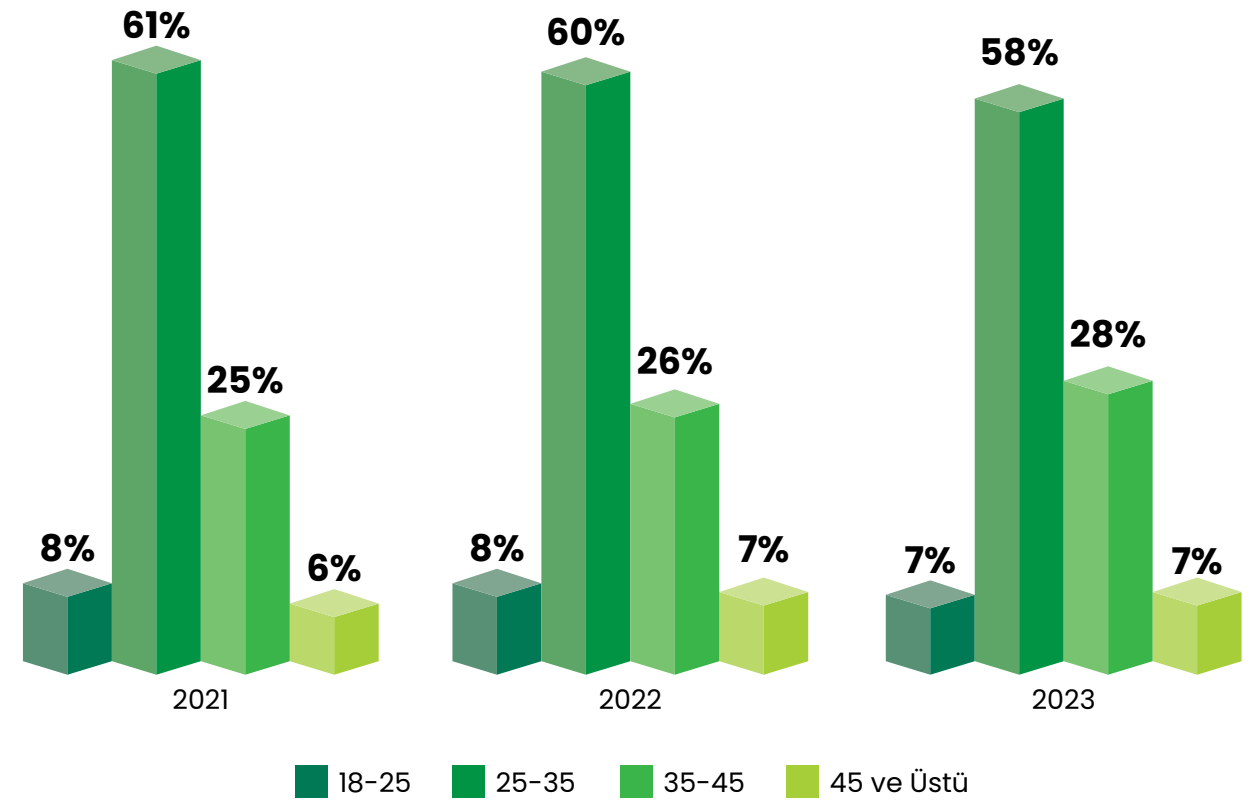
Çalışan Profili



Çalışan Yaş Dağılımı



Yaş Dağılımı



Kurumsal Yönetim Uygulamaları

İdari İşler ve Satın Alma

Eminevim’de sunulan çalışma ortamının ve iş yaşamının standartlara uygun olarak optimum şekilde devam etmesini sağlayan İdari İşler ve Satın Alma Bölümü, 6 Şubat 2023 tarihinde Kahramanmaraş merkezli yaşanan iki büyük depremin hemen ardından AFAD ve Erzurum Valiliği iş birliğiyle Adıyaman’a barınma amaçlı olarak 240 kişi kapasiteli tam donanımlı 30 adet konteyner ve ayrıca yine afet bölgesine 4 tirdan oluşan kıyafet, erzak ve hijyen malzemesi gibi pek çok ürünün ulaştırılmasını organize etmiştir.

Genel Müdürlük binası içinde faaliyet gösteren Müşteri İletişim Merkezi’nin 6 hafta içinde Kurtköy’de yer alan Ek Hizmet Binasına sorunsuz ve hizmet kesintisi olmadan taşınmasını sağlayan İdari İşler ve Satın Alma Bölümü, 2023 yılı içinde İstanbul Esenler ve Malatya şubelerinin de yeni konseptte geçişini koordine etmiştir.

2023 yılı içinde;

- Çalışan memnuniyetini desteklemek amacıyla ulaşım hizmeti veren servis güzergahı sayısı 23’ten 29’a çıkartıldı.
- Genişleyen hizmet ağı ve ihtiyaçlar doğrultusunda filodaki araç sayısı 189’a erişti.
- Zimmet envanter kayıt süreçleri %99 oranında tamamlandı.

Eminevim’de ihtiyaç duyulan tüm ürün ve hizmetlerin zamanında, kaliteli ve adil rekabet koşulları doğrultusunda şeffaf bir süreç izleyerek satın alınmasını destekleyen Satın Alma Birimi ise kurum bütçesinin en etkin şekilde kullanılmasını sağlayabilmek adına 580 olan tedarikçi sayısı 2023 yılında 1.077’ye yükseltilmiştir.



Kurumsal Yönetim Uygulamaları

İş Sağlığı, İş Güvenliği, Çevre ve Sürdürülebilirlik Politikası

İnsan sağlığı ve can güvenliğinin her şeyden önemli ve öncelikli olduğuna inanan Eminevim, tüm faaliyetlerinde insanı en değerli varlığı olarak kabul etmekte ve öncelikli olarak güvenli ve sağlıklı bir iş ortamı sağlama ilkesi ile hareket etmektedir.

İş sağlığı, iş güvenliği, çevre ve sürdürülebilirlik politikalarını oluştururken; sağlık, güvenlik, çevre ve sürdürülebilirlik konularındaki yasal yükümlülüklerini yerine getirmekte ve bu konularda düzenleyici kurumlarla iş birliği yapmaktadır.

Dünyadaki kısıtlı kaynakların korunması için enerji tasarrufuna önem veren Eminevim, faaliyetleri sonucunda oluşan çevresel etkinin azaltılması için bilinçli davranarak, iyileştirici projeler geliştirmeye önem vermektedir.



Kurumsal Yönetim Uygulamaları

Kalite, Süreç, İş Sağlığı ve Güvenliği (İSG)

Eminevim, Uluslararası Yönetim Sistemleri standartlarının gerekliliklerini sağlayacak şekilde yürüttüğü çalışmalar ve gerçekleştirilen dış denetimler sonucunda ISO 9001:2015 Kalite Yönetim Sistemi, ISO 10002 Müşteri Memnuniyeti Yönetim Sistemi, ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi ve ISO 18295 Müşteri İletişim Merkezleri Yönetim Sistemi olmak üzere tüm ISO belgelerinin devamlılığını 2023 yılında da sağlamıştır.

- QDMS (Doküman Yönetim Sistemi) standartlarının gerektirdiği faaliyetlerin otomasyonu ile 2023 yılında bilgi, belge ve dokümanlar elektronik ortama aktarılarak hem bilgiye her yerden ve hızlı erişim hem de iş gücünden ve zamandan tasarruf sağlandı.
- İş süreçlerine ait şirket içi belgeler BDDK, MASAK, KVKK, uluslararası standartlar, ilgili kanun ve yönetmeliklerle uyumlu olarak, süreç iyileştirmeleri ve optimizasyonları da sağlayacak şekilde tasarlandı. Bu bağlamda 2023 yılı içinde 139 adet yeni belge ve yenilenen 83 adet belge QDMS ile tüm çalışanlara duyurularak yayımlandı.
- Maya Platformu üzerinde “Düzeltilici Faaliyet Modülü” oluşturularak çalışanlar tarafında etkin kullanımı sağlandı. Oluşturulan düzeltilici faaliyetlerden dokuz bulgu elde edildi, dört olumsuz bulgu için gerekli aksiyonlar alınarak kapatıldı.
- Kurumsal performans yönetiminin standartlaşması ve takibi için periyodik olarak gözden geçirmeler yapıldı.
- 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu kapsamında risk değerlendirmesi, Acil Durum Eylem Planı, Acil Durum ekiplerinin oluşturulması ve atama yapılması, İSG Kurulu oluşturulması ve gerekli eğitimlerin verilmesi gibi çalışmalar da 2023 yılı içinde yapılmıştır.

Kalite, Süreç ve İSG çatısı altında yürütülen diğer çalışmalar arasında;

- AFAD ve Acil Durum Eğitim Merkezi iş birliği ile “AFAD Farkındalık Eğitimleri”
- Çalışanlar ve 1.derece yakınları için hastaneler ile kurumsal anlaşmalar
- Çalışanların sağlığını desteklemek amacıyla diyetisyenlik hizmeti ve hastane iş birlikleri ile sağlık seminerleri de bulunmaktadır.



Kurumsal Yönetim Uygulamaları

Eğitim ve Gelişim Faaliyetleri

Eğitim ve Gelişim Verileri

2023 yılında e-eğitim, canlı sanal sınıf eğitimi ve sınıf içi eğitim olmak üzere her bir çalışana ortalama 36 saat eğitim verildi. Çalışanların %79'unun yıl içinde en az bir kere sınıf içinde ya da canlı sanal sınıfta eğitim alması sağlandı.

Kategori bazlı değerlendirildiğinde ağırlıklı olarak e-eğitimlerde yetkinlik/kişisel gelişim, canlı sanal sınıf ve sınıf içi eğitimlerde mesleki/teknik gelişim alanlarına odaklı programlar uygulandı. Emin Akademi Dijital Öğrenme Sistemi'nde, farklı kategorilerde 7.000'den fazla içerikten oluşan e-eğitim kütüphanesiyle çalışanların gelişimi desteklendi.

Eğitim ve Gelişim Faaliyetleri

Eminevim, satış ekiplerinin gelişimini desteklemek ve performanslarını artırmak amacıyla 2023 yılında iç eğitimleri ile bölgelere giderek, 11 grupta toplam 165 kişiyle satış eğitimlerini tamamladı.

Şube müdürlerine yönelik "Sahanın Liderleri Yenilenme Programı" ise 4 grupta toplam 119 şube müdürüne ulaştı.

Finansal Kurumlar Birliği (FKB) ile güçlü bir iş birliğine imza atılarak, alanlarında uzman yetkin eğitimciler tarafından verilen sektörel eğitimlere toplam 16 Eminevim çalışanı dahil edildi.

Mesleki Eğitim Merkezi (MESEM) iş birliği kapsamında verilen eğitimler sonucunda, toplam 95 çalışan sertifika almaya hak kazandı.



Kurumsal Yönetim Uygulamaları

Diğer İnsan Kaynakları Faaliyetleri

İşe Alım

Eminevim'in büyüyen ve gelişen yapısı içinde, gereksinim duyulan yetenekli kişilerin kuruma kazandırılması sürecini daha etkin ve verimli yönetmek amacıyla 2023 yılında ayrı bir "İşe Alım Birimi" kuruldu.

Bu birimin koordinasyonu ile pek çok devlet ve özel üniversitede kariyer günleri etkinliklerine katılan Eminevim, gençlerin tasarruf finansman sektörünü daha yakından tanımasına destek oldu. Geleceğin potansiyel çalışanları olan üniversite öğrencileri, işe alım ve staj imkânları hakkında bilgilendirildi.

Çalışan deneyimini daha etkin kılmak ve iş süreçlerini dijitalleştirerek hızlandırmak adına kurum içi imkânlarla oluşturulan "İşe Alım Modülü" de 2023 yılında devreye alındı.

Oryantasyon

2023 yılı boyunca işe yeni başlayan çalışanların kuruma, ekibe ve görevine adaptasyon sürecini kolaylaştıran "Emin Arkadaşım" uygulaması ve yeni işe başlayan tüm Eminevim çalışanlarına "Tasarruf Finansmanına İlk Adım Programı" kapsamında verilen mesleki, teknik, yetkinlik ve kişisel gelişim eğitimleri ile çalışanların donanımlı bir şekilde görevlerine başlaması sağlandı. Eğitimlerin sonunda uygulanan teknik sınavlarla çalışanların gelişime açık alanları tespit edildi ve yenilenen eğitimlerle oryantasyon sürecinin eksiksiz bir şekilde tamamlanması sağlandı.



Kurumsal Yönetim Uygulamaları

İşveren Markası

Eminevim; topluma değer katmak, markasını bugünden daha ileriye taşımak ve en iyiye ulaşmak için çalışanları ile birlikte çıktığı yolda, hep beraber gelişmek, başarmak ve yarınları umut olmak için **"Biz Varız"** mottosu ile hareket etmektedir.

Çalışanların farklı gelişim ve kariyer fırsatları ile desteklendiği bir çalışma ortamında, takım ruhunu besleyen çeşitli kulüpler, farkındalık oluşturan sosyal sorumluluk projeleri ve özel yaşama renk katan dokunuşlar içeren kutlamalarla çalışma deneyimlerini özelleştiren Eminevim, 2023 yılında pek çok yeni projeyi hayata geçirdi.

- "Biz Varız Portal" ile çalışanların şirket içi uygulamalara ulaşımı kolaylaştırıldı.
- Saha ekiplerinin gelişimini takip etmek amacıyla "Emin Mentor Uygulaması" hayata geçirildi ve uygulama yıl içinde dijital ortama taşındı.
- Bölüm ve çalışanlar bazında yetkinliklerin tanımlandığı, hedeflerin planlandığı, yapıcı ve net geri bildirimlerle hedefe yönelik takım çalışmasının güçlendirildiği adil ve şeffaf bir performans yönetim sistemi olan «Dinamik» sistemi kuruldu.
- Çalışanın işe girişinden işten çıkışına kadar tüm süreçlerin takip edilebileceği "Çalışan Deneyim Modülü" uygulaması hayata geçirildi.
- Çalışanları dinlemek, onların görüş, öneri ve geri bildirimlerini almak için hayata geçirilen «İlk Yanınızda» uygulaması kapsamında 496 saha ve Genel Müdürlük çalışanı ile bire bir görüşüldü, saha çalışanlarıyla tanışmak amacıyla yıl boyunca 63 şube ziyaret edildi.



8 Mart Dünya Kadınlar Günü Kutlaması



Anneler Günü Etkinliği



Babalar Günü Etkinliği



23 Nisan Ulusal Egemenlik ve Çocuk Bayramı Etkinliği



Mum Atölyesi



Pazartesi Gününe Bir Şans Ver



Yaza Merhaba Etkinliği



Aromaterapi Cilt Bakım Atölyesi



Beslenme Danışmanlığı



Bi Dolu Sağlık Bi Dolu Lezzet Workshop'u



Çocuklar İçin Cupcake Mum Atölyesi

Kurumsal Yönetim Uygulamaları

İşveren Markası

Biz Varız



Gerçekleştirilen Eğitimler

TASARRUF FİNANSMANI İLK ADIM PROGRAMI 33 Grup 502 Katılımcı 	MÜŞTERİ DANIŞMANLARI EĞİTİMLERİ 2 Grup 31 Katılımcı 	GENEL MÜDÜRLÜK'TE BİR GÜN 13 Grup 75 Katılımcı
ŞUBE'DE BİR GÜN 5 Grup 27 Katılımcı 	BÖLGE EĞİTİMLERİ ROAD SHOW PROGRAMI 11 Grup 165 Katılımcı 	EMİN MENTORLUK PROGRAMI 49 Grup 434 Katılımcı
FKB EĞİTİMLERİ 5 Grup 16 Katılımcı 	SAHANIN LİDERLERİ YENİLENME PROGRAMI 4 Grup 119 Katılımcı 	

Kurumsal Yönetim Uygulamaları

UYGULAMA ÇÖZÜMLERİ VE DİJİTAL DÖNÜŞÜM

Eminevim'in sağlam dijital teknoloji altyapısı ve inovatif çözümleri sayesinde müşterilerin hayatlarını olumlu yönde etkileyen yazılım projeleri, 2023 boyunca hız kesmeden devam etti. Müşterilerin beklenti ve ihtiyaçları doğrultusunda geliştirilen hızlı ve doğru dijital çözümlerle, mevcut hizmetlerin kalitesi artırıldı. Ürün ailesine, yeni mobil ve web tabanlı çözümler ekledi.

Öte yandan; finans, operasyon, satın alma, insan kaynakları gibi iç müşterilerin süreçlerinin otomatize edilmesine yönelik de projeler geliştirilerek birlikte daha verimli bir çalışma ortamı oluşturulmasına katkı sağladı. İhtiyaçlara paralel olarak büyüyen Bilgi Teknolojileri Ekibi, Yapay Zekâ kullanımının önemsendiği Eminevim'de, dijitalleşme uygulamalarının bu yöne evrilmesi noktasında çalışmalar yaptı.

2023 yılı içerisinde Eminevim çalışanları çok sayıda bilimsel yayın üretti. Üretilen yayınlar ile desteklenen yazılımsal çözümler, Eminevim'in Ar-Ge Merkezi olma yönündeki çalışmalarında önemli yer teşkil etti. Eminevim, 2023 yılı içerisinde üniversite-sanayi iş birliği çerçevesinde de önemli girişimlerde bulundu.

BİLGİ TEKNOLOJİLERİ OPERASYON

Felaket Kurtarma Merkezi

Genel Müdürlük Binamız dışında bulunan Felaket Kurtarma Merkezimiz ile olağanüstü durumlara hazır, uluslararası standartlarda bir Veri Merkezi yapısı tesis edilmiştir. Yapılan 2023 yılı Disaster Test çalışması ile Kurumsal Uygulamalarımız Felaket Kurtarma Merkezine yönlendirilmiş, planlanan test'ler yapılarak, kurgulanan yapının başarısı teyit edilmiştir.

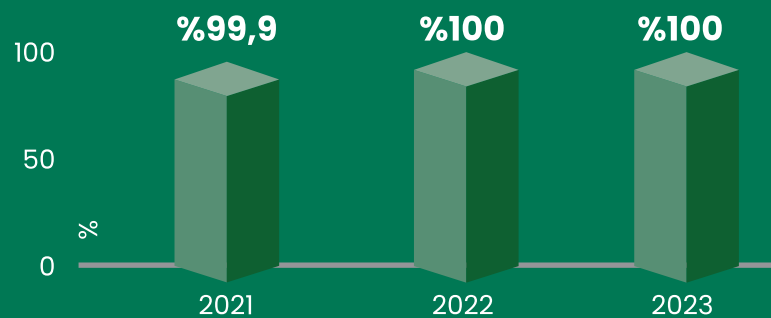
İş Sürekliliği

Kurum markasını ve itibarını korumaya yönelik, finans dünyasındaki gereklilikleri ön plana alan etkin bir tepki kabiliyeti oluşturmaya yönelik İş Sürekliliği düzenlemeleri yapılmıştır. Yapımına 2023 yılı sonunda başlanan Kurtköy İş Sürekliliği merkezimiz, devreye alınarak Genel Müdürlük binamızda yaşanabilecek olağanüstü durum ve olumsuzluklarda kullanmak üzere hazır duruma getirilmiştir.

Sıfır Kesinti, Sıfır Veri Kaybı

Kurulan Cluster yapılar ile Genel Merkez içerisinde senkron sistemler devreye alınmıştır. 2023 yılı içerisinde sıfır hizmet kesintisi ile Finans Sektöründe iddialı bir hedef yakalanmıştır.

AVAILABILITY



BİLGİ GÜVENLİĞİ

Eminevim, bilgi varlıklarının korunması ve iş sürekliliğinin sağlanması için siber güvenliğe büyük önem vermektedir.

Şirketin siber güvenlik risklerini tanımlamaya, önlemler almaya ve kriz durumlarında müdahale etmeye yönelik birçok süreç tanımlanmıştır.

Amaçlar:

- Bilgi varlıklarının gizliliğini, bütünlüğünü ve erişilebilirliğini sağlamak.
- Siber saldırı risklerini azaltmak ve şirketin itibarını korumak.
- İş sürekliliğini sağlamak ve hizmet kesintilerini en aza indirmek.
- Yasa ve düzenlemelere uygunluğu sağlamak.

Stratejik Yaklaşım:

- Güvenlik Eğitimi: Tüm personel düzenli olarak güvenlik bilinci eğitimine tabi tutulacak ve güvenlik politikalarına uyulması teşvik edildi
- İzleme ve Algılama: Ağ ve sistemler sürekli olarak izlenerek, siber tehditler algılanacak ve hızlı bir şekilde müdahale edilecek duruma gelindi
- Güvenlik Politikaları: Güncel güvenlik politikaları oluşturuldu, düzenli olarak gözden geçirilerek ve personele iletilerek uygulaması sağlandı
- Kriz Yönetimi: Olası siber saldırı senaryoları üzerinde çalışıldı ve kriz durumlarında etkili bir müdahale planı uygulandı
- Güvenlik Teknolojileri: En son güvenlik teknolojileri ve çözümleri kullanılarak ağ ve sistemler korunarak ve güncellemeleri sağlandı.

Uygulama ve İzleme:

- Güvenlik önlemleri düzenli olarak uygulandı ve etkinliği izlendi
- Siber güvenlik olayları ve ihlalleri raporlandı ve detaylı bir şekilde takip altına alındı
- Risk değerlendirmeleri ve güvenlik kontrolleri periyodik olarak gerçekleştirildi ve gerektiğinde güncellendi

Sonuç olarak,

Eminevim, siber güvenliğe yönelik 2023 yılı içerisinde bu strateji planını uygulayarak bilgi varlıklarını korumayı, iş sürekliliğini sağlamayı ve siber tehditlere karşı etkili bir şekilde mücadele etmeyi hedeflemiştir. Bu plan, sürekli olarak gözden geçirilecek ve iyileştirilecektir.

Kurumsal Yönetim Uygulamaları

Müşteri Operasyonları ve Tahsisat

Teslimat öncesi ve sonrasındaki operasyonel süreçlerin doğru, zamanında, hızlı, etkin ve verimli bir şekilde yürütülmesi için çalışan Müşteri Operasyonları ve Tahsisat Birimi, 2023 yılında da Eminevim müşterilerinin işlemlerini yüksek kalitede ve zamanında sunma hedefiyle faaliyetlerini sürdürdü.

Tahsisat zamanı gelmiş müşterilerin alacakları ev, taşıt ve iş yeri ile ilgili süreçleri, Eminevim'in "tam zamanında teslimat" ilkesinden ödün vermeden 2023 yılı boyunca da devam etti.

Tasarruf finansman sektörünün lideri Eminevim 2023 yılında 250.000'nci tahsisat hedefine ulaşarak yeni bir rekora imza attı.

2023 yılında 8 Milyar TL tutarında likidite sağlayarak ülke ekonomisine destek olmuştur.

Eminevim olarak 2024 yılında 50 binden fazla aileyi daha gayrimenkul ve taşıt sahibi yapmayı hedefliyoruz.

2022-2023 Yılları Tahsisat Tutarları



FAİZSİZ EV ALMA SİSTEMİNİN
LİDERİNDEN

250.000

EV, İŞ YERİ VE TAŞIT

TESLİMATI

EMİNEVİM

Kurumsal Yönetim Uygulamaları

Müşteri Operasyonları ve Tahsisat

- Yılın son döneminde, aylık 3.000 adedi geçen teslimat işlemine ulaşan **Tahsisat Birimi**, 2023 yılı boyunca toplam 28.477 müşterinin ev, taşıt ve iş yerini teslim etti.
- Eminevim'in finansman akışına maksimum seviyede destek olabilmek amacıyla, ödemelerin zamanında yapılmasını sağlayarak gecikmeye düşen bakiyeleri takip eden **Takip ve Tahsilat Birimi**, yıl boyunca 700 bine yakın senedin kontrol ve arşivlenmesini sağladı ve ödenmiş senetlerin müşterilere iadesini de en hızlı şekilde gerçekleştirdi.
- Operasyon Birimi ile saha arasındaki koordinasyon ve iletişimin kusursuz ilerlemesinden sorumlu olan **Saha Çözüm Merkezi**, müşteri deneyimini kusursuz hale getirmek amacıyla iş akışlarını dinamik bir yapı ile yöneterek gelen taleplerle ilgili doğru aksiyonların tam zamanında gerçekleşmesini sağladı.
- **Ayrılma ve Geçiş Operasyonları Birimi** 2023 yılında 1 milyar TL tutarındaki ayrılma işlemini, kanun ile belirlenmiş prosedürler çerçevesinde işleme alıp, müşterilerin taleplerini ve iadelerini gününde gerçekleştirdi.
- 2023 yılı boyunca Eminevim'e ev, taşıt ya da iş yeri almak için başvuran 83.304 kişinin imzaladığı sözleşmeler **Talep Yönetimi ve İstihbarat Birimi** tarafından sisteme işlendi. Ayrıca yıl boyunca 70 binin üstünde, aktif ödemelerine devam eden ancak tahsisatını almamış müşterilerin talepleri de yarım gün gibi kısa sürede sonuçlandırıldı. Tahsisat tarihi gelen 45 bine yakın müşterinin de evrakları hazırlanarak tahsisata uygun hale getirildi.
- 2023 yılında Operasyonel Üyelik işlemleri Birimi tarafından yapılan müşterilerimizin işlemleri (talep yönetiminin yönlendirmesi) ile (üyelik geçiş değişikliği, devir, taksit dondurma ve iptali, diğer işlemler) toplamda 11.638 işlem tamamlandı. Ayrıca noter huzurunda gerçekleşen çekilişlerde toplam 3.729 grup içerisinde 236.177 müşteri dahil oldu ve 22.506 müşterimizin tahsisat tarihleri belirlendi.
- **Teminat ve Değerleme Birimi** 2023 yılında 28.477'i tahsisat müşterisi olmak üzere toplam 30.655 müşterinin ev, taşıt ve iş yerini teminat altına aldı. Yıl sonu itibarıyla taşıt tahsisatlarında hayata geçirilen "E-Rehin" uygulamasının iş süreçlerindeki verimliliği artırması, müşterileri ise vekaletname ve yüksek harç maliyetinden kurtararak müşteri memnuniyetini desteklemesi beklenmektedir.



Kurumsal Yönetim Uygulamaları

Mevzuat ve Uyum

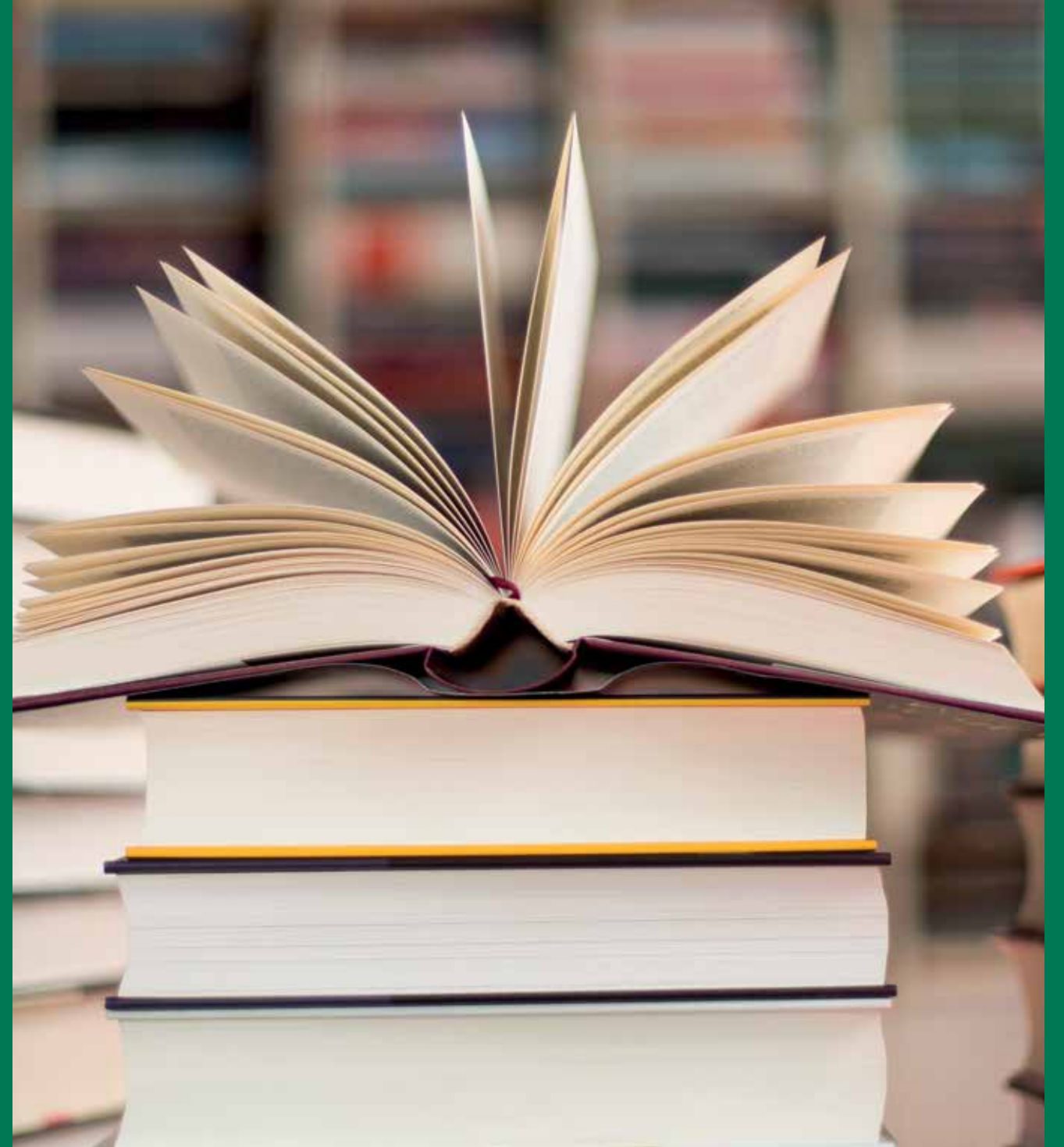
Eminevim, “6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu”, “5549 Sayılı Suç Gelirlerinin Aklanmasının Önlenmesi Hakkında Kanun” ve “6415 sayılı Terörizmin Finansmanının Önlenmesi Hakkında Kanun” ile ilgili yasal düzenlemeleri baz alarak faaliyetlerini sürdürmektedir.

Mevzuat, Resmi Raporlama ve Uyum Bölümü, bu kanunlar kapsamında şirket içi politika ve prosedürlerin oluşturulmasına destek vermekten, tabi olunan mevzuattaki değişiklikler ile ilgili iş birimlerini bilgilendirmekten ve gerekli uyumun sağlanması için iş birimlerini koordine etmekten sorumludur.

Bölüm, mevzuat takibi yaparak şubelere ve Genel Müdürlük bölümlerine gerekli bilgilendirmeleri yapmakta, yasal düzenlemelere ilişkin şube ve bölümlerden gelen soruların cevaplandırılmasına destek sağlamaktadır. Diğer taraftan, ilgili düzenleyici kurum ilişkilerinin iç ve dış koordinasyonu da gerçekleştirmektedir.

Suç gelirlerinin aklanmasının önlenmesi ve uluslararası yaptırımlar ile ilgili ulusal ve uluslararası mevzuatlar takip edilerek ilgili çalışanlar, değişiklikler hakkında bilgilendirilmektedir. Tasarruf Finansmanına İlk Adım Eğitim Programı başta olmak üzere, şirket içinde uyum kültürünü yaygınlaştırmak ve farkındalığı artırmak amacıyla sınıf içi (yüz yüze) eğitimler verilmektedir. Görevleri itibarıyla konu hakkında bilgi sahibi olması istenen diğer çalışanlara “Suç Gelirlerinin Aklanmasının Önlenmesi” başlıklı e-eğitim ve ihtiyaç olması halinde ilgili personele yönelik sınıf içi eğitimler düzenlenmektedir.

Yeni müşteri edinimi sırasında ve mevcut müşteriler için, ulusal ve uluslararası yasaklı liste taraması yapılmaktadır. Suç gelirlerinin aklanmasıyla mücadele kapsamında Mevzuat, Resmi Raporlama ve Uyum Bölümüne iletilen ya da izleme/kontrol faaliyetleri sonucunda araştırılarak şüpheli olabileceği değerlendirilen işlemler ise MASAK’a bildirilir.



İç Sistemlere İlişkin Değerlendirmeler

- İç Sistemler Başkanlığı
 - İç Kontrol
 - İç Denetim
 - Risk Yönetimi



İç sistemlere ilişkin Değerlendirmeler

İç Sistemler Başkanlığı

Şirketimiz bünyesinde iç denetim, risk yönetimi, iç kontrol faaliyetleri; İç Sistemler Başkanlığı çatısı altında görev yapan İç Denetim, Risk Yönetimi, İç Kontrol Müdürlükleri tarafından yürütülmektedir.

İç Sistemler Başkanlığı Yönetim Kurulu adına; Şirketimizin iç sistemlerinin Kanun, Yönetmelik ve şirket içi politikalara uygunluğunu, etkinliğini ve yeterliliğini izlemek ve sağlamak, Şirketimizin taşıdığı risklerin tespit edilmesi, ölçülmesi, izlenmesi ve kontrol edilmesi için gerekli yöntem, araç ve uygulama usullerinin mevcut olup olmadığını değerlendirmek, muhasebe ve raporlama sistemlerinin işleyişi ve üretilen bilgilerin bütünlüğünü gözetmek ile görevli ve sorumludur.

İç Kontrol

İç Kontrol Müdürlüğü, İç Sistemler Başkanı vasıtasıyla Yönetim Kuruluna bağlı şekilde faaliyetlerini sürdürmektedir. Şirketimizin operasyonel, yasal ve finansal risklerini azaltmaya yönelik çalışmalar ve kontrol faaliyetleri gerçekleştirmek birimin sorumlulukları arasında yer almaktadır.

Şirketimizin iç kontrol sistemi, kurumun varlıklarının korunmasını, günlük aktivitelerin etkin ve verimli şekilde yasalara, şirket içi politika ve kurallara uygun olarak yürütülmesini; muhasebe ve finansal raporlama sistemlerinin güvenilirliğini, bütünlüğünü ve zamanında elde edilebilirliğini sağlayacak şekilde yapılandırılmıştır. İç kontrol sisteminin bir parçası olarak görev yapan İç Kontrol Müdürlüğü şirketimizin Şube ve Genel Müdürlük birimlerinde uzaktan ikinci seviye kontrol aktivitelerini yürütmektedir.

Ek olarak, Bilgi Teknolojileri (BT) kontrolleri kapsamında, özellikle sistemlere ve dosyalara fiziksel ve mantıksal erişim yetkileri incelenmekte; yazılım geliştirme sürecinin ilgili mevzuata uygunluğu değerlendirilmekte, veri ve sistem güvenliği bakımından alınan tedbirlerin işlerliği ilgili dış ve iç mevzuata göre kontrol edilmektedir.



İç Sistemler Başkanlığı

İç Denetim

İç Denetim Direktörlüğü çalışmalarını objektif ve bağımsız bir şekilde yerine getirmekte ve çalışmalarını İç Sistemler Başkanı aracılığıyla Yönetim Kuruluna raporlamaktadır.

Denetim çalışmaları kapsamında Genel Müdürlük birimleri, şubeler ve bilgi teknolojileri süreçleri gözden geçirilmektedir. Planlı ve planlı olmayan denetim faaliyetlerinin yanı sıra, vaka bazında soruşturma ve inceleme çalışmaları, çeşitli projelere katılım ve bazı danışmanlık çalışmalarının yürütülmesi gibi faaliyetler de İç Denetim Direktörlüğü'nün çalışmaları arasında yer almaktadır.

İç Denetim Direktörlüğü tarafından gerçekleştirilen denetim çalışmaları sonucunda düzenlenen teftiş raporları Üst Yönetime ve İç Sistemler Başkanı aracılığı ile Yönetim Kuruluna iletilmekte, tespit edilen hususlara yönelik alınan aksiyonlar İç Denetim Direktörlüğü tarafından yıl boyunca takip edilerek takip sonuçları düzenli olarak raporlanmaktadır.

2023 yılında tamamlanan faaliyetler sonucunda İç Denetim Direktörlüğü, sunduğu bağımsız ve tarafsız güvence ve danışmanlık hizmetleriyle kurumsal yönetim, risk yönetimi ve iç kontrol ortamının etkinliğinin düzenli, sistemli ve disiplinli yaklaşımla değerlendirilmesine ve geliştirilmesine katkı sağlayarak kurumun nihai amaçlarına ulaşması doğrultusunda önceki yıllarda olduğu gibi sorumluluklarını başarılı bir şekilde yerine getirmiştir.

Risk Yönetimi

Risk Yönetimi Müdürlüğü, şirketin günlük faaliyetlerinde karşılaştığı veya gelecekte karşılaşılabileceği, hedeflerini gerçekleştirmesini engelleyecek veya fırsatlar oluşturacak risklerin; tanımlanması, analiz edilmesi, ölçülmesi, izlenmesi ve kontrol edilmesi faaliyetlerini yürüterek risklerin olumsuz etkilerinin en aza indirgenmesini amaçlamaktadır.

Risk Yönetim Müdürlüğü iç ve dış mevzuatın ön gördüğü kriterleri sağlayacak şekilde oluşturulmuş olup, faaliyetlerini icrai fonksiyonlardan bağımsız yürütmektedir. Yönetim Kurulu'nun risk yönetimi politikalarının tasarruf finansman faaliyetinden kaynaklanan risklere uygun şekilde belirlenmesi ve etkin bir risk yönetimi sistemi tesis edilmesine ilişkin görevlerine yardımcı olmak üzere Risk Yönetimi Komitesi oluşturulmuştur.

Yönetim Kurulu, şirketimizin genel risk politikasını ve risk iştahını belirlemektedir. Risk Komitesi, risk yönetimi politika ve stratejilerini belirlemekte, ayda bir toplanarak şirketimizin maruz kaldığı tüm risk türlerini gözden geçirmekte, risk yönetimi strateji uygulamalarını izlemekte ve önemli risk konularını Yönetim Kurulunun bilgisine sunmaktadır.



Finansal Raporlar

- Konsolide Finansal Rapor



Emin Evim Tasarruf Finansmanı
Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren
Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetçi Raporu

Emin Evim Tasarruf Finansmanı
Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

İçindekiler

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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A) Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları'nın ("Grup") 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar tablosu, konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve nakit akışlarını, 24 Aralık 2013 tarih ve 28861 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri'nin Muhasebe Uygulamaları ile Finansal Tabloları Hakkında Yönetmelik ve Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketlerince Uygulanacak Tekdüzen Hesap Planı ve İzahnamesi Hakkında Tebliğ ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu ("BDDK") tarafından yayımlanan yönetmelik, tebliğ, genelge ve yapılan açıklamalar; ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") hükümlerini içeren "BDDK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Kilit Denetim Konuları

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

KİLİT DENETİM KONUSU	KONUNUN NASIL ELE ALINDIĞI
Gelirin Kaydedilmesi	
Grup'un ana faaliyet konusu faizsiz ve vade farksız finansman kapsamında organizasyon hizmeti sunmaktır. 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. Grup'un 1 Ocak-31 Aralık 2023 hesap dönemine ait kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilen toplam 4.148.540.198 TL tasarruf finansman geliri olup ilgili muhasebe politikaları ve tutarlarına ilişkin açıklamalar Not 17 ve Not 2.4'te yer almaktadır.	Denetimimiz sırasında gelirin kaydedilmesine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır. Gelirin kaydedilmesi sürecine ilişkin kontrollerin dizaynı ve uygulanması değerlendirilmiş, kontroller test edilmiştir. Grup'un satış ve hizmet prosedürleri analiz edilmiştir. 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. 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. Gelirin kaydedilmesi sürecine ilişkin uyguladığımız prosedürlerin neticesinde önemli bir yanlışlığa rastlanılmamıştır.

KİLİT DENETİM KONUSU	KONUNUN NASIL ELE ALINDIĞI
Tasarruf finansman alacaklarının değer düşüklüğü	
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 ayrılmasındadır. Finansal tablolardaki tasarruf finansman alacakları için ayrılan karşılıklar Not 4' te açıklanmıştır.	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.



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

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

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

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

5) Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

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

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

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Grup'un 1 Ocak- 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin konsolide finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

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

Aksis Uluslararası Bağımsız Denetim Anonim Şirketi



Fatih Yüksel, SMMM
Sorumlu Denetçi

4 Nisan 2024
İstanbul, Türkiye



Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla

Konsolide Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla

Konsolide Finansal Durum Tablosu (Bilanço) (devamı)

Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)

AKTİF KALEMLER		Bağımsız Denetimden Geçmiş			Bağımsız Denetimden Geçmiş		
		Cari Dönem			Önceki Dönem		
		31 Aralık 2023			31 Aralık 2022		
	Dipnot	TP	YP	Toplam	TP	YP	Toplam
I. NAKİT, NAKİT BENZERLERİ ve MERKEZ BANKASI GERÇEĞE UYGUN DEĞER FARKI	3	376.420.399	9.470.340	385.890.739	85.370.940	1.060.188	86.431.128
II. KAR/ZARARA YANSITILAN FİNANSAL VARLIKLAR (Net)	5	2.549.007.545	1.728.782.328	4.277.789.873	1.162.036.382	459.327.845	1.621.364.227
III. TÜREV FİNANSAL VARLIKLAR	--	--	--	--	--	--	--
IV. GERÇEĞE UYGUN DEĞER FARKI DİĞER KAPSAMLI GELİRE YANSITILAN FİNANSAL VARLIKLAR (Net)	--	--	--	--	--	--	--
V. İTFA EDİLMİŞ MALİYETİ İLE ÖLÇÜLEN FİNANSAL VARLIKLAR (Net)	4	5.616.884.724	--	5.616.884.724	3.414.312.440	--	3.414.312.440
5.1 Faktoring Alacakları	--	--	--	--	--	--	--
5.1.1 İskontolu Faktoring Alacakları (Net)	--	--	--	--	--	--	--
5.1.2 Diğer Faktoring Alacakları	--	--	--	--	--	--	--
5.2 Tasarruf Finansman Alacakları	--	5.613.853.892	--	5.613.853.892	3.410.652.091	--	3.410.652.091
5.2.1 Tasarruf Fon Havuzundan	--	5.613.853.892	--	5.613.853.892	3.410.652.091	--	3.410.652.091
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	4	4.688.623	--	4.688.623	5.609.009	--	5.609.009
5.7 Beklenen Zarar Karşılıkları/Özel Karşılıklar (-)	4	(1.657.791)	--	(1.657.791)	(1.948.660)	--	(1.948.660)
VI. ORTAKLIK YATIRIMLARI	--	--	--	--	--	--	--
6.1 İştirakler (Net)	--	--	--	--	--	--	--
6.2 Bağlı Ortaklıklar (Net)	--	--	--	--	--	--	--
6.3 Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları) (Net)	--	--	--	--	--	--	--
6.4 Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	--	--	--	--	--	--	--
VII. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Net)	11	993.502.180	--	993.502.180	334.083.082	--	334.083.082
VIII. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Net)	12	5.117.928	--	5.117.928	4.837.908	--	4.837.908
IX. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Net)	10	6.589.778.564	--	6.589.778.564	1.874.239.171	--	1.874.239.171
X. CARİ DÖNEM VERGİ VARLIĞI	--	--	--	--	--	--	--
XI. ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI	13	798.736.628	--	798.736.628	--	--	--
XII. DİĞER AKTİFLER	8	1.185.461.512	-	1.185.461.512	770.739.101	--	770.739.101
ARA TOPLAM	--	18.114.909.480	1.738.252.668	19.853.162.148	7.645.619.024	460.388.033	8.106.007.057
XIII. SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN VE DURDURULAN FAALİYETLERE İLİŞKİN VARLIKLAR (Net)	7	308.850.709	--	308.850.709	308.850.709	--	308.850.709
13.1 Satış Amaçlı	--	308.850.709	--	308.850.709	308.850.709	--	308.850.709
13.2 Durdurulan Faaliyetlere ilişkin	--	--	--	--	--	--	--
VARLIK TOPLAMI	--	18.423.760.189	1.738.252.668	20.162.012.857	7.954.469.733	460.388.033	8.414.857.766

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

PASİF KALEMLER		Bağımsız Denetimden Geçmiş			Bağımsız Denetimden Geçmiş		
		Cari Dönem			Önceki Dönem		
		31 Aralık 2023			31 Aralık 2022		
	Dipnot	TP	YP	Toplam	TP	YP	Toplam
I. ALINAN KREDİLER	--	--	--	--	--	--	--
II. FAKTORİNG BORÇLARI	--	--	--	--	--	--	--
III. TASARRUF FON HAVUZUNDAN BORÇLAR	4	7.357.175.561	--	7.357.175.561	4.693.559.755	--	4.693.559.755
IV. KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN BORÇLAR (Net)	9	426.030.108	--	426.030.108	174.758.719	--	174.758.719
V. İHRAÇ EDİLEN MENKUL KIYMETLER (Net)	--	--	--	--	--	--	--
VI. GERÇEĞE UYGUN DEĞER FARKI KÂR ZARARA YANSITILAN FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER	--	--	--	--	--	--	--
VII. TÜREV FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER	--	--	--	--	--	--	--
VIII. KARŞILIKLAR	14	81.374.316	--	81.374.316	44.458.967	--	44.458.967
8.1 Yeniden Yapılanma Karşılığı	--	--	--	--	--	--	--
8.2 Çalışan Hakları Yükümlülüğü Karşılığı	--	59.160.814	--	59.160.814	28.025.467	--	28.025.467
8.3 Genel Karşılıklar	--	--	--	--	--	--	--
8.4 Diğer Karşılıklar	--	22.213.502	--	22.213.502	16.433.500	--	16.433.500
IX. CARİ VERGİ BORCU	24	335.928.389	--	335.928.389	103.014.076	--	103.014.076
X. ERTELENMİŞ VERGİ BORCU	13	163.045.266	--	163.045.266	286.990.825	--	286.990.825
XI. SERMAYE BENZERİ BORÇLANMA ARAÇLARI	--	--	--	--	--	--	--
XII. DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER	15	611.671.599	--	611.671.599	346.872.643	--	346.872.643
ARA TOPLAM	--	8.975.225.239	-	8.975.225.239	5.649.654.985	--	5.649.654.985
XIII. SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN VE DURDURULAN FAALİYETLERE İLİŞKİN DURAN VARLIK BORÇLARI (Net)	--	--	--	--	--	--	--
13.1 Satış Amaçlı	--	--	--	--	--	--	--
13.2 Durdurulan Faaliyetlere İlişkin	--	--	--	--	--	--	--
XIV. ÖZKAYNAKLAR	--	11.186.787.618	--	11.186.787.618	2.765.202.781	--	2.765.202.781
14 Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	--	11.182.345.358	--	11.182.345.358	2.765.193.206	--	2.765.193.206
14.1 Ödenmiş Sermaye	16	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 Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	--	192.447.124	--	192.447.124	97.409.163	--	97.409.163
14.4 Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	--	--	--	--	--	--	--
14.5 Kâr Yedekleri	--	84.821.150	--	84.821.150	30.168.123	--	30.168.123
14.5.1 Yasal Yedekler	--	50.664.038	--	50.664.038	17.150.956	--	17.150.956
14.5.2 Statü Yedekleri	--	--	--	--	--	--	--
14.5.3 Olağanüstü Yedekler	--	--	--	--	--	--	--
14.5.4 Diğer Kâr Yedekleri	--	34.157.112	--	34.157.112	13.017.167	--	13.017.167
14.6 Kâr veya Zarar	--	10.605.077.084	--	10.605.077.084	2.237.615.920	--	2.237.615.920
14.6.1 Geçmiş Yıllar Kâr veya Zararı	--	2.303.099.084	--	2.303.099.084	1.231.884.599	--	1.231.884.599
14.6.2 Dönem Net Kâr veya Zararı	--	8.301.978.000	--	8.301.978.000	1.105.731.321	--	1.105.731.321
14.7 Azınlık Payları	--	4.442.260	--	4.442.260	9.575	--	9.575
YÜKÜMLÜLÜK TOPLAMI	--	20.162.012.857	-	20.162.012.857	8.414.857.766	--	8.414.857.766

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla

Konsolide Nazım Hesaplar Tablosu

Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)

NAZIM HESAP KALEMLERİ		Bağımsız Denetimden Geçmiş			Bağımsız Denetimden Geçmiş			
		Cari Dönem			Önceki Dönem			
		31 Aralık 2023			31 Aralık 2022			
	Dipnot	TP	YP	Toplam	TP	YP	Toplam	
I.	RİSKİ ÜSTLENİLEN FAKTORİNG İŞLEMLERİ	--	--	--	--	--	--	
II.	RİSKİ ÜSTLENİLMEYEN FAKTORİNG İŞLEMLERİ	--	--	--	--	--	--	
III	TASARRUF FİNANSMAN SÖZLEŞMELERİ İŞLEMLERİ	--	--	--	--	--	--	
IV.	ALINAN TEMİNATLAR	25	7.272.888.690	2.280.173	7.275.168.863	2.150.258.487	--	2.150.258.487
V.	VERİLEN TEMİNATLAR	25	56249574	--	56.249.574	365.960.000	--	365.960.000
VI.	TAAHHÜTLER	--	--	--	--	--	--	--
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	--	--	--	--	--	--	--
VII.	TÜREV FİNANSAL ARAÇLAR	--	--	--	--	--	--	--
7.1	Riskten Korunma Amaçlı Türev Finansal Araçlar	--	--	--	--	--	--	--
7.1.1	Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Amaçlı İşlemler	--	--	--	--	--	--	--
7.1.2	Nakit Akış Riskinden Korunma Amaçlı İşlemler	--	--	--	--	--	--	--
7.1.3	Yurtdışındaki Net Yatırım Riskinden Korunma Amaçlı İşlemler	--	--	--	--	--	--	--
7.2	Alım Satım Amaçlı İşlemler	--	--	--	--	--	--	--
7.2.1	Vadeli Alım-Satım İşlemleri	--	--	--	--	--	--	--
7.2.2	Swap Alım Satım İşlemleri	--	--	--	--	--	--	--
7.2.3	Alım Satım Opsiyon İşlemleri	--	--	--	--	--	--	--
7.2.4	Futures Alım Satım İşlemleri	--	--	--	--	--	--	--
7.2.5	Diğer	--	--	--	--	--	--	--
VIII.	EMANET KIYMETLER	--	--	--	--	--	--	--
NAZIM HESAPLAR TOPLAMI		7.329.138.264	2.280.173	7.331.418.437	2.516.218.487	--	2.516.218.487	

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Kâr veya Zarar Tablosu

Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)

GELİR VE GİDER KALEMLERİ		Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
			Cari Dönem	Önceki Dönem
			1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
I.	ESAS FAALİYET GELİRLERİ		4.148.540.198	1.381.704.204
	FAKTORİNG GELİRLERİ		--	--
1.1	Faktoring Alacaklarından Alınan Faizler		--	--
1.1.1	İskontolu		--	--
1.1.2	Diğer		--	--
1.2	Faktoring Alacaklarından Alınan Ücret ve Komisyonlar		--	--
1.2.1	İskontolu		--	--
1.2.2	Diğer		--	--
	FİNANSMAN KREDİLERİNDEN GELİRLER		--	--
1.3	Finansman Kredilerinden Alınan Faizler		--	--
1.4	Finansman Kredilerinden Alınan Ücret ve Komisyonlar		--	--
	KİRALAMA GELİRLERİ		--	--
1.5	Finansal Kiralama Gelirleri		--	--
1.6	Faaliyet Kiralaması Gelirleri		--	--
1.7	Kiralama İşlemlerinden Alınan Ücret ve Komisyonlar		--	--
	TASARRUF FİNANSMAN GELİRLERİ	17	4.148.540.198	1.381.704.204
1.8	Tasarruf Finansman Alacaklarından Alınan Kâr Payları		--	--
1.9	Tasarruf Finansman Faaliyetlerinden Alınan Ücret ve Komisyonlar		4.148.540.198	1.381.704.204
II.	FİNANSMAN GİDERLERİ (-)	23	(52.905.081)	(21.679.331)
2.1	Tasarruf fon havuzuna verilen kâr payları		--	--
2.2	Kullanılan Kredilere Verilen Faizler		--	--
2.3	Faktoring İşlemlerinden Borçlara Verilen Faizler		--	--
2.4	Kiralama İşlemlerine İlişkin Faiz Giderleri		(43.702.578)	(20.029.922)
2.5	İhraç Edilen Menkul Kıymetlere Verilen Faizler		--	--
2.6	Diğer Faiz Giderleri		--	--
2.7	Verilen Ücret ve Komisyonlar		(9.202.503)	(1.649.409)
2.8	Kâr Payı Giderleri		--	--
III.	BRÜT K/Z (I+II)		4.095.635.117	1.360.024.873
IV.	ESAS FAALİYET GİDERLERİ (-)	18	(1.616.763.553)	(776.943.592)
4.1	Personel Giderleri		(1.120.189.152)	(468.907.094)
4.2	Kıdem Tazminatı Karşılığı Gideri		(17.567.139)	(6.725.480)
4.3	Araştırma Geliştirme Giderleri		--	--
4.4	Genel İşletme Giderleri		(479.007.262)	(301.311.018)
4.5	Diğer		--	--
V.	BRÜT FAALİYET K/Z (III+IV)		2.478.871.564	583.081.281
VI.	DİĞER FAALİYET GELİRLERİ	19	5.883.176.616	903.545.659
6.1	Bankalardan Alınan Kâr Payları		--	--
6.2	Menkul Değerlerden Alınan Kâr Payları		231.998.223	38.997.296
6.3	Temettü Gelirleri		--	--
6.4	Sermaye Piyasası İşlemleri Karı		86.748.485	--
6.5	Türev Finansal İşlemler Karı		--	--
6.6	Kambiyo İşlemleri Karı		524.283.714	50.594.878
6.7	Diğer		5.040.146.194	813.953.485
VII.	KARŞILIK GİDERLERİ	22	(5.642.728)	(5.777.992)
7.1	Özel Karşılıklar		290.869	3.593.746
7.2	Beklenen Zarar Karşılıkları		--	--
7.3	Genel Karşılıklar		--	--
7.4	Diğer		(5.933.597)	(9.371.738)
VIII.	DİĞER FAALİYET GİDERLERİ (-)	20	(24.320.384)	(15.369.569)
8.1	Menkul Değerler Değer Düşüş Gideri		--	--
8.2	Duran Varlıklar Değer Düşüş Giderleri		--	--
8.3	Sermaye Piyasası İşlemleri Zararı		--	(325.029)
8.4	Türev Finansal İşlemlerden Zarar		--	--
8.5	Kambiyo İşlemleri Zararı		--	--
8.6	Diğer		(24.320.384)	(15.044.540)
IX.	NET FAALİYET K/Z (V+...+VIII)		8.332.085.068	1.465.479.379
	BİRLEŞME İŞLEMİ SONRASINDA GELİR OLARAK KAYDEDİLEN FAZLALIK TUTARI		--	--
X.	ÖZKAYNAK YÖNTEMİ UYGULANAN ORTAKLIKLARDAN KAR/ZARAR		--	--
XI.	NET PARASAL POZİSYON KARİ/ZARARI		--	--
XIII.	SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ K/Z (IX+X+XI+XII)		8.332.085.068	1.465.479.379
XIV.	SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ KARŞILIĞI (±)	24	(26.676.153)	(359.748.058)
14.1	Cari Vergi Karşılığı		(974.779.701)	(226.671.095)
14.2	Ertelenmiş Vergi Gider Etkisi (+)		--	(133.076.963)
14.3	Ertelenmiş Vergi Gelir Etkisi (-)		948.103.548	--
XV.	SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM NET K/Z (XIII±XIV)		8.305.408.915	1.105.731.321
XVI.	DURDURULAN FAALİYETLERDEN GELİRLER		--	--
16.1	Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlık Gelirleri		--	--
16.2	İştirak, Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ort.) Satış Karları		--	--
16.3	Diğer Durdurulan Faaliyet Gelirleri		--	--
XVII.	DURDURULAN FAALİYETLERDEN GİDERLER (-)		--	--
17.1	Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlık Giderleri		--	--
17.2	İştirak, Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ort.) Satış Zararları		--	--
17.3	Diğer Durdurulan Faaliyet Giderleri		--	--
XVIII.	DURDURULAN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ K/Z (XVI-XVII)		--	--
XIX.	DURDURULAN FAALİYETLER VERGİ KARŞILIĞI (±)		--	--
19.1	Cari Vergi Karşılığı		--	--
19.2	Ertelenmiş Vergi Gider Etkisi (+)		--	--
19.3	Ertelenmiş Vergi Gelir Etkisi (-)		--	--
XX.	DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM NET K/Z (XVIII±XIX)		--	--
XXI.	DÖNEM NET KARİ/ZARARI (XV+XX)		8.305.408.915	1.105.731.321
22.1	Grubun Karı / Zararı		8.301.978.000	1.105.731.321
22.2	Azınlık Payları Karı / Zararı (-)		3.430.915	--

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Kâr 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 2023	Önceki Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2022
I.	DÖNEM KARI/ZARARI	8.305.408.915	1.105.731.321
II.	DİĞER KAPSAMLI GELİRLER	95.035.978	18.091.699
2.1	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	—	—
2.1.1	Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	11	37.986.630
2.1.2	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	—	—
2.1.3	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	14	(20.593.393)
2.1.4	Diğer Kâr veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları	—	—
2.1.5	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	13	698.462
2.2	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar	—	—
2.2.1	Yabancı Para Çevirim Farkları	—	—
2.2.2	Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıkların Değerleme ve/veya Sınıflandırma Gelirleri/Giderleri	—	—
2.2.3	Nakit Akış Riskinden Korunma Gelirleri/Giderleri	—	—
2.2.4	Yurtdışındaki İşletmeye İlişkin Yatırım Riskinden Korunma Gelirleri/Giderleri	—	—
2.2.5	Diğer Kâr veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları	—	—
2.2.6	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	—	—
III.	TOPLAM KAPSAMLI GELİR (I+II)	8.400.444.893	1.123.823.020

İlişkideki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Özkaynak Değişim Tablosu

Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)

	ÖZKAYNAK KALEMLERİNDEKİ DEĞİŞİKLİKLER	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Hisse Senedi İhraç Primleri	Hisse Senedi İptal Karları	Diğer Sermaye Yedekleri	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelirler						Dinlem Net Kâr veya Zararı	Aua Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Azınlık Payları	Toplam Özkaynak
							1	2	3	4	5	6				
I.	ÖNCEKİ DÖNEM (1 Ocak – 31 Aralık 2022)	16	300.000.000	—	—	—	88.035.362	(8.717.898)	—	—	—	—	355.663.867	1.632.319.214	9.575	1.632.328.789
II.	(Bağımsız Denetimden Geçmiş)															
2.1	Dönem Başı Bakıyesi															
2.2	TMS 8 Uyarınca Yapılan Düzeltmeler															
III.	Hataların Düzeltilmesinin Etkisi															
IV.	Muhasebe Politikasında Yapılan Değişikliklerin Etkisi															
V.	Yeni Bakıye (I+II)															
VI.	Toplam Kapsamlı Gelir															
VII.	Nakden Gerçekleştirilen Sermaye Artırımı															
VIII.	İç Kaynaklardan Gerçekleştirilen Sermaye Artırımı															
IX.	Ödenmiş Sermaye Enflasyon Düzeltme Farkı															
X.	Hisse Senedine Dönüştürülebilir Tahviller															
XI.	Sermaye Benzeri Krediler															
XII.	Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış/Azalış															
XIII.	Dönem Net Kâr veya Zararı															
XIV.	Kâr Dağıtımı															
XV.	Dönem Net Kâr veya Zararı															
XVI.	Yedeklere Aktarılan Tutarlar															
XVII.	Diğer															
XVIII.	Dönem Sonu Bakıyesi (31 Aralık 2022)	16	300.000.000	—	—	—	122.601.775	(25.192.612)	—	—	—	—	1.105.731.321	2.765.193.206	9.575	2.765.202.781
I.	CARİ DÖNEM (1 Ocak – 31 Aralık 2023)															
II.	(Bağımsız Denetimden Geçmiş)															
2.1	Dönem Başı Bakıyesi															
2.2	TMS 8 Uyarınca Yapılan Düzeltmeler															
III.	Hataların Düzeltilmesinin Etkisi															
IV.	Muhasebe Politikasında Yapılan Değişikliklerin Etkisi															
V.	Yeni Bakıye (I+II)															
VI.	Toplam Kapsamlı Gelir															
VII.	Nakden Gerçekleştirilen Sermaye Artırımı															
VIII.	İç Kaynaklardan Gerçekleştirilen Sermaye Artırımı															
IX.	Ödenmiş Sermaye Enflasyon Düzeltme Farkı															
X.	Hisse Senedine Dönüştürülebilir Tahviller															
XI.	Sermaye Benzeri Krediler															
XII.	Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış/Azalış (Not 24)															
XIII.	Dönem Net Kâr veya Zararı															
XIV.	Kâr Dağıtımı															
XV.	Dönem Net Kâr veya Zararı															
XVI.	Yedeklere Aktarılan Tutarlar															
XVII.	Diğer															
XVIII.	Dönem Sonu Bakıyesi (31 Aralık 2023)	16	300.000.000	—	—	—	122.601.775	(25.192.612)	—	—	—	—	1.105.731.321	2.765.193.206	9.575	2.765.202.781

İlişkideki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

- (1) Dönem varlıklar birikmiş yeniden değerlendirme artışları/azalışları,
- (2) Tanımlanmış fayda planlarının birikmiş yeniden ölçüm kazançları/kayıpları,
- (3) Diğer (Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelir unsurlarının birikmiş tutarları),
- (4) Yabancı para çevirim farkları,
- (5) Gerçeğe uygun değer artış diğer kapsamlı gelirine yansıtılan finansal varlıkların birikmiş yeniden değerlendirme kazançları/kayıpları,
- (6) Diğer (Nakit akış riskinden korunma kazançları/kayıpları, Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımın diğer kapsamlı gelir unsurlarının birikmiş tutarları) /faide eder.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Nakit Akış Tablosu

Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2022
A. ESAS FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
1.1 Esas Faaliyet Konusu Varlık ve Yükümlülüklerdeki Değişim Öncesi Faaliyet Karı		2.793.061.098	687.210.024
1.1.1 Alınan Kâr Payları/Kiralama Gelirleri		318.746.708	38.672.267
1.1.2 Ödenen Kâr Payları/Kiralama Giderleri		(9.202.503)	(1.649.409)
1.1.3 Alınan Temettüleri		--	--
1.1.4 Alınan Ücret ve Komisyonlar		4.148.540.198	1.381.704.204
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		(1.132.699.401)	(475.878.129)
1.1.8 Ödenen Vergiler		(741.865.388)	(133.780.131)
1.1.9 Diğer		209.541.484	(121.858.778)
1.2 Esas Faaliyet Konusu Varlık ve Yükümlülüklerdeki Değişim		(1.949.570.631)	(735.446.042)
1.2.1 Faktoring 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)		(2.203.492.670)	108.523.662
1.2.5 Diğer Varlıklardaki Net Artış (Azalış)		(3.179.196.425)	(962.458.126)
1.2.6 Kiralama İşlemlerinden Borçlarda Net Artış (Azalış)		--	--
1.2.7 Tasarruf Fon Havuzundan Borçlardaki Net Artış (Azalış)		2.663.615.806	(274.216.431)
1.2.8 Kiralama İşlemlerinden Borçlarda Net Artış (Azalış)		251.271.389	88.656.403
1.2.9 Alınan Kredilerdeki Net Artış (Azalış)		--	(7.250.551)
1.2.10 Vadeli Gelmiş Borçlarda Net Artış (Azalış)		--	--
1.2.11 Diğer Borçlarda Net Artış (Azalış)		518.231.269	311.299.001
I. Esas Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı		843.490.467	(48.236.018)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIŞLARI			
2.1 İktisap Edilen İştirakler, Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları)		--	--
2.2 Elden Çıkarılan İştirakler, Bağlı Ortaklık ve Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları)		--	6.581.553
2.3 Satın Alınan Menkuller ve Gayrimenkuller		(523.143.262)	(152.258.359)
2.4 Elden Çıkarılan Menkul ve Gayrimenkuller		22.814.984	2.962.919
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		(99.357.667)	(1.584.646)
II. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı		(599.685.945)	(144.298.533)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNE İLİŞKİN NAKİT AKIŞLARI			
3.1 Krediler ve İhraç Edilen Menkul Değerlerden Sağlanan Nakit		--	--
3.2 Krediler ve İhraç Edilen Menkul Değerlerden Kaynaklanan Nakit Çıkışı		--	--
3.3 İhraç Edilen Sermaye Araçları		--	--
3.4 Temettü Ödemeleri		--	--
3.5 Kiralamaya İlişkin Ödemeler		(43.702.578)	(20.029.922)
3.6 Diğer		--	--
III. Finansman Faaliyetlerinden Sağlanan Net Nakit		(43.702.578)	(20.029.922)
IV. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar Üzerindeki Etkisi		--	--
V. Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklardaki Net Artış/(Azalış)		200.101.944	(212.564.473)
VI. Dönem Başındaki Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar		80.202.591	292.767.064
VII. Dönem Sonundaki Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar		280.304.535	80.202.591

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Kâr Dağıtım Tablosu

Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)

	Dipnot Referans	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2022
I. DÖNEM KARININ DAĞITIMI	25		
1.1 DÖNEM KARI		8.332.085.068	1.465.479.379
1.2 ÖDENECEK VERGİ VE YASAL YÜKÜMLÜLÜKLER (-)		(26.676.153)	(359.748.058)
1.2.1 Kurumlar Vergisi (Gelir Vergisi)		(974.779.701)	(226.671.095)
1.2.2 Gelir Vergisi Kesintisi		--	--
1.2.3 Diğer Vergi ve Yasal Yükümlülükler		948.103.548	(133.076.963)
A. NET DÖNEM KARI (1.1-1.2)		8.305.408.915	1.105.731.321
1.3 GEÇMİŞ DÖNEM ZARARI (-)		--	--
1.4 BİRİNCİ TERTİP YASAL YEDEK AKÇE (-)		--	--
1.5 KURULUŞTA BIRAKILMASI VE TASARRUFU ZORUNLU YASAL FONLAR (-)		--	--
B DAĞITILABİLİR NET DÖNEM KARI [(A-1.3-1.4-1.5)]		8.305.408.915	1.105.731.321
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 Kâr ve Zarar Ortaklığı Belgesi Sahiplerine		--	--
1.7 PERSONELE TEMETTÜ (-)		--	--
1.8 YÖNETİM KURULUNA TEMETTÜ (-)		--	--
1.9 ORTAKLARA İKİNCİ TEMETTÜ (-)		--	--
1.9.1 Hisse Senedi Sahiplerine		--	--
1.9.2 İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine		--	--
1.9.3 Katılma İntifa Senetlerine		--	--
1.9.4 Kara İştirakli Tahvillere		--	--
1.9.5 Kâr ve Zarar Ortaklığı Belgesi Sahiplerine		--	--
1.10 İKİNCİ TERTİP YASAL YEDEK AKÇE (-)		--	--
1.11 STATÜ YEDEKLERİ (-)		--	--
1.12 OLAĞANÜSTÜ YEDEKLER		--	--
1.13 DİĞER YEDEKLER		--	--
1.14 ÖZEL FONLAR		--	--
II. YEDEKLERDEN DAĞITIM		--	--
2.1 DAĞITILAN YEDEKLER		--	--
2.2 İKİNCİ TERTİP YASAL YEDEKLER (-)		--	--
2.3 ORTAKLARA PAY (-)		--	--
2.3.1 Hisse Senedi Sahiplerine		--	--
2.3.2 İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine		--	--
2.3.3 Katılma İntifa Senetlerine		--	--
2.3.4 Kara İştirakli Tahvillere		--	--
2.3.5 Kâr ve Zarar Ortaklığı Belgesi Sahiplerine		--	--
2.4 PERSONELE PAY (-)		--	--
2.5 YÖNETİM KURULUNA PAY (-)		--	--
III. HİSSE BAŞINA KÂR		--	--
3.1 HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (TL)		--	--
3.2 HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (%)		--	--
3.3 İMTİYAZLI HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (TL)		--	--
3.4 İMTİYAZLI HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (%)		--	--
IV. HİSSE BAŞINA TEMETTÜ		--	--
4.1 HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (TL)		--	--
4.2 HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (%)		--	--
4.3 İMTİYAZLI HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (TL)		--	--
4.4 İMTİYAZLI HİSSE SENEDİ SAHİPLERİNE (%)		--	--

İlişikteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

*Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)***İÇİNDEKİLER**

1	Grup’un Organizasyonu ve Faaliyet Konusu	10
2	Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar	11
2.1	Uygulanan Muhasebe Standartları	11
2.2	Sunuma İlişkin Temel Esaslar	11
2.3	Revize Muhasebe Politikaları	13
2.4	Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti	16
2.5	Önemli Muhasebe Tahmin ve Varsayımları	26
3	Nakit Değerler ve Bankalar	27
4	Tasarruf Finansman Alacakları ve Borçları	27
5	Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	29
6	Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	29
7	Satış Amaçlı Elde Tutulan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Varlıklar	30
8	Diğer Aktifler	31
9	Kiralama İşlemleri	32
10	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	32
11	Maddi Duran Varlıklar	33
12	Maddi Olmayan Duran Varlıklar	36
13	Ertelenmiş Vergi	37
14	Karşılıklar	38
15	Diğer Yükümlülükler	40
16	Özkaynaklar	41
17	Tasarruf Finansman Gelirleri	42
18	Esas Faaliyet Giderleri	42
19	Diğer Gelirler	43
20	Diğer Giderler	43
21	Bağımsız Denetim Kuruluşuna Verilen Ücretler	43
22	Karşılık Giderleri	44
23	Finansman Giderleri	44
24	Sürdürülen Faaliyetler Vergi Karşılığı	44
25	Şarta Bağlı Varlık ve Yükümlülükler	46
26	İlişkili Taraf Açıklamaları	47
27	Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi	53
28	Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar	60

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

*Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)***1****Grup’un Organizasyonu ve Faaliyet Konusu**

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

Grup bünyesinde, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren dönemde ortalama 1446 kişi istihdam edilmiştir. (31 Aralık 2022: 1451 kişi)

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

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

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

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	TL	%	TL	%
Emin Üstün Holding	297.000.000	99%	297.000.000	99%
Muharrem Kemal Üstün	3.000.000	1%	3.000.000	1%
Toplam Ödenmiş Sermaye	300.000.000	100%	300.000.000	100%

Konsolidasyona Dahil Edilen Bağlı Ortaklıklar

Silivri Mensucat Sanayi ve Ticaret A.Ş. (“Silivri Mensucat”):

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

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

Gentaş Taahhüt İnşaat A.Ş. (“Gentaş”):

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

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

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

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

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

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

*Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)***1 Grup’un Organizasyonu ve Faaliyet Konusu (devamı)****Finansal tabloların onaylanması**

31 Aralık 2023 tarihi ve bu tarihte sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 4 Nisan 2024 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve diğer yetkili merciler onaylanan bu finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar**2.1 Uygulanan Muhasebe Standartları**

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

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

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

2.2 Sunuma İlişkin Temel Esaslar**2.2.1 Geçerli ve raporlama para birimi**

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

2.2.2 Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

BDDK, 11 Ocak 2024 tarihli kurul kararı ile Bankalar, finansal kiralama, faktoring, finansman, tasarruf finansman ve varlık yönetim şirketlerinin 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren enflasyon muhasebesi uygulamasına geçmesine karar vermiştir. BDDK’nın ilgili kararı uyarınca ilişikteki 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolar enflasyon düzeltilmesine tabi tutulmamıştır.

2.2.3 Netleştirme / Mahsup

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

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

*Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)***2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)****2.2 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)****2.2.4 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi**

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup’un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Grup, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla konsolide finansal durum tablosunu, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanmış konsolide finansal durum tablosu ile; 1 Ocak- 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait konsolide kâr veya zarar tablosu, konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide nakit akış tablosu ve konsolide özkaynak değişim tablosunu ise 1 Ocak- 31 Aralık 2022 hesap dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

2.2.5 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

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

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

2.2.6 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

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

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

*Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)***2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)****2.3 Revize Muhasebe Politikaları**

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

Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması (TMS 1’de Yapılan Değişiklikler)

UMSK tarafından 23 Ocak 2020 tarihinde UMS 1’e göre yükümlülüklerin kısa veya uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına yönelik finansal durum tablosundaki sunumunun daha açıklayıcı hale getirilmesi amacıyla yayımlanan, “Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması’na ilişkin değişiklikler, KGK tarafından da 12 Mart 2020 tarihinde “TMS 1’de Yapılan Değişiklikler - Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması” başlığıyla yayımlanmıştır.

Bu değişiklik, işletmenin en az on iki ay sonraya erteleyebildiği yükümlülüklerin uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına ilişkin ek açıklamalar ve yükümlülüklerin sınıflandırılmasıyla ilgili diğer hususlara açıklık getirmiştir.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

*Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)***2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)****2.3 Revize Muhasebe Politikaları (devamı)****Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması (TMS 1’de Yapılan Değişiklikler) (devamı)**

Bu hak, bir kredi düzenlemesinde belirtilen koşullara (sözleşmelere) uyan bir şirkete tabi olabilir. Gelecekteki sözleşmelere tabi olan uzun vadeli borçlar için de ek açıklamalar gereklidir. Değişiklikler aynı zamanda bir işletmenin kendi hisseleri ile ödenebilecek bir borcu nasıl sınıflandırdığına da açıklık getirmektedir.

Şirket’in bu değişiklikleri 1 Ocak 2024 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulaması gerekmekte birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Ayrıca, daha önce yayınlanan ancak henüz yürürlüğe girmemiş 2020 değişikliklerini erken uygulamış olabilecek şirketler için geçiş hükümlerini de belirtmektedir.

Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülüğü-TFRS 16 Kiralamalar ’da yapılan Değişiklikler

Eylül 2022’de UMSK tarafından Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülüğü-TFRS 16 *Kiralamalar* ’da yapılan değişiklikler yayımlanmıştır. İlgili değişiklik KGK tarafından 3 Ocak 2023 tarihinde “TFRS 2023” olarak yayımlanmıştır. TFRS 16 *Kiralamalar*’da yapılan değişiklikler, satıcı-kiracı bir satış ve geri kiralama işleminde ortaya çıkan değişken kira ödemelerinin nasıl muhasebeleştirdiğini etkilemektedir. Değişiklikler, değişken kira ödemeleri için yeni bir muhasebe modeli getirmektedir ve satıcı-kiracıların 2019’dan bu yana yapılan satış ve geri kiralama işlemlerini yeniden değerlendirmelerini ve muhtemelen yeniden düzenlemelerini gerektirecektir.

Değişiklikler aşağıdakileri içermektedir:

- İlk muhasebeleştirmede, satıcı-kiracı, bir satış ve geri kiralama işleminden kaynaklanan kira yükümlülüğünü ölçtüğünde, değişken kira ödemelerini dâhil eder.
- İlk muhasebeleştirmeden sonra, satıcı-kiracı, elinde bulundurduğu kullanım hakkıyla ilgili hiçbir kazanç veya kayıp muhasebeleştirmeyecek şekilde, kiralama yükümlülüğünün sonraki muhasebeleştirilmesine ilişkin genel hükümleri uygular.

Satıcı-kiracı, sonraki ölçümlerde yeni hükümleri karşılayan farklı yaklaşımlar uygulayabilir.

Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 8 *Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar* uyarınca, satıcı-kiracı, TFRS 16’nın ilk uygulama tarihinden sonra yapılan satış ve geri kiralama işlemlerine ilişkin değişiklikleri geriye dönük olarak uygulamalıdır. TFRS 16’nın 2019’da uygulanmasından bu yana yapılan satış ve geri kiralama işlemleri belirlenerek yeniden incelenmeli ve değişken kira ödemelerini içerenler imkân dâhilinde yeniden düzenlenmelidir.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

*Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)***2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)****2.3 Revize Muhasebe Politikaları (devamı)****TMS 7 Nakit Akış Tablosu ve TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar’da yapılan Değişiklikler – Tedarikçi Finansmanı Düzenlemeleri**

UMSK tarafından, 25 Mayıs 2023 tarihinde TMS 7 Nakit Akış Tablosu ve TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar standardında değişiklikler yayımlanmıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da 19 Eylül 2023 tarihinde yayımlanmıştır. Değişiklikler, tedarikçi finansmanı düzenlemelerine (tedarik zinciri finansmanı, borç finansmanı veya ters faktoring düzenlemeleri olarak anılmaktadır) giren şirketler için ek açıklama gereklilikleri getirmektedir. Ancak, ilgili yükümlülükler ve nakit akışlarının sınıflandırılması ve sunumuna değinilmemektedir.

UMSK tarafından yapılan değişiklikler, aşağıdaki özelliklerin tümüne sahip olan tedarikçi finansman anlaşmaları için geçerlidir:

- Bir finans sağlayıcı, bir şirketin (alıcının) tedarikçilerine borçlu olduğu tutarları öder.
- Bir şirket, anlaşmaların hüküm ve koşulları kapsamında tedarikçilerine ödeme yaptığı tarihte veya daha sonraki bir tarihte ödeme yapmayı kabul eder.
- İlgili fatura son ödeme tarihine göre firmaya vade uzatımı sağlanır veya tedarikçiler erken ödeme koşullarından yararlanır.

Değişiklikler, finansman alacakları veya stoklara ilişkin düzenlemeler için geçerli değildir.

Değişiklikler, finansal tablo kullanıcıların (yatırımcıların) bu düzenlemelerin Grup’un yükümlülükleri ve nakit akışları ile Grup’un likidite riskine maruz kalması üzerindeki etkilerini değerlendirmesine olanak sağlayacak tedarikçi finansman düzenlemeleri hakkında bilgi sağlamak için biri TMS 7’de ve diğeri TFRS 7’de olmak üzere iki yeni açıklama hedefi getirmektedir.

Değişiklikler, 1 Ocak 2024 tarihinde veya sonrasında başlayan dönemler için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilmektedir. Bununla birlikte, ilk uygulama yılında belirli bilgileri sağlama konusunda bir miktar kolaylaştırmalar mevcuttur.

TSR 1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler ve TSRS 2 İklimle İlgili Açıklamalar

26 Haziran 2023 tarihinde Uluslararası Sürdürülebilirlik Standartları Kurulu (USSK) tarafından, yerel yetki alanlarının üzerine inşa edebileceği, yatırımcı odaklı küresel bir sürdürülebilirlik raporlaması temeli oluşturmak için IFRS® Sürdürülebilirlik Açıklama Standartlarını (UFRS S1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler ve UFRS S2 İklimle İlgili Açıklamalar) yayımlanmıştır. İlgili standartlar KGK tarafından da TSRS 1 ve TSRS 2 olarak 29 Aralık 2023 tarihinde yayımlanmıştır.

Bu iki standart, birlikte uygulanmak üzere tasarlanmıştır ve şirketlerin, yatırımcıların bilgiye dayalı karar verme için ihtiyaç duyduğu bilgileri – başka bir deyişle, yatırımcıların şirketlerin gelecekteki nakit akışları hakkında yaptıkları değerlendirmeleri etkilemesi beklenen bilgileri – belirlemesine ve raporlamasına destek olacaktır.

Bunu başarmak için genel standart, şirketlerin yönetim, strateji, risk yönetimi ve ölçüt ve hedefler alanlarında sürdürülebilirlikle ilgili tüm konuları raporlaması için bir çerçeve sağlamaktadır. Standartlar 1 Ocak 2024 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak uygulanıp uygulanmayacağına ve ne zaman uygulanacağına yerel düzenleyici otorite karar verecektir. Bu doğrultuda Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından 29 Aralık 2023 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanan Kurul Kararında belirli işletmelerin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren zorunlu sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacağı açıklanmıştır.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

*Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)***2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)****2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti**

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir.

Nakit Değerler ve Bankalar

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

İlişkili taraflar

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında taraf, Grup ile ilişkili sayılır:

(a) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla:

- 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);
- Grup üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması veya
- Grup üzerinde ortak kontrole sahip olması;

(b) Tarafın, Grup’un bir iştiraki olması;

(c) Tarafın, Grup’un ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması;

(d) Tarafın, Grup’un veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması;

(e) Tarafın, (a) ya da (d)’de bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması;

(f) Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (d) ya da (e)’de bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması;

(g) Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması gerekir.

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

Olağan faaliyetler nedeniyle ilişkili taraflarla bazı iş ilişkilerine girilebilir.

Tasarruf finansman alacakları ve değer düşüklüğü

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

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

*Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)***2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)****2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)****Tasarruf finansman alacakları ve değer düşüklüğü (devamı)**

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

Bununla birlikte, Grup 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, söz konusu değişikliklere uygun olarak sınıflamalarını gerçekleştirmiş olup, tasarruf finansman alacaklarına ilişkin karşılık ayırma politikasında önceki dönemlere göre değişikliğe gitmemiştir. Ayrıca Grup takipteki alaclardan yapılan tahsilatlar nedeniyle iptal edilen karşılıklarını diğer faaliyet gelirleri hesabında muhasebeleştirilmektedir.

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

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

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

*Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)***2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)****2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)****Finansal Araçlar**

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

a) Türev olmayan finansal varlıklar

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

b) Gerçeğe uygun değer farkı kâr 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 kâr sağlamak amacıyla elde edilen veya elde edilme nedeninden bağımsız olarak, kısa dönemde kâr sağlamaya yönelik bir portföyün parçası olan finansal varlıklar ile finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan kâr 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 kâr 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 kâr payı gelirleri gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Grup, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal tablolarında nakit ve nakit benzerleri ile faktoring alacaklarını İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar olarak sınıflandırmıştır.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

*Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)***2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)****2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)****Finansal araçlar (devamı)***d) Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar*

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

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

e) Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

Bu kapsamda, Grup yönetimi 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla finansal tablolarında taşımakta olduğu tasarruf finansman alacakları dışındaki finansal varlıkların kredi risklerinde önemli bir değişimin olmadığını ve finansal varlıklara ilişkin tespit etmiş olduğu değer düşüş karşılığı tutarının önemsiz olduğunu varsaymıştır. Buna göre, Grup yönetimi 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarında ilgili finansal varlıklarına ilişkin herhangi bir değer düşüş karşılığı muhasebeleştirmemiştir.

f) Finansal yükümlülükler

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

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

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

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

*Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)***2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)****2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)****Finansal araçlar (devamı)****Yabancı para işlemleri**

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

Maddi duran varlıklar

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

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

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

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

*Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)***2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)****2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)****Finansal araçlar (devamı)****Maddi olmayan duran varlıklar**

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

Söz konusu varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

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

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar*(i) Kıdem tazminatı karşılığı*

Türkiye’deki mevcut Türk İş Kanunu gereğince; Grup, çalışanların emeklilik nedeniyle işten ayrılan çalışanlarına belirli miktarlarda ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı Grup’un 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 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı tavanları, sırasıyla, 23.490 TL ve 15.371 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 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla kullanılan temel istatistiki varsayımlar Not 15’te açıklanmıştır.

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

(ii) Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar

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

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

*Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)***2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)****2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)****Kiralama işlemleri****Grup – kiracı olarak**

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

a) Kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan, açık veya zımni şekilde tanımlanabilir bir varlık bulunması,

b) Kiracının, kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakını elde etme hakkının olması,

c) Kiracının, kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığın kullanımını yönetme hakkının olması. Aşağıda sayılan hallerde, kiracının kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığı yönetme hakkına sahip olduğu kabul edilmektedir;

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

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

Kullanım hakkı varlığı

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

a) Kullanım hakkı varlığı olarak kayıtlara alınacak kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,

b) Kullanım hakkı varlığı olarak kayıtlara alınan kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarından, kiralama ile ilgili tüm kiralama teşvikleri indirim konusu yapılır,

c) Kiralama ile ilgili Grup tarafından katlanılan tüm doğrudan maliyetler kullanım hakkı varlığı olarak kayıtlara alınacak kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarına ilave edilir,

d) Kiracının, kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığın sökülmesi ve taşınmasıyla, yerleştirildiği alanın restorasyonu ya da tanımlı varlığın kiralama hüküm ve koşullarının gerektirdiği duruma getirilmesine ilişkin restorasyonu ilgili olarak Grup tarafından katlanılacak tahmini maliyetler de ilk ölçüm tutarına ilave edilir.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

*Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)***2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)****2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)****Kiralama İşlemleri (devamı)**

Grup maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

a) Birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve,

b) Kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer.

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

Kira yükümlülüğü

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

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

a) Sabit ödemelerden her türlü kiralama teşvik alacaklarının düşülmesiyle elde edilen tutar,

b) Bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan kira ödemeleri,

c) Kiralama süresinin kiracının kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

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

a) Kayıtlı değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır,

b) Kayıtlı değerini, yapılmış olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır ve,

c) Kayıtlı değerini, varsa yeniden değerlendirmeleri ve yeniden yapılandırmaları yansıtacak şekilde yeniden ölçer. Grup, kira yükümlülüğünün yeniden ölçüm tutarını, kullanım hakkı varlığında düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtır.

Uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları

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

Kolaylaştırıcı uygulamalar

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

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

*Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)***2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)****2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)****Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler**

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

Gelir ve giderin tanınması**(i) Tasarruf finansman gelirleri**

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

(ii) Kâr payı gelirleri

Bankalardan alınan kâr payları tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

(iii) Temettü gelirleri

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

(iv) Kambyo işlemlerinden kar/zararlar

Kambyo 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 kâr veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

(v) Finansman giderleri

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

(vi) Diğer gelir ve giderler

Diğer gelir ve giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilirler.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

*Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)***2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)****2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)****Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler***Gelir vergisi*

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

Ertelenmiş vergi

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

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

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

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

*Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)***2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)****2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)****Nakit akış tablosu**

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

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

2.5 Önemli muhasebe tahmin ve varsayımları

Grup konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

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

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

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

Tasarruf finansman alacakları üzerindeki değer düşüklükleri

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup bu yönetmeliğe göre değer düşüklüğüne uğramış tasarruf finansman alacakları için 1.657.791 TL (31 Aralık 2022: 1.948.660 TL) tutarında özel karşılık ayırmıştır (Not 4). Değer düşüklüğü ve tahsil edilememe riski bireysel bazda değer düşüklüğü tespit edilmemiş tüm tasarruf finansman alacakları hesaplanmaktadır.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

3 Nakit Değerler ve Bankalar

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla nakit değerler ve bankalar detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kasa	818	818
Bankalar	318.161.628	71.998.597
-Vadesiz Mevduat	308.354.951	65.896.614
<i>TL</i>	298.884.611	64.836.426
<i>USD</i>	7.275.310	228.621
<i>EUR</i>	2.195.030	816.846
<i>CHF</i>	--	--
<i>AUD</i>	--	--
<i>DKK</i>	--	14.721
<i>NOK</i>	--	--
<i>GBP</i>	--	--
-Vadeli Mevduat	9.806.677	6.101.983
<i>TL</i>	9.806.677	6.101.983
<i>USD</i>	--	--
<i>EUR</i>	--	--
Kredi Kartı Alacakları	67.728.293	14.431.713
Toplam	385.890.739	86.431.128

Bankalardaki mevduatlarda 105.586.204 TL bloke mevcuttur. (31 Aralık 2022: 6.228.537 TL).

Nakit akış tablosuna baz olan orijinal vadesi 3 aydan kısa olan nakit değerler ve bankalar vadeli mevduatlar üzerindeki kâr payı tahakkuklarını içermemektedir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla nakit akış tablosundaki nakit ve nakde eşdeğer varlıklar toplamı 280.304.535 TL'dir (31 Aralık 2022: 80.202.591 TL).

Grup'un nakit değerler ve bankaların risklerinin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 27'de açıklanmıştır.

4 Tasarruf Finansman Alacakları ve Borçları***Tasarruf Finansman Alacakları***

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla tasarruf finansman alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Tasarruf Finansman Alacakları	5.613.853.892	3.410.652.091
Takipteki Tasarruf Finansman Alacakları	4.688.623	5.609.009
Toplam	5.618.542.515	3.416.261.100
Takipteki Tasarruf Finansman Alacakları	(1.657.791)	(1.948.660)
Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)		
Toplam	5.616.884.724	3.414.312.440

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

4 Tasarruf Finansman Alacakları ve Borçları (devamı)***Tasarruf Finansman Alacakları (devamı)***

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla net tasarruf finansman alacaklarının vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1-12 ay	3.194.894.292	1.444.013.388
1 yıl ve üzeri	2.421.990.432	1.970.299.052
Toplam	5.616.884.724	3.414.312.440

Özel Karşılıklar

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, takipteki tasarruf finansman alacaklarının gecikme süreleri ve özel karşılık dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Toplam Takipteki Alacaklar	Ayrılan Karşılık (-)	Toplam Takipteki Alacaklar	Ayrılan Karşılık (-)
Vadesi 3-6 ay geçen	1.767.466	(113.778)	1.103.304	(172.987)
Vadesi 6-12 ay geçen	725.150	(256.026)	1.323.445	(373.097)
Vadesi 1 yıl ve üzeri geçen	2.196.007	(1.287.987)	3.182.260	(1.402.576)
Toplam	4.688.623	(1.657.791)	5.609.009	(1.948.660)

Tasarruf Fon Havuzundan Borçlar

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla tasarruf fon havuzlarından borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Tasarruf Fon Havuzundan Borçlar	6.510.142.372	4.116.050.649
Tasarruf Fon Havuzundan Elde Edilen Nemalar	847.033.189	577.509.106
Toplam	7.357.175.561	4.693.559.755

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla tasarruf fon havuzundan borçların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1-12 ay	3.448.546.000	2.495.830.159
1 yıl ve üzeri	3.908.629.561	2.197.729.596
Toplam	7.357.175.561	4.693.559.755

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

*Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)***5 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar**

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Hisse Senetleri ve Yatırım Fonları	62.569.543	103.942.635
Altın Hesapları	1.515.670.866	459.327.845
Sukuk ve Vakalalar	2.699.549.464	1.058.093.747
Toplam	4.277.789.873	1.621.364.227

6 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen finansal yatırımın detayı aşağıdaki gibidir:

	İştirak Oranı (%)	31 Aralık 2023	İştirak Oranı (%)	31 Aralık 2022
Hekimbey (*)	--	--	--	--
Toplam		--		--

Grup’un özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarından kaynaklı kar/ zarar durumu 2023 ve 2022 yıllarında aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Dönem başı özkaynak	--	6.581.553
Kâr veya zarar etkisi	--	--
Çıkış	--	(6.581.553)
Dönem sonu özkaynak	--	--

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

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

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

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

*Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)***7 Satış Amaçlı Elde Tutulan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Varlıklar**

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satış amaçlı elde tutulan ve durdurulan faaliyetlere ilişkin varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Hisse Oranı (%)	Tutar	Hisse Oranı (%)	Tutar
Üstün Düздаğ Enerji A.Ş.	48,98%	48.216.598	48,98%	48.216.598
Üstün Zenzemiye Enerji A.Ş.	49,32%	46.433.754	49,32%	46.433.754
Üstün Çiçektepe Enerji A.Ş.	48,95%	41.006.307	48,95%	41.006.307
Üstün Köprülü Enerji A.Ş.	48,95%	39.172.045	48,95%	39.172.045
Zengen Dört Tarım A.Ş.	49,00%	12.251.400	49,00%	12.251.400
Zengen Beş Tarım A.Ş.	49,02%	12.142.338	49,02%	12.142.338
Zengen Yedi Tarım A.Ş.	49,00%	10.545.615	49,00%	10.545.615
Zengen Altı Tarım A.Ş.	49,01%	10.196.784	49,01%	10.196.784
Anamur Dört Tarım Hayvancılık A.Ş.	49,02%	9.824.738	49,02%	9.824.738
Anamur İki Tarım Ve Hayvancılık A.Ş.	48,96%	9.817.037	48,96%	9.817.037
Anamur Üç Tarım Hayv. ve Gayrimenkul A.Ş.	48,97%	9.816.601	48,97%	9.816.601
Anamur Beş Tarım Hayv. Enerji ve Gayr. A.Ş.	49,30%	9.427.429	49,30%	9.427.429
Anamur Bir Tarım A.Ş.	48,96%	9.388.473	48,96%	9.388.473
Zengen Sekiz Tarım A.Ş.	49,03%	8.989.473	49,03%	8.989.473
Anamur Altı Tarım Hayv. Enerji ve Gayr. A.Ş.	49,00%	7.942.877	49,00%	7.942.877
Zengen Üç Tarım A.Ş.	48,99%	7.317.716	48,99%	7.317.716
Emin Entegre Besi. Gıda ve Tar. San. Tic. A.Ş.	49,00%	6.570.606	49,00%	6.570.606
Zengen İki Tarım A.Ş.	49,02%	5.141.706	49,02%	5.141.706
Zengen Bir Tarım A.Ş.	49,01%	4.600.213	49,01%	4.600.213
Emin Perakende Elektr. Mağ. San. Tic. Ltd. Şti..	49,00%	48.999	49,00%	48.999
Toplam		308.850.709		308.850.709

6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktöring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu’nun 9’uncu maddesinin 5’inci fıkrası uyarınca tasarruf finansman şirketlerinin ortaklık payı edinmeleri yasak olduğu hüküm altına alınmıştır. Şirket’in 3 adet bağlı ortaklığının ve yukarıda listesi sunulan 22 adet iştirakinin payları kanun hükmünden önce edinilmiş paylardır. Şirket Yönetimi, kanun hükmü sonrasında ilgili tüm payların elden çıkartılmasına ilişkin karar almış, bu doğrultuda bir aksiyon planı hazırlamış ve uygulamaya koymuştur. Bu nedenle ilgili şirketlerdeki yatırımlar satış amaçlı elde tutulan varlıklar altında sunulmuştur.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)

8 Diğer Aktifler

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup’un diğer aktiflerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Stoklar (*)	430.898.705	428.607.313
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Not 26)	146.788.219	91.663.981
Gelir Tahakkukları (**)	272.762.714	89.177.395
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not 26)	206.773.773	82.999.900
Devreden KDV	20.572.316	14.483.802
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	2.240.953	13.072.030
Taşeronlara Verilen Avanslar	7.930.429	10.780.331
Diğer Dönen Varlıklar	16.745.684	10.253.462
Gelecek Aylara Ait Giderler	38.084.009	9.969.806
Alacak Senetleri	4.651.371	9.010.119
Alıcılar	32.260.664	5.833.446
Verilen Depozito ve Teminatlar	3.403.130	4.011.235
Verilen Sipariş Avansları	1.890.988	489.959
Personelden Avanslar	153.169	226.394
İş Avansları	305.388	159.928
Toplam	1.185.461.512	770.739.101

(*) 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 27’de verilmiştir.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)

9**Kiralama İşlemleri****Kiralama İşlemlerinden yükümlülükler**

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kiralama işlemlerinden yükümlülüklerin vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
3 aydan kısa	28.659.991	14.181.131
3-12 ay arası	66.189.476	51.343.676
1-5 yıl arası	331.180.641	109.233.912
Toplam	426.030.108	174.758.719

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kiralama işlemlerinden yükümlülükler hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak Bakiyesi	174.758.719	86.102.316
Girişler	318.408.199	130.887.621
Ödemeler / Çıkışlar	(110.839.388)	(62.261.140)
Faiz Giderleri (Not 23)	43.702.578	20.029.922
Dönem Sonu Bakiyesi	426.030.108	174.758.719

Grup’un 1 Ocak- 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren dönemde kullandığı alternatif borçlanma oranı %11,75-%22,82 aralığındadır. (1 Ocak- 31 Aralık 2022: %11,75-%22,82)

10**Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller**

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren döneme ait yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tabloları aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:

Maliyet	1 Ocak 2023	İlaveler	Transfer	Yeniden Değerleme Farkı (Not 20)	Çıkışlar	31 Aralık 2023
Arsalar	1.174.994.171	66.771.000	11.000.000	3.607.773.139	(7.995.000)	4.852.543.310
Binalar	699.245.000	30.548.198	(220.913.333)	1.228.355.389	--	1.737.235.254
Toplam	1.874.239.171	97.319.198	(209.913.333)	4.836.128.528	(7.995.000)	6.589.778.564

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

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

Grup’un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla SPK lisanslı ARGE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından belirlenmiştir.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları
31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait
Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar
Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)

11

Maddi Duran Varlıklar

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren dönemde ait maddi duran varlık hareket tabloları aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:

Maliyet	1 Ocak 2023	İlaveler	Yeniden Değerleme	Transferler	Çıkışlar	31 Aralık 2023
Arazi ve Arsalar	--	--	--	192.313.333	--	192.313.333
Binalar	107.840.000	--	142.915.000	17.600.000	--	268.355.000
Tesis Makine ve Cihazlar	29.931.371	381.956	--	--	(22.041)	30.291.286
Taşıtlar	10.970.237	37.623.000	--	--	(1.435.709)	47.157.528
Mobilya ve Demirbaşlar	71.158.098	21.826.093	--	--	(372.733)	92.611.458
Özel Maliyetler	30.950.734	41.420.191	--	--	--	72.370.925
Kullanım Hakkı Varlıkları	283.699.241	318.408.199	--	--	(35.287.628)	566.819.812
<i>Binalar</i>	<i>265.925.851</i>	<i>299.330.910</i>	<i>--</i>	<i>--</i>	<i>(27.418.919)</i>	<i>537.837.842</i>
<i>Araçlar</i>	<i>17.773.390</i>	<i>19.077.289</i>	<i>--</i>	<i>--</i>	<i>(7.868.709)</i>	<i>28.981.970</i>
Toplam	534.549.681	419.659.439	142.915.000	209.913.333	(37.118.111)	1.269.919.342

Birikmiş Amortisman	1 Ocak 2023	Cari Dönem Amortismanı	Yeniden Değerleme	Çıkışlar	31 Aralık 2023
Binalar	--	--	--	--	--
Tesis Makine ve Cihazlar	(7.945.824)	(3.532.410)	--	551	(11.477.683)
Taşıtlar	(4.440.502)	(5.166.971)	--	921.926	(8.685.547)
Mobilya ve Demirbaşlar	(32.367.545)	(13.428.448)	--	121.298	(45.674.695)
Özel Maliyetler	(24.865.315)	(5.446.058)	--	--	(30.311.373)
Kullanım Hakkı Varlıkları	(130.847.413)	(70.674.803)	--	21.254.352	(180.267.864)
<i>Binalar</i>	<i>(123.607.201)</i>	<i>(65.641.218)</i>	<i>--</i>	<i>17.953.808</i>	<i>(171.294.611)</i>
<i>Araçlar</i>	<i>(7.240.212)</i>	<i>(5.033.585)</i>	<i>--</i>	<i>3.300.544</i>	<i>(8.973.253)</i>
Toplam	(200.466.599)	(98.248.690)	--	22.298.127	(276.417.162)
Net Defter Değeri	334.083.082				993.502.180

33

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları
31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait
Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar
Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)

Grup’un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla SPK lisanslı ARGE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından belirlenmiştir.

34

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları
31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait
Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar
Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)

11

Maddi Duran Varlıklar (devamı)

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

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

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

12

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren döneme ait maddi olmayan duran varlık hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2023	İlaveler	31 Aralık 2023
Haklar	5.039.819	3.055.469	8.095.288
Diğer Maddi Duran Varlıklar	5.659.799	504.826	6.164.625
Toplam	10.699.618	3.560.295	14.259.913

Birikmiş Amortisman	1 Ocak 2023	Cari Dönem Amortismanı	31 Aralık 2023
Haklar	(4.145.608)	(1.266.758)	(5.412.366)
Diğer Maddi Duran Varlıklar	(1.716.102)	(2.013.517)	(3.729.619)
Toplam	(5.861.710)	(3.280.275)	(9.141.985)

Net Defter Değeri	4.837.908	5.117.928
-------------------	-----------	-----------

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

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

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

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

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)

13 Ertelenmiş Vergi

31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarda ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri için kullanılan vergi oranı %18,75-%30 aralığındadır.

Grup’un 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğüne atıf olunan kalemler aşağıdakilerden oluşmaktadır:

	31.Ara.23	31.Ara.22
Ertelenmiş Vergi Varlığı	798.736.628	--
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(163.045.266)	(286.990.825)
Toplam	635.691.362	(286.990.825)

	Ertelenmiş Vergi Varlığı/ Yükümlülüğü	Ertelenmiş Vergi Varlığı/ Yükümlülüğü
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kiralamalar İlişkin Düzeltmeler	15.602.917	5.476.722
İzin Karşılığı	7.937.350	3.507.659
Şüpheli Alacak Karşılığı	--	--
Kıdem Tazminatı Karşılığı	9.656.560	3.404.905
Dava Karşılığı	6.664.051	4.108.375
Kredi Faiz Tahakkuku	--	--
Stoklarla İlgili Düzeltmeler	331.810.462	(12.057.181)
Gelir İle İlgili Düzeltmeler	(118.234.121)	(124.941.524)
Finansal Yatırımların Gerçeğe Uygun Değer Farkları	(187.024.523)	(18.142.739)
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	207.344.787	--
MDV, MODV ve Yatırım Amaçlı		
Gayrimenkuller	332.431.997	(151.116.273)
Diğer	29.501.882	2.769.231
Ertelenmiş Vergi Net	635.691.362	(286.990.825)

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)

13 Ertelenmiş Vergi (devamı)

Ertelenmiş vergi hareket tablosu aşağıda belirtilmiştir:

	2023	2022
1 Ocak Bakiyesi	(286.990.825)	(154.612.324)
Kâr veya Zarara Kaydedilen	948.103.548	(133.076.963)
Diğer Kapsamlı Gelirde Kaydedilen	(25.421.361)	698.462
31 Aralık Bakiyesi	635.691.362	(286.990.825)

14 Karşılıklar

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla karşılıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dava Karşılığı	22.213.502	16.433.500
Kullanılmamış İzin Karşılığı	26.659.362	14.149.113
Kıdem Tazminatı Karşılığı	32.501.452	13.876.354
Toplam	81.374.316	44.458.967

Dava karşılığı

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

Dava karşılığının yıllar içindeki hareketi aşağıdaki gibidir.

	2023	2022
Dönem Başı	16.433.500	7.779.980
Dönem İçinde Ayrılan Karşılık	5.780.002	8.653.520
Dönem sonu	22.213.502	16.433.500

Kullanılmamış izin karşılığı

İzin karşılığının yıllar içindeki hareketi aşağıdaki gibidir.

	2023	2022
Dönem Başı	14.149.113	7.178.078
Dönem İçinde Ayrılan/ (İptal Edilen) Karşılık	12.510.249	6.971.035
Dönem sonu	26.659.362	14.149.113

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

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)

14 Karşılıklar (devamı)**Kıdem Tazminatı Karşılığı**

Türk İş Kanunu’na göre, Grup bir senelik çalışma süresini doldurmuş olan ve Şirket ile ilişkisi kesilen veya emekli olan, 25 hizmet yılını (kadınlarda 20) dolduran ve emekliliğini kazanan (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 2023 itibarıyla 23.490 TL ve 31 Aralık 2022 itibarıyla 15.371 TL ile sınırlandırılmıştır.

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

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

	2023	2022
Faiz Oranı	24,30%	22,30%
Enflasyon	21,00%	19,30%
Reel İskonto Oranı	2,73%	2,51%

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:

	2023	2022
1 Ocak Bakiyesi	13.876.354	3.903.247
Hizmet Maliyeti	9.660.832	3.616.263
Faiz Maliyeti	7.906.307	3.109.217
Ödenen Tazminatlar	(21.399.702)	(17.345.766)
Aktüeryal Kayıp	22.457.661	20.593.393
Dönem Sonu Bakiyesi	32.501.452	13.876.354

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

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)

15 Diğer Yükümlülükler

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla diğer yükümlülüklerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili Olmayan Taraflardan Alınan Sipariş Avansları	401.670.052	111.851.454
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Not 26)	1.624.153	84.950.709
Ödenecek Vergi ve Fonlar	41.361.326	39.194.589
Satıcılar	53.928.938	33.966.921
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	55.127.396	22.218.045
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not 26)	10.334.550	20.878.826
Ödenecek Personel Ücret Vergileri	28.988.231	9.923.183
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	3.651.794	8.462.029
Diğer Ticari Borçlar	--	6.724.850
Alınan Depozito ve Teminatlar	13.171.564	6.000.895
Borç Senetleri	--	1.671.973
Personele Borçlar	1.805.468	1.027.302
Ödenecek Diğer Yükümlülükler	8.127	1.867
Toplam	611.671.599	346.872.643

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

*Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)***16 Özkaynaklar**

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup’un 300.000.000 TL (31 Aralık 2022: 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 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerindeki sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	TL	%	TL	%
Emin Üstün Holding	297.000.000	99%	297.000.000	99%
Muharrem Kemal Üstün	3.000.000	1%	3.000.000	1%
Toplam Ödenmiş Sermaye	300.000.000	100%	300.000.000	100%

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

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

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

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

*Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)***17 Tasarruf Finansman Gelirleri**

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren dönemde tasarruf finansman gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Tasarruf Finansman Faaliyetlerinden Alınan Ücret ve Komisyonlar, net	4.148.540.198	1.381.704.204
Toplam	4.148.540.198	1.381.704.204

18 Esas Faaliyet Giderleri***Esas Faaliyet Giderleri***

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren dönemde esas faaliyetlerden giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Personel Giderleri	1.120.189.152	468.907.094
Amortisman ve İtfa Giderleri	97.339.435	75.721.911
Komisyon Giderleri	63.549.226	26.090.385
Reklam ve Tanıtım Giderleri	58.105.194	68.021.074
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	87.888.249	17.142.594
Taşıt Giderleri	12.154.389	10.291.907
Danışmanlık Giderleri	28.142.594	22.524.243
Sigorta Giderleri	8.506.021	3.944.638
Bakım ve Onarım Giderleri	4.611.880	7.990.298
Kıdem Tazminatı Karşılığı Giderleri	17.567.138	6.725.480
Diğer Giderler	118.710.275	69.583.968
Toplam	1.616.763.553	776.943.592

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

*Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)***19 Diğer Gelirler**

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren dönemde diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
YAG Değer Artışları (Not 11)	4.836.128.528	705.573.342
Kur Farkı Gelirleri	524.283.714	50.594.878
Kira Sertifikası ve Katılım Hesapları Kâr Payı Gelirleri	231.998.223	38.997.296
Kira Gelirleri	36.902.034	17.090.546
Daire Satış Gelirleri	2.738.119	16.476.633
Kira Yardımları	--	12.385.640
MDV Satış Karı	38.575.533	5.166.189
Ertelenmiş Finansman Geliri	1.424.478	4.704.804
Sermaye Piyasası İşlemleri Karı	86.748.485	--
Diğer	124.377.502	52.556.331
Toplam	5.883.176.616	903.545.659

20 Diğer Giderler

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren dönemde diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Muhtelif Giderler	24.320.384	15.044.540
Finansal Yatırım Değerleme ve Satış Zararları	--	325.029
Toplam	24.320.384	15.369.569

21 Bağımsız Denetim Kuruluşuna Verilen Ücretler

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren dönemde bağımsız denetim kuruluşuna verilen ücretler aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	1.200.000	700.000
Vergi danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücretler	--	--
Diğer güvence hizmetlerinin ücreti	--	--
Bağımsız denetim dışı diğer hizmetlerin ücreti	--	--
Toplam	1.200.000	700.000

Tutarlar KDV hariç gösterilmiştir.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

*Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)***22 Karşılık Giderleri**

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren dönemde karşılık giderleri aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Özel Karşılıklar	(290.869)	(3.593.746)
Şüpheli Alacak Karşılıkları	30.095	718.218
Dava Karşılıkları	5.903.502	8.653.520
Toplam	5.642.728	5.777.992

23 Finansman Giderleri

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren dönemde finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Kiralama İşlemlerinden Faiz Giderleri (Not 9)	43.702.578	20.029.922
Kâr Payı Giderleri	9.202.503	1.649.409
Toplam	52.905.081	21.679.331

24 Sürdürülen Faaliyetler Vergi Karşılığı

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, cari dönem vergi borcu aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kurumlar Vergisi Karşılığı, Net	335.928.389	103.014.076
Toplam	335.928.389	103.014.076

Türkiye’de kurum kazançları %20 oranında kurumlar vergisine tabi iken; 7456 sayılı “6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi için Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ile getirilen düzenleme uyarınca bu oran %25, bankalar, 6361 sayılı Kanun kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketlerinin 2023 yılı ve sonrası vergilendirme dönemine ait kurum kazançlarına uygulanmak üzere %30 olarak belirlenmiştir.

Bu oran, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası gibi) ve diğer indirimlerin düşülmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kâr dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir.

Türkiye’deki bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden kurumlar ile Türkiye’de yerleşik kurumlara ödenen kâr paylarından (temettüleri) stopaj yapılmaz. 3 Şubat 2009 tarih ve 27130 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 2009/14593 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ve 3 Şubat 2009 tarih ve 27130 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 15 ve 30 uncu maddelerinde yer alan bazı tevkifat oranları yeniden belirlenmiştir. Bu bağlamda Türkiye’de bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye’de yerleşik kurumlara yapılanlar dışındaki temettü ödemelerine uygulanan stopaj oranı %15 iken 22 Aralık 2021 tarih ve 31697 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Cumhurbaşkanlığı Kararı ile bu oran %10 olarak değiştirilmiştir. Dar mükellef kurumlar ve gerçek kişilere yapılan kâr dağıtımlarına ilişkin stopaj oranlarının uygulanmasında, ilgili Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarında yer alan uygulamalar da göz önünde bulundurulur. Karın sermayeye ilavesi, kâr dağıtımı sayılmaz ve stopaj uygulanmaz.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

*Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)***24****Sürdürülen Faaliyetler Vergi Karşılığı (devamı)**

Geçici vergiler o yıl kazançlarının tabi olduğu kurumlar vergisi oranında hesaplanarak ödenir. Yıl içinde ödenen geçici vergiler, o yılın yıllık kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanan kurumlar vergisine mahsup edilebilmektedir. Türk vergi mevzuatına göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönem kurum kazancından indirilebilirler. Ancak mali zararlar oluşması halinde geçmiş yıllarda bu zararlar tutarı kadar karlardan ödenmiş vergilerin iade edilmesi uygulaması yoktur. Vergi Usul Kanunu’nun mükerrer 298’inci maddesi kapsamında üretici fiyat endeksindeki artışın, içinde bulunulan dönem dahil son 3 hesap döneminde %100’den ve içinde bulunulan hesap döneminde %10’dan fazla olması halinde mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulacağı hükme bağlanmış ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarı ile bu koşullar gerçekleşmiştir. Ancak 29 Ocak 2022 tarih ve 31734 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 7352 sayılı “Vergi Usul Kanunu İle Kurumlar Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile 213 sayılı Vergi Usul Kanunu’na geçici 33’üncü madde eklenmiş ve geçici vergi dönemleri de dahil olmak üzere 2021 ve 2022 hesap dönemleri (kendilerine özel hesap dönemi tayin edilenlerde 2022 ve 2023 yılında biten hesap dönemleri itibarıyla) 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, 31 Aralık 2023 tarihli mali tabloların ise enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın enflasyon düzeltmesine tabi tutulacağı, yapılacak enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan kar/zarar farklarının geçmiş yıllar kar/zarar hesabında gösterileceği hususu yasalaşmıştır.

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kâr veya zarar tablolarında yer alan vergi gideri detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönem Kurumlar Vergisi Gideri (-)	(974.779.701)	(226.671.095)
Ertelenmiş Vergi Geliri / Gideri (-)	948.103.548	(133.076.963)
Toplam	(26.676.153)	(359.748.058)

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

	2023	2022
Vergi Öncesi Kar	8.332.085.068	1.465.479.379
Yürürlükteki vergi oranı ile oluşan teorik vergi gideri	(2.499.625.520)	(366.369.845)
İstisnalar	9.157.984	1.505.509
Kanunen kabul edilmeyen gelir/giderlerin etkisi, net	(13.916.109)	(1.782.843)
VUK Enflasyon Düzeltmesi İptalinin Ertelenmiş Vergi Etkisi	2.221.219.416	--
Farklı vergi oranlarının etkisi ve diğer	256.488.076	6.899.121
Cari dönem vergi gideri (-)	(26.676.153)	(359.748.058)

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

*Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)***25****Şarta Bağlı Varlık ve Yükümlülükler*****Alınan Teminatlar***

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait alınan teminatların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Rehin	4.291.245.531	929.337.468
İpotek	2.437.185.832	564.478.660
Haciz	546.737.500	656.442.359
Toplam	7.275.168.863	2.150.258.487

Verilen Teminatlar

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait verilen teminatların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İpotekler	39.900.000	365.960.000
Teminat	16.349.574	--
Toplam	56.249.574	365.960.000

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

*Para Birimi: Türk Lirası ("TL")***26****İlişkili Taraf Açıklamaları**

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

Grup ile ilişkili tarafları arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

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

İlişkili Taraf	Tanımı
Emin Üstün Holding A.Ş. ("Emin Holding")	Ortak
Muharrem Kemal Üstün	Ortak
Süheyla Üstün	İlişkili Kişi
Büşra Üstün	İlişkili Kişi
Hatice Üstün	İlişkili Kişi
Fatma Merve Berber	İlişkili Kişi
Habibullah Üstün	İlişkili Kişi
Sefa Üstün	İlişkili Kişi
Tuğba Üstün	İlişkili Kişi
Tuğçe Hilal Üstün	İlişkili Kişi
Zehra İlayda Üstün	İlişkili Kişi
Kübra Üstün	İlişkili Kişi
Muhammed Musab Üstün	İlişkili Kişi
Pınar Üstün	İlişkili Kişi
Abdullah Sefa Üstün	İlişkili Kişi
Tuba Yörük	İlişkili Kişi
Acar Yenilenebilir Enerji A.Ş. ("Acar Enerji")	İlişkili Şirket
Akçeşme Enerji Tarım ve Hayvancılık A.Ş. ("Akçeşme Enerji")	İlişkili Şirket
Akkent Enerji Tarım ve Hayvancılık İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Akkent Enerji")	İlişkili Şirket
Anamur Altı Tarım Hayvancılık Enerji ve Gayrimenkul A.Ş. ("Anamur Altı")	İlişkili Şirket
Anamur Beş Tarım Hayvancılık Enerji ve Gayrimenkul A.Ş. ("Anamur Beş")	İlişkili Şirket
Anamur Bir Tarım A.Ş. ("Anamur Bir")	İlişkili Şirket
Anamur Dört Tarım Hayvancılık A.Ş. ("Anamur Dört")	İlişkili Şirket
Anamur İki Tarım ve Hayvancılık A.Ş. ("Anamur İki")	İlişkili Şirket
Anamur Üç Tarım Hayvancılık ve Gayrimenkul A.Ş. ("Anamur Üç")	İlişkili Şirket
Bodrum 1 Enerji İnşaat Tarım Hayvancılık İth. İhr. A.Ş. ("Bodrum 1 Enerji")	İlişkili Şirket
Çengeloğlu Enerji Tarım Hayvancılık İnş San. Ve Tic. A.Ş. ("Çengeloğlu Enerji")	İlişkili Şirket
Çry Enerji İnşaat Otomotiv Gıda Tarım Hayvancılık ve Ekipmanları İthalat İhracat Sanayi Ticaret A.Ş. ("Çry Enerji")	İlişkili Şirket
Emin Elbirliği Enerji Üretim San.ve Tic. A.Ş. ("Emin Elbirliği")	İlişkili Şirket
Durmaz Enerji Tarım Hayvancılık İnşaat Sanayi ve Tic. A.Ş. ("Durmaz Enerji")	İlişkili Şirket
Emin Entegre Besicilik Gıda ve Tarım Sanayi Ticaret A.Ş. ("Emin Entegre")	İlişkili Şirket
Emin İkinci El Otomotiv ("Emin İkinci El")	İlişkili Şirket
Emin Otelcilik Turizm Yatırımları A.Ş. ("Emin Otelcilik")	İlişkili Şirket
Emin Perakende Elektronik Mağaza. Paz. San. Ve Tic. A.Ş. ("Emin Perakende")	İlişkili Şirket
Emin Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. ("Emin Sigorta")	İlişkili Şirket
Emin Travel Turizm San ve Tic. A.Ş. ("Emin Travel")	İlişkili Şirket

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

*Para Birimi: Türk Lirası ("TL")***26****İlişkili Taraf Açıklamaları (devamı)**

İlişkili Taraf	Tanımı
Emin Yazılım Hizmetleri Teknoloji Bil. Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Emin Yazılım")	İlişkili Şirket
Görkem Enerji İnşaat Otomotiv Gıda A.Ş. ("Görkem Enerji")	İlişkili Şirket
Göztepe Biyogaz Enerji Tarım ve Hayvancılık A.Ş. ("Göztepe Biyogaz")	İlişkili Şirket
Gültepe Biyogaz Enerji Tarım ve Hayvancılık A.Ş. ("Gültepe Biyogaz")	İlişkili Şirket
Gümüşlük Enerji İnşaat Tarım ve Hayvancılık A.Ş. ("Gümüşlük Enerji")	İlişkili Şirket
İmza Enerji Tarım ve Hayvancılık A.Ş. ("İmza Enerji")	İlişkili Şirket
Karabağ Enerji Tarım ve Hayvancılık A.Ş. ("Karabağ Enerji")	İlişkili Şirket
Kaymaz Enerji Tarım ve Hayvancılık A.Ş. ("Kaymaz Enerji")	İlişkili Şirket
Nepa Emin Medikal Sağlık Ürn. Paz.Tic. A.Ş. ("Nepa Emin Medikal")	İlişkili Şirket
Oral Enerji İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Oral Enerji")	İlişkili Şirket
Öge Enerji İnşaat Otomotiv Gıda A.Ş. ("Öge Enerji")	İlişkili Şirket
Özçağdaş Enerji İnşaat Otomotiv Gıda A.Ş. ("Özçağdaş Enerji")	İlişkili Şirket
Sarrafoğlu Enerji Tarım ve Hayvancılık A.Ş. ("Sarrafoğlu Enerji")	İlişkili Şirket
Sultan Selcen Karasekreter Enerji San. Ve Tic. A.Ş. ("Sultan Selcen")	İlişkili Şirket
Torba Enerji İnşaat Tarım ve Hayvancılık A.Ş. ("Torba Enerji")	İlişkili Şirket
Tuna Yenilenebilir Enerji A.Ş. ("Tuna Enerji")	İlişkili Şirket
Turgutreis Enerji İnşaat Tarım ve Hayvancılık A.Ş. ("Turgut Enerji")	İlişkili Şirket
Turhan Enerji İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Turhan Enerji")	İlişkili Şirket
Tutkun Enerji Tarım Hayvancılık İnş.San.Ve Tic. A.Ş. ("Tutkun Enerji")	İlişkili Şirket
Türkbükü Enerji İnşaat Tarım ve Hayvancılık A.Ş. ("Türkbükü Enerji")	İlişkili Şirket
Üstün Çiçektepe Enerji A.Ş. ("Üstün Çiçektepe")	İlişkili Şirket
Üstün Düzdağ Enerji A.Ş. ("Üstün Düzdağ")	İlişkili Şirket
Üstün Kervansaray Gayrimenkul Hizm. A.Ş. ("Üstün Kervansaray")	İlişkili Şirket
Üstün Köprülü Enerji A.Ş. ("Üstün Köprülü Enerji")	İlişkili Şirket
Üstün P Enerji A.Ş. ("Üstün P Enerji")	İlişkili Şirket
Üstün S Enerji A.Ş. ("Üstün S Enerji")	İlişkili Şirket
Üstün Sağlıklı Yaşam Merkezi Enerji A.Ş. ("Üstün Sağlıklı Yaşam")	İlişkili Şirket
Üstün T Enerji A.Ş. ("Üstün T Enerji")	İlişkili Şirket
Üstün Zemzemiye Enerji A.Ş. ("Üstün Zemzemiye")	İlişkili Şirket
Vektörel Tasarım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Vektörel Tasarım")	İlişkili Şirket
Yorulmaz Enerji Tarım ve Hayvancılık A.Ş. ("Yorulmaz Enerji")	İlişkili Şirket
Zengen Altı Tarım A.Ş. ("Zengen Altı")	İlişkili Şirket
Zengen Beş Tarım A.Ş. ("Zengen Beş")	İlişkili Şirket
Zengen Bir Tarım A.Ş. ("Zengen Bir")	İlişkili Şirket
Zengen Dört Tarım A.Ş. ("Zengen Dört")	İlişkili Şirket
Zengen İki Tarım A.Ş. ("Zengen İki")	İlişkili Şirket
Zengen Sekiz Tarım A.Ş. ("Zengen Sekiz")	İlişkili Şirket
Zengen Üç Tarım A.Ş. ("Zengen Üç")	İlişkili Şirket
Zengen Yedi Tarım A.Ş. ("Zengen Yedi")	İlişkili Şirket
Hacı Habibullah Geredevi Vakfı ("Hagev")	İlişkili Vakıf

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

*Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)***26 İlişkili Taraf Açıklamaları (devamı)****İlişkili Taraf Bakiyeleri**

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan alacaklar ve borçlar aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa Vade		Kısa Vade	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Emin İkinci El	146.705.436	--	196.925	-
Emin Sigorta	--	--	10.137.625	--
Vektörel Tasarım	6.065.189	--	--	--
Emin Enerji	7.045.627	--	--	97.448
Emin Entegre	8.124.949	--	--	19.090
Emin Holding	--	146.788.219	--	234.376
Emin Otelcilik	38.811.891	--	--	--
Anamur Altı	--	--	--	798.022
Üstün Zemzemiye Enerji	--	--	--	475.217
Hacı Habibullah Gerede Vakfı	20.681	--	--	--
	206.773.773	146.788.219	10.334.550	1.624.153

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

*Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)***26 İlişkili Taraf Açıklamaları (devamı)****İlişkili Taraf Bakiyeleri (devamı)**

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

31 Aralık 2022	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa Vade		Kısa Vade	
	Ticari	Ticari Olmayan (*)	Ticari	Ticari Olmayan
Emin İkinci El	68.003.952	--	11.366.914	--
Vektörel Tasarım	3.707.384	--	--	--
Emin Holding	--	91.633.313	--	83.941.543
Emin Otelcilik	7.317.865	--	--	--
Emin Enerji (**)	2.223.683	--	--	85.978
Emin Entegre (**)	1.670.575	--	--	5.808
Hacı Habibullah Gerede Vakfı (**)	48.431	--	--	--
Zengen Üç (**)	28.010	--	--	--
Tuba Üstün	--	6.298	--	--
Mesrure Pınar Üstün	--	5.769	--	--
Sefa Üstün	--	4.021	--	--
Kübra Üstün	--	3.403	--	--
Zehra İlayda Üstün	--	3.380	--	--
Tuğçe Hilal Üstün	--	3.380	--	--
Süheyla Üstün	--	2.971	--	--
Muhammed Musab Üstün	--	758	--	--
Akkent Enerji	--	495	--	--
Büşra Üstün	--	183	--	--
Üstün Kervansaray	--	5	--	--
Üstün Sağlıklı Yaşam	--	5	--	--
Emin Sigorta	--	--	9.468.759	--
Hekimbey	--	--	43.153	--
Anamur Altı	--	--	--	577.148
Üstün Zemzemiye Enerji	--	--	--	340.232
	82.999.900	91.663.981	20.878.826	84.950.709

(*) Bu alacaklara piyasa şartlarında faiz işletilmekte olup dönem içerisindeki bakiye artışları ilgili faiz tahakkuklarından kaynaklanmaktadır.

(**) Bu alacakların tamamına yakını ortak gider yansıtılmalarından kaynaklanmaktadır.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

*Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)***26 İlişkili Taraf Açıklamaları (devamı)****İlişkili Taraf İşlemleri (devamı)****Alımlar ve Giderler**

1 Ocak-31 Aralık 2023 ve 1 Ocak-31 Aralık 2022 dönemlerinde ilişkili taraflardan yapılan alımlar ve giderler aşağıdaki gibidir:

	2023		2022	
	Mal veya Hizmet Alımı	Diğer	Mal veya Hizmet Alımı	Diğer
Emin İkinci El	11.930.557	1.962.288	744.789	70.216
Emin Sigorta	26.073.658	8.547.270	--	4.453.756
Emin Otelcilik	2.148.457	--	--	--
Emin Biyogaz	4.948	--	--	--
Emin Enerji	1.883.809	20.037	--	--
Anamur Dört	865.602	--	--	--
Anamur Altı	-	190.601	--	--
Zengen İki	5.600	--	--	--
Zengen Üç	--	425.057	--	251.347
Zengen Yedi	70.197	81.041	--	--
Emin Entegre	1.239.843	3.755	--	12.506
Zengen Dört	--	--	86.679	--
Zengen Altı	19.076	--	--	--
Üstün Zemzemiye Enerji	--	112.921	--	--
Akkent Enerji Tarım Hayvancılık	--	38	--	--
Emin Üstün Holding	802	42.661	--	51.642
Toplam	44.242.548	11.385.668	831.468	4.839.467

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

*Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)***26 İlişkili Taraf Açıklamaları (devamı)****Satışlar ve Gelirler**

1 Ocak-31 Aralık 2023 ve 1 Ocak-31 Aralık 2022 dönemlerinde ilişkili taraflara yapılan satışlar ve gelirler aşağıdaki gibidir:

	2023		2022	
	Mal veya Hizmet Satımı	Diğer	Mal veya Hizmet Satımı	Diğer
Emin İkinci El	1.704.680	17.718.544	933.418	--
Emin Otelcilik	4.787.544	37.332.960	--	--
Emin Sigorta	5.915.943	--	--	3.761.212
Emin Entegre	5.604.000	2.890.682	75.120	--
Emin Enerji	6.731.282	1.493.566	--	47.037
Emin Üstün Holding	414.386	41.242.131	--	43.732
Anamur Dört	1.707.204	--	--	--
Zengen Altı	38.151	-	--	--
Zengen İki	11.200	-	--	--
Emin Elbirliği Enerji Üretim	--	304.212	--	--
Toplam	26.914.391	100.982.094	1.008.538	3.851.981

Üst Yönetime Sağlanan Faydalar

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yılda üst yönetime sağlanan fayda ve menfaatler 11.120.000 TL'dir (2022: 9.638.482 TL).

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

*Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)***27 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi****Finansal risk yönetimi**

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

Kredi riski

Likidite riski

Piyasa riski

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

Risk yönetimi sistemi

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

Kredi riski

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

Kredi riskine maruz değer:

Finansal varlıkların kayıtlı değeri Grup’un maksimum kredi riskini gösterir. Aşağıdaki tabloda 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla maksimum kredi riskine maruz kalan değerlerin detayı gösterilmektedir:

	Tasarruf Finansman Alacakları		Diğer Aktifler		Nakit Değerler ve Bankalar	
31 Aralık 2023	Takipteki Alacaklar	Diğer Taraf	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Bankalardaki Mevduat	Diğer (*)
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	4.688.623	5.616.884.724	516.448.522	152.432.302	318.161.628	67.728.293
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	4.688.623	5.616.884.724	516.448.522	152.432.302	318.161.628	67.728.293
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	1.657.791	--	2.955.610	5.279.517	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	(1.657.791)	--	(2.955.610)	(5.279.517)	--	--
- Net değerinin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

(*): Kredi Kartı alacaklarından oluşmaktadır.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

*Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)***27 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)****Kredi riski (devamı)***Kredi riskine maruz değer:*

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

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

(*): Kredi Kartı alacaklarından oluşmaktadır.

Likidite riski

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

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

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

*Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)***27 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)****Likidite Riski (devamı)**

Grup’un 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla finansal yükümlülüklerin ödeme planına göre belirlenmiş vadeleri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>					
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
<i>Tasarruf Fon Havuzundan Borçlar</i>					
Tasarruf fon havuzundan borçlar	7.357.175.561	4.693.559.755	930.471.089	1.565.359.070	2.197.729.596
<i>Diğer Yükümlülükler</i>					
Ticari borçlar	64.263.488	64.263.488	64.263.488	--	--
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlar	85.921.095	85.921.095	85.921.095	--	--
Diğer borçlar	229.397.118	229.397.118	229.397.118	--	--
<i>Kiralama İşlemleri</i>					
Kiralama işlemlerinden yükümlülükler	426.030.108	197.846.281	16.809.226	52.898.706	128.138.349
Toplam	8.162.787.370	5.270.987.737	1.326.862.016	1.618.257.776	2.325.867.945

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)
<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>					
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
<i>Tasarruf Fon Havuzundan Borçlar</i>					
Tasarruf fon havuzundan borçlar	4.693.559.755	4.693.559.755	930.471.089	1.565.359.070	2.197.729.596
<i>Diğer Yükümlülükler</i>					
Ticari borçlar	63.242.570	63.242.570	63.242.570	--	--
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlar	33.168.530	33.168.530	33.168.530	--	--
Diğer borçlar	138.610.089	138.610.089	138.610.089	--	--
<i>Kiralama İşlemleri</i>					
Kiralama işlemlerinden yükümlülükler	174.758.719	197.846.281	16.809.226	52.898.706	128.138.349
Toplam	5.103.339.663	5.126.427.225	1.182.301.504	1.618.257.776	2.325.867.945

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

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

*Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)***27 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)****Piyasa riski**

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

(i) Kur riski

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

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yabancı para cinsinden aktif ve pasifler, aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Döviz cinsinden varlıklar	1.738.252.668	460.388.033
Döviz cinsinden yükümlülükler	--	--
Net döviz pozisyonu	1.738.252.668	460.388.033

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülük kalemleri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023	ABD Doları	Avro	Altın	Gümüş	Diğer	Toplam
Varlıklar						
Bankalar	7.275.310	2.195.030	--	--	--	9.470.340
Finansal varlıklar	172.135.901	40.975.561	1.314.722.817	200.948.049	--	1.728.782.328
Diğer aktifler	--	--	--	--	--	--
Toplam varlıklar	179.411.211	43.170.591	1.314.722.817	200.948.049	--	1.738.252.668
Net pozisyon	179.411.211	43.170.591	1.314.722.817	200.948.049	--	1.738.252.668

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)

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

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

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

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla döviz cinsleri bazında döviz duyarlılık analizinin detayı aşağıdaki gibidir: Aşağıdaki tablo, Grup’un yabancı para kurlarındaki %10’luk değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Aşağıdaki tutarlar yabancı paraların TL karşısında %10’luk değer artışının kâr veya zarar tablosundaki etkisini ifade eder. Bu analiz sırasında tüm değişkenlerin özellikle kâr payı oranlarının sabit kalacağı varsayılmıştır.

Kar/(Zarar)	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
ABD Doları	17.941.121	22.862
Avro	4.317.059	81.685
Altın	131.472.282	45.864.648
Gümüş	20.094.805	68.136
Diğer	--	1.472
Toplam	173.825.267	46.038.803

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)

27 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)**(ii) Gerçeğe Uygun Değer**

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

Gerçeğe Uygun Değer Ölçümünün Sınıflandırılması

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

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

Seviye 2: Seviye 1’de yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;

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

31 Aralık 2023	İtfa Edilmiş Değerinden Gösterilen Finansal Varlıklar	Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr veya Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	İtfa Edilmiş Değerinden Gösterilen Finansal Yükümlülükler	Net Defter Değeri	GUD
<i>Nakit Değerler ve Bankalar</i>					
Nakit değerler ve bankalar	385.890.739	--	--	385.890.739	385.890.739
<i>Tasarruf Finansman Alacakları</i>					
Tasarruf finansman alacakları	5.616.884.724	--	--	5.616.884.724	5.616.884.724
<i>Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar</i>					
Finansal yatırımlar	--	4.277.789.873	--	4.277.789.873	4.277.789.873
<i>Diğer Aktifler</i>					
Ticari alacaklar	516.448.522	--	--	516.448.522	516.448.522
Diğer alacaklar	152.432.302	--	--	152.432.302	152.432.302
<i>Tasarruf Fon Havuzundan Borçlar</i>					
Tasarruf fon havuzundan borçlar	--	--	7.357.175.561	7.357.175.561	7.357.175.561
<i>Diğer Yükümlülükler</i>					
Ticari borçlar	--	--	64.263.488	64.263.488	64.263.488
Diğer borçlar	--	--	229.397.118	229.397.118	229.397.118
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	--	--	85.921.095	85.921.095	85.921.095
<i>Kiralama İşlemleri</i>					
Kiralama işlemlerinden yükümlülükler	--	--	426.030.108	426.030.108	426.030.108

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)

27 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)**(ii) Gerçeğe Uygun Değer (devamı)**

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

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 kâr payları ve diğer finansal varlıkların taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların, şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Finansal Yükümlülükler

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

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Konsolide Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)

28 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Bulunmamaktadır.

Şubeler

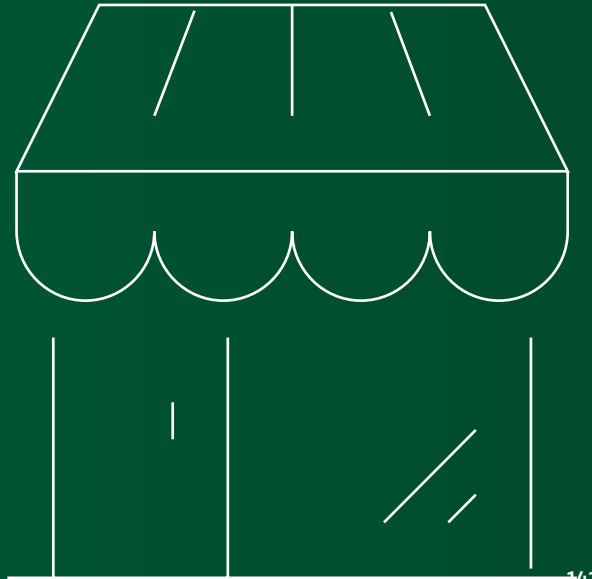
Adana Çukurova	Güzelyalı Mah. Turgut Özal Bul. No:152/A Çukurova	0 (322) 232 92 92
Adana Seyhan	Reşatbey Mh. Turhan Cemal Beriker Bul. Günep Panorama Sitesi B Blok No:8/A Seyhan/Adana	0 (322) 458 48 26
Adıyaman	Hocaömer Mah. Atatürk Bul. No:214 İç Kapı No:2 Merkez	444 36 46
Afyon	Marulcu Mh. Kurtuluş Cd. No:45 Merkez/Afyonkarahisar	0 (272) 215 20 12
Ağrı	Yavuz Mh. Kağızman Cd. Mis Kuru Yemiş Apt. No:3 Mrkz.	0 (472) 216 65 57
Aksaray	Hamidiye Mh. Mehmet Altınsoy Cd. No:12/D Merkez	0 (382) 212 51 37
Amasya	Pirinçci Mh. Atatürk Cd. No:29/A Merkez/Amasya	0 (358) 212 56 55
Ankara Cebeci	Cebeci Cemal Gürsel Cad. No:101/3-4 Çankaya/Ankara	0 (312) 319 15 18
Ankara Etimesgut	Altay Orhanbey Cad. No:1/111 Etimesgut/Ankara	0 (312) 503 18 62
Ankara Keçiören	Cumhuriyet Cad. Şefkat Sok. No:6/14 Keçiören/Ankara	0 (312) 339 66 61
Ankara Sıhhiye	Korkut Reis Mh. Strazburg Cd. No:8/3 Sıhhiye Çankaya	0 (312) 231 75 85
Ankara Sincan	Maraşal Çakmak Mh. Atatürk Cd. 70/C No:21 Sincan	0 (312) 276 37 87
Ankara Yenimahalle	Çarşı Mh. Akın Cad. No:47/1 Yenimahalle/Ankara	0 (312) 315 14 15
Antalya Alanya	Kadıpaşa Mh. Şevket Tokuş Cad. Onur Apt. No:72/B Alanya/Antalya	0 (242) 511 02 50
Antalya Çallı	Yağsanayi Kavşağı Kepez Fabrikalar Mh. Namık Kemal Bul No:25 Kepez/Antalya	0 (242) 334 49 20
Antalya Şarampol	Tahıl Pazarı Mh. Adnan Menderes Bul. Emka İş Merkezi No:13/1 Muratpaşa/Antalya	0 (242) 248 63 19
Aydın	Güzelhisar Mah. Adnan Menderes Bul. No:97/A Efeler	0 (256) 214 01 45
Balıkesir	Dumlupınar Mah. Anafartalar Cad. No:22/A Altıeylül	0 (266) 241 68 68
Batman	Gap Mah. Turgut Özal Bul. No:298/A Merkez/Batman	0 (488) 212 22 59
Bingöl	Şehit Mustafa Gündoğdu Mh. Şehit Mustafa Gündoğdu Cad. No:37/1A Merkez/Bingöl	0 (426) 502 00 54
Bolu	Tabaklar Mah. İzzet Baysal Cad. No:12/A Merkez/Bolu	0 (374) 212 87 69
Bursa Eğitim	Duaçınarı Mh. 3.Orman Sk. B Blok Apt. No:32 B/6 Yıldırım	0 (224) 361 14 96
Bursa İnegöl	Cuma Mah. Nuri Doğrul Cad. No:46 İnegöl/Bursa	0 (224) 715 15 28
Bursa Nilüfer	İhsaniye Mah. Can Sok. No:20/B Nilüfer/Bursa	0 (224) 266 00 73
Bursa Osmangazi	Şehreküstü Mh. Fevzi Çakmak Cd. No:27/G Osmangazi	0 (224) 224 80 50
Bursa Yıldırım	152 Evler Mah. Eğitim Cad. No:31/11 Yıldırım/Bursa	0 (224) 360 60 42
Çorum	Çepni Mah. Hıdırlık Cad. No:1/3 Merkez/Çorum	0 (364) 225 76 76
Denizli	Saraylar Mah. 2.Ticari Yol Cad. No:26 Merkezefendi	0 (258) 261 67 33
Diyarbakır Diclekent	Medya Mah. 629. Sok. Hmt – 21 Plaza Sit. A/Blok Apt. No:11 A/46 Kayapınar/Diyarbakır	0 (412) 503 40 86
Diyarbakır Kayapınar	Peyas Mah.Urfa Bulvarı 207. Sok. No:82 Diyarbakır	0 (412) 503 40 86
Düzce	Cedidiye Mah. Eski Bolu Cad. No:36 Merkez/Düzce	0 (380) 514 46 53
Elazığ	Nail Bey Mah. Vali Fahri Bey Cad. No:35/A Merkez/Elazığ	0 (424) 238 45 11
Erzincan	Karaağaç Mah. Fevzi Paşa Cad. No:56/A Merkez	0 (446) 223 67 95
Erzurum	Lale Paşa Mah. Cennet Çeşme Sok. No:31 Yakutiye	0 (442) 233 03 25

Şubeler

Eskişehir	Akçağlan Mah. Yunus Emre Cad. No:2 Odunpazarı	0 (222) 233 00 17
Gaziantep Kırkayak	Allaben Mh. Atatürk Bul. Asım Samlı Apt. No:42 Şahinbey	0 (342) 231 99 15
Gaziantep Şahinbey	Şahintepe Mh. 400 Nolu Cad. Yıldız Apt. No:2/B Şahinbey	0 (342) 502 09 10
Gaziantep Şehitkamil	Zeytinli Mh. Çetin Emeç Cd. No:12/A Şehitkamil/Gaziantep	0 (342) 324 94 03
Giresun	Hacisiyam Mh. İnönü Cd. Muhteşem Hanım Apt. Sit. No:26/A Merkez/Giresun	0 (454) 244 34 34
Hatay Dört Yol	Numune Evler Mah. Abdi İpekçi Cad. Ergun Ocak İş Merkezi Zemin Kat No:25 Dört Yol/Hatay	0 (326) 713 23 23
Hatay	Cebraîl Mh. Atatürk Cd. Yılmaz Giyim Apt. No:21/A Antakya/Hatay	0 (326) 713 23 23
Hatay İskenderun	Çay Mah. Ulu Cami Cad. No:93/A İskenderun/Hatay	0 (326) 612 10 33
Isparta	İstiklal Mah. 1109 Sok. No:21 Toposmanoğlu Sitesi Merkez	0 (246) 223 36 16
İstanbul Altunizade	Barbaros Mah. Nuh Kuyusu Cad. Kemalbey Apt Blok No:50/B Üsküdar/İstanbul	0 (216) 651 55 00
İstanbul Arnavutköy	Arnavutköy Merkez Mah. Eski Edirne Asfaltı Cad. No:1410/A	0 (212) 597 97 80
İstanbul Ataşehir	Küçükbakkalköy Mh. Kayışdağı Cd. No:77/A Ataşehir	0 (216) 576 72 45
İstanbul Avcılar	Cihangir Mh. E-5 Yanyol Cd. No:263 İç Kapı No:1 Avcılar	0 (212) 694 49 01
İstanbul Bağcılar Meydan	Merkez Mh. İstanbul Cd. No:18 İç Kapı No:1 Bağcılar	0 (212) 634 44 45
İstanbul Bağcılar Yıldıztepe	Yıldıztepe Mah. Bağcılar Cad. No:52/A Bağcılar/İstanbul	0 (212) 502 36 46
İstanbul Bayrampaşa	Orta Mh. Abdi İpekçi Cd. Bayrampaşa Polis Merkezi Blok No:3-5 Bayrampaşa/İstanbul	0 (212) 493 22 22
İstanbul Çekmeköy	Meclis Mah. Aşkın Sok. Fuat Özel Plaza Blok No:41/1B Sancaktepe/İstanbul	0 (216) 415 31 77
İstanbul Esenler	Menderes Mh. 301. Sk No: 11 TBB:115 Ticarethane 20 Esenler	0 (212) 611 48 78
İstanbul Esenyurt	İstanbulSultaniye Mah. Doğan Araslı Bul. Şelale Plaza Apt. No:124/D Esenyurt/İstanbul	0 (212) 699 09 62
İstanbul Eyüpsultan	İslambey Mah. Eyüp Sultan Bul. No:141/A Eyüpsultan	0 (212) 614 54 28
İstanbul Fatih	Ali Kuşçu Mah. Fevzipaşa Cad. No:72 Fatih İstanbul	0 (212) 531 93 01
İstanbul Gaziosmanpaşa	Merkez Mah. Çukurçeşme Cad. Şem İş Merkezi Blok No:21/A Gaziosmanpaşa/İstanbul	0 (212) 545 12 16
İstanbul Güngören	Mareşal Çakmak Mah. Abdi İpekçi Cad. No:99/B Güngören/İstanbul	0 (212) 502 36 23
İstanbul Kağıthane	Sultan Selim Mah. Sultan Selim Cad. No:96/A Kağıthane	0 (212) 284 97 34
İstanbul Kartal	Kordonboyu Mh. Hürriyet Cd. Blok No:68 Kartal/İstanbul	0 (216) 517 11 45
İstanbul Levent	Sultan Selim Mh. Eski Büyükdere Cd. No:35/B Kağıthane	0 (212) 270 45 16
İstanbul Maltepe	Altayçeşme Mh. Bağdat Cd. No:407/B Maltepe/İstanbul	0 (216) 441 93 10
İstanbul Mimaroba	Ekinoba Mh. Mustafa Kemal Bul. No:7/3B Büyükçekmece	0 (212) 863 23 88
İstanbul Pendik Çarşı	Doğu Mah. 23 Nisan Cad. No:52/A Pendik/İstanbul	0 (216) 390 21 70
İstanbul Pendik Merkez	Bahçelievler Mah. Adnan Menderes Bul. No:9/A Pendik	0 (216) 584 65 00
İstanbul Sancaktepe	Atatürk Mah. Atatürk Cad. No:143 Sancaktepe/İstanbul	0 (216) 621 23 54

İstanbul Sefaköy	Kemalpaşa Mah. Halkalı Cad. Eminevim Blok No:135/1A İç Kapı No:1 Küçükçekmece/İstanbul	0 (212) 471 36 46
İstanbul Silivri	Alibey Mah. Başkomutan Cad. Açelyam Evleri Blok No:78/B Silivri/İstanbul	0 (212) 728 89 85
İstanbul Sultanbeyli	Mehmet Akif Ersoy Mh. Fatih Bulvarı Cad. No:185/B Sultanbeyli/İstanbul	0 (216) 419 09 56
İstanbul Sultangazi	İsmetpaşa Mh. Eski Edirne Asfaltı Cd. No:639/A Sultangazi/İstanbul	0 (212) 668 03 57
İstanbul Şirinevler	Hürriyet Mh. Mahmutbey Cd. No:3/B Bahçelievler	0 (212) 451 50 32
İstanbul Tuzla	İçmeler Mh. Aydınli Yolu Cd. Kardelen Apt Blok No:10 İç Kapı No:49 Tuzla/İstanbul	0 (216) 507 16 98
İstanbul Ümraniye	Atatürk Mh. Alemdağ Cd. Sancaklar Ap. Blok No:46/A Ümraniye/İstanbul	0 (216) 443 10 00
İstanbul Üsküdar	Sultantepe Mh. Selmanı Pak Cd. Sedef Han Blok No:31/A Üsküdar/İstanbul	0 (216) 651 95 06
İstanbul Zeytinburnu	Gökalt Mah. Prof. Dr. Muammer Aksoy Cad. Yıldız İş Hanı Apt. No:79/A Zeytinburnu/İstanbul	0 (212) 558 41 35
İzmir Bornova	Kazımdirlik Mh. Mustafa Kemal Cd. Özkanlar Özkay Blok No:73/B Bornova/İzmir	0 (232) 348 35 68
İzmir Buca	Yiğitler Mh. Menderes Cd. Hacıbölük Apt. No:184 Buca	0 (232) 452 00 28
İzmir Çankaya	Konak Mh. Fevzipaşa Bul. Hisar İş Merkezi Blok No:14/1 Konak/İzmir	0 (232) 446 27 03
İzmir Üçyol	Kılıç Reis Mah. İnönü Cad. No:192/1 Üçyol Konak/İzmir	0 (232) 263 01 86
Kahramanmaraş	İsmetpaşa Mh. Trabzon Bulvarı Cd. No:27/A Dulkadiroğlu/Kahramanmaraş	444 36 46
Karabük	Bayır Mah. Menderes Cad. No:131 Merkez/Karabük	0 (370) 502 16 32
Karaman	Mansurdede Mh. Atatürk Bul. Ertabak Apartmanı Apt. No:46/C Merkez/Karaman	0 (338) 213 37 73
Kastamonu	İsmailbey Mah. Taşçeşme Sok. No:1/A Merkez	0 (366) 222 23 65
Kayseri İstasyon	Gevher Nesibe Mh. İstasyon Cd. No:27/A Kocasinan	0 (352) 502 39 28
Kayseri Meydan	Sahabiye Mah. Sivas Bul. No:13/A Kocasinan/Kayseri	0 (352) 220 40 40
Kayseri Sanayii	Küçük Mustafa Mh. Osman Kavuncu Cd. No:51/B Melikgazi/Kayseri	0 (352) 231 41 37
Kırıkkale	Yenidoğan Mh. Cumhuriyet Cad. No:50 Merkez/Kırıkkale	0 (318) 224 92 81
Kocaeli Darıca	Fevziçakmak Mh. İstasyon Cd. No:512/A Darıca/Kocaeli	0 (262) 656 31 67
Kocaeli Gebze	Sultan Orhan Mah. İlyas Bey Cad. No:42/1 Gebze/Kocaeli	0 (262) 642 56 70
Kocaeli İzmit	Karabaş Mah. Cengiz Topel Cad. No:12 İzmit/Kocaeli	0 (262) 332 36 44
Kocaeli Merkez	Ömer Ağa Mh. Şahabettin Bilgi Su Cd. No:41 İzmit	0 (262) 321 53 88
Konya Arena	Şeyh Şamil Mh. Dr. Halil Ürün Cd. No:23/Z 23/122 Selçuklu/Konya	0 (332) 265 00 58
Konya Kent Plaza	Bedir Mh. Ataseven Cd. No:2 İç Kapı No:B12 Selçuklu	0 (332) 501 13 79
Konya Konevi	Şeyh Sadrettin Mah. Ferit Paşa Cad. 30/A Meram/Konya	0 (332) 321 10 17
Konya Nalçacı	Musalla Bağları Mah. Ahmet Hilmi Nalçacı Cad. No:120 Selçuklu/Konya	0 (332) 235 22 33

Kütahya	Pirler Mah. Adnan Menderes Cad. Hatipağa Apt. No:35/C Merkez/Kütahya	0 (274) 224 22 92
Malatya	İnönü Mh. Çevre Sk. Malatya Park Avm. No:29 Yeşilyurt	0 (422) 325 12 88
Manisa	Ayni Ali Mah. 8 Eylül Cad. No:108/A Yunusemre/Manisa	0 (236) 250 50 05
Mardin	13 Mart Mh. Vali Ozan Cd. Özkan Apt Blok No:82/D Artuklu/Mardin	0 (482) 213 63 48
Mersin	İhsaniye Mah. Zeytinli Bahçe Cad. No:98/1 Akdeniz	0 (212) 863 23 88
Mersin Tarsus	Şehit Mustafa Mah. İsmetpaşa Bul. No:6 Tarsus/Mersin	0 (324) 624 35 96
Muş	Kültür Mh. Atatürk Bul. Avcılar Avm Blok No:46 Merkez	0 (436) 222 02 38
Niğde	Şehitler Mah. Şefik Soyer Meydanı Güngörler Gübre Apt. No:1/1D Merkez/Niğde	0 (388) 213 29 58
Ordu	Şarkıye Mah. Fatih Cad. No:9 Altınordu/Ordu	0 (452) 222 05 05
Osmaniye	Ali Beyli Mh. Dr. Ahmet Alkan Cd. No:11/A Merkez	0 (328) 812 11 17
Rize	Yeniköy Mah. Tevfik İleri Cad. No:14/A Merkez/Rize	0 (464) 217 44 88
Sakarya	Adnan Menderes Cad. Atagün İş Merkezi Kat:2 Daire:33-34 Adapazarı/Sakarya	0 (264) 277 14 06
Samsun	Kale Mah. Kazımpaşa Cad. No:14 İlkadım/Samsun	0 (362) 420 00 26
Siirt	Bahçelievler Mah. Ahmet Yılmaz Cad. No:5 İç Kapı No:27 Merkez Siirt	0 (484) 502 01 27
Sivas	Halil Rifatpaşa Mah. İnönü Bul. No:56/A Merkez/Sivas	0 (346) 224 27 75
Şanlıurfa	Atatürk Mah. Atatürk Bul. No:64/A Haliliye/Şanlıurfa	0 (414) 313 50 75
Tekirdağ Çerkezköy	Gazi Mustafa Kemalpaşa Mah. Edip Arıcan Sok. No:2/1 Çerkezköy/Tekirdağ	0 (282) 502 30 98
Tekirdağ Çorlu	Reşadiye Mah. Atatürk Bulvarı Bulvar Apart. No:75 Çorlu	0 (282) 650 00 25
Tokat	Gülbahar Hatun Mh. Gaziosmanpaşa Bul. No:131 Merkez	0 (356) 214 98 80
Trabzon	Kemer kaya Mh. Kahramanmaraş Cd. No:31/A Ortahisar	0 (462) 321 62 68
Uşak	Durak Mah. Fatih Cad. Uğur Plaza No:6 Kat: 1 Merkez	0 (276) 222 06 11
Van	Halil Ağa Mah. Kazım Karabekir Cad. Gölbaşı 3.Sok. No:143/5 İpekyolu/Van	0 (432) 217 61 65
Yalova	Süleyman Bey Mah. Sefa Bey Cad. No:24/1 Merkez	0 (226) 812 63 45
Zonguldak Karadeniz Ereğli	Bağlık Mah. Erdemir Cad. No:117/B Ereğli/Zonguldak	0 (372) 322 36 46





EMİNEVİM



EminevİM Genel M¼d¼rl¼k

Yamanevler Mah. Ahmet Tevfik İleri Cd No: 20/A
34000 Ümraniye/İstanbul