

Emin Evim Tasarruf Finansmanı

Anonim Şirketi

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

Emin Evim Tasarruf Finansmanı

Anonim Şirketi

İçindekiler

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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A) Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

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

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

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Kilit Denetim Konuları

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





KİLİT DENETİM KONUSU	KONUNUN NASIL ELE ALINDIĞI
Gelirin kaydedilmesi	
<p>Şirket'in ana faaliyet konusu faizsiz ve vade farksız finansman kapsamında organizasyon hizmeti sunmaktır.</p> <p>Yıl içerisinde uygulanan stratejinin sonuçlarının değerlendirilmesi ve performans takibi açısından önemli bir ölçüm kriteri olması ve doğası gereği hile ve hata kaynaklı riskler barındırması sebebiyle "tasarruf finansman gelirlerinin kaydedilmesi" hususu kilit denetim konusu olarak tespit edilmiştir.</p> <p>Şirket'in 1 Ocak-31 Aralık 2023 hesap dönemine ait kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilen toplam</p> <p>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.</p>	<p>Denetimimiz sırasında gelirin kaydedilmesine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır.</p> <p>Gelirin kaydedilmesi sürecine ilişkin kontrollerin dizaynı ve uygulanması değerlendirilmiş, kontroller test edilmiştir. Şirket'in satış ve hizmet prosedürleri analiz edilmiştir.</p> <p>Gelirin kaydedilmesi ile ilgili analitik testler uygulanmıştır. Önceki dönemlerle karşılaştırma yapılarak artış ve azalışlar ile ilgili yönetim düzeyinde sorgulamalar yapılmıştır. Buna ilave olarak detay test yapılarak gelirin faturalanmış ancak kazanılmamış olduğu durumların değerlendirilmesine odaklanılmıştır.</p> <p>Ayrıca hesap dönemi içerisinde gerçekleştirilmiş işlemlerden seçilen örneklem üzerinden, işlem bazında gelir tutarlarının uygun olarak muhasebeleştirildiğini doğrulamak üzere ilgili destekleyici belgelerle bu işlem detayları karşılaştırılarak test edilmiştir.</p> <p>Gelirin kaydedilmesi sürecine ilişkin uyguladığımız prosedürlerin neticesinde önemli bir yanlışlığa rastlanılmamıştır.</p>

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



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

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

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

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

5) Bağımsız Denetçinin Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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



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

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

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait bireysel finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını 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; Şirket'in 1 Ocak- 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

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

Aksis Uluslararası Bağımsız Denetim Anonim Şirketi



Fatih Yüksel, SMMM
Sorumlu Denetçi

29 Şubat 2024
İstanbul, Türkiye



Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla

Bireysel Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

	VARLIKLAR	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023			Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022		
			TP	YP	TOPLAM	TP	YP	TOPLAM
			I.	NAKİT, NAKİT BENZERLERİ VE MERKEZ BANKASI GERÇEĞE UYGUN DEĞER FARKI K/Z'A YANSITILAN FİNANSAL VARLIKLAR (Net)	3	330.879.135	9.470.340	340.349.475
II.	TÜREV FİNANSAL VARLIKLAR GERÇEĞE UYGUN DEĞER FARKI DİĞER KAPSAMLI GELİRE YANSITILAN FV (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.	İTFA EDİLMİŞ MALİYETİ İLE ÖLÇÜLEN FV (Net)		--	--	--	--	--	--
IV.	Faktoring Alacakları		--	--	--	--	--	--
V.	İskontolu Faktoring Alacakları (Net)		--	--	--	--	--	--
5.1	Diğer Faktoring Alacakları		--	--	--	--	--	--
5.1.1	Tasarruf Finansman Alacakları	4	5.613.884.724	--	5.613.884.724	3.414.312.440	--	3.414.312.440
5.1.2	Tasarruf Fon Havuzundan		--	--	--	--	--	--
5.2	Özkaynaklardan		--	--	--	--	--	--
5.2.1	Finansman Kredileri		--	--	--	--	--	--
5.2.2	Tüketici Kredileri		--	--	--	--	--	--
5.2.3	Kredi Kartları		--	--	--	--	--	--
5.3	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		33.050.270	--	33.050.270	33.050.270	--	33.050.270
6.1	İştirakler (Net)		--	--	--	--	--	--
6.2	Bağlı Ortaklıklar (Net)		33.050.270	--	33.050.270	33.050.270	--	33.050.270
6.3	Birlikte Kontrol Edilen Ortaklıklar (İş Ortaklıkları) (Net)		--	--	--	--	--	--
VII.	MADDİ DURAN VARLIKLAR (Net)	11	977.364.475	--	977.364.475	315.175.745	--	315.175.745
VIII.	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Net)	12	5.031.823	--	5.031.823	4.703.856	--	4.703.856
IX.	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Net)	10	5.088.648.806	--	5.088.648.806	1.430.253.413	--	1.430.253.413
X.	CARİ DÖNEM VERGİ VARLIĞI		--	--	--	--	--	--
XI.	ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI	13	778.177.842	--	778.177.842	--	--	--
XII.	DİĞER AKTİFLER	8	1.154.213.962	--	1.154.213.962	738.136.198	--	738.136.198
	ARA TOPLAM		16.533.258.582	1.738.252.668	18.271.511.250	7.180.355.320	460.388.033	7.640.743.353
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 İlişkin		--	--	--	--	--	--
	VARLIK TOPLAMI		16.842.109.291	1.738.252.668	18.580.361.959	7.489.206.029	460.388.033	7.949.594.062

İlişikteki dipnotlar bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla

Bireysel Finansal Durum Tablosu (Bilanço) (devamı)

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

	YÜKÜMLÜLÜKLER	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023			Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022		
			TP	YP	TOPLAM	TP	YP	TOPLAM
I.	ALINAN KREDİLER		--	--	--	--	--	--
II.	FAKTÖRİNG 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	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	78.287.648	--	78.287.648	42.582.900	--	42.582.900
7,1	Yeniden Yapılanma Karşılığı		--	--	--	--	--	--
7,2	Çalışan Hakları Yükümlülüğü Karşılığı		56.074.146	--	56.074.146	26.149.400	--	26.149.400
7,3	Genel Karşılıklar		--	--	--	--	--	--
7,4	Diğer Karşılıklar		22.213.502	--	22.213.502	16.433.500	--	16.433.500
IX.	CARİ VERGİ BORCU	24	332.792.121	--	332.792.121	102.186.192	--	102.186.192
X.	ERTELENMİŞ VERGİ BORCU	13	--	--	--	252.259.445	--	252.259.445
XI.	SERMAYE BENZERİ BORÇLANMA ARAÇLARI		--	--	--	--	--	--
XII.	Diğer YÜKÜMLÜLÜKLER	15	580.879.514	--	580.879.514	219.770.504	--	219.770.504
	ARA TOPLAMI		8.775.164.952	--	8.775.164.952	5.485.117.515	--	5.485.117.515
XIII.	SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN VE DÜRDÜRÜLEN FAALİYETLERE İLİŞKİN DURAN VARLIK BORÇLARI (Net)		--	--	--	--	--	--
13,1	Satış Amaçlı		--	--	--	--	--	--
13,2	Durdurulan Faaliyetlere İlişkin		--	--	--	--	--	--
XIV.	ÖZKAYNAKLAR		9.805.197.007	--	9.805.197.007	2.464.476.547	--	2.464.476.547
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		188.995.609	--	188.995.609	93.917.873	--	93.917.873
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		9.231.380.248	--	9.231.380.248	2.040.390.551	--	2.040.390.551
14,6.1	Geçmiş Yıllar Kâr veya Zararı		2.006.877.469	--	2.006.877.469	1.139.963.901	--	1.139.963.901
14,6.2	Dönem Net Kâr veya Zararı		7.224.502.779	--	7.224.502.779	900.426.650	--	900.426.650
	YÜKÜMLÜLÜK TOPLAMI		18.580.361.959	--	18.580.361.959	7.949.594.062	--	7.949.594.062

İlişikteki dipnotlar bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla

Bireysel Nazım Hesaplar Tablosu

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

NAZIM HESAP KALEMLERİ	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş			Bağımsız Denetimden Geçmiş		
		Cari Dönem			Önceki Dönem		
		31 Aralık 2023			31 Aralık 2022		
		TP	YP	Toplam	TP	YP	Toplam
I.			--	--	--	--	--
			--	--	--	--	--
II.			--	--	--	--	--
			--	--	--	--	--
III.			--	--	--	--	--
			--	--	--	--	--
IV.	25	7.272.888.690	--	7.272.888.690	2.150.258.487	--	2.150.258.487
V.	25	56.009.574	--	56.009.574	365.960.000	--	365.960.000
VI.			--	--	--	--	--
			--	--	--	--	--
6.1			--	--	--	--	--
6.2			--	--	--	--	--
6.2.1			--	--	--	--	--
6.2.1.1			--	--	--	--	--
6.2.1.2			--	--	--	--	--
6.2.2			--	--	--	--	--
VII.			--	--	--	--	--
			--	--	--	--	--
7.1			--	--	--	--	--
7.1.1			--	--	--	--	--
7.1.2			--	--	--	--	--
7.1.3			--	--	--	--	--
7.2			--	--	--	--	--
7.2.1			--	--	--	--	--
7.2.2			--	--	--	--	--
7.2.3			--	--	--	--	--
7.2.4			--	--	--	--	--
7.2.5			--	--	--	--	--
VIII.			--	--	--	--	--
			--	--	--	--	--
NAZIM HESAPLAR TOPLAMI		7.328.898.264	--	7.328.898.264	2.516.218.487	--	2.516.218.487

İlişikteki dipnotlar bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel Kâr veya Zarar Tablosu

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2022
1	GELİR VE GİDER KALEMLERİ	Dipnot	
I.	ESAS FAALİYET GELİRLERİ	4.148.540.198	1.381.704.204
	FAKTÖRİNG GELİRLERİ	--	--
1.1	Faktoring Alacaklarından Alınan Faizler	--	--
1.1.1	İskontolu	--	--
1.1.2	Diğer	--	--
1.2	Faktoring Alacaklarından Alınan Ücret ve Komisyonlar	--	--
1.2.1	İskontolu	--	--
1.2.2	Diğer	--	--
	FİNANSMAN KREDİLERİNDEN GELİRLER	--	--
1.3	Finansman Kredilerinden Alınan Faizler	--	--
1.4	Finansman Kredilerinden Alınan Ücret ve Komisyonlar	--	--
	KİRALAMA GELİRLERİ	--	--
1.5	Finansal Kiralama Gelirleri	--	--
1.6	Faaliyet Kiralaması Gelirleri	--	--
1.7	Kiralama İşlemlerinden Alınan Ücret ve Komisyonlar	--	--
	TASARRUF FİNANSMAN GELİRLERİ	17	17
1.8	Tasarruf Finansman Alacaklarından Alınan Kâr Payları	4.148.540.198	--
1.9	Tasarruf Finansman Faaliyetlerinden Alınan Ücret ve Komisyonlar	4.148.540.198	1.381.704.204
II.	FİNANSMAN GİDERLERİ (-)	23	23
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	(13.651.129)	(1.649.149)
2.8	Kâr Payı Giderleri	--	--
III.	BRÜT K/Z (I+II)	4.091.186.491	1.360.025.133
IV.	ESAS FAALİYET GİDERLERİ (-)	18	18
4.1	Personel Giderleri	(1.119.707.819)	(469.725.581)
4.2	Kıdem Tazminatı Karşılığı Gideri	(16.380.320)	(5.906.993)
4.3	Araştırma Geliştirme Giderleri	--	--
4.4	Genel İşletme Giderleri	(472.343.471)	(300.968.869)
4.5	Diğer	--	--
V.	BRÜT FAALİYET K/Z (III-IV)	2.482.754.881	583.423.690
VI.	DİĞER FAALİYET GELİRLERİ	19	19
6.1	Bankalardan Alınan Faizler	--	--
6.2	Menkul Değerlerden Alınan Kâr Payları	230.733.271	38.841.706
6.3	Temettü Gelirleri	--	--
6.4	Sermaye Piyasası İşlemleri Karı	86.748.485	--
6.5	Türev Finansal İşlemler Karı	--	--
6.6	Kambiyo İşlemleri Karı	524.461.211	50.480.145
6.7	Diğer	3.798.421.769	577.351.450
VII.	KARŞILIK GİDERLERİ	22	22
7.1	Özel Karşılıklar	290.869	3.593.746
7.2	Beklenen Zarar Karşılıkları	--	--
7.3	Genel Karşılıklar	--	--
7.4	Diğer	(5.810.097)	(9.371.738)
VIII.	DİĞER FAALİYET GİDERLERİ (-)	20	20
8.1	Menkul Değerler Değer Düşüş Gideri	--	--
8.2	Duran Varlıklar Değer Düşüş Giderleri	--	--
8.3	Sermaye Piyasası İşlemleri Zararı	--	--
8.4	Türev Finansal İşlemlerden Zarar	--	--
8.5	Kambiyo İşlemleri Zararı	--	--
8.6	Diğer	(24.242.282)	(9.650.905)
IX.	NET FAALİYET K/Z (V+...+VIII)	7.093.358.107	1.234.668.094
X.	BİRLEŞME İŞLEMİ SONRASINDA GELİR OLARAK KAYDEDİLEN FAZLALIK TUTARI	--	--
XI.	ÖZKAYNAK YÖNTEMİ UYGULANAN ORTAKLIKLARDAN KAR/ZARAR	--	--
XII.	NET PARASAL POZİSYON KARI/ZARARI	--	--
XIII.	SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ K/Z (IX+X+XI+XII)	7.093.358.107	1.234.668.094
XIV.	SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ KARŞILIĞI (±)	24	24
14.1	Cari Vergi Karşılığı	131.144.672	(334.241.444)
14.2	Ertelemiş Vergi Gider Etkisi (+)	(924.727.895)	(223.418.446)
14.3	Ertelemiş Vergi Gelir Etkisi (-)	1.055.872.567	(110.822.998)
XV.	SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM NET K/Z (XIII±XIV)	7.224.502.779	900.426.650
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	Ertelemiş Vergi Gider Etkisi (+)	--	--
19.3	Ertelemiş Vergi Gelir Etkisi (-)	--	--
XX.	DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM NET K/Z (XVIII±XIX)	--	--
XXI.	DÖNEM NET KARI/ZARARI (XV+XX)	7.224.502.779	900.426.650
	Hisse Başına Kar/Zarar		

İlişikteki dipnotlar bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi
31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait
Bireysel 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		7.224.502.779	900.426.650
II.	DİĞER KAPSAMLI GELİRLER		95.077.736	14.494.095
2.1	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
2.1.1	Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	11	142.915.000	34.202.170
2.1.2	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları		--	--
2.1.3	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	14	(22.401.984)	(20.359.823)
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	(25.435.280)	651.748
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)		7.319.580.515	914.920.745

İlişikteki dipnotlar bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel Özkaynak Değişim Tablosu

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

	ÖZKAYNAK KALEMLERİNDEKİ DEĞİŞİKLİKLER	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Hisse Senedi İhraç Primleri	Hisse Senedi İptal Karları	Diğer Sermaye Yedekleri	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler			Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler			Diğer Kâr Yedekleri	Geçmiş Dönem Karı / (Zararı)	Dönem Net Kâr veya Zararı	Toplam Özkaynak	
							1	2	3	4	5	6					
	ÖNCEKİ DÖNEM (1 Ocak – 31 Aralık 2022) (Bağımsız Denetimden Geçmiş)																
I.	Dönem Başı Bakiyesi		300.000.000	--	--	--	88.035.362	(8.611.584)	--	--	--	--	21.117.151	875.323.745	264.640.156	1.540.504.830	
II.	TMS 8 Uyarınca Yapılan Düzeltmeler		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
2.1	Hataların Düzeltilmesinin Etkisi		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
2.2	Muhasebe Politikasında Yapılan Değişikliklerin Etkisi		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
III.	Yeni Bakiye (I+II)		300.000.000	--	--	--	88.035.362	(8.611.584)	--	--	--	--	21.117.151	875.323.745	264.640.156	1.540.504.830	
IV.	Toplam Kapsamlı Gelir		--	--	--	--	30.781.953	(16.287.858)	--	--	--	--	--	--	--	14.494.095	
V.	Nakden Gerçekleştirilen Sermaye Artırımı		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
VI.	İç Kaynaklardan Gerçekleştirilen Sermaye Artırımı		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
VII.	Ödenmiş Sermaye Enflasyon Düzeltme Farkı		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
VIII.	Hisse Senedine Dönüştürülebilir Tahviller		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
IX.	Sermaye Benzeri Krediler		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
X.	Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış /Azalış		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	9.050.972	264.640.156	(264.640.156)	9.050.972	
XI.	Dönem Net Karı veya Zararı		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	900.426.650	900.426.650	
XII.	Kâr Dağıtım		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
12.1	Dağıtılan Temettü		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
12.2	Yedeklere Aktarılan Tutarlar		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
12.3	Diğer		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
	Dönem Sonu Bakiyesi (31 Aralık 2022)	16	300.000.000	--	--	--	118.817.315	(24.899.442)	--	--	--	--	30.168.123	1.139.963.901	900.426.650	2.464.476.547	
	CARİ DÖNEM (1 Ocak – 31 Aralık 2023) (Bağımsız Denetimden Geçmiş)																
I.	Dönem Başı Bakiyesi		300.000.000	--	--	--	118.817.315	(24.899.442)	--	--	--	--	30.168.123	1.139.963.901	900.426.650	2.464.476.547	
II.	TMS 8 Uyarınca Yapılan Düzeltmeler		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
2.1	Hataların Düzeltilmesinin Etkisi		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
2.2	Muhasebe Politikasında Yapılan Değişikliklerin Etkisi		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
III.	Yeni Bakiye (I+II)		300.000.000	--	--	--	118.817.315	(24.899.442)	--	--	--	--	30.168.123	1.139.963.901	900.426.650	2.464.476.547	
IV.	Toplam Kapsamlı Gelir		--	--	--	--	110.759.125	(15.681.389)	--	--	--	--	--	--	--	95.077.736	
V.	Nakden Gerçekleştirilen Sermaye Artırımı		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
VI.	İç Kaynaklardan Gerçekleştirilen Sermaye Artırımı		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
VII.	Ödenmiş Sermaye Enflasyon Düzeltme Farkı		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
VIII.	Hisse Senedine Dönüştürülebilir Tahviller		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
IX.	Sermaye Benzeri Krediler		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
X.	Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış /Azalış (Not 24)		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	54.653.027	866.913.568	(900.426.650)	21.139.945	
XI.	Dönem Net Karı veya Zararı		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	7.224.502.779	7.224.502.779	
XII.	Kâr Dağıtım		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
12.1	Dağıtılan Temettü		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
12.2	Yedeklere Aktarılan Tutarlar		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
12.3	Diğer		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
	Dönem Sonu Bakiyesi (31 Aralık 2023)	16	300.000.000	--	--	--	229.576.440	(40.580.831)	--	--	--	--	84.821.150	2.006.877.469	7.224.502.779	9.805.197.007	

İlişikteki dipnotlar bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel 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	2.818.141.017	678.490.405
1.1.1	Alınan Kâr Payları/Kiralama Gelirleri	317.481.756	38.841.706
1.1.2	Ödenen Kâr Payları/Kiralama Giderleri	(13.651.129)	(1.649.149)
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	(1.131.601.273)	(476.476.614)
1.1.8	Ödenen Vergiler	(694.121.966)	(130.817.554)
1.1.9	Diğer	191.493.431	(133.112.188)
1,2	Esas Faaliyet Konusu Varlık ve Yükümlülüklerdeki Değişim	(1.856.112.682)	(721.177.827)
1.2.1	Factoring Alacaklarındaki Net (Artış) Azalış	--	--
1.2.2	Finansman Kredilerindeki Net (Artış) Azalış	--	--
1.2.3	Kiralama İşlemlerinden Alacaklarda Net (Artış) Azalış	--	--
1.2.4	Tasarruf Finansman Alacaklarındaki Net Artış (Azalış)	(2.203.201.801)	112.117.408
1.2.5	Diğer Varlıklardaki Net Artış (Azalış)	(3.049.929.508)	(863.142.485)
1.2.6	Kiralama İşlemlerinden Borçlarda Net Artış (Azalış)	--	88.656.403
1.2.7	Tasarruf Fon Havuzundan Borçlardaki Net Artış (Azalış)	2.663.615.806	(274.216.431)
1.2.8	Vadesi Gelmiş Borçlarda Net Artış (Azalış)	251.271.389	--
1.2.9	Alınan Kredilerdeki Net Artış (Azalış)	--	(6.556.956)
1.2.10	Vadesi Gelmiş Borçlarda Net Artış (Azalış)	--	--
1.2.11	Diğer Borçlarda Net Artış (Azalış)	482.131.433	221.964.234
I.	Esas Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı	962.028.335	(42.687.422)
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)	--	1.750.000
2.3	Satın Alınan Menkuller ve Gayrimenkuller	(684.400.379)	(150.847.226)
2.4	Elden Çıkarılan Menkul ve Gayrimenkuller	22.676.893	2.951.687
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	(99.039.867)	(1.584.646)
II.	Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı	(760.763.353)	(147.730.185)
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)	157.562.404	(210.447.529)
VI.	Dönem Başındaki Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar	77.518.667	287.966.196
VII.	Dönem Sonundaki Nakit ve Nakde Eşdeğer Varlıklar	235.081.071	77.518.667

İlişikteki dipnotlar bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel 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	24	
1.1	DÖNEM KARI	7.093.358.107	1.234.668.094
1.2	ÖDENECEK VERGİ VE YASAL YÜKÜMLÜLÜKLER (-)	131.144.672	(334.241.444)
1.2.1	Kurumlar Vergisi (Gelir Vergisi)	(924.727.895)	(223.418.446)
1.2.2	Gelir Vergisi Kesintisi		
1.2.3	Diğer Vergi ve Yasal Yükümlülükler	1.055.872.567	(110.822.998)
A.	NET DÖNEM KARI (1.1-1.2)	7.224.502.779	900.426.650
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)]	7.224.502.779	900.426.650
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 bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

İÇİNDEKİLER

1	Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu	10
2	Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar	10
2.1	Uygulanan Muhasebe Standartları	10
2.2	Sunuma İlişkin Temel Esaslar	11
2.2.1	Geçerli ve raporlama para birimi	11
2.2.2	Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi	11
2.2.3	Netleştirme / mahsup	11
2.2.4	Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi	11
2.2.5	Muhasebe politikalarındaki değişiklikler	11
2.2.6	Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar	11
2.3	Revize Muhasebe Politikaları	12
2.4	Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti	15
2.5	Önemli Muhasebe Tahmin ve Varsayımları	25
3	Nakit Değerler ve Bankalar	26
4	Tasarruf Finansman Alacakları ve Borçları	26
5	Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	28
6	Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar	28
7	Satış Amaçlı Elde Tutulan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Varlıklar	29
8	Diğer Aktifler	30
9	Kiralama İşlemleri	31
10	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	31
11	Maddi Duran Varlıklar	32
12	Maddi Olmayan Duran Varlıklar	34
13	Ertelenmiş Vergi	35
14	Karşılıklar	36
15	Diğer Yükümlülükler	38
16	Özkaynaklar	39
17	Tasarruf Finansman Gelirleri	40
18	Esas Faaliyet Giderleri	40
19	Diğer Gelirler	41
20	Diğer Giderler	41
21	Bağımsız Denetim Kuruluşuna Verilen Ücretler	41
22	Karşılık Giderleri	42
23	Finansman Giderleri	42
24	Sürdürülen Faaliyetler Vergi Karşılığı	42
25	Şarta Bağlı Varlık ve Yükümlülükler	44
26	İlişkili Taraf Açıklamaları	45
27	Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi	50
28	Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar	57

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

1 Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu

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

Şirket bünyesinde, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren dönemde ortalama 1402 kişi istihdam edilmiştir. (31 Aralık 2022: 1383 kişi)

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

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

Şirket'in ortakları ve bu ortakların paylarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	TL	%	TL	%
Emin Üstün Holding	297.000.000	99,00%	297.000.000	99,00%
Muharrem Kemal Üstün	3.000.000	1,00%	3.000.000	1,00%
Toplam Ödenmiş Sermaye	300.000.000	100%	300.000.000	100%

Finansal tabloların onaylanması

31 Aralık 2023 tarihi ve bu tarihte sona eren hesap dönemi itibarıyla hazırlanan bireysel finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 29 Şubat 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

Şirket, ilişikteki bireysel finansal tablolarını, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu ("BDDK") tarafından 29 Haziran 2021 tarih ve 31526 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketlerinin Muhasebe Uygulamaları ile Finansal Tabloları Hakkında Yönetmelik" ve aynı tarihli ve sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketlerince Uygulanacak Tekdüzen Hesap Planı ve İzahnamesi Hakkında Tebliğ", Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("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.

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

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

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.2 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.2.1 Geçerli ve raporlama para birimi

Şirket'in geçerli para birimi ve raporlama para birimi Türk Lirası ("TL")'dir.

2.2.2 Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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.

2.2.4 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Şirket'in bireysel finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bireysel finansal durum tablosunu, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanmış bireysel finansal durum tablosu ile; 1 Ocak- 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait bireysel kâr veya zarar tablosu, bireysel kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel nakit akış tablosu ve bireysel 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. Şirket'in cari dönem içerisinde önemli bir muhasebe politikası değişikliği bulunmamaktadır.

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

2.2.6 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

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

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin 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. Şirket'in 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

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin 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 gerekmele 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 muhasebeleştirildiğini 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

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel 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 şirketin yükümlülükleri ve nakit akışları ile şirketin 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

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Bireysel finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir.

Nakit Değerler ve Bankalar

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

İlişkili taraflar

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında taraf, Şirket ile ilişkili sayılır:

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

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

Olağan faaliyetler nedeniyle ilişkili taraflarla bazı iş ilişkilerine girilebilir.

Tasarruf finansman alacakları ve değer düşüklüğü

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

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Tasarruf finansman alacakları ve değer düşüklüğü (devamı)

Tasarruf finansman alacaklarının değerlendirilmesi sonucunda belirlenen toplam tasarruf finansman alacağı karşılığı Şirket’in tasarruf finansman alacakları portföyündeki tahsili şüpheli alacakları kapsayacak şekilde belirlenmektedir. Şirket, ilgili karşılığı BDDK tarafından 24 Aralık 2013 tarihli ve 28861 sayılı Resmî 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, Şirket 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 Şirket takipteki alacaklardan yapılan tahsilatlar nedeniyle iptal edilen karşılıklarını diğer faaliyet gelirleri hesabında muhasebeleşirmektedir.

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

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

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal araçlar

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

a) Türev olmayan finansal varlıklar

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

b) Gerçeğe uygun değer farkı 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 payları gelirleri gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Şirket, 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

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

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

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

İlk defa finansal tablolara almada işletme, ticari amaçla elde tutulmayan bir özkaynak aracına yapılan yatırımın gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemez 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 Şirket TFRS 9'un ilgili hükümleri uyarınca faktoring alacakları dışındaki itfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal varlıkları için beklenen kredi zarar karşılığı yöntemi ile değer düşüş karşılıklarını değerlendirmiştir. Değer düşüş karşılığı yöntemi ilgili finansal varlıkların kredi risklerinde ilk muhasebeleştirilmesinden sonra önemli bir değişiklik olup olmamasına dayanmaktadır.

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

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

Bu kapsamda, Şirket yönetimi 31 Aralık 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, Şirket 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

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

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı 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

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Yabancı para işlemleri

Dövizle ifade edilen işlemler, işlemin gerçekleştiği zaman geçerli olan kur üzerinden Türk lirasına çevrilmiştir. Bu işlemler sonucu ve dövizle 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

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Maddi olmayan duran varlıklar

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

Söz konusu varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

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

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

(i) Kıdem tazminatı karşılığı

Türkiye'deki mevcut Türk İş Kanunu gereğince; Şirket, çalışanların emeklilik nedeniyle işten ayrılan çalışanlarına belirli miktarlarda ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı Şirket'in çalışanlarının emekli olması durumunda gelecekte tahmini muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değerini ifade etmektedir. Kıdem tazminatı karşılığı tüm çalışanlar bu tür bir ödemeye hak kazanmış gibi hesaplanmış olup finansal tablolarda tahakkuk esaslı 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 istatistik varsayımlar Not 14'te açıklanmıştır.

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

(ii) Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar

Çalışanlara sağlanan kısa vadeli fayda yükümlülükleri iskonto edilmeksizin ölçülür ve ilgili hizmet verildikçe giderleştirilir. Çalışanlarının geçmiş hizmetleri sonucunda Şirket'in yasal veya zımni kabulden doğan, ödemekle yükümlü olduğu ve bu yükümlülüğün güvenilir olarak tahmin edilebildiği durumlarda kısa vadeli nakit ikramiye veya 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

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kiralama işlemleri

Şirket – kiracı olarak

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

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

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

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

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

Kullanım hakkı varlığı

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

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

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Kiralama İşlemleri (devamı)

Şirket maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

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

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

Kira yükümlülüğü

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

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

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

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

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

Uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları

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

Kolaylaştırıcı uygulamalar

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

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

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

Gelir ve giderin tanınması

(i) Tasarruf finansman gelirleri

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

(ii) Kâr payı gelirleri

Bankalardan alınan kâr payları tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

(iii) Temettü gelirleri

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

(iv) Kambiyo işlemlerinden kar/zararlar

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

(v) Finansman giderleri

Finansman giderleri, kiralama işlemlerinden 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

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası (“TL”)

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Gelir vergisi

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

Ertelenmiş vergi

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

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

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

Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

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

Sermaye ve temettüleri

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

Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Nakit akış tablosu

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

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

2.5 Önemli Muhasebe Tahmin ve Varsayımları

Şirket bireysel finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

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

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

- a) Not 2.4 Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Faydalı Ömürleri
- b) Not 2.5 Tasarruf Finansman Alacakları Üzerindeki Değer Düşüklükleri
- c) Not 14 Karşılıklar
- d) Not 13 Ertelenmiş Vergi
- e) Not 27 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

Tasarruf finansman alacakları üzerindeki değer düşüklükleri

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket 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

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel 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	272.620.364	69.314.673
-Vadesiz Mevduat	272.620.364	65.896.614
<i>TL</i>	263.150.024	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	--	3.418.059
<i>TL</i>	--	3.418.059
<i>USD</i>	--	--
<i>EUR</i>	--	--
Kredi Kartı Alacakları	67.728.293	14.431.713
Toplam	340.349.475	83.747.204

Bankalardaki mevduatlarında 105.268.404 TL bloke mevcuttur. (31 Aralık 2022: 6.228.537 TL).

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla nakit akış tablosundaki nakit ve nakde eşdeğer varlıklar toplamı 235.081.071 TL'dir (31 Aralık 2022: 77.518.667 TL).

Şirket'in 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 Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	(1.657.791)	(1.948.660)
Toplam	5.616.884.724	3.414.312.440

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

4 Tasarruf Finansman Alacakları ve Borçları (devamı)

Tasarruf Finansman Alacakları (devamı)

31 Aralık 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 ve 31 Aralık 2022 tarihleri 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

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel 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	461.784.904	103.942.635
Kıymetli Madenler	1.515.670.866	459.327.845
Sukuk ve Vakalalar	2.300.334.103	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 gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

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

Şirket'in 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

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel 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 20 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

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

8 Diğer Aktifler

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Stoklar (*)	442.611.196	376.212.720
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Not 26)	137.279.874	155.442.123
Gelir Tahakkukları (**)	272.762.714	89.484.917
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not 26)	201.876.311	79.758.160
Gelecek Aylara Ait Giderler	35.533.249	9.537.502
Alacak Senetleri	4.451.371	8.810.119
Devreden KDV	20.546.047	8.657.643
Alicılar	31.253.720	5.182.625
Verilen Depozito ve Teminatlar	--	3.985.783
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	5.592.779	600.000
Personelden Avanslar	153.169	226.394
Verilen Sipariş Avansları	1.886.588	128.141
İş Avansları	266.944	110.071
Toplam	1.154.213.962	738.136.198

(*) 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

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel 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

Şirket'in 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	Değerleme	Çıkışlar	31 Aralık 2023
Arsalar	752.540.472	--	--	2.578.614.139	(7.995.000)	3.323.159.611
Binalar	677.712.941	30.548.198	18.500.000	1.038.728.056	--	1.765.489.195
Toplam	1.430.253.413	30.548.198	18.500.000	3.617.342.195	(7.995.000)	5.088.648.806

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

Maliyet	1 Ocak 2022	İlaveler	Transfer	Değerleme	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Arsalar	465.321.120	--	--	287.703.743	(484.391)	752.540.472
Binalar	455.634.500	279.605	27.367.973	196.425.863	(1.995.000)	677.712.941
Toplam	920.955.620	279.605	27.367.973	484.129.606	(2.479.391)	1.430.253.413

Şirket'in 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

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

11 Maddi Duran Varlıklar

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

Maliyet	1 Ocak 2023	İlaveler	Değerleme	Transferler	Çıkışlar	31 Aralık 2023
Arsalar	--	192.313.333	--	--	--	192.313.333
Binalar	107.840.000	36.100.000	142.915.000	(18.500.000)	--	268.355.000
Tesis Makine ve Cihazlar	6.804.944	9.000	--	--	--	6.813.944
Taşıtlar	10.861.326	37.623.000	--	--	(1.435.709)	47.048.617
Mobilya ve Demirbaşlar	69.660.798	21.813.833	--	--	(168.013)	91.306.618
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>(27.418.919)</i>	<i>537.837.842</i>
<i>Araçlar</i>	<i>17.773.390</i>	<i>19.077.289</i>	--	--	<i>(7.868.709)</i>	<i>28.981.970</i>
Toplam	509.817.043	647.687.556	142.915.000	(18.500.000)	(36.891.350)	1.245.028.249

Birikmiş Amortisman

Binalar	--	--	--	--	--	--
Tesis Makine ve Cihazlar	(2.212.015)	(732.309)	--	--	--	(2.944.324)
Taşıtlar	(4.845.579)	(5.145.189)	--	--	921.926	(9.068.842)
Mobilya ve Demirbaşlar	(31.870.253)	(13.233.574)	--	--	33.179	(45.070.648)
Özel Maliyetler	(24.866.038)	(5.446.058)	--	--	--	(30.312.096)
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>17.953.808</i>	<i>(171.294.611)</i>
<i>Araçlar</i>	<i>(7.240.212)</i>	<i>(5.033.585)</i>	--	--	<i>3.300.544</i>	<i>(8.973.253)</i>
Toplam	(194.641.298)	(95.231.933)	--	--	22.209.457	(267.663.774)

Net Defter Değeri	315.175.745	552.455.623	142.915.000	(18.500.000)	(14.681.893)	977.364.475
--------------------------	--------------------	--------------------	--------------------	---------------------	---------------------	--------------------

Şirket'in 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

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel 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	Değerleme	Transferler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Binalar	103.419.167	--	32.681.873	(28.261.040)	--	107.840.000
Tesis Makine ve Cihazlar	6.720.575	84.369	--	--	--	6.804.944
Taşıtlar	9.201.671	2.475.000	--	--	(815.345)	10.861.326
Mobilya ve Demirbaşlar	62.212.333	7.526.031	--	--	(77.566)	69.660.798
Özel Maliyetler	28.977.933	1.972.801	--	--	--	30.950.734
Kullanım Hakkı Varlıkları	150.849.620	132.849.621	--	--	--	283.699.241
<i>Binalar</i>	<i>134.534.678</i>	<i>131.391.173</i>	--	--	--	<i>265.925.851</i>
<i>Araçlar</i>	<i>16.314.942</i>	<i>1.458.448</i>	--	--	--	<i>17.773.390</i>
Toplam	361.381.299	144.907.822	32.681.873	(28.261.040)	(892.911)	509.817.043
Birikmiş Amortisman						
Binalar	(2.413.364)	--	1.520.297	893.067	--	--
Tesis Makine ve Cihazlar	(1.491.355)	(720.660)	--	--	--	(2.212.015)
Taşıtlar	(3.757.301)	(1.485.695)	--	--	397.417	(4.845.579)
Mobilya ve Demirbaşlar	(21.622.409)	(10.271.042)	--	--	23.198	(31.870.253)
Özel Maliyetler	(19.680.061)	(5.185.977)	--	--	--	(24.866.038)
Kullanım Hakkı Varlıkları	(78.106.639)	(52.740.774)	--	--	--	(130.847.413)
<i>Binalar</i>	<i>(76.747.061)</i>	<i>(46.860.140)</i>	--	--	--	<i>(123.607.201)</i>
<i>Araçlar</i>	<i>(1.359.578)</i>	<i>(5.880.634)</i>	--	--	--	<i>(7.240.212)</i>
Toplam	(127.071.129)	(70.404.148)	1.520.297	893.067	420.615	(194.641.298)
Net Defter Değeri	234.310.170					315.175.745

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

12 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	4.891.519	3.055.469	7.946.988
Diğer Maddi Duran Varlıklar	5.659.799	504.826	6.164.625
Toplam	10.551.318	3.560.295	14.111.613

Birikmiş Amortisman

Haklar	(4.131.515)	(1.218.811)	(5.350.326)
Diğer Maddi Duran Varlıklar	(1.715.947)	(2.013.517)	(3.729.464)
Toplam	(5.847.462)	(3.232.328)	(9.079.790)

Net Defter Değeri	4.703.856	327.967	5.031.823
--------------------------	------------------	----------------	------------------

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

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

Birikmiş Amortisman

Haklar	(3.035.300)	(1.096.215)	(4.131.515)
Diğer Maddi Duran Varlıklar	(411.476)	(1.304.471)	(1.715.947)
Toplam	(3.446.776)	(2.400.686)	(5.847.462)

Net Defter Değeri	3.527.183		4.703.856
--------------------------	------------------	--	------------------

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel 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 %22,5-%30 aralığındadır.

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğüne atfolunan kalemler aşağıdakilerden oluşmaktadır:

	Ertelenmiş Vergi Varlığı/ Yükümlülüğü	
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ertelenmiş vergi varlıkları / Yükümlülükleri		
Kiralamalar	15.602.917	5.476.722
Kullanılmamış İzin Karşılığı	7.635.056	3.389.184
Kıdem Tazminatı Karşılığı	9.187.187	3.148.167
Dava Karşılığı	6.664.051	4.108.375
Diğer	895.250	2.010.538
Stoklar	331.810.462	(12.057.181)
Organizasyon Gelirleri	(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	504.296.776	(115.250.987)
Ertelenmiş Vergi, Net	778.177.842	(252.259.445)

Ertelenmiş vergi hareket tablosu aşağıda belirtilmiştir:

	2023	2022
1 Ocak Bakiyesi	(252.259.445)	(142.088.195)
Kâr veya Zarara Kaydedilen	1.055.872.567	(110.822.998)
Diğer Kapsamlı Gelirde Kaydedilen	(25.435.280)	651.748
31 Aralık Bakiyesi	778.177.842	(252.259.445)

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

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	25.450.188	13.556.734
Kıdem Tazminatı Karşılığı	30.623.958	12.592.666
Toplam	78.287.648	42.582.900

Dava Karşılığı

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

Dava karşılığının yıllar içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	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 İzin Karşılığı

İzin karşılığının yıllar içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Dönem Başı	13.556.734	6.805.701
Dönem İçinde Ayrılan Karşılık	11.893.454	6.751.033
Dönem Sonu	25.450.188	13.556.734

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

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

14 Karşılıklar (devamı)

Kıdem Tazminatı Karşılığı

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

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

Şirket'in muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri aşağıdaki tabloda yer alan varsayımlar kullanılarak hesaplanmıştır.

	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	12.592.666	3.272.474
Hizmet Maliyeti	8.938.698	3.098.829
Faiz Maliyeti	7.441.622	2.808.164
Ödenen Tazminatlar	(20.751.012)	(16.946.624)
Aktüeryal Kazanç	22.401.984	20.359.823
Dönem Sonu Bakiyesi	30.623.958	12.592.666

Aktüeryal fark, kıdem tazminatına hak kazanma oranı, faiz oranı ve beklenen maaş artış oranındaki değişim nedeniyle ortaya çıkmaktadır. Ayrıca emekliliğinde kıdem tazminatı alacak olan çalışanların emeklilik öncesi kıdem tazminatı olarak işten ayrılması da aktüeryal farka sebep olmaktadır. Aktüeryal fark, 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

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel 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
Ertelenmiş Gelirler	399.290.670	108.586.720
Ödenecek Vergi ve Fonlar	37.306.077	37.142.779
Satıcılar	49.805.781	29.618.877
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	54.083.753	21.504.246
Ödenecek Personel Ücret Vergileri	28.768.689	9.668.647
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not 26)	9.455.348	8.988.442
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	1.167.772	3.011.605
Personele Borçlar	371.161	970.819
Alınan Depozito ve Teminatlar	622.136	278.369
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Not 26)	--	--
Ödenecek Diğer Yükümlülükler	8.127	--
Toplam	580.879.514	219.770.504

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

16 Özkaynaklar

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in 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 2022: 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	99,00%	297.000.000	99,00%
Muharrem Kemal Üstün	3.000.000	1,00%	3.000.000	1,00%
Toplam Ödenmiş Sermaye	300.000.000	100%	300.000.000	100%

Türk Ticaret Kanunu'na göre yasal yedekler şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar yıllık karın %5'i olarak ayrılır. Pay sahiplerine yüzde beş oranında 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 işleminde ortaya çıkan ve "Geçmiş Yıllar Karı/Zararı"nda izlenen özkaynak kalemlerine ait enflasyon farkları tutarının, düzeltme sonucu oluşan geçmiş yıl zararlarına mahsup edilebilmesi veya kurumlar vergisi mükelleflerince sermayeye ilave edilebilmesi mümkün olmakta ve bu işlemler kâr dağıtımını sayılmamaktadır.

Tüm özkaynak kalemlerine ilişkin "öz sermaye enflasyon düzeltmesi farkları" sadece bedelsiz sermaye artırımı veya zarar mahsubunda. olağanüstü yedeklerin kayıtlı değerleri ise bedelsiz sermaye artırımı; nakit kâr dağıtımını ya da zarar mahsubunda kullanılabilir.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel 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 Gelirler	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	1.119.707.819	469.725.581
Amortisman ve İtfa Giderleri	98.460.568	76.566.838
Reklam ve Tanıtım Giderleri	58.105.194	68.021.074
Komisyon Giderleri	63.549.226	26.090.385
Danışmanlık Giderleri	28.131.128	22.524.243
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	83.225.554	17.142.594
Taşıt Giderleri	12.142.915	10.291.907
Bakım ve Onarım Giderleri	4.611.881	7.990.298
Kıdem Tazminatı Karşılığı Giderleri	16.380.320	5.906.993
Sigorta Giderleri	8.506.021	3.944.638
Diğer Giderler	115.610.984	68.396.892
Toplam	1.608.431.610	776.601.443

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel 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 10)	3.617.342.195	484.129.606
Kur Farkı Gelirleri	524.461.211	50.480.145
Kâr Payı ve Adat Gelirleri	230.733.271	38.841.706
Kira Gelirleri	36.902.034	17.090.546
Maddi Duran Varlık Satış Karı	38.575.533	5.166.189
Sermaye Piyasası İşlemleri Karı	86.748.485	--
Diğer	105.602.007	70.965.109
Toplam	4.640.364.736	666.673.301

20 Diğer Giderler

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

	2023	2022
Muhtelif Giderler	24.242.282	9.650.905
Toplam	24.242.282	9.650.905

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 İlişkin 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

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel 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	5.780.002	8.653.520
Toplam	5.519.228	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
Komisyon Giderleri	13.651.129	1.649.149
Toplam	57.353.707	21.679.071

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	(332.792.121)	(102.186.192)
Toplam	(332.792.121)	(102.186.192)

Türkiye’de kurum kazançları %20 oranında kurumlar vergisine tabi iken; 7456 sayılı “6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telifisi 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 (temettü) 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 Cumhurbaşkanı Kararı ile bu oran %10 olarak değiştirilmiştir. Dar mükellef kurumlara 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

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel 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 düzeltilmesine 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 düzeltilmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın mali tabloların enflasyon düzeltilmesine tabi tutulmayacağı, 31 Aralık 2023 tarihli mali tabloların ise enflasyon düzeltilmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın enflasyon düzeltilmesine tabi tutulacağı, yapılacak enflasyon düzeltilmesinden 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 (-)	(924.727.895)	(223.418.446)
Ertelenmiş Vergi Geliri / Gideri (-)	1.055.872.567	(110.822.998)
Toplam	131.144.672	(334.241.444)

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

	2023	2022
Vergi Öncesi Kar	7.093.358.107	1.234.668.094
Yürürlükteki vergi oranı ile oluşan teorik vergi gideri	(2.128.007.432)	(308.667.024)
İstisnalar	9.157.984	1.505.509
Kanunen kabul edilmeyen gelir/giderlerin etkisi, net	(13.444.978)	(1.754.852)
VUK enflasyon düzeltmesi iptalinin ertelenmiş vergi etkisi	2.108.684.770	
Farklı vergi oranlarının etkisi ve diğer	154.754.328	(25.325.077)
Cari dönem vergi gideri (-)	131.144.672	(334.241.444)

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel 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	4.288.965.358	929.337.468
İpotek	2.437.185.832	564.478.660
Haciz	546.737.500	656.442.359
Toplam	7.272.888.690	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 Mektupları	16.109.574	--
Toplam	56.009.574	365.960.000

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

26 İlişkili Taraf Açıklamaları

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

Şirket ile ilişkili tarafları arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Şirket'in bu dipnotta açıklanan bazı ilişkili tarafları ve Şirket ile olan ilişkileri aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraf

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

Muharrem Kemal Üstün

Süheyla Üstün

Büşra Üstün

Hatice Üstün

Fatma Merve Berber

Habibullah Üstün

Sefa Üstün

Tuğba Üstün

Tuğçe Hilal Üstün

Zehra İlayda Üstün

Kübra Üstün

Muhammed Musab Üstün

Pınar Üstün

Abdullah Sefa Üstün

Tuba Yörük

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

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

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

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

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

Anamur Bir Tarım A.Ş. ("Anamur Bir")

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Emin İkinci El Otomotiv ("Emin İkinci El")

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

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

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

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

Tanımı

Ortak

Ortak

İlişkili Kişi

İlişkili Kişi

İlişkili Kişi

İlişkili Kişi

İlişkili Kişi

İlişkili Kişi

İlişkili Kişi

İlişkili Kişi

İlişkili Kişi

İlişkili Kişi

İlişkili Kişi

İlişkili Kişi

İlişkili Kişi

İlişkili Kişi

İlişkili Şirket

İlişkili Şirket

İlişkili Şirket

İlişkili Şirket

İlişkili Şirket

İlişkili Şirket

İlişkili Şirket

İlişkili Şirket

İlişkili Şirket

İlişkili Şirket

İlişkili Şirket

İlişkili Şirket

İlişkili Şirket

İlişkili Şirket

İlişkili Şirket

İlişkili Şirket

İlişkili Şirket

İlişkili Şirket

İlişkili Şirket

İlişkili Şirket

İlişkili Şirket

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel 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	146.674.056	--	--	--
Vektörel Tasarım	1.201.292	--	--	--
Emin Biyogaz	--	41.146.644	--	--
Gentaş	--	--	25.008	--
Emin Enerji	7.043.442	--	--	--
Emin Entegre	8.124.949	--	--	--
Emin Holding	--	96.133.230	--	--
Emin Otelcilik	38.811.891	--	--	--
Emin Sigorta	--	--	9.430.340	--
Hekimbey	--	--	--	--
Zengen Üç	--	--	--	--
Zehra İlayda Üstün	--	--	--	--
Büşra Üstün	--	--	--	--
Kübra Üstün	--	--	--	--
Mesrure Pınar Üstün	--	--	--	--
Muhammed Musab Üstün	--	--	--	--
Sefa Üstün	--	--	--	--
Süheyla Üstün	--	--	--	--
Tuba Üstün	--	--	--	--
Tuğçe Hilal Üstün	--	--	--	--
Hacı Habibullah Geredevi Vakfı	20.681	--	--	--
	201.876.311	137.279.874	9.455.348	--

(*) 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktöring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu'nun 9'uncu maddesinin 5'inci fıkrası uyarınca tasarruf finansman şirketlerinin üçüncü taraflara borç vermesinin yasak olduğu hüküm altına alınmıştır. Bu alacaklar, BDDK lisansı öncesinde verilen borçlardan kaynaklanmakta olup Şirket Yönetimi tüm bu alacakların mümkün olan en kısa sürede tahsil edilmesine ilişkin karar almış, bu doğrultuda bir aksiyon planı hazırlamış ve uygulamaya koymuştur. İlgili alacaklara piyasa şartlarında adet işletilmekte olup dönem içerisindeki bakiye artışları ilgili adet tahakkuklarından kaynaklanmaktadır.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

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

31 Aralık 2022	Alacaklar		Borçlar
	Kısa Vade		Kısa Vade
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari
Emin İkinci El	68.003.952	--	--
Vektörel Tasarım	742.078	--	--
Emin Biyogaz	--	27.971.362	--
Gentaş	--	62.678.455	--
Emin Enerji	1.947.249	--	--
Emin Entegre	1.670.575	--	--
Emin Holding	--	64.762.144	--
Emin Otelcilik	7.317.865	--	--
Emin Sigorta	--	--	8.945.289
Hekimbey	--	--	43.153
Zengen Üç	28.010	--	--
Zehra İlayda Üstün	--	3.380	--
Büşra Üstün	--	183	--
Kübra Üstün	--	3.403	--
Mesrure Pınar Üstün	--	5.769	--
Muhammed Musab Üstün	--	757	--
Sefa Üstün	--	4.021	--
Süheyla Üstün	--	2.971	--
Tuba Üstün	--	6.298	--
Tuğçe Hilal Üstün	--	3.380	--
Hagev	48.431	--	--
	79.758.160	155.442.123	8.988.442

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

26 İlişkili Taraf Açıklamaları (devamı)

İlişkili Taraf İşlemleri

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	11.853.038	--	744.789	70.216
Emin Otelcilik	2.148.457	--	--	--
Zengen İki	5.600	--	--	--
Anamur	865.602	--	--	--
Emin Enerji	1.883.809	--	--	--
Gentaş	129.844.431	228.711.668	--	109.471.172
Emin Sigorta	25.297.141	8.547.270	--	4.453.756
Zengen Üç	--	425.057	--	251.348
Zengen Dört	--	--	--	86.679
Emin Biyogaz	4.948	--	--	--
Zengen Altı	19.076	--	--	--
Zengen Yedi	70.197	81.041	--	--
Emin Entegre	1.239.843	--	--	12.506
Emin Üstün Holding	802	--	--	51.642
Toplam	173.232.944	237.765.035	744.789	114.397.319

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	17.418.544	933.418	--
Emin Sigorta	5.915.943	--	--	3.761.212
Gentaş	--	8.571.890	--	482.001
Emin Otelcilik	4.787.544	37.332.960	--	--
Emin Biyogaz	45.326	10.967.077	--	46.748
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	29.513.477	--	43.732
Zengen Yedi	140.393	--	--	--
Anamur	1.707.204	--	--	--
Zengen İki	11.200	--	--	--
Zengen Altı	38.151	--	--	--
Toplam	27.100.110	108.188.196	1.008.538	4.380.730

Üst Yönetime Sağlanan Faydalar

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

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

27 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

Finansal Risk Yönetimi

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

Kredi riski

Likidite riski

Piyasa riski

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

Risk Yönetimi Sistemi

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

Kredi Riski

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

Kredi riskine maruz değer:

Finansal varlıkların kayıtlı değeri Şirket'in maksimum kredi riskini gösterir. Aşağıdaki tabloda 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla maksimum kredi riskine maruz kalan değerlerin detayı gösterilmektedir:

31 Aralık 2023	Tasarruf Finansman Alacakları		Diğer Aktifler		Nakit Değerler ve Bankalar	
	Takipteki Alacaklar	Diğer Taraf	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Bankalardaki Mevduat	Diğer (*)
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D)	4.688.623	5.616.884.724	510.344.116	142.872.653	272.620.364	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	510.344.116	142.872.653	272.620.364	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	--	668.068	5.279.517	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	(1.657.791)	--	(668.068)	(5.279.517)	--	--
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

(*): Kredi Kartı alacaklarından oluşmaktadır.

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel 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 Şirket'in maksimum kredi riskini gösterir. Aşağıdaki tabloda 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla maksimum kredi riskine maruz kalan değerlerin detayı gösterilmektedir:

31 Aralık 2022	Tasarruf Finansman Alacakları		Diğer Aktifler		Nakit Değerler ve Bankalar	
	Takipteki Alacaklar	Diğer Taraf	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Bankalardaki Mevduat	Diğer (*)
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	3.660.349	3.414.312.440	172.223.691	171.040.036	69.314.673	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	172.223.691	171.040.036	69.314.673	14.431.713
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri	3.660.349	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	5.609.009	--	3.085.125	5.341.835	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	(1.948.660)	--	(3.085.125)	(5.341.835)	--	--
- Net değerinin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

(*): Kredi Kartı alacaklarından oluşmaktadır.

Likidite Riski

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

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

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

27 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

Likidite Riski (devamı)

Şirket'in 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)
Sözleşme uyarınca vadeler					
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Tasarruf Fon Havuzundan Borçlar					
Tasarruf fon havuzundan borçlar	7.357.175.561	7.357.175.561	1.586.697.885	1.861.848.115	3.908.629.561
Diğer Yükümlülükler					
Ticari borçlar	59.261.130	59.261.130	59.261.130	--	--
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlar	83.223.603	83.223.603	83.223.603	--	--
Diğer borçlar	39.116.396	39.116.396	39.116.396	--	--
Finansal Borçlanmalar					
Finansal Borçlanmalar	--	--	--	--	--
Kiralama İşlemleri					
Kiralama işlemlerinden yükümlülükler	426.030.108	542.044.522	28.659.991	85.183.217	428.201.314
Toplam	7.964.806.797	8.080.821.211	1.796.959.004	1.947.031.332	4.336.830.875

31 Aralık 2022	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Sözleşme uyarınca vadeler					
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Tasarruf Fon Havuzundan Borçlar					
Tasarruf fon havuzundan borçlar	4.693.559.755	4.693.559.755	930.471.089	1.565.359.070	2.197.729.596
Diğer Yükümlülükler					
Ticari borçlar	38.607.319	38.607.319	38.607.319	--	--
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlar	32.143.712	32.143.712	32.143.712	--	--
Diğer borçlar	40.432.753	40.432.753	40.432.753	--	--
Finansal Borçlanmalar					
Finansal Borçlanmalar	--	--	--	--	--
Kiralama İşlemleri					
Kiralama işlemlerinden yükümlülükler	174.758.719	197.846.281	16.809.226	52.898.706	128.138.349
Toplam	4.979.502.258	5.002.589.820	1.058.464.099	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

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

27 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

Piyasa Riski

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

(i) Kur Riski

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

31 Aralık 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	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
Toplam varlıklar	179.411.211	43.170.591	1.314.722.817	200.948.049	1.738.252.668
Net yabancı para pozisyonu	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

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel 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
Toplam varlıklar	228.621	816.846	458.646.481	681.364	14.721	460.388.033
Net yabancı para pozisyonu	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:

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

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

27 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

(ii) Gerçeğe Uygun Değer

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

Gerçeğe Uygun Değer Ölçümünün Sınıflandırılması

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

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

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

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

31 Aralık 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
Nakit Değerler ve Bankalar					
Nakit değerler ve bankalar	340.349.475	--	--	340.349.475	340.349.475
Tasarruf Finansman Alacakları					
Tasarruf finansman alacakları	5.616.884.724	--	--	5.616.884.724	5.616.884.724
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar veya Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar					
Finansal yatırımlar	--	4.277.789.873	--	4.277.789.873	4.277.789.873
Diğer Aktifler					
Ticari alacaklar	510.344.116	--	--	510.344.116	510.344.116
Diğer alacaklar	142.872.653	--	--	142.872.653	142.872.653
Tasarruf Fon Havuzundan Borçlar					
Tasarruf fon havuzundan borçlar	--	--	7.357.175.561	7.357.175.561	7.357.175.561
Diğer Yükümlülükler					
Ticari borçlar	--	--	59.261.130	59.261.130	59.261.130
Diğer borçlar	--	--	39.116.396	39.116.396	39.116.396
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	--	--	83.223.603	83.223.603	83.223.603
Kiralama İşlemleri					
Kiralama işlemlerinden yükümlülükler	--	--	426.030.108	426.030.108	426.030.108

Emin Evim Tasarruf Finansmanı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

27 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devamı)

(ii) Gerçeğe Uygun Değer (devamı)

Gerçeğe Uygun Değer Ölçümünün Sınıflandırılması (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
Nakit Değerler ve Bankalar					
Nakit değerler ve bankalar	83.747.204	--	--	83.747.204	83.747.204
Tasarruf Finansman Alacakları					
Tasarruf finansman alacakları	3.414.312.440	--	--	3.414.312.440	3.414.312.440
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar veya Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar					
Finansal yatırımlar	--	1.621.364.227	--	1.621.364.227	1.621.364.227
Diğer Aktifler					
Ticari alacaklar	172.223.691	--	--	172.223.691	172.223.691
Diğer alacaklar	171.040.036	--	--	171.040.036	171.040.036
Tasarruf Fon Havuzundan Borçlar					
Tasarruf fon havuzundan borçlar	--	--	4.693.559.755	4.693.559.755	4.693.559.755
Diğer Yükümlülükler					
Ticari borçlar	--	--	38.607.319	38.607.319	38.607.319
Diğer borçlar	--	--	40.432.753	40.432.753	40.432.753
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	--	--	32.143.712	32.143.712	32.143.712
Kiralama İşlemleri					
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

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Döneme Ait

Bireysel Finansal Tablolara Ait Dipnotlar

Para Birimi: Türk Lirası ("TL")

28 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Yoktur.