

kredileri cazip olmaktan çıkabilir, gayrimenkul talebinde azalma meydana gelebilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

5.2.7. Şirket'in planladığı projelere ilişkin öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir.

Türkiye'de gayrimenkullerin inşası, alım ve satımı, geliştirilmesi ve kullanılması çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Şirket'in gerçekleştirmeyi planladığı projelere ilişkin olarak alınması gereken imar izni, yapı ruhsatı, yapı kullanma izni, çevre mevzuatı uyarınca gerekli izinler gibi çeşitli ruhsat ve izinler, ilgili projeler için öngörülen sürelerde alınamayabilir. Ayrıca bu projelere ilişkin olarak Şirket'in hizmet kalitesine uygun malzeme ve işçiliğin bulunabilmesi, projelerin hazırlanması, yüklenici ve taşeronların operasyonel etkinliği, iş güvenliği gibi konularda karşılaşılabilecek sorunlar, projeler için öngörülen süreleri etkileyebilir. Bu faktörler projelerin başlangıç ve bitiş tarihini ve Şirket'in projeleriyle ilgili olarak öngördüğü satış ve kârlılık beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilir.

5.2.8. Çeşitli program ve politikaların gayrimenkule olan arz ve talebi ve ülkemizdeki gayrimenkul stoğunu etkileyerek Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır.

Ülkemizde mevcut durumda yürürlükte olan veya ileride geliştirilebilecek gayrimenkul edindirme programlarının hüküm ve şartlarında (kredi şartları, gelir sınıfı ve/veya daha önce konut sahipliğine bağlı diğer şartlar vb.) meydana gelebilecek değişiklikler, Şirket'in hitap ettiği müşteri portföyüne yönelik olmayabileceği gibi, Şirket'in faaliyetlerine ilişkin teşvikler de içermiyor olabilir. Bunun sonucunda Şirket'in potansiyel müşterileri, Şirket'in dahil olmadığı gayrimenkul edindirme programları vasıtasıyla diğer şirketlerin dahil olduğu başka projelere yönelebilir ya da Şirket teşviklerden yararlanmadığı için rekabetçi fiyat sunamayabilir.

Değişebilecek gayrimenkul politikaları sebebiyle yeni alanların imara açılması, kentsel dönüşüm çerçevesinde yeni gayrimenkul stoklarının ortaya çıkması veya gayrimenkul stoğunun artmasına neden olabilecek başkaca bir değişikliğin meydana gelmesi sebebiyle gayrimenkul arzının da artması sonucunda konut fiyatlarında bir düşüş yaşanabilir ve bu durum Şirket'in tamamladığı veya tamamlayacağı bağımsız bölümlerden beklenen gelirin azalmasında yada gelirin bütçelenen maliyetlerin altında kalarak Şirket'in karlılığının olumsuz etkilenmesine neden olabilir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler

5.3.1. Şirket'in payları ilk kez halka açık bir piyasada işlem göreceğinden fiyat ve hacim dalgalanması yaşanabilir.

Halka arz işleminden önce, Şirket'in payları halka açık herhangi bir borsada işlem görmemiştir. Şirket, halka arz sonrasında ihraç edilen payların piyasasının gelişeceğinin ve geliştiği takdirde bu gelişmenin devamlı olacağının garantisini verememektedir. Halka arz sonrasında, halka arz edilen borsada işlem göreceği paylara yönelik likit bir piyasa oluşacağına veya böyle bir piyasa gelişmesi halinde, bu şekilde devam edeceğine ilişkin bir garanti bulunmamaktadır. Bu durum Halka Arz Edilen Paylar'ı elinde bulunduranların bu payları arzu ettikleri miktarda, fiyatta ve zamanda satma kabiliyetini olumsuz yönde etkileyebilir ve Halka Arz Edilen Paylar'ın işlem gördüğü fiyatın değişkenliğini etkileyebilir. İhraç edilen payların piyasasının likiditesi de ihraç



**BATİ EGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**
Kavalar Mh. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
F Blok Daire 19 Merkezefendi / DENİZLİ
Göçmen Vergi Dairesi: 292 060 98 42

**YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

edilen payların sahiplerinin sayısına, bu payların piyasasını yapan menkul kıymetler araçlarının menfaatine ve diğer unsurlara bağlıdır.

Halka arz fiyatı, Halka Arz Edilen Paylar'ın halka arz edileceği pazarda işlem gördüğü fiyatı ya da gelecekteki performansını yansıtmayabilir. Ayrıca Şirket'in faaliyet sonuçları ya da finansal performansı, işbu izahnamede değinilen risk faktörleri veya diğer koşullar nedeniyle analistlerin veya yatırımcıların beklentilerini karşılamayabilir. Gayrimenkul değerleme raporu ve fiyat tespit raporundaki varsayımların gerçekleşmemesi, Şirket pay fiyatlarının halka arz sonrasındaki seyrini olumsuz etkileyebilir. Halka Arz Edilen Paylar'ın değeri, Şirket'in ve rakiplerinin finansal performansında meydana gelecek değişikliklere, küresel makroekonomik koşullara ve diğer etkenler ile işbu izahnamede değinilen risk faktörleri kapsamında ele alınan koşullar ya da diğer koşullara tepki olarak önemli dalgalanmalara maruz kalabilir. Şirket'in faaliyet sonuçlarında meydana gelebilecek dalgalanmalar veya analistlerin ya da yatırımcıların beklentilerinin karşılanmaması, Halka Arz Edilen Paylar'ın işlem gördüğü fiyatın düşmesine yol açabilir ve yatırımcıların payları halka arz fiyatından veya bu fiyatın üzerinden satma imkanları hiçbir zaman olmayabilir. Neticede, Halka Arz Edilen Paylar'ı satın alan yatırımcılar, Halka Arz Edilen Paylar'a yönelik yatırımlarının tamamını veya bir kısmını kaybedebilir.

İhraç edilen payların değeri, Şirket'in finansal performansı veya geleceğe yönelik kazanç beklentisiyle alakalı olmayabilecek önemli dalgalanmalara da maruz kalabilir. Bunun bir sonucu olarak, piyasada meydana gelebilecek benzer menkul kıymetlere ilişkin ortaya çıkabilecek bir düşüş veya bunun dışında genel bir düşüş, ihraç edilen payların işlem piyasasını ve likiditesini olumsuz etkileyebilir.

5.3.2. TL'nin değerindeki dalgalanmalar, Halka Arz Edilecek Paylar'ın değerini etkileyebilir.

Halka Arz Edilecek Paylar için kote edilen fiyat TL cinsinden olacaktır. Ayrıca, Halka Arz Edilecek Paylar paylar bakımından Şirket'in dağıtacağı kâr payları, TL cinsinden ödenecektir. Şirket mali tabloları da TL cinsinden düzenlenmektedir. Şirket gelirlerinin çoğunun TL para birimine endeksli olmasından dolayı diğer para birimlerine karşı TL'nin değerindeki dalgalanmalar, Halka Arz Edilecek Paylar'ın değerini etkileyebilir.

5.3.3. Şirket faaliyetleri sonucunda gelecekte dağıtılabılır kâr oluşamayabilir veya dağıtılabılır kâr oluşsa bile Şirket, esas sözleşmesi ve sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gelecekte pay sahiplerine kâr payı ödemeyebilir.

Türkiye'de halka açık şirketlerin tabii oldukları mevzuata ve ayrıca Şirket esas sözleşmesinde yer alan ve pay sahiplerinin kabul ettiği kâr payı dağıtım politikalarına uygun olarak kâr payı dağıtımları gerekmekte olup söz konusu kâr payı dağıtım politikaları zaman zaman SPK'nın ortaya koyduğu belirli düzenlemelerden etkilenebilir.

SPKn uyarınca halka açık anonim ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar. Bu çerçevede Şirket'in gelecekte yatırımcılara kâr payı dağıtacağına ilişkin bir garanti bulunmadığı gibi kâr elde edeceğine dair bir taahhüdü de bulunmamaktadır. Ortaklığın kâr payı dağıtımını gerçekleştirebilmesi için öncelikle Şirket'in ilgili yılı kâr ile tamamlaması ve varsa geçmiş yıl zararlarının kapatılması gerekmektedir. Şirket ilgili yılı kâr ile tamamlasa dahi Yönetim Kurulu'nun kârın ne şekilde kullanılacağı yönünde karar alarak Genel Kurul'a teklif etmesi gerekmekte olup, kâr dağıtımını Genel Kurul'un onayından sonra gerçekleştirebilmektedir.



BATIEGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Kayalar Mh. 8030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
F1 Blok Daire:19 Merkezefendi / DENİZLİ
Gökpınar Vadi Dairesi: 292 060 98 42

32

İNTEKAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Halka açık şirketler, pay sahiplerinin vereceği karara bağlı olarak nakit ve/veya bedelsiz olmak üzere kâr payı dağıtabilmekte veya dağıtılabılır kâr payını şirket bünyesinde bırakabilmektedir. Söz konusu dağıtılabılır kâr payının hesaplanmasında kullanılan meblağlar ve formüller, SPK tarafından değiştirilebilir.

Şirket tarafından kendi pay sahiplerine yapılacak olan herhangi bir kâr payı ödemesinin tutarı ve şekli aşağıdakiler dahil ama bunlarla sınırlı olmamak üzere pek çok etkene bağlıdır:

- Yeterli seviyede kâr elde edilmesi,
- Dağıtılabılır kâr veya yedeklerin durumu,
- Şirket'in serbest nakit akışının müsait olması,
- Şirket'in borçluluk düzeyi, mevcut yükümlülükleri,
- Türkiye'de faaliyet gösteren diğer karşılaştırılabilir halka açık şirketlerin ödediği temettü tutarları,
- Pay sahiplerinin kâr payı hedefleri ve beklentileri,
- Pandemi ve diğer doğal afetler sonucu düzenleyici otoriteler veya hükümetlerin aldığı tedbirler,
- Bankalarla imzalanmış genel kredi sözleşmeleri kapsamında bankalara verilen negatif taahhütler,
- Yönetim kurulunun takdirine bağlı diğer etkenler,
- Taraf olunan kredi sözleşmelerinin bir bölümünde kâr dağıtımına ilişkin sınırlamalar veya ancak belirli şartların sağlanması halinde kâr dağıtılabileceğine ilişkin düzenlemeler mevcuttur.

Şirket'in mali tabloları TFRS ve VUK düzenlemelerine göre hazırlanmaktadır. Bu şekilde hazırlanan mali tablolarda her iki düzenlemeye göre dönem net kârının farklılık göstermesi ve bunun sonucunda kâr dağıtımının daha düşük olan kâr tutarı üzerinden yapılacak olması, Şirket kâr payı beklentisini olumsuz yönde etkileyebilir. Olumsuz yönde etkilenebilecek kâr payı beklentisi, Şirket'in finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını etkileyebilir.

Şirket'in kârlılık düzeyinin yeterli seviyede olmasına rağmen Şirket Yönetim Kurulu, Şirket menfaati açısından kârın başka amaçlar için kullanılmasının daha doğru olacağına kanaat getirebilir. Bu durumda veya Şirket tarafından kendi pay sahiplerine kâr payı ödenmeyebilir. Bunların sonucunda Şirket'in gelecekte kâr payı ödeme kabiliyeti değişkenlik gösterebilir.

5.3.4. Ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler pay fiyatını olumsuz etkileyebilir.

Halka Arz Edilen Paylar'ın fiyatları ekonomik konjonktürden kaynaklanan risklerden etkilenebilir. Gerek global ekonomik konjonktür gerekse Türkiye ekonomisindeki olası olumsuz gelişmeler, Şirket'in faaliyetlerinin beklentileri karşılayamamasına ve buna bağlı olarak da pay fiyatının düşmesine neden olabilir. Şirket'in ekonomik konjonktürden kaynaklanan durum nedeniyle faaliyetleri yavaşlayabilir, geçici veya sürekli olarak durabilir, mali yapısı bozulabilir. Böyle durumlarda BİAŞ, Şirket'in paylarının işlem görmesini kısa veya uzun süreli olarak durdurabilir, işlem sırasını sürekli veya geçici olarak kapatabilir, Borsa İstanbul Yönetim Kurulu Şirket paylarının Borsa kotundan çıkarılmasına karar verebilir. Böyle durumlar pay fiyatını olumsuz etkileyebilir, aktif veya sürdürülebilir bir alım satım piyasası devam ettirelemeyebilir, payların el değiştirmesi kısıtlı veya imkânsız hale gelebilir.



**BATIEGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**
Kayaalp Mah. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
F1 Blok Daire: 9 Merkezefendi / DENİZLİ
Görmüş Vardi Dairesi: 292 060 98 42

53

ALTYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

5.3.5. Halka Arz Edilen Paylar düzenleyici ve denetleyici kuruluşlar tarafından uygulanabilecek tedbirlere maruz kalabilir

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri başta olmak üzere, Şirket'in tabi olduğu mevzuata bağlı düzenleyici kanunlar, yönetmelikler ve/veya bunlar gibi hususlarda zaman içinde gerçekleşebilecek değişikliklerin Şirket'in faaliyetlerini olumsuz şekilde etkileme riski bulunmaktadır. Ancak mevzuatta yapılacak bu tür değişikliklerin Şirket üzerinde oluşturacağı etkiler şimdiden öngörülememektedir. Gelecekte yapılacak yasal düzenlemelerdeki kısıtlamalar Şirket'in faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir.

5.3.6. Şirket'in pay sahipleri tarafından ileride yapılabilecek pay satışları, Halka Arz Edilecek Paylar'ın piyasa fiyatı üzerinde önemli olumsuz etkiye neden olabilir.

Şirket, 18.08.2023 tarih ve 2023/38 sayılı yönetim kurulu kararı ile Şirket tarafından Halka Arz Edilen Paylar'ın Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları da dahil olmak üzere) yol açacak şekilde satışa veya halka arz konu edilmeyeceğine, bu doğrultuda bir karar alınmayacağına ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağı, şüpheyi mahal vermemek adına Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamasının ardından fiyat istikrarı işlemlerinden edinebilecekleri payların, yukarıdaki sınırlamalardan hariç tutulacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

Şirket, yukarıda yer verilen taahhüde konu süre sona erince Şirket, bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımına gidebilir. Söz konusu işlemler, pay fiyatı üzerinde olumsuz etki yaratabilir, payların Borsa fiyatı düşebilir.

Aynı şekilde Şirket ortaklarından Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.; 18.08.2023 tarih ve 2023/4 sayılı, Hürsan Havlu Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş.; 16.08.2023 tarih ve 2023/9 sayılı, Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.; 16.08.2023 tarih ve 2023/11 sayılı yönetim kurulu kararları ile, Derya Baltalı ise 17.08.2023 tarihli taahhüdü ile; Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, sahip oldukları halka arz konusundaki Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arz konu edilmemesine (Borsa İstanbul'dan alım yoluyla edinilen ortaklık payları hariç olmak üzere), bu doğrultuda bir karar alınmamasına ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmamasına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmamasına ve ayrıca sahip oldukları halka arz konusundaki Şirket paylarının, Şirket izahnamesinin onay tarihinden itibaren 180 (yüzseksen) gün boyunca Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satılmamasına, başka yatırımcı hesaplarına virmanlanmamasına veya Borsa'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edilmemesine ilişkin taahhütte bulunmuşlardır.

Yukarıda ifade edildiği üzere Şirket'in pay sahipleri tarafından verilen ve yukarıda yer alan taahhütlere konu süreler sona erince mevcut ortakların pay satışları veya bu gibi bir satışın gerçekleşebileceğine yönelik bir beklenti oluşabilir ve söz konusu işlemler, Şirket'in pay fiyatını olumsuz etkileyebilir. Yine pay sahiplerinin gerçekleştirebileceği pay satışları, Şirket'in kontrolünde bir değişime sebebiyet verebilir, bu da pay değerini olumsuz etkileyebilir. Şirket'in aciz haline düşmesi durumunda yatırımcıların ortaklarının elindeki paylar tamamen değer kaybedebilir. Satılan payların yeni sahibi, Şirket'in idaresi konusunda mevcut ortak ile aynı



BATİ EGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Kayalar Mh. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
1 Blok Daire 19 Merkezefendi / DENİZLİ
Çokünat Vergi Dairesi: 292 060 9842

YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

başarıyı gösteremeyebilir. Bu durumda Şirket'in faaliyetleri ve finansal performansı olumsuz yönde etkilenebilir.

Ayrıca gelecekte yapılacak sermaye artırımlarında, yatırımcıların yeni pay alma haklarının tamamen veya kısmen kısıtlanması ya da bu haklarını kullanmamaları durumunda; Şirket'in sermayesi artarken yatırımcıların sahip oldukları pay adedi artmayacağından, yatırımcıların payının toplam sermayeye oranı azalabilecektir.

5.3.7. Şirket'in halka açıklık oranının sınırlı olması payların likiditesini azaltabilir ve pay fiyatını olumsuz etkileyebilir.

Halka arz işlemi tamamlandıktan sonra toplam 290.000.000 TL nominal değerli pay BİST'te işlem görecektir. Buna göre ortaya çıkacak %35,58 oranındaki halka açıklık, payların likiditesini olumsuz etkileyebilecek, payların alım-satım hacminin düşük olmasına neden olabilecek ve sonuç olarak pay fiyatı üzerinde olumsuz etki yaratabilecektir.

Halka Arz Edilen Paylar Borsa'da işlem görmeye başladıktan sonra yeterli likidite oluşmaması durumunda pay sahipleri istedikleri miktar, zaman ve fiyat üzerinden paylarını satamayabilir.

5.3.8. Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır.

Şirket, 18.08.2023 tarihli ve 2023/38 numaralı Yönetim Kurulu kararına binaen verdiği 18.08.2023 tarihli taahhüdü ile, Şirket tarafından Halka Arz Edilen Paylar'ın Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları da dahil olmak üzere) yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmeyeceğine, bu doğrultuda bir karar alınmayacağına ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur. Bu süreç sona erdiğinde, Şirket Esas Sözleşmesi uyarınca, Yönetim Kurulu Şirket'in sermayesini artırılması yönünde karar alabilir. Gelecekte yapılacak bedelli sermaye artırımlarında, yatırımcıların yeni pay alma haklarının tamamen ya da kısmen kısıtlanması veya bu hakların kullanılmaması durumunda, İhraççı'nın sermayesi artarken, yatırımcıların sahip oldukları pay adedi artmayacaktır, yatırımcının payının toplam sermayeye oranı azalabilecektir.

5.3.9. Fiyat Tespit Raporu'ndaki varsayımların veya Şirket'in faaliyetlerine ilişkin gelecek beklentilerinin gerçekleşmemesi durumunda pay fiyatları olumsuz etkilenebilir.

İhraççı'nın Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin olarak hazırlanan Fiyat Tespit Raporu doğası gereği varsayımlar içermektedir. Fiyat Tespit Raporu varsayımlarının gerçekleşmemesi, Şirket'in halka arz sonrasındaki pay fiyatının seyrini etkileyeceğinden, yatırımcıların yatırım kararlarını söz konusu varsayımların detaylı şekilde incelenmesi sonrasında vermesi gerekmektedir.

5.4. Diğer riskler

5.4.1. Makroekonomik ve Mikroekonomik Riskler

Yurt içi ve yurt dışı piyasalarda oluşabilecek ekonomik krizler, daralmalar, devalüasyon ve siyasi riskler, küresel veya bölgesel bazda yaşanabilecek ekonomik ve finansal krizler,

BATİ EGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Kavalar Yolu 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
A1 Blok Daire 19 Merkezefendi / DENİZLİ
Gökpınar Velî Dairesi: 292 060 98 42

YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

jeopolitik riskler Türkiye’de finansal piyasalarda dalgalanmalar yaşanmasına sebep olabilir. Ülkelerarası yaşanan jeopolitik veya siyasi gerilimler, Türkiye’de turizm ve gayrimenkul geliştirme sektöründe olumsuz etkilere sebep olabilmekte, bu sektörde ve bu sektörlerin alt sektörlerinde faaliyet gösteren şirketleri de olumsuz etkileyebilmektedir. Ayrıca uluslararası ve yurt içi gelişmeler, örneğin, gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarını değiştirmeleri, kur, faiz gibi temel makroekonomik değişkenleri etkileyerek dalgalanmalara sebep olabilmektedir. Bununla birlikte, Türkiye ekonomisindeki belirtilen dalgalanmalar ve ülkemizde yaşanan güncel ekonomik gelişmeler tüketicilerin gayrimenkul projelerine olan taleplerinde düşüşe sebebiyet verebilir, Şirket’in portföyünde yer alan gayrimenkullerin satışlarını doğrudan etkileyebilir ve bu durum Şirket’in projelerindeki satışlarda düşüşe yol açabilir ve ekonomik göstergelere bağlı olarak bu trend önümüzdeki yıllarda da devam edebilir. Ayrıca Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin satışı yapılsa dahi yürürlükteki mevzuata göre alıcılar, gayrimenkuller kendilerine teslim edilinceye kadar geçen sürede satış sözleşmelerini sona erdirebilir ve Şirket’in nakit akışı bu durumdan ötürü olumsuz yönde etkilenebilir.

5.4.2. Covid-19 benzeri salgın hastalıklar, deprem, diğer doğal afetler, savaş ve salgın hastalıklar gibi mücbir sebepler Şirket’in portföyünde yer alan gayrimenkullere ve genel olarak ülkemizin ekonomisine zarar vererek Şirket’in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Covid-19 pandemisi ile mücadele kapsamında Türkiye’de dönemsel olarak karantina uygulamaları, sokağa çıkma kısıtlaması, seyahat kısıtlaması gibi gündelik ve sosyal hayatı önemli ölçüde etkileyen önlemler getirilmiştir. Gelecekte Covid-19 pandemisine benzer yeni salgınların yayılması; küresel iktisadi faaliyetin tekrar yavaşlamasına, gelişmekte olan ülkelere yönelik risk iştahının ve sermaye akımlarının düşmesine, ülkemizde kamu sağlığı tedbirleri kapsamında kısıtlamaların devam etmesine ve ekonomik daralmanın artmasına sebep olabilir. Bu durum gayrimenkul sektörünü ve dolayısıyla Şirket faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Türkiye aynı zamanda coğrafi konumu itibarıyla yüksek riskli bir deprem bölgesi olup; Türkiye nüfusunun büyük bir kısmı ve ekonomik kaynaklarının çoğu birinci derece deprem risk bölgelerinde yer almaktadır. Meydana gelecek olası bir deprem ve/veya herhangi bir doğal afet Şirket’in yatırımlarının zarar görmesinin yanı sıra, Türkiye’nin ekonomisinde ciddi dalgalanmalara sebep olabilir ve Şirket’in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek kârlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Diğer yandan terör saldırıları ve toplumsal huzursuzluğa yol açabilecek benzeri olaylar Türkiye ekonomisini olumsuz yönde etkileyebilir, satın alma gücünün azalmasına neden olarak Şirket’in gayrimenkul satışlarını düşürebilir ve Şirket’in faaliyet sonuçlarını ve ekonomik durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

5.4.3. Piyasa Riski

Sahip olduğu varlıkların fiyatlarının düşmesi veya yükümlülüklerinin fiyatlarının yükselmesi Şirket’in zarara uğramasına sebep olabilir.

5.4.4. Döviz Kuru Riski

Döviz kurlarındaki değişimlere bağlı olarak yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüklerin değerinin değişmesi Şirket’in zarara uğramasına sebep olabilir.



BATIL EGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Kayaar Mah. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
1 Blok Kat: 19 Merkezefendi / DEMİZLİ
Gökova / Vergi Dairesi: 292 060 96 42

56

YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

5.4.5. Kredi Riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, vadeli satışlarından kaynaklanan ticari alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır. Karşı tarafların Şirket'e olan yükümlülüklerini yerine getirmemesi Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

5.4.6. Faiz Oranı Riski

Piyasadaki faiz oranlarının değişmesiyle finansal araçların değerlerinde dalgalanmalar oluşabilir. Bu dalgalanmalar Şirket'in finansal durumunu olumsuz etkileyebilir ve Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

5.4.7. Likidite Riski

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, Şirket'in likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir; bu durum Şirket'in zarara uğramasına sebep olabilir.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı

Şirket'in unvanı "Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi"dir. İşletme adı bulunmamaktadır.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası

Merkez Adresi	Kayalar Mah. 6030 Sok. Sinpaş Aqua City F1 Blok No:3/13 İç Kapı No:19 Merkezefendi/Denizli
Ticaret Sicil Müdürlüğü	Denizli Ticaret Odası
Ticaret Sicil Numarası	1013

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi

Şirket, 05.07.2011 tarihinde Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde, "Denizli Yeşilkent İnşaat ve Turizm İşletme A.Ş." unvanı ile kurulmuştur. 23.07.2012 tarihinde Şirket merkezi Denizli'ye taşınmış olup 17.10.2012 tarihinde Şirket'in unvanı "Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme ve Ticaret A.Ş." olarak değiştirilmiştir. Şirket, Kurul'un 27.07.2023 tarih E-12233903-340.02-40139 sayılı yazısı ile bildirilen 20.07.2023 tarih ve 40/832 sayılı Kurul kararını takiben, 16.08.2023 tarihinde tescil edilerek "Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanını almış olup gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Şirket Esas Sözleşme'sinin "Şirket'in Süresi" başlıklı 4'üncü maddesi uyarınca Şirket'in hukuki varlığı herhangi bir süre ile kısıtlanmamıştır.

6.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve faks numaraları



BATI EGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Kayalar Mah. 6030 Sok. Sinpaş Aqua City Sitesi
F1 Blok Daire 19 Merkezefendi / DENİZLİ
Göçmen Vergi Dairesi: 292 060 98 42

57

YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Hukuki Statüsü	Anonim Şirket
Tabi Olduğu Yasal Mevzuat	T.C. Kanunları
Kurulduğu Ülke	Türkiye Cumhuriyeti
Merkez Adresi	Kayalar Mah. 6030 Sok. Sinpaş Aqua City F1 Blok No:3/13 İç Kapı No:19 Merkezefendi/Denizli
Telefon	0258 371 99 00
Fax	0258 371 99 04
İnternet Adresi	www.batiegegyo.com.tr

Şirket'in yürüttüğü faaliyetler genel olarak 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, GYO Tebliği'nin yanı sıra 3194 sayılı İmar Kanunu, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 2644 sayılı Tapu Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 5543 sayılı İskan Kanunu, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu başta olmak üzere Türkiye Cumhuriyeti Kanunlarına ve ilgili ikincil mevzuat hükümlerine tabidir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat

Şirket, Kurul'un 27.07.2023 tarih E-12233903-340.02-40139 sayılı yazısı ile bildirilen 20.07.2023 tarih ve 40/832 sayılı Kurul kararını takiben, 16.08.2023 tarihinde tescil edilerek "Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanını almış olup gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüş olduğundan SPKn ve SPK'nın GYO'lara ilişkin esaslarının düzenlendiği GYO Tebliği başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatına tabi olarak faaliyet göstermektedir.

GYO Tebliği, GYO'ların kuruluşlarına, kurucularına, payların ihracına, satışına ve devrine, faaliyet esaslarına, yönetim ilkelerine, portföy sınırlamalarına, portföylerinde bulunan varlıkların ve hakların değerlemesine, varlıkların saklanması, imtiyazlı pay ihracına, ortaklarında ve yöneticilerinde aranacak niteliklere, kamuyu aydınlatma ve yatırımcıların bilgilendirilmesi yükümlülüklerine, kar dağıtımına, GYO statüsünden çıkarılmasına, tabi olacakları diğer yükümlülüklerine ve anonim ortaklıkların GYO'ya dönüşümüne ilişkin esasları düzenlemektedir. GYO Tebliği uyarınca GYO'ların yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar getirilmiş ve aynı zamanda yapamayacakları işler öngörülmüştür.

GYO'lar gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkullere dayalı haklar, altyapı yatırım ve hizmetleri, sermaye piyasası araçları, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemleri, TL cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari katılma hesapları ile iştirakler ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulmuş bir sermaye piyasası kurumudur.

Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden üç ay içinde çıkarılmış sermayesinin asgari %25'ini temsil eden payların halka arzına ilişkin izahnamenin onaylanması talebiyle SPK'ya başvuruda bulunmaları gerekmektedir. Bu kapsamda Şirket, çıkarılmış sermayesinin 525.000.000 TL'den 815.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 290.000.000 TL nominal değerli 290.000.000 adet C Grubu payın halka arzına ilişkin izahnamenin ve tasarruf sahiplerine satış duyurusunun onaylanması talebi ile Şirket'in SPK'ya başvuruda bulunmuştur.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği GYO'ların kuruluş usul ve esaslarının yanı sıra, GYO Tebliği'nin 22. maddesi ve devamında, ortaklıkların sürdürebilecekleri yatırım faaliyetlerini düzenlemektedir.

GYO Tebliği'nin 22. maddesi GYO'ların yapabilecekleri yatırım faaliyetlerini düzenlerken 23. maddesi de bu konudaki yasaklamaları öngörmektedir. GYO Tebliği'nin 22. maddesi

yapılabilecek yatırım faaliyetleri ile birlikte bunlara ilişkin birtakım sınırlandırmalar da barındırmaktadır.

GYO Tebliği'nin 22. maddesinin 1. fıkrasının (a) bendi uyarınca; GYO'lar alım satım kârı veya kira gelirleri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı taahhüt edebilir. Münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.

GYO'ların portföylerine alınacak bina ve benzeri yapılar için yapı kullanma izninin alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi zorunlu tutulmuştur. İmar Kanunu'nun geçici 16. maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

Mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması istisna olarak kabul edilir.

GYO Tebliği'nin 22. maddesinin 1. fıkrasının (r) bendi uyarınca GYO'ların mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması ya da tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması durumunda yapı kullanma izni alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi şartı aranmaz. Bu madde kapsamında, ilgili gayrimenkulün ortaklık portföyüne arsa olarak dahil edilebilmesi için iki şart mevcuttur: (i) ilk olarak söz konusu gayrimenkulün yukarıda sayılan nitelikleri haiz olduğunun bir gayrimenkul değerlendirme raporu ile tespit ettirilmesi ve (ii) varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurul'a beyan edilmesi gerekmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yatırımlarına Yönelik Sınırlamalar

GYO'ların yatırımlarına yönelik GYO Tebliği'nde mevcut olan sınırlamalara aşağıda liste halinde yer verilmektedir:

- GYO'lar alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilir.
- GYO'ların portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.
- GYO'ların portföylerinde ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.
- GYO'ların kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsa üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yoksa ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur.

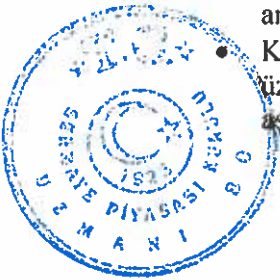


BATİ EGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Kayıt No: 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
F1 Blok Daire: 19 Merkezefendi / DENİZLİ
Gözetim Vergi Dairesi: 292 060 98 42

59

YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

- GYO'ların gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması zorunludur.
- GYO'ların mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde proje geliştirebilmesi için, tesis edilen ipotek bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan arsa değerinin %50'sini geçmemesi ve her halükarda üzerinde proje geliştirecek ipotekli arsaların ipotek bedellerinin, ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'unu aşmaması gereklidir.
- GYO'lar faaliyete geçirebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrisini temin edebilirler.
- GYO'lar üçüncü kişilerin mülkiyetindeki gayrimenkuller üzerinde kendi lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları üçüncü kişilere devredebilirler.
- GYO'lar maliki oldukları gayrimenkuller üzerinde başka kişiler lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilirler.
- GYO'lar mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkullere ve yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilirler.
- GYO'ların gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine ilişkin aynı hakları TMK hükümlerine göre tesis edilir. İrtifak haklarından tapuya tescil edilmesi şartıyla yalnızca intifa hakkı, devre mülk irtifakı ve üst hakkı tesis ettirebilirler.
- GYO'lar herhangi bir şekilde, devredilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulu'ndan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir olarak değerlendirilmez.
- GYO'lar aracılık faaliyeti kapsamında olmamak kaydıyla yerli ve yabancı sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir. Takasbank para piyasası ve ters repo işlemi yapabilir, TL cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden ise vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesabı açtırabilirler, sermaye piyasası araçlarını ödünç verebilir.
- GYO'lar hiçbir şirkette veya oy haklarının %5'inden fazlasına sahip olamazlar. Ortaklığın tek bir ihraççıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı ortaklığın aktif toplamının %10'unu aşamaz.
- GYO'lar altın kıymetli madenler ve diğer emtialar ile bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamazlar.
- Yatırım fonları payları ve türev araçlar hariç, borsalarda veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen sermaye piyasası araçlarına yatırım yapamazlar, sermaye piyasası araçlarının alım satımlarının borsa kanalıyla yapılması zorunludur.
- Sermaye piyasası araçlarını açığa satamazlar, kredili menkul kıymet işlemi yapamazlar ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamazlar. Türev araçları kullanarak koruma amacını aşan işlemler yapamazlar.
- Kanunen ödemekle yükümlü oldukları vergi, harç ve benzeri diğer giderler hariç olmak üzere varlıkların portföye alımı ve portföyden satımı sırasında varlık değerinin %3'ünü aşan komisyon ücreti ödeyemezler ve benzeri giderler yapamazlar.



**BATİ EGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**
Kayaat Mh. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
P1 Blok Kat:19 Merkezefendi / DENİZLİ
Göknur Vergi Dairesi: 292 060 98 42

60

**MENKUL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının İştiraklerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği uyarınca, Şirket yalnızca;

- İşletmeciler şirketlere,
- Diğer GYO'lara,
- yap-işlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketlere,
- belirli gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere doğrudan veya sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere yurt dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde/yurt dışında kurulan özel amaçlı şirketlere,
- gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin tabi olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının en az %75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere ve
- portföylerinde yer alan ve/veya yer alması planlanan gayrimenkul, gayrimenkule dayalı hak veya gayrimenkul projelerine ilişkin yol, su, elektrik, kanalizasyon, peyzaj, çevre gibi hizmetlerin ilgili mevzuatta yer alan yasal zorunluluklar gereği yalnızca bu hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla sınırlı olarak kurulmuş veya kurulacak şirketler tarafından gerçekleştirilmesinin zorunlu olması halinde bu şirketlere

iştirak edebilir.

Şirket, kendi tüzel kişiliği lehine kullandığı tüm krediler veya sermayesinde %100 oranın iştirak ettiği şirketler tarafından kullanılan tüm krediler için kendi portföyündeki malvarlıkları üzerinde teminat tesis edebilir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföylerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği'nde, Şirket'in portföyünü oluştururken uyması gereken sınırlama ve kurallara yer verilmiştir. Buna göre Şirket, aktif toplamının en az %51'i oranında,

- gayrimenkullere,
- gayrimenkul projelerine,
- gayrimenkule dayalı haklara ve
- yalnızca bunların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere doğrudan ve sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere yurt dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde veya yurt dışında kurulan ve sermayesine %100 oranında iştirak ettiği özel amaçlı şirketlere yatırım yapmak zorundadır.

Şirket'in hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladığı finansal tablolarda söz konusu asgari oran sağlanamıyorsa Şirket'in talebi ve Kurul'un uygun görmesi halinde ilgili portföy sınırlamalarına uyulması için Şirket'e aykırılığın olduğu hesap döneminin sonundan itibaren bir yıl süre verilebilir. Verilen sürenin sonunda sınırlamalara yine uyulmaması halinde Şirket GYO faaliyetlerini sürdüremez.

Şirket'in portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunmayan arsa ve arazilerin oranı, Şirket'in aktif toplamının %20'sini aşamaz. Şirket'in kurulduktan sonra GYO'ya dönüşmüş olması sebebiyle bu süre, GYO dönüşümüne ilişkin Esas Sözleşme değişikliğinin TTSG'ye tescil edildiği tarihten itibaren başlar.



BATIEGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Kayalar Mh. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
F1 Blok Daire: 19 Merkezefendi / DENİZLİ
Gözetim Vergi Dairesi: 252 060 98 42

YATIRIM
KULDEĞER A.Ş.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yapamayacakları İşler

GYO Tebliği'nde Şirket'in yapamayacağı işler sayılmıştır. Bu çerçevede:

- Şirket 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nda tanımlandığı üzere mevduat veya katılım fonu toplayamaz ve mevduat veya katılım fonu toplama sonucunu verecek iş ve işlemler yapamaz.
- Şirket hiçbir şekilde gayrimenkullerin, altyapı yatırım ve hizmetlerinin inşaat işlerini kendisi üstlenemez ve bu amaçlar personel ve ekipman edinemez.
- Şirket otel, hastane, alışveriş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez.
- Kendi personeli vasıtasıyla portföye konu olan veya olacak projeler hariç olmak üzere başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez.
- Şirket portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar, henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması zorunludur.
- Şirket sermayesinde %100 oranında iştirak ettiği bağlı ortaklıkları haricindeki ilişkili taraflara herhangi bir mal veya hizmet satımı işlemine dayanmayan borç veremez.
- Belgeye dayandırılmayan ve piyasa rayicinden bariz farklılık gösteren bir harcama veya komisyon ödemesinde bulunamazlar.
- Sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamaz.

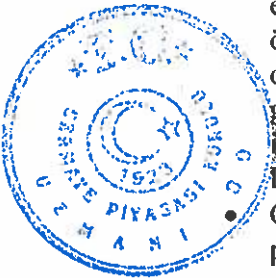
Çevre Mevzuatı

Şirket'in portföyünde yer alan taşınmazlar için çevre mevzuat kapsamında ek izin ve onayların alınması gerekmektedir. Söz konusu mevzuatta belirtilen yükümlülüklerin ihlali, Şirket'in faaliyetlerinin geçici veya kalıcı olarak durdurulmasına ve/veya idari para cezası verilmesine neden olabilecektir. 2872 sayılı Çevre Kanunu, çevreyi korumak için teşebbüsler tarafından alınması gereken tedbirlerin genel hatlarını ve bu tedbirlere uymamanın sonuçlarını düzenlemektedir.

Çevresel Etki Değerlendirmesi

Çevreyi kirletme riski taşıyabilecek faaliyetlerde bulunan işletmeler, Çevre Kanunu madde 11 kapsamında 29.07.2022 tarihli ve 31907 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği uyarınca ÇED raporu almak ve çeşitli çevre lisansları ve ikincil mevzuat kapsamında gereken ilgili diğer lisansları almakla yükümlüdür. ÇED Yönetmeliği kapsamında, ilgili projenin çevresel etkilerinin değerlendirilmesi bakımından Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından dört şekilde karar verilmesi mümkündür:

- Çevresel etki değerlendirilmesi gerekli değildir kararı ilgili Yönetmelik EK-2'deki listede yer alan çevresel etkileri ön inceleme ve değerlendirmeye tabi projelerin çevresel etkilerinin incelenerek çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeylerde olduğunun belirlenmesi üzerine projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten karardır. "ÇED Gerekli Değildir" kararı verilen proje için 5 yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda "ÇED Gerekli Değildir" kararı geçersiz sayılır.
- Çevre Bakanlığı'nın bir projeye ilişkin "ÇED Gereklidir" kararı vermesi üzerine, anılan projeye ilişkin olarak ÇED raporu hazırlanması gerekmektedir. ÇED Raporu, ÇED



**BATI EGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**
Kayaalar No: 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
F1 Blok Daire: 19 Merkezefendi DENİZLİ
Göktürk Vergi Dairesi: 292 060 98 42

**YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Yönetmeliği'nin ekindeki ilgili forma uygun olarak hazırlanarak, Çevre Bakanlığı tarafından kurulan ilgili komisyona sunulur.

- Çevresel etki değerlendirilmesi olumlu kararı, ÇED Raporu hakkında ilgili komisyon tarafından yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerinin, alınacak önlemler sonucu ilgili mevzuat ve bilimsel esaslara göre kabul edilebilir düzeyde olduğunun belirlenmesi üzerine projenin gerçekleşmesinde çevre açısından sakınca görülmediğini belirten karardır. "ÇED Olumlu" kararı verilen proje için beş yıl içinde mücbir sebep bulunmaksızın yatırıma başlanmaması durumunda "ÇED Olumlu" kararı geçersiz sayılır.
- Çevresel etki değerlendirilmesi olumsuz kararı ise, ÇED Raporu hakkında komisyonca yapılan değerlendirmeler dikkate alınarak, projenin çevre üzerindeki muhtemel olumsuz etkileri nedeniyle gerçekleştirilmesinde çevre açısından sakınca görüldüğünü belirten karardır.

Mevzuat uyarınca "ÇED Olumlu" kararı veya "ÇED Gerekli Değildir" kararı alınmadıkça, ÇED Yönetmeliği kapsamındaki projeler ile ilgili teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz ve ihale edilemez.

"ÇED Olumlu" veya "ÇED Gerekli Değildir" kararı bulunan ve eşik değeri olan projelerde yapılacak kapasite artışı ve/veya alan genişletilmesinin planlanması durumunda, her bir kapasite artışı miktarının mevcut proje kapasite ile toplanması ve bu toplamın ÇED Yönetmeliği'nin EK-1'inde yer alan eşik değerde olması ya da üzerinde kalması durumunda ÇED Yönetmeliği'nin 8. maddesi kapsamında; EK-2'deki listede yer alan eşik değer ve üzerinde kalması durumunda ÇED Yönetmeliği'nin 16. maddesi kapsamında yeniden başvuru yapılması gerekmektedir.

Şirket bu kapsamda Denizli Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 05.05.2014 tarihinde Denizli İli, Denizli İlçesi Kayaköy (Bozburun) Mahallesi Ada No: 556, Parsel No: 2-3 adresinde yer alan "Denizli Konut Ticaret Projesi" hakkında ÇED Yönetmeliği kapsamında "ÇED Gerekli Değildir" belgesini almıştır.

Çevre İzni

Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği, çevre izin ve lisanslarına tabi işletmeleri iki kategoride sınıflandırmaktadır. Bunlar: çevre üzerinde kirlilik yaratma etkisi fazla olan faaliyetlerde bulunan işletmeler ve çevre üzerinde kirlilik yaratma etkisi olan faaliyetlerde bulunan işletmelerdir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çevre Kanunu'nda veya ikincil mevzuatta belirtilen yükümlülüklere uymayan işletmelere uyarıda bulunabilir ve meydana gelen ihlalin giderilmesi için ilgili işletmeye süresi 1 yılı aşmayan bir düzeltme süresi verebilir. İhlalin devam etmesi halinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı işletmenin faaliyetlerinin tamamının veya bir kısmının, geçici veya kalıcı olarak durdurulmasına karar verebilir. Çevre Kanunu hükümlerini ihlal eden işletmeler her ihlalin niteliği doğrultusunda değişiklik gösteren miktarda idari para cezalarına tabi tutulabilir. Buna ek olarak, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılan bir denetim sırasında denetçilere yanlış veya yanıltıcı bilgi verilmesi, sorumlulara altı aydan bir yıla kadar hapis cezası verilmesine neden olabilir.

Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği'nin "Çevre iznine tabi olmayan işletmeler" başlıklı m.17 hükmü uyarınca, yönetmeliğin EK-1 ve EK-2 listelerinde yer aldığı halde alıcı ortama herhangi bir hava emisyonu ve atıksu deşarjı olmayan işletmeler yetkili mercie müracaat etmek zorundadır.



BATİ EGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Kayalar No: 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
F Blok Daire: 19 Merkezefendi / DENİZLİ
Göktürkler Vergi Dairesi: 292 060 9842

YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Atık Yönetimi

Proje faaliyetleri kapsamında ortaya çıkan atıkların muhafazası ve bertarafının Atık Yönetimi Yönetmeliği, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Hava Kalitesi Değerlendirme ve Yönetimi Yönetmeliği, Çevresel Gürültü Kontrol Yönetmeliği hükümlerine uygun şekilde yürütülmesi ve bunların yönetiminin çevre ve insan sağlığına zarar vermeden sağlanması gerekmektedir.

Şirket'in projeleri kapsamında hafriyat toprağı, inşaat ve yıkıntı atıklarının dökülmesi, atıkların toplanması, depolanması, muhafazası, bertarafı, yönetimi, yıkım ve inşaat faaliyetleri sırasında Şirket'in tabi olduğu çevre mevzuatı düzenlemelerine uymadığına ilişkin herhangi bir dava, tetkik, uyarı veya ihtar bulunmamaktadır.

Sıfır Atık

12.07.2019 tarihli ve 30829 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sıfır Atık Yönetmeliği, sıfır atık sistemi kurması zorunlu olan ve gönüllülük esasına dayalı olarak sıfır atık sistemi kurmak isteyen işletmelere ilişkin hususları düzenlemektedir. Bu kapsamda ÇED Yönetmeliği kapsamında ÇED uygulamasına tabi işletmeler ve seçme eleme kriterine tabi işletmelerin sırasıyla 31.12.2020 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla sıfır atık sistemine geçmesi ve Sıfır Atık Belgesi alması zorunludur.

Sıfır atık yönetim sistemini kuran tesisler, sorumluluk alanları dahilindeki tüm kişi ve kuruluşları atıkları türlerine göre ayırmaya ve ayrı biriktirmeye teşvik etmekle, israfı önlemeye yönelik çalışmalarda bulunarak atık oluşumunun önlenmesini veya azaltılmasını sağlamakla, sıfır atık sistemine ilişkin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından çıkarılan kılavuzlara uymakla ve hizmetlerini bu kılavuzlara entegre etmekle, sıfır atık yönetim sistemini sorumluluk alanındaki tüm kişi ve kuruluşlara ilan yoluyla duyurmakla, sıfır atık yönetim sisteminin yaygınlaştırılması ve bu konudaki farkındalığın artırılmasına yönelik eğitim faaliyetleri yapmakla, sıfır atık bilgi sistemine kaydolarak gerekli bilgi ve belgeleri sisteme kaydetmekle yükümlüdür. Sıfır Atık Yönetmeliği hükümlerine aykırı hareket edenler hakkında, söz konusu aykırı fiilin niteliğine göre Çevre Kanunu, Büyükşehir Belediyesi Kanunu, Belediye Kanunu, Kabahatler Kanunu veya diğer mevzuatta öngörülen idari yaptırımlar uygulanır.

Tıbbi Atıkların Kontrolü Yönetmeliği

Tıbbi Atıkların Kontrolü Yönetmeliği, tıbbi atıkların oluşumundan bertarafına kadar çevreye ve insan sağlığına zarar verecek şekilde doğrudan veya dolaylı bir biçimde alıcı ortama verilmesinin önlenmesine, çevreye ve insan sağlığına zarar vermeden kaynağında ayrı olarak toplanması, sağlık kuruluşu içinde taşınması, geçici depolanması, tıbbi atık işleme tesisine taşınması ve bertaraf edilmesine yönelik prensip, politika ve programlar ile hukuki, idari ve teknik esasların belirlenerek uygulanmasına ilişkin usul ve esasları düzenlemektedir.

Şirket işyeri hekimi istihdam etmekte olup Tıbbi Atıkların Kontrolü Yönetmeliği kapsamında tıbbi atık üreticisidir.

Sosyal Güvenlik Mevzuatı

Sosyal güvenliğe ilişkin mevzuat 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu ile bu kanuna dayanılarak çıkarılan ikincil mevzuattan oluşmaktadır. Sosyal güvenlik mevzuatı iş kazası, meslek hastalığı ve hastalık riskleri karşısında ekonomik açıdan korunmaya muhtaç durumda olan işçileri korumayı ve işverenlerin bu husustaki sorumluluklarını düzenler. Şirket'in işçi istihdamında bulunmasından kaynaklı işveren konumunda bulunması nedeniyle Sosyal Sigortalar Kanunu ve ikincil mevzuatta işverenlere öngörülen yükümlülüklerle uymak zorundadır. Şirket en geç sigortalı çalıştırmaya başladığı tarihte işyeri bildirgesini Sosyal Güvenlik Kurumu'na vermekle yükümlüdür. Şirket kuruluşunun ticaret sicili memurluklarına



BATIEGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Kayalar Mh. 5030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
F1 Blok Daire 19 Merkezefendi / DENİZLİ
Gözetim ve Yönetim Dairesi: 292 060 98 42

64

YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

bildirilmesi halinde bu bildirim Sosyal Güvenlik Kurumu'na yapılmış sayılır ve ilgililerce ayrıca işyeri bildirgesi düzenlenmez.

Şirket'e, T.C. Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı tarafından 24.02.2023 tarihi itibarıyla anılan kurum nezdinde muaccel hale gelmiş bir borcun bulunmadığına dair 24.02.2023 tarihli e-Borcu Yoktur Belgesi verilmiştir.

İş Sağlığı ve Güvenliği

6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ve ikincil mevzuatı kapsamında işyerleri tehlike sınıflarına göre üç kategoride sınıflandırılmaktadır: çok tehlikeli, tehlikeli ve az tehlikeli işyerleridir. 26.12.2012 tarihli ve 28509 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği'nin EK-1 numaralı eki uyarınca sanayi ve imalat projelerine yönelik mühendislik ve danışmanlık faaliyetleri ve enerji projelerine yönelik mühendislik ve danışmanlık faaliyetleri az tehlikeli işyeri nitelendirmesine tabidir. İşveren, çalışanların işle ilgili sağlık ve güvenliğini sağlamakla yükümlü olup bu çerçevede (a) mesleki risklerin önlenmesi, eğitim ve bilgi verilmesi dahil her türlü tedbirin alınması, organizasyonun yapılması, gerekli araç ve gereçlerin sağlanması, sağlık ve güvenlik tedbirlerinin değişen şartlara uygun hale getirilmesi ve mevcut durumun iyileştirilmesi için çalışmalar yapar, (b) işyerinde alınan iş sağlığı ve güvenliği tedbirlerine uyulup uyulmadığını izler, denetler ve uygunsuzlukların giderilmesini sağlar, (c) risk değerlendirmesi yapar veya yaptırır, (ç) çalışana görev verirken, çalışanın sağlık ve güvenlik yönünden işe uygunluğunu göz önüne alır, (d) yeterli bilgi ve talimat verilenler dışındaki çalışanların hayatı ve özel tehlike bulunan yerlere girmemesi için gerekli tedbirleri alır.

Şirket, iş sağlığı ve güvenliği mevzuatı kapsamında aşağıdakilerden sorumludur:

İş sağlığı ve güvenliği kapsamında işyeri risk analizlerinin hazırlanması veya revizyonunda teknik destek verilmesi, acil durum planları, yangınla mücadele ve ilk yardım ile ilgili çalışmaların yürütülmesinde teknik destek verilmesi, yangın eğitiminin verilmesi ve tatbikatlarının yapılarak raporlanması, senaryolu yangın tahliye tatbikatlarının yapılması ve raporlanması, iş sağlığı ve güvenliği sistemi dokümantasyon yapısının oluşturulmasında teknik destek verilmesi, iş sağlığı ve güvenliği eğitimlerinin verilmesi, periyodik olarak denetimlerin yapılması ve raporlama, alt işverenlere yönelik örnekleme yöntemi ile dokümantasyon denetimlerinin yapılması, işyerinde kullanılması gereken güvenlik ve sağlık işaretlerinin tespit edilmesi, işyerinde kullanılması gereken kişisel koruyucu donanım standartlarının hazırlanması, işyerinde çalışan personelin görevlerine göre yapılacak olan sağlık muayene ve tetkiklerini belirten sağlık standardının hazırlanması, işyerinde yapılacak olan test ve ölçümlere ilişkin izleme ve ölçme planının oluşturulması ve takibi, mevzuat değişikliklerinden firmanın haberdar edilmesi ve değişikliklerin işyerine entegre edilmesinde teknik destek verilmesi, iş müfettişleri tarafından yapılacak olan denetimlere iştirak edilmesi, kaza-araştırma raporlarının oluşturulması ve/veya oluşturulan raporların kontrolü ve kaza sonrası düzeltici faaliyetlerin belirlenmesinde teknik destek verilmesi ve 15.05.2013 tarihli ve 28648 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Çalışanların İş Sağlığı ve Güvenliği Eğitimlerinin Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik gereğince işyerinde çalışan üst düzey, orta düzey ve diğer çalışanlara yapılacak olan yıllık eğitim planına göre eğitimlerin verilmesi.

İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu 6. maddesi uyarınca ilgili işyerlerinin iş güvenliği uzmanı ve işyeri hekimi görevlendirmesi gerekmektedir. Bu yükümlülüğü ihlal eden işverenler her ihlalin niteliği doğrultusunda değişiklik gösteren miktarda idari para cezalarına tabi tutulabilir. Bu kapsamda, iş güvenliği uzmanı veya işyeri hekimi görevlendirmeyen işverene her bir görevlendirmede kişi için 2023 yılı itibarıyla en az 38.876 TL ve aykırılığın devam ettiği her



**BATİ EGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**
Kayalar Mh. 5030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
F1 Blok Kat: 19 Merkezefendi / DENİZLİ
Göçünar Vergi Dairesi: 292 060 38 42

65

YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ay için aynı miktar para cezası uygulanır. İş güvenliği uzmanı veya işyeri hekimi görevlendirmeyen işverene ilişkin para cezaları yüzde elli oranında artırılarak uygulanır.

Şirket, çok tehlikeli olarak sınıflandırılmış olan Batı Ege Aquacity F2 Blok Projesi kapsamında çeşitli Yüklenicilerle imzaladığı yüklenici ana sözleşmeleri kapsamında iş güvenliği uzmanı ve işyeri hekimi görevlendirilmesi amacıyla İş Sağlığı ve Güvenliği Hizmet Sözleşmesi akdetmiş olup işyeri hekimi hizmeti almaktadır. Söz konusu proje dışında Şirket'in ayrıca iş sağlığı ve güvenliği hizmetlerinin alınması amacıyla Kerem OSGB ile imzaladığı bir sözleşme bulunmaktadır.

Tüketici Hukuku Mevzuatı

6502 sayılı TKHK'nın amacı; kamu yararına uygun olarak tüketicinin sağlık ve güvenliği ile ekonomik çıkarlarını koruyucu, zararlarını tazmin edici, çevresel tehlikelerden korunmasını sağlayıcı, tüketiciyi aydınlatıcı ve bilinçlendirici önlemleri almak, tüketicilerin kendilerini koruyucu girişimlerini özendirmek ve bu konulardaki politikaların oluşturulmasında gönüllü örgütlenmeleri teşvik etmeye ilişkin hususları düzenlemektir.

TKHK uyarınca, kanunlarda veya taraflar arasındaki sözleşmede daha uzun bir süre belirlenmediği takdirde, konut veya tatil amaçlı taşınmaz mallarda ayıplı maldan sorumluluk, ayıp daha sonra ortaya çıkmış olsa bile taşınmazın teslim tarihinden itibaren 5 (beş) yıldır. Ayıp, ağır kusur ya da hile ile gizlenmişse zamanaşımı hükümleri uygulanmaz.

TKHK'nın 40. maddesi uyarınca, ön ödemeli konut satış sözleşmesi, tüketicinin konut amaçlı bir taşınmazın satış bedelini önceden peşin veya taksitle ödemeyi, satıcının da bedelin tamamen veya kısmen ödenmesinden sonra taşınmazı tüketiciye devir veya teslim etmeyi üstlendiği sözleşmedir. Yapı ruhsatı alınmadan, tüketicilerle ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapılamamaktadır. Ticaret Bakanlığı'nın projedeki konut adedi ya da projenin toplam bedeli kriterine göre belirlenecek büyüklüğün üzerindeki projeler için satıcının ön ödemeli konut satışına başlamadan önce; kapsamı, koşulları ve uygulama esasları Hazine Müsteşarlığınca belirlenen bina tamamlama sigortası yaptırması veya Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenen diğer teminat ve şartları sağlaması zorunludur. Ön ödemeli konutun sözleşmede taahhüt edilen süre içinde tüketiciye teslim edilmesi zorunludur. Bu süre her hâlükârda sözleşme tarihinden itibaren 48 (kırk sekiz) ayı geçemez. Kat irtifakının tüketici adına tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte zilyetliğin devri hâlinde de devir ve teslim yapılmış sayılır. Şirket, satışlarının çoğunluğunu, ön ödemeli konut satış sözleşmesi ile gerçekleştirmektedir. Bu kapsamda Şirket ön ödemeli satışlar bakımından uygulama alanı bulan, Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik de dahil olmak üzere tüketici hukuku mevzuatına uymakla yükümlüdür.

Veri Koruma

Türkiye'nin ilk veri koruma kanunu olan 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu, 95/46/AT sayılı Avrupa Birliği Veri Koruma Direktifi örnek alınarak hazırlanmıştır. 07.10.2016 tarihi itibarıyla kişisel verilerin yasadışı yollarla toplanması, işlenmesi ve iletilmesi durumunda 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu tahtında idari para cezaları ve cezai yaptırımlar getirilmiştir. KVKK aşağıdaki önemli hükümleri içermektedir:

- kişisel bilgiler sadece veri sahibinin açık rıza vermesi halinde işlenebilir;
- veri sahipleri kendi kişisel verilerine erişme ve veri sorumlusuna başvurma hakkına sahiptir;
- ülke dışına veri transferi için veri sahibinin açık rızası gereklidir ve
- kuruluşlar bilgi güvenliği sağlamak için gerekli güvenlik önlemlerini almak zorundadır.



BATI EGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Kayaalp Yh. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
F1 Blok Daire:19 Merkezefendi / DENİZLİ
Görüşme Vergi Dairesi: 292 060 98 42

66

YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

KVKK, kişisel veri işleyen tüm şirketler için geçerlidir ve gerçek kişi müşterilere, tedarikçilere ve çalışanlara ilişkin kişisel verileri kapsamaktadır. KVKK uyarınca veri sorumlusu, kişisel verilerin işleme amaçlarını ve vasıtalarını belirleyen, veri kayıt sisteminin kurulmasından ve yönetilmesinden sorumlu olan gerçek veya tüzel kişiyi ifade eder.

KVKK'da, aralarında hapis cezalarının, idari para cezalarının ve tazminatların da bulunduğu çeşitli yaptırımlar bulunmaktadır. KVKK'yı ihlal eden veri sorumluları, bir yıldan dört yıla kadar hapis cezasını da kapsayan çeşitli cezalara çarptırılabilir. 2023 yılı için veri sorumlusunun (i) verilerin konusu olan kişiye gerekli bildirimlerde bulunmaması halinde 29.852 ila 597.191 TL; (ii) veri güvenliğiyle ilgili yükümlülüklerle uymadığı takdirde, 89.571 ila 5.971.989 TL; (iii) Kişisel Verileri Koruma Kurulu'nun verdiği kararlara uymadığı takdirde 149.285 TL ile 5.971.989 TL; (iv) Veri Sorumluları Siciline kayıt yükümlülüğünü yerine getirmediği takdirde, 119.428,98 ila 5.971.989 TL arasında para cezasına çarptırılabilir. Söz konusu tutarlar her yıl yeniden değerlendirilme oranına göre artırılabilmektedir. İlgili kişiler, veri sorumlularından ve veri işleyenlerden zararlarının tazminini talep etme hakkına sahiptirler.

İşbu izahname tarihi itibarıyla Kişisel Verileri Koruma Kurumu nezdinde Şirket aleyhine yürütülen herhangi bir ceza, soruşturma veya talep bulunmamakta olup Kişisel Verileri Koruma Kurumu nezdinde Şirket aleyhine şikâyetle bulunulmamıştır.

KVKK'nın "Veri Sorumluları Sicili" başlıklı 16. maddesi uyarınca kişisel verileri işleyen gerçek ve tüzel kişiler, veri işlemeye başlamadan önce Veri Sorumluları Siciline kaydolmak zorundadır. Ancak, işlenen kişisel verinin niteliği, sayısı, veri işlemenin kanundan kaynaklanması veya üçüncü kişilere aktarılma durumu gibi Kurulca belirlenecek objektif kriterler göz önüne alınmak suretiyle, Kurul tarafından, Veri Sorumluları Siciline kayıt zorunluluğuna istisna getirilebilir. Kişisel Verileri Koruma Kurulu'nun 11.03.2021 tarih ve 2021/238 sayılı Kararı kapsamında yıllık çalışan sayısı 50'den çok veya yıllık mali bilanço toplamı 25 milyon TL'den çok olan gerçek ve tüzel kişi veri sorumluları ile yurtdışında yerleşik gerçek ve tüzel kişi veri sorumluları Veri Sorumluları Siciline kayıtlı olmakla yükümlüdür.

Şirket'in yukarıda yer alan açıklamalar doğrultusunda Veri Sorumluları Sicili kayıt yükümlülükleri bulunmaktadır.

KVKK'nın 18. maddesi uyarınca Veri Sorumluları Siciline ilişkin yükümlülüklerini yerine getirmeyen şirketler hakkında yalnızca idari para cezası uygulanmakta olup Veri Sorumluları Sicili kayıt yükümlülüğünü yerine getirmeyen şirketler, 2023 yılı için 119.428,98 ila 5.971.989 TL arasında para cezasına çarptırılabilir. Bu kapsamda Şirket, işbu izahname tarihi itibarıyla Veri Sorumluları Siciline kayıtlıdır.

İmar, Yapı Kullanımı, İşyeri Açma ve İşletmeye İlişkin Mevzuat

İnşaat ve Yapı Kullanımı

3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca, belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar için belediye veya valiliklerden yapı ruhsatı (inşaat ruhsatı) alınması mecburidir. Ayrıca, yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde ise bu kısımlarının kullanılabilmesi için, inşaat ruhsatını veren belediye veya valilik bürolarından yapı kullanma izni alınması gerekir.

GYO Tebliğ madde 25(1)'de belirtildiği üzere GYO'ların portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.

İlk etapta, yapı müteahhidi tarafından ilgili belediyeye (veya bazı durumlarda valiliğe) mimari, istatistiksel, mekanik ve elektrik planlarını içeren gerekli belgelerin sunulması ve inşaat



BATI EGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Kaynak Mh. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
F1 Blok Daire: 19 Merkezefendi / DENİZLİ
Gökbayrak Varlığı Dairesi: 292 060 98 42

YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

sürecinin başlatılması amacıyla inşaat izni başvurusunda bulunulması gerekir. İzin verilmesinden itibaren iki yıl içinde inşaatla başlanması ve inşaatın beş yıllık ruhsat sürecinde tamamlanması gerekir. İnşaat sürecinin gerektirdiği ölçüde temin edilecek uzatma süreleri saklıdır. İnşaat sürecinin tamamlanması üzerine, yapının ruhsatı ve İmar Kanunu'na uygun olarak inşa edildiğini ve kullanım amacına uygun olduğunu tasdik eden yapı kullanma izni temin edilmesi gerekir. Altyapı hizmetlerinin temini yapı kullanma izninin düzenlenmesini takiben mümkün olur.

Bir inşaatın tamamlanmasının ve yapı kullanma izni şartlarının yerine getirilmesinin ardından, kat mülkiyeti ilgili tapu siciline tescil ile tesis edilebilir. Tapu siciline tescil, mülk sahibinin yazılı talebi üzerine tapu sicil memurları tarafından re'sen yapılır. Kat mülkiyeti üniteler üzerinde kurulduğunda ve tapu siciline tescil edildiğinde, çevre her bir ünite ayrı mülkiyet haklarına tabi iken, ortak alanlar, aksi kararlaştırılmadıkça, arsa payları oranında birim sahiplerinin ortak mülkiyetindedir.

Yapı Ruhsatları

İmar Kanunu'nun 29'uncu maddesi uyarınca yapı ruhsatı verilmesinden itibaren iki yıl içinde inşaatla başlanması gerekir. Bu süre zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama süresiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. İşbu izahname tarihi itibarıyla Şirket'in mülkiyetinde bulunan taşınmazlara ilişkin olarak toplam 19 adet yapı ruhsatı bulunmaktadır.

Yapı Kullanma İzinleri

İşbu izahname tarihi itibarıyla Şirket'in mülkiyetinde bulunan taşınmazlara ilişkin olarak toplam 20 adet yapı kullanma izni bulunmaktadır. Denizli Sinpaş Aquacity kapsamında henüz inşaat faaliyetlerine devam edilen F2 Bloğun yapı ruhsatı bulunmakla beraber halihazırda inşaatı devam etmekte olduğundan F2 Blok için yapı kullanma izni, işbu izahname tarihi itibarıyla alınmamış olup Şirket tarafından gerekli başvurular gerçekleştirilecektir.

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı

10.08.2005 tarihli ve 25902 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik uyarınca faaliyeti sırasında çerçevesinde bulunanlara biyolojik, kimyasal, fiziksel, ruhsal ve sosyal yönden az veya çok zarar veren veya vermesi muhtemel olan ya da doğal kaynakların kirlenmesine sebep olabilecek müesseseler gayrisihhi müessese olarak adlandırılmaktadır. Gayrisihhi müesseseler de kendi içlerinde birinci, ikinci ve üçüncü sınıf gayrisihhi müesseseler olarak üçe ayrılmaktadırlar. Konutlardan ve insan ikametine mahsus diğer yerlerden mutlaka uzak bulundurulmaları gereken müesseseler birinci sınıf gayrisihhi müessese olarak adlandırılırken, konutlardan ve insan ikametine mahsus diğer yerlerden mutlaka uzak bulundurulmaları gerekmeyen, bununla birlikte müessesenin faaliyetinin gerektirdiği durumlarda izin verilmeden önce civarında ikamet edenlerin esenlik ve istirahatı hususunda konumu, tesisatı ve vaziyeti itibarıyla bir zarar vermeyeceğine kanaat oluşması için inceleme yapılması gerekli müesseseler ikinci sınıf gayrisihhi müessese olarak adlandırılmaktadırlar. Bu kapsamda, söz konusu müesseseler: (i) geçerli bir işyeri açma ve çalışma ruhsatı kapsamında faaliyet göstermeli ve (ii) işletmenin faaliyet alanında gerekli mesleki niteliklere sahip bir yönetici atamalıdır. Belediyeler, hijyenik ve hijyenik olmayan tesisleri denetleme ve bu tesislerin kamu sağlığı ve çevre bakımından tehlike arz etmesi halinde, söz konusu tesisin faaliyetlerinin geçici veya kalıcı olarak durdurulması dahil olmak üzere gerekli tedbirleri almaya yetkilidir.



BATIEGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Kayalar Mah. 1030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
F Blok Daire 19 Merkezefendi / DENİZLİ
Göçmenlik, Vergi Dairesi. 292 060 98 42

68

YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik m.6 uyarınca işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan açılan işyerleri yetkili idareler tarafından kapatılabilir ve faaliyetten menedilebilir. İşbu izahname tarihi itibarıyla Şirket'in merkez ofisi için halihazırda işyeri açma ve çalışma ruhsatı bulunmamakta olup Şirket tarafından gerekli başvurular yapılacaktır.

6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar

Şirket'in kuruluşundan itibaren gösterdiği gelişmenin önemli aşamaları aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Tarih	Gelişme
07/2011	Şirket, 05.07.2011 tarihinde Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde, "Denizli Yeşilkent İnşaat ve Turizm İşletme A.Ş." unvanı ile kurulmuştur.
07/2012	23.07.2012 tarihinde Şirket merkezi, Ankara'dan Denizli'ye taşınmıştır.
10/2012	17.10.2012 tarihinde Şirket'in unvanı "Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme ve Ticaret A.Ş." olarak değiştirilmiştir.
11/2012	Şirket tarafından 283.365 m ² arsa alınmıştır.
06/2014	556 ada 4 parsel üzerinde bir adet det AVM (Metro Binası) bitirilmiş ve yapı kullanım izin belgesi alınmıştır.
07/2015	Şirket'in 1.000.000 TL olan sermayesi 5.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.
06/2016	Aqua Mall Avm içerisinde yer alan 68 adet dükkan bitirilmiş ve yapı kullanım izin belgesi alınarak faaliyete başlamıştır.
08/2017	Denizli Sinpaş Aquacity'deki 588 adet bağımsız bölüm bitirilmiş ve yapı kullanım izin belgesi alınmıştır.
08/2017	Denizli Sinpaş Aquacity'deki 2 adet bağımsız bölüm olan kulüp evi bitirilmiş ve yapı kullanım izin belgesi alınmıştır.
01/2018	Denizli Sinpaş Aquacity'deki 317 adet bağımsız bölüm bitirilmiş ve yapı kullanım izin belgesi alınmıştır.
05/2022	Şirket'in 5.000.000 TL olan sermayesi, 500.000.000 TL'ye yükseltilmiştir
02/2023	Şirket'in 500.000.000 TL olan sermayesi, Şirket'in mevcut sermayesini teşkil eden 525.000.000 TL'ye yükseltilmiştir
07/2023	Kurul'un 27.07.2023 tarih ve E-12233903-340.02-40139 sayılı yazısı ile bildirilen 20.07.2023 tarih ve 40/832 sayılı Kurul kararını takiben Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım Ticaret A.Ş., 15.08.2023 tarihinde "Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Kurul'un iznine istinaden, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümün de yer aldığı Esas Sözleşme değişikliği 16.08.2023 tarih ve 10894 sayılı ticaret sicil gazetesinde ilan edilmiştir.
09/2023	289 adet bağımsız bölüm %94,5 inşaat ilerleme seviyesindedir ve devam etmektedir.

6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

BATI EGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Kayalar Cd. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
F1 Blok Daire:19 Merkezefendi DENİZLİ
Göknar Vergi Dairesi: 292 060 98 42

69

YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

6.2. Yatırımlar

6.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi

Şirket'in işbu izahname tarihi itibarıyla yatırımları, gayrimenkul portföyünden oluşmaktadır. Şirket'in gayrimenkul portföyünde 30.06.2023 tarihi itibarıyla;

- Denizli İli, Merkez Efendi İlçesi Kayaköy (Bozburun) Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Aquacity 556 ada 10 parsel üzerine inşa edilmiş Sinpaş Aquacity,
- Denizli İli, Merkez Efendi İlçesi Kayaköy (Bozburun) Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Aquacity'in hemen önünde yer alan 556 Ada, 11 nolu parselde üzerine inşa edilmiş Aqua Mall AVM,
- Denizli İli, Merkez Efendi İlçesi Kayaköy (Bozburun) Mahallesi'nde yer alan 556 Ada 4 Nolu parselde yer alan 2 katlı AVM ve
- Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Kayaköy (Bozburun) Mahallesi'nde yer alan 556 Ada, 5-6-7-8 Parseller ile 557 Ada 1 Parselde yer alan toplam 5 adet arsa bulunmaktadır.

Denizli Sinpaş Aquacity:

Sinpaş Aquacity, A1, B1A, B1B, B2, B3, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, D1, D2, D3, D4, D5, F1 ve F2 olmak üzere toplam 19 adet konut bloğu ve bir adet kulüp evinden oluşmaktadır. 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönem itibarıyla F2 blok hariç diğer blokların inşaatları tamamlanmış durumdadır. F2 blokta, inşai faaliyetler devam etmekte olup tamamlanma seviyesi 30.09.2023 tarihi itibarıyla %94,5'tir. F1 ve F2 blokları kule binalardır.

30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönem itibarıyla Sinpaş Aquacity'de toplam 359 bağımsız bölüm bulunmakta olup, söz konusu bağımsız bölümlerin dağılımı aşağıda yer almaktadır.:

F2 blok hariç diğer bloklarda 68 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

F1 blokta 11 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bu bağımsız bölümlerden 3 tanesinin ön satışı gerçekleşmiştir. 11 adet bağımsız bölümün 1 tanesini ise Şirket AVM yönetim ofisi olarak kullanmakta olup söz konusu ünite, maddi duran varlıklar kaleminde sınıflandırılmıştır.

İnşaatı devam eden F2 blokta 289 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümlerden 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönem itibarıyla 79 adedinin ön satışı gerçekleşmiştir.

Ticari ünite vasıflı kulüp evinde ise iki adet ticari ünite yer almakta olup söz konusu ticari üniteler yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde takip edilmektedir.

3 Kasım 2023 itibari ile Sinpaş Aquacity'de toplam 355 bağımsız bölüm bulunmakta olup, söz konusu bağımsız bölümlerin dağılımı aşağıda yer almaktadır.:

F2 blok hariç diğer bloklarda 64 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

F1 blokta 11 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bu bağımsız bölümlerden 3 tanesinin ön satışı gerçekleşmiştir. 11 adet bağımsız bölümün 1 tanesini ise Şirket AVM yönetim ofisi olarak kullanmakta olup söz konusu ünite, maddi duran varlıklar kaleminde sınıflandırılmıştır.

İnşaatı devam eden F2 blokta 289 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümlerden 3 Kasım 2023 itibarıyla 79 adedinin ön satışı gerçekleşmiştir.

Ticari ünite vasıflı kulüp evinde ise iki adet ticari ünite yer almakta olup söz konusu ticari üniteler yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde takip edilmektedir.



**BATIEGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

Kayalar Mh. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
F1 Blok Daire: 19 Merkezefendi / DENİZLİ
Göçmen ve Yabancı Dairesi: 292 060 98 42

70

**YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Aqua Mall AVM:

Aqua Mall AVM, 68 adet bağımsız bölümden (dükkan) oluşmaktadır. 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönem itibarıyla Şirket'e ait 68 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Şirket, ilgili bağımsız bölümleri kiralamakta ve kira geliri elde etmektedir.

2 Katlı AVM:

Sinpaş Aquacity'nin hemen yanında yer almakta olup Metro Grossmarket tarafından kiralanmıştır.

Söz konusu gayrimenkuller finansal tablolarda kısmen stoklar kısmen de yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflanmıştır. Aşağıdaki tabloda finansal tablo dönemleri itibarıyla stokların ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayları verilmektedir.

TL	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Stoklar (Dönen Varlıklar)	45.077.716	39.336.629	26.134.604	145.713.482
Mamüller*	45.077.716	38.231.769	26.134.604	118.721.377
Ticari Mallar	-	1.104.860	-	26.992.105
Stoklar (Duran Varlıklar)	54.298.511	55.627.245	80.525.873	-
Yarı Mamüller*	54.298.511	55.627.245	80.525.873	-

* Sinpaş Aquacity'deki bağımsız bölümlerden oluşmaktadır.

** Sinpaş Aquacity'deki F2 blok inşaat maliyetlerinden oluşmaktadır.

TL	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller*	377.072.000	744.635.000	1.362.575.000	1.944.905.000

* Yatırım amaçlı gayrimenkuller Aqua Mall AVM, 2 Katlı Alışveriş Merkezi, Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Kayaköy (Bozburun) Mahallesi'nde yer alan 556 Ada, 5-6-7-8 Parseller ile 557 Ada 1 Parselde yer alan toplam 5 adet arsa ve Sinpaş Aquacity'de bulunan ticari ünite vasıflı 2 kulüp evinden oluşmaktadır.

Diğer taraftan, Şirket'in gayrimenkul portföyüne ilişkin işbu izahname tarihi itibarıyla en güncel değerlendirme raporları, Ekim 2023 itibarıyla hazırlanmış olup; söz konusu raporlar kapsamında takdir edilen ekspertiz değerleri aşağıdaki gibidir:

Batı Ege GYO Gayrimenkul Portföyü	Ekim 2023 Tarihli Ekspertiz Raporu Değeri (TL)	Finansal Tablo Sınıflaması	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu
Metro Market Binası	366.050.000	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	2023/763 / 18.10.2023
Aqua Mall AVM	586.315.000	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	2023/764 / 18.10.2023
556 Ada 5 Parsel / Arsa (92.343 m ²)	1.054.560.000	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	2023/765 / 18.10.2023



BATİ EGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Kayaalar 19/6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
F1 Blok Daire 19 Merkezefendi / DENİZLİ
Göçün Vergi Dairesi: 292 060 95 42

YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

557 Ada 1 Parsel / Arsa (10.108 m ²)	4.170.000	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	2023/765 / 18.10.2023
556 Ada 6 Parsel / Arsa (10.123 m ²)	80.985.000	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	2023/765 / 18.10.2023
556 Ada 7 Parsel / Arsa (3.374 m ²)	1.875.000	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	2023/765 / 18.10.2023
556 Ada 8 Parsel / Arsa (3.384 m ²)	1.880.000	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	2023/765 / 18.10.2023
556 Ada 10 Parsel / Aquacity / KE Blok / 2 Adet Ticari Ünite	6.595.000	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	2023/762 / 18.10.2023
556 Ada 10 Parsel / Aquacity / 1 Adet Ticari Ünite / F1 Blok	4.650.000	Maddi Duran Varlıklar	2023/762 / 18.10.2023
556 Ada 10 Parsel / Aquacity / İnşaatı tamamlanmış 63 Adet Konut	259.281.929	Stoklar / Mamul	2023/762 / 18.10.2023
556 Ada 10 Parsel / Aquacity / İnşaatı %94,5 Oranında Tamamlanmış 289 Adet Konut	790.397.000	Stoklar / Yarı Mamul	2023/762 / 18.10.2023
TOPLAM	3.156.758.929		

Şirket projelerini özkaynaklarının yanı sıra ön satışlardan elde edilen gelirler, banka kredileri ve ortaklardan alınan borçların karması ile finanse etmektedir.

6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi

Şirket Esas Sözleşme'sinin "Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. maddesi uyarınca Şirket gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurul'ca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletebilmektedir. Bu doğrultuda Şirket'in yatırımları gayrimenkul portföyünü geliştirmek ve yönetmek üzerine odaklanmıştır. 30.06.2023 tarihi itibarıyla Şirket'in gayrimenkul portföyünün tamamı Denizli'dedir. 30.06.2023 tarihi itibarıyla Şirket'in devam eden yatırımları aşağıda yer almaktadır.

Yatırımlar	Coğrafi Konum	Tamamlanma Derecesi	Finansman Şekli
Denizli Sinpaş Aquacity F2 Blok	Denizli	%94,5	Ön Satışlar, Şirket özkaynakları, Banka Kredileri ve Ortaklardan Alınan Borçlar

6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi

Yoktur.

6.2.4. İhraççıyla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları hakkında bilgi

KVK'nın 5/1 d-4 maddesi hükmü uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları (esas faaliyet konusu itibarıyla gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulanlar dışında kalanların kazançları hariç) kurumlar vergisinden müstesnadır.



BATİ EGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
 Kayaalar No: 6030 Sk. Sinpaş Aquacity Sitesi
 F1 Blok Daire: 19 Merkezefendi / DENİZLİ
 Gözünar Vergi Dairesi: 292 060 98 42

72

YATIRIM
ENKUL DEĞERLER A.Ş.

KVK'nın 15/3'üncü maddesi hükmü uyarınca GYO'ların kazançlarından, dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde % 15 oranında vergi kesintisi yapılır. Ancak Cumhurbaşkanı, bu maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde 3'üncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı'nın 1/10-ç hükmü uyarınca GYO'lara uygulanacak vergi kesintisi oranı %0 olarak belirlenmiştir. Dolayısıyla işbu izahname tarihi itibarıyla GYO'ların kazançları üzerinden kurumlar vergisi ve stopaj yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Damga Vergisi Kanunu'nun 9'uncu maddesi uyarınca, GYO'ların münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ve gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden müstesnadır.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları

7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi

Şirket, 05.07.2011 tarihinde Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde, “Denizli Yeşilkent İnşaat ve Turizm İşletme A.Ş.” unvanı ile kurulmuştur. 23.07.2012 tarihinde Şirket merkezi Denizli'ye taşınmış olup 17.10.2012 tarihinde Şirket'in unvanı “Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme ve Ticaret A.Ş.” olarak değiştirilmiştir. Şirket, Kurul'un 27.07.2023 tarih E-12233903-340.02-40139 sayılı yazısı ile bildirilen 20.07.2023 tarih ve 40/832 sayılı Kurul kararını takiben, 16.08.2023 tarihinde tescil edilerek “Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi” unvanını almış olup gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

Şirket'in hasılatı, gayrimenkul satışları ve gayrimenkul kiralama gelirlerinden oluşmaktadır. 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihlerinde sona eren finansal dönemler itibarıyla Şirket'in konut satış gelirleri; Denizli Sinpaş Aquacity'de gerçekleştirilen konut satışlarından oluşmakta olup kira gelirleri ise Aqua Mall AVM ve Metro Grossmarket binası kira gelirlerinden oluşmaktadır.

	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2023- 30.06.2023
Konut Satışları Brüt Kar	7.496.759	16.270.886	52.000.917	25.615.000	18.583.676
Hasılat	16.203.278	24.571.244	66.683.231	36.005.444	20.028.722
Satışların Maliyeti (-)	-8.706.519	-8.300.358	-14.682.314	-10.390.444	-1.445.046
Kira Brüt Kar	5.658.649	8.345.097	14.595.797	9.396.237	14.502.804
Hasılat	7.796.844	10.997.741	19.163.647	11.245.807	16.787.068
Satışların Maliyeti (-)	-2.138.195	-2.652.644	-4.567.850	-1.849.570	-2.284.264
Toplam Brüt Satış Karı	13.155.408	24.615.983	66.596.714	35.011.237	33.086.480

Denizli Sinpaş Aquacity:

Sinpaş Aquacity, A1, B1A, B1B, B2, B3, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, D1, D2, D3, D4, D5, F1 ve F2 olmak üzere toplam 19 adet konut bloğu ve bir adet kulüp evinden ve 1193 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönem itibarıyla F2 blok hariç

diğer blokların inşaatları tamamlanmış durumdadır. F2 blokta, inşai faaliyetler devam etmekte olup tamamlanma seviyesi 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönem itibarıyla %89,6'dır. F1 ve F2 blokları kule binalardır.

3 Kasım 2023 itibari ile Sinpaş Aquacity'de toplam 355 bağımsız bölüm bulunmakta olup, söz konusu bağımsız bölümlerin dağılımı aşağıda yer almaktadır.:

F2 blok hariç diğer bloklarda 64 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

F1 blokta 11 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bu bağımsız bölümlerden 3 tanesinin ön satışı gerçekleşmiştir. 11 adet bağımsız bölümün 1 tanesini ise Şirket AVM yönetim ofisi olarak kullanmakta olup söz konusu ünite, maddi duran varlıklar kaleminde sınıflandırılmıştır.

İnşaaı devam eden F2 blokta 289 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümlerden 3 Kasım 2023 itibarıyla 79 adedinin ön satışı gerçekleşmiştir.

Ticari ünite vasıflı kulüp evinde ise iki adet ticari ünite yer almakta olup söz konusu ticari üniteler yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde takip edilmektedir.



Aqua Mall AVM

Aqua Mall AVM, Denizli İli, Merkez Efendi İlçesi Kayaköy (Bozburun) Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Aquacity'in hemen önünde yer alan 556 ada, 11 nolu parsel üzerine inşa edilmiştir. Aqua Mall AVM, 68 adet bağımsız bölümden (dükkan) oluşmaktadır. Şirket, ilgili bağımsız bölümleri kiralamakta ve kira geliri elde etmektedir. Şirket kendisine ait olan bağımsız bölümleri finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri ile ölçümlemekte olup yatırım amaçlı gayrimenkuller kalemi içerisinde takip etmektedir.



**BAT EGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**
Kayalar Mh. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Site
F1 Blok Daire 19 Merkezefendi DENİZLİ
Gökpinar Vergi Dairesi. 292 061 45

**YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

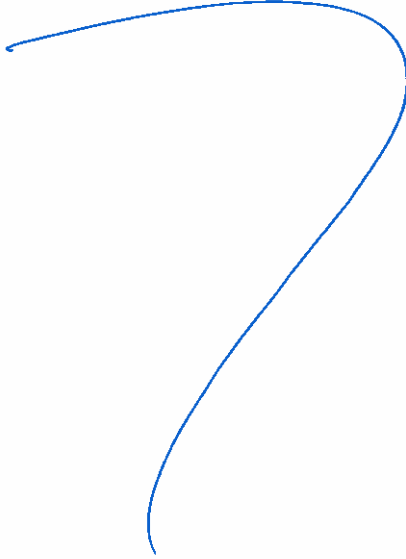
2 Katlı AVM

Denizli İli, Merkez Efendi İlçesi Kayaköy (Bozburun) Mahallesi'nde yer alan 556 ada 4 nolu parselde yer alan 2 katlı AVM, Sinpaş Aquacity'nin hemen yanında yer almakta olup Metro Grossmarket tarafından kiralanmıştır. Şirket, binayı ve arsaları finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri ile ölçümlemekte olup yatırım amaçlı gayrimenkuller kalemi içerisinde takip etmektedir.



5 adet arsa

Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Kayaköy (Bozburun) Mahallesi'nde yer alan 556 ada, 5-6-7-8 parseller ile 557 ada 1 parselde yer alan 5 adet arsa, Şirket tarafından yatırım amaçlı olarak elde bulunmaktadır. Şirket, arsaları, finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri ile ölçümlemekte olup yatırım amaçlı gayrimenkuller kalemi içerisinde takip etmektedir.



BAĞI EGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Kayalar Yolu, 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
F1 Blok Daire:19 Merkezefendi / DENİZLİ
Gözetim Vergi Dairesi: 292 060 95 42

BAĞI EGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Kayalar Yolu, 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
F1 Blok Daire:19 Merkezefendi / DENİZLİ
Gözetim Vergi Dairesi: 292 060 95 42



Şirket'in gayrimenkul portföyüne ilişkin işbu izahname tarihi itibarıyla en güncel değerleme raporları Ekim 2023 itibarıyla hazırlanmış olup söz konusu raporlar kapsamında takdir edilen ekspertiz değerleri aşağıdaki gibidir:

Batı Ege GYO Gayrimenkul Portföyü	Ekim 2023 Tarihli Ekspertiz Raporu Değeri (TL)	Finansal Tablo Sınıflaması	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu
Metro Market Binası	366.050.000	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	2023/763 / 18.10.2023
Aqua Mall AVM	586.315.000	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	2023/764 / 18.10.2023
556 Ada 5 Parsel / Arsa (92.343 m ²)	1.054.560.000	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	2023/765 / 18.10.2023
557 Ada 1 Parsel / Arsa (10.108 m ²)	4.170.000	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	2023/765 / 18.10.2023
556 Ada 6 Parsel / Arsa (10.123 m ²)	80.985.000	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	2023/765 / 18.10.2023
556 Ada 7 Parsel / Arsa (3.374 m ²)	1.875.000	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	2023/765 / 18.10.2023
556 Ada 8 Parsel / Arsa (3.384 m ²)	1.880.000	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	2023/765 / 18.10.2023
556 Ada 10 Parsel / Aquacity / KE Blok / 2 Adet Ticari Ünite	6.595.000	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	2023/762 / 18.10.2023
556 Ada 10 Parsel / Aquacity / 1 Adet Ticari Ünite / F1 Blok	4.650.000	Maddi Duran Varlıklar	2023/762 / 18.10.2023
556 Ada 10 Parsel / Aquacity / İnşaatı tamamlanmış 63 Adet Konut	259.281.929	Stoklar / Mamul	2023/762 / 18.10.2023



**BATI EGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**
Kayalar Mh. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
F1 Blok Daire: 19 Merkezefendi / DENİZLİ
Gölpınar Vardi Dairesi: 292 060 98 22



556 Ada 10 Parsel / Aquacity / İnşaatı %94,5 Oranında Tamamlanmış 289 Adet Konut	790.397.000	Stoklar / Yarı Mamul	2023/762 / 18.10.2023
TOPLAM	3.156.758.929		

7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde gelinen aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar

7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihracının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi

Şirket'in faaliyet gösterdiği gayrimenkul sektörü, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel, ofis, lojistik ve konut sektörlerini içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biridir. Şirket gayrimenkul sektörü içinde olmakla birlikte ağırlıklı olarak gelirlerini gayrimenkul satış ve kiralama faaliyetlerinden elde etmektedir.

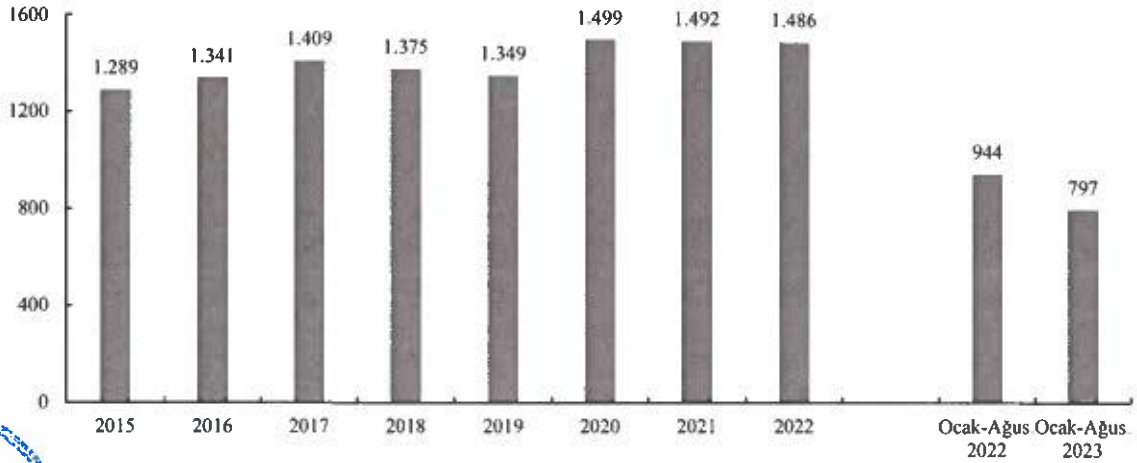
Gayrimenkul Sektörü

Gayrimenkul sektörü ticari gayrimenkul, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel sektörü, konut sektörünü de içinde barındıran, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biridir. İnşaat sektörünün, GSYH içindeki payı 2023 ikinci çeyrekte %5,3 olmakla birlikte, birçok alt sektör üzerinde doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır.

Konut Satışları

TÜİK verilerine göre, Türkiye'de 2021 yılında 1.492 bin adet, 2022 yılında 1.486 bin adet konut satışı gerçekleşmiş; Denizli konut satışları ise 2022 yılında 8 bin seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılının ilk sekiz ayında ise Türkiye'de 797 bin Denizli'de ise 11,1 bin konut satışı gerçekleşmiştir.

Türkiye Toplam Konut Satış Adedi (Bin)



Kaynak: TÜİK



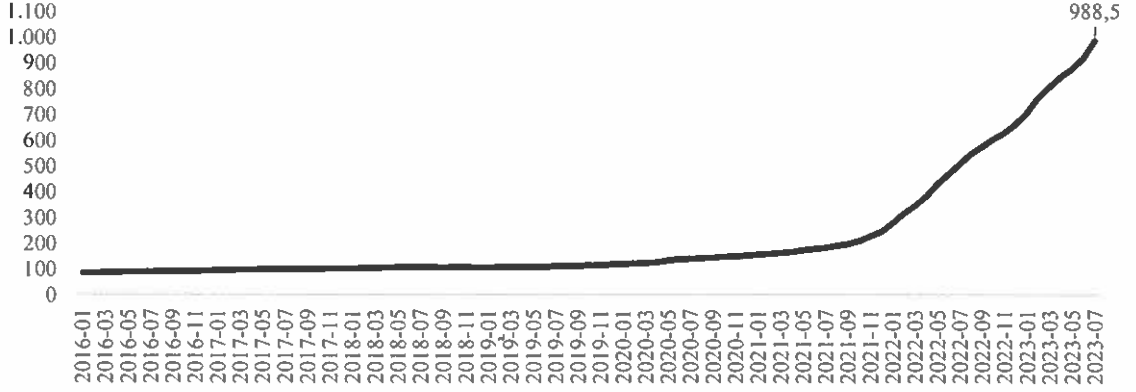
**BATİ EGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ** 77
Kayalar Mh. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
F1 Blok Daire: 19 Merkezefendi / DENİZLİ
Göknar Vergi Dairesi: 292 960 98 42

**BATİ EGE GAYRİMENKUL
YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Konut Fiyatları

Son dönemde ekonomik ve jeopolitik gelişmelere paralel gözlenen kur artışı, enflasyonist ortam ve emtia fiyatlarındaki yükseliş konut fiyatlarına da yansımıştır. Temmuz 2023 itibariyle konut fiyat endeksi 988,5 seviyesine ulaşarak yıldan yıla %95 artmıştır.

Konut Fiyat Endeksi (2007=100)

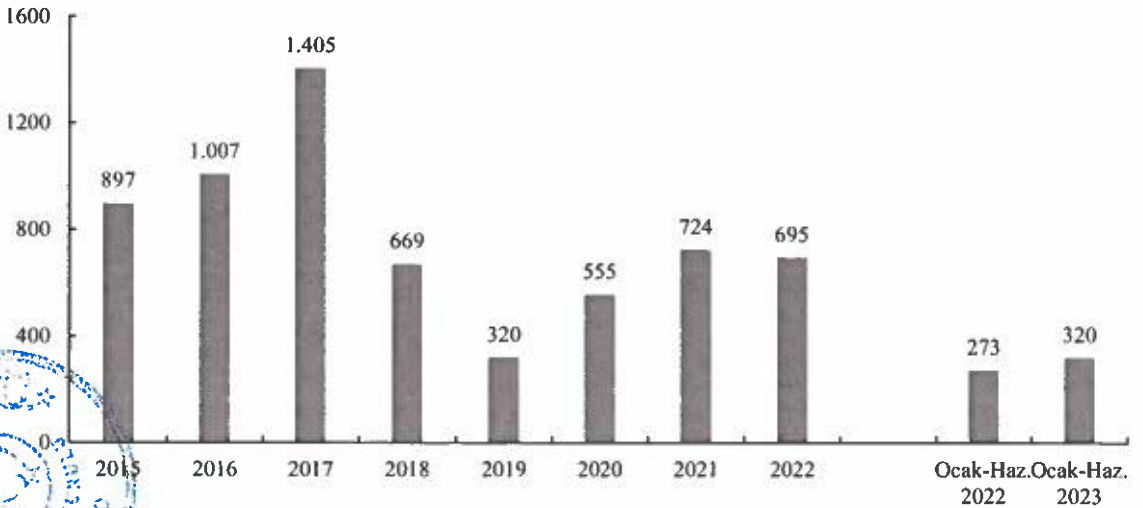


Kaynak: TCMB

Yapı Ruhsatı Adetleri ve İnşaat Maliyetleri

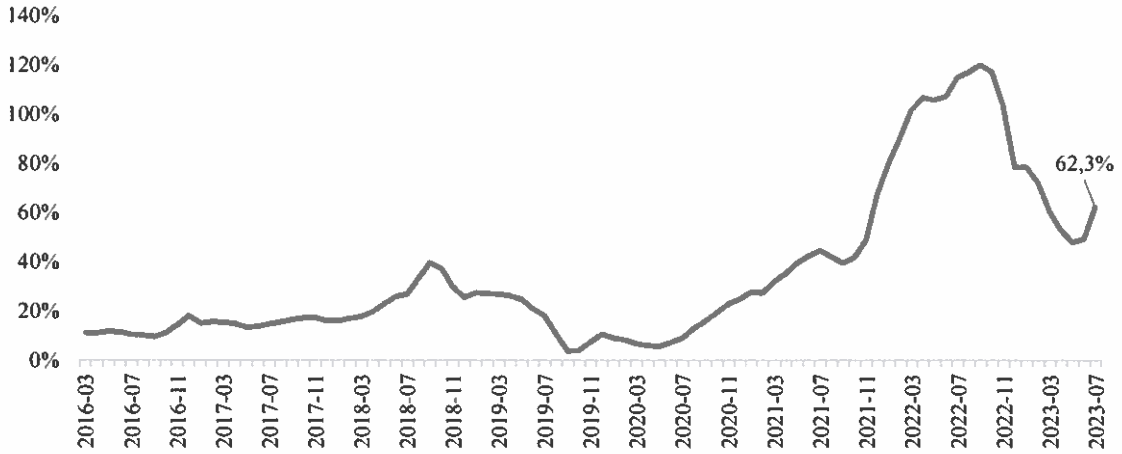
2022 yılında Türkiye’de toplam yapı ruhsatı adedi 694 bin, Ocak-Haziran 2023 döneminde ise 320 bin’dir. Emtia fiyatları ve döviz kurlarında yaşanan yükselişler sektörde girdi maliyetlerinin artmasına neden olmaktadır. Temmuz 2023 itibariyle inşaat maliyetleri endeksi 1061,35 seviyesine ulaşarak yıldan yıla %62,3 artmıştır.

Yapı (İnşaat) Ruhsat Adedi (Bin)



Kaynak: T.C. İÇİŞİLERİ BAKANLIĞI

İnşaat Maliyet Endeksi (2015=100) Yıllık Değişim (%)



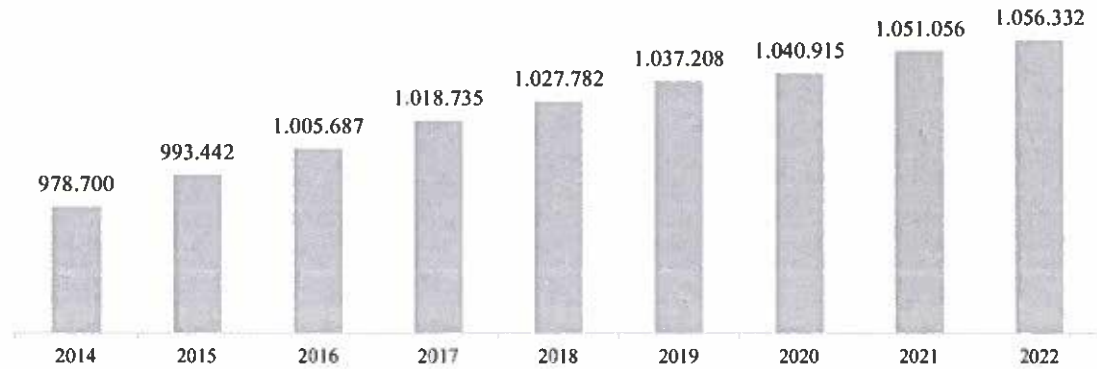
Kaynak: TÜİK

Türkiye gayrimenkul sektörü göz önüne alındığında Şirket'in yönetimi, küresel ve jeopolitik gelişmeler, döviz kurlarının seyri, fonlama maliyetleri yanında emtia fiyatlarındaki değişimlerin sektörün faaliyetleri açısından belirsizlik oluşturabileceği değerlendirilmektedir. Bununla birlikte; Şirket, ülkemizde kentsel dönüşüm çalışmalarının ve büyük altyapılı projelerin önceliklendirilmesinin, sektörde toparlanma yaratacağını öngörmektedir.

Denizli Özelinde Gayrimenkul Sektörü

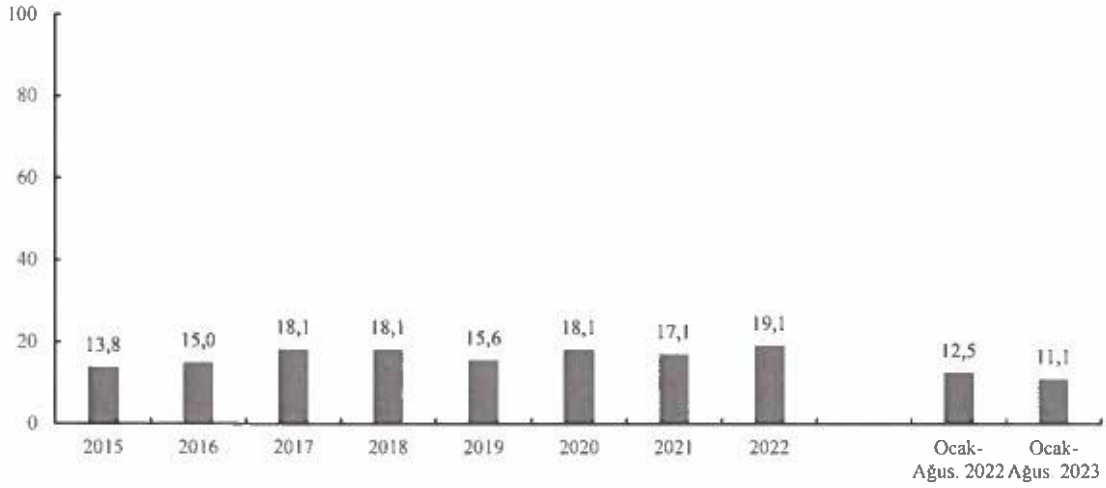
Şirket'in faaliyet gösterdiği Denizli ilinin ekonomisi sanayi ve ticarete dayalıdır. 2023 Ağustos TÜİK verilerine göre Denizli 81 il içerisinde ihracatta 9. sırada yer almaktadır. Şehrin nüfusu 2022 itibarıyla 1.056.332'dir.

Denizli Nüfusu



Denizli'nin bir sanayi ve ticaret şehri olması ve canlı ekonomisi konut satışlarını da desteklemektedir. 2022 yılında konut satışları 19.125 adet seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılının ilk sekiz ayında ise 2022 yılının ilk sekiz ayı ile karşılaştırıldığında Denizli'deki konut satışları %11,5 gerilemiştir. Aynı dönemde Türkiye konut satışları %15,5, İstanbul konut satışları ise %22,4 düşmüştür. 2023 Şubat ayında yaşanan ve 11 ili doğrudan etkileyen deprem felaketi, 2023 Mayıs tarihli Genel Seçimin yarattığı belirsizlik ortamı ile konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artış konut iştahına etki etmiş görünmektedir.

Denizli Konut Satış Adedi (Bin)



Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

GYO, münhasıran gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar ile altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan sermaye piyasası kurumudur. Ülkemizde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin mevzuat 1995 yılında hayata geçmiş ve mevcut durum itibarıyla GYO'ların faaliyetleri GYO Tebliği ile düzenlenmiştir. Bu düzenlemeler doğrultusunda GYO'lar Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyumlu, şeffaf yönetim yapısına sahip kurumlar haline getirilmiştir.

GYO'ların yapacağı yatırımlar ile bireysel gayrimenkul yatırımlarına kıyasla daha büyük ve planlı gayrimenkul yatırımları hedeflenmektedir. Bu yatırımların sermaye piyasalarından finansmanı üzerine inşa edilmiş olan GYO yapısı ile, yaratılan değer tabana yayılması amaçlanmaktadır. Böylece GYO'lar aracılığı ile kurumsal ve bireysel yatırımcıların gayrimenkul sektörüne yönelik yatırımlarını etkin bir şekilde değerlendirmeleri mümkün olabilmektedir.

Vergisel mevzuat düzenlemeleri ile GYO'lar için vergisel bazı teşvikler verilmiştir:

- KVK'nın 5/1-d-4'üncü maddesi gereğince GYO'ların elde ettiği kazançların tamamı Kurumlar Vergisi'nden istisnadır.
- KVK 15/3'üncü maddesi uyarınca "GYO'ların elde ettiği kazançlardan, dağıtılsın veya dağıtılmasın kurum bünyesinde %15 (yüzde on beş) oranında vergi kesintisi yapılır" hükmü yer almaktadır. Kanunun geçici 1'inci maddesinde ise; "Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar GVK ile 5422 Sayılı Kanun kapsamındaki vergi oranları bu kanunda belirtilen yasal sınırları aşmamak üzere, geçerliliğini korur" hükmü yer almaktadır. GVK'da vergi tevkifatı konusu 94'üncü maddede düzenlenmiştir. Maddenin 6'ncı fıkrasının (a) bendine göre; dağıtılsın ya da dağıtılmasın GYO'ların elde ettikleri kazançlar %0 (yüzde sıfır) oranında vergi tevkifatına tabidir. GYO kazançlarına uygulanacak stopaj oranı %0'dır.
- GYO'ların münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, damga vergisinden istisna edilmiştir.

Payları Borsa İstanbul'da işlem gören GYO sayısı 2014 yılında 31 iken; işbu izahname tarihi itibarıyla 45'e yükselmiştir. 2023 2. Çeyrek itibarıyla GYO'ların toplam piyasa değeri yaklaşık 216,9 milyar TL olup, ortalama fiili dolaşımdaki pay oranı da %34,0'tür.



BATILGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Kayaaltı Mh. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
F1 Blok Daire:119 Merkezefendi / DENİZLİ
Gösterge Vergi Dairesi: 292 060 98 42

YATIRIM
EMMENKUL DEĞERLER A.Ş.

	Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı	Fiili Dolaşım Oranı (%)	Piyasa Değerleri (Milyon TL)
2014	31	37,3	21.731
2015	31	42,4	21.465
2016	32	38,8	25.447
2017	31	38,9	26.924
2018	33	37,8	18.384
2019	33	36,5	27.777
2020	33	32,1	54.163
2021	37	26,6	94.952
2022	39	33,5	245.217
2023 2Ç	39	34,0	210.947

Kaynak: GYODER 2023 2.Çeyrek Raporu

2023 yılının ilk çeyreğinde yaşanmış olan deprem ve seçim belirsizliğinin ardından GYO endeksi, 2023 yılının ikinci çeyreğinde BİST 100'e paralel bir şekilde tekrar yükseliş trendine girmiştir. 2023'ün ikinci çeyreğinde BİST 100 %16'lık bir getiri sağlarken GYO endeksi de %12 yükselerek Haziran sonu itibarıyla 1.834 puana yükselmiştir.

BIST GYO Endeks Performansı (TL)



Kaynak: BIST

*Her ayın son günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

Kaynak: GYODER 2023 2.Çeyrek Raporu

Borsa İstanbul'da işlem gören GYO'ların 2023 2. çeyrek tarihi itibarıyla toplam aktif değerlerine ve piyasa değerlerine aşağıdaki tabloda yer verilmektedir:



BATI EGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Kayaar Mh. 8030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
F1 Blok Kat: 19 Merkezefendi / DENİZLİ
Gökpınar Vergi Dairesi: 292 060 98 42

YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ortaklığın Unvanı	Portföy Dağılımı (%)							Piyasa Değeri (milyon TL)
	Kayıtlı Sermaye Tavanı (milyon TL)	Çıkarılmış Sermaye (milyon TL)	Gayrimenkul Yatırımları	İştirakler	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Diğer	Konsolide Olmayan Aktif Toplamı (milyon TL)	
AKFEN GYO	6.500	1.300	85,6%	11,3%	1,2%	1,9%	8.582	5.460
AKİŞ GYO	2.000	805	92,0%	1,1%	4,4%	2,5%	16.247	4.556
AKMERKEZ GYO	75	37	94,9%	0,0%	4,6%	0,6%	3.305	2.992
ALARKO GYO	150	145	75,3%	5,9%	17,2%	1,7%	6.291	4.112
ATA GYO	135	48	95,9%	0,0%	3,1%	1,0%	297	333
ATAKULE GYO	600	263	95,6%	0,0%	1,4%	2,9%	1.822	1.264
AVRASYA GYO	360	112	82,8%	7,1%	9,4%	0,6%	512	624
BAŞKENT DOĞALGAZ DAĞITIM GYO	750	700	43,6%	0,0%	36,7%	19,7%	9.731	9.044
DENİZ GYO	2.500	400	56,6%	0,0%	42,7%	0,7%	1.834	1.228
DOĞUŞ GYO	500	332	98,2%	0,0%	0,7%	1,1%	5.144	8.719
EMLAK KONUT GYO	4.000	3.800	56,3%	1,2%	18,4%	24,2%	55.421	28.120
EYG GYO	330	83	70,4%	2,4%	7,6%	19,7%	1.536	1.615
HALK GYO	2.500	1.570	96,6%	0,7%	0,8%	1,9%	16.158	6.924
İDEALİST GYO	250	50	76,8%	0,0%	0,4%	22,8%	214	218
İŞ GYO	7.000	959	94,0%	0,1%	2,6%	3,3%	23.107	10.201
KIZILBÜK GYO	1.200	300	82,2%	2,8%	4,0%	11,0%	8.042	5.421
KİLER GYO	7.000	1.395	63,7%	6,0%	10,5%	19,8%	11.889	3.892
KORAY GYO	500	40	87,7%	0,0%	3,0%	9,2%	817	2.020
KÖRFEZ GYO	330	66	63,8%	0,0%	23,2%	13,1%	332	1.218
MARTI GYO	500	330	97,1%	0,4%	0,7%	1,8%	5.416	2.089
MİSTRAL GYO	200	134	82,6%	0,0%	16,1%	1,3%	1.339	962
NUROL GYO	1.000	335	82,8%	0,0%	8,0%	9,2%	1.593	2.052
ÖZAK GYO	2.000	1.456	80,8%	1,1%	12,0%	6,1%	28.114	18.928
ÖZDERİCİ GYO	250	250	86,6%	12,5%	0,1%	0,8%	2.378	978
PANORA GYO	250	87	91,8%	0,0%	6,8%	1,5%	3.089	2.340
PASİFİK GYO	5.000	1.064	85,4%	0,0%	2,1%	12,5%	10.728	6.968
PEKER GYO	1.850	670	74,2%	0,0%	17,8%	8,1%	2.238	6.899
PERA GYO	700	143	67,7%	0,3%	4,3%	27,7%	822	962
REYSAŞ GYO	1.000	500	84,9%	0,5%	4,1%	10,6%	15.953	7.170
SERVET GYO	1.000	52	76,8%	0,0%	18,2%	5,0%	6.555	11.227
SİNPAS GYO	4.000	1.500	79,6%	10,3%	0,0%	10,1%	13.945	3.795
ŞEKER GYO	3.000	814	89,3%	0,7%	9,1%	1,0%	3.872	1.830
TORUNLAR GYO	1.000	1.000	88,8%	2,4%	5,6%	3,2%	41.426	18.140
TREND GYO	300	69	86,7%	0,0%	10,9%	2,4%	209	339
TSKB GYO	800	650	97,6%	0,4%	1,6%	0,3%	2.397	3.712
VAKIF GYO	1.750	1.718	79,4%	0,0%	14,1%	6,5%	8.339	4.328
YENİ GİMAT GYO	750	242	85,0%	0,3%	13,4%	1,3%	5.984	8.540
YEŞİL GYO	1.000	235	50,6%	41,3%	0,0%	8,0%	4.535	419
ZİRAAT GYO	7.000	4.694	92,3%	0,7%	1,5%	5,5%	21.885	20.793

Kaynak: SPK Aylık İstatistik Bülteni & Bloomberg

Avantajlar

Gayrimenkul sektörü irili ufaklı pek çok firmanın faaliyet gösterdiği rekabet yoğun bir alandır. Şirket, detayları işbu izahnamenin 7.1. numaralı bölümünde belirtilen taşınmazların mülkiyetine sahiptir. Bu durum tahsisli taşınmazlar üzerinde proje geliştiren veya işleten rakiplerine göre Şirket'e avantaj sağlamaktadır.

Şirket'in sahip olduğu gayrimenkullerin Denizli ilinde yoğunlaşıyor olması Şirket'in Denizli ili içerisindeki özellikle Sinpaş Aquacity ile müşteriler nezdinde il içerisinde önemli bir tanınırlık elde etmesine sebep olmuştur.



**BATIEGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

Kayaalar Mh. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
F1 Blok Daire: 19 Merkezefendi / DENİZLİ
Göçmen Vergi Dairesi: 292 060 98 42



Aquamall AVM ve Metro Market'in çok sayıda ziyaretçi ağırlayan ve müşterilerin gündelik hayatlarındaki ihtiyaçlarını karşılamaları bakımından müşterilere hitap eden gayrimenkuller olması, Şirket açısından avantaj yaratmaktadır.

Ayrıca Şirket'in gayrimenkul sektöründe faaliyet göstermesi sebebiyle çeşitli vergi istisnalarından faydalanabilir konumda olması, rekabetçi sektör içerisinde ayrışmasına yardımcı olabilecektir.

Dezavantajlar

Şirket'in faaliyetlerini sadece Denizli'de yürütüyor olması ve diğer illerde bulunmaması kapsam, arz potansiyeli ve yoğunlaşma açısından konstrasyon riski yaratmakta ve bu bağlamda bir dezavantaj oluşturmaktadır.

Şirket portföyünde işbu izahname tarihi itibarıyla tek gayrimenkul projesi olarak Denizli Sinpaş Aquacity'nin bulunuyor olması, Şirket için farklı açıdan bir yoğunlaşma riskini de beraberinde getirmektedir.

Şirket özelinde bir dezavantaj olmamakla birlikte ülke ekonomisindeki dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.

7.3. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla Şirket'in net satışlarının faaliyet alanına göre dağılımı aşağıda paylaşılmıştır. Şirket'in hasılatı gayrimenkul satışları ve gayrimenkul kiralama gelirlerinden oluşmaktadır. 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihlerinde sona eren finansal dönemler itibarıyla Şirket'in konut satış gelirleri; Denizli Sinpaş Aquacity'de gerçekleştirilen konut satışlardan oluşmakta olup kira gelirleri ise Aqua Mall AVM ve Metro Grossmarket binası kira gelirlerinden oluşmaktadır. İlgili dönemler itibarıyla Şirket gelirlerini oluşturan gayrimenkullerin tamamı, Denizli ilinde yer almaktadır.

	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş
(TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2022	30.06.2023
Konut Satışları	16.203.278	24.571.244	66.683.231	36.005.444	20.028.722
Kira Gelirleri	7.796.844	10.997.741	19.163.647	11.245.807	16.787.068
Toplam Hasılat	24.000.122	35.568.985	85.846.878	47.251.251	36.815.790

7.4. Madde 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi

Risk faktörleri başlıklı 5. bölümde yer alan risk faktörleri dışında yukarıda 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenmesine sebep olacak bir unsurun bulunmadığı düşünülmektedir.

7.5. İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:

Şirket'in önemli sözleşmelerine ilişkin detaylı bilgilere işbu izahnamenin "Önemli Sözleşmeler" başlıklı 22'nci bölümünde yer verilmiştir.



BATİ EGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Kayalar Mah. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
F Blok Kat: 19 Merkezefendi / DENİZLİ
Göçmen Vergi Dairesi: 292 060 98 42

ALKYATIRIM

7.6. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı

İzahnamenin 7.2.1. bölümünde yer alan açıklamalar, aşağıdaki kaynaklardan faydalanılarak hazırlanmıştır:

- GYODER tarafından hazırlanan ve www.gyoder.org.tr adresinden ulaşılacak Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 2. Çeyrek Raporu (Sayı: 33),
- TÜİK tarafından hazırlanan www.tuik.gov.tr adresinden ulaşılacak olan Türkiye İstatistik Kurumu İstatistikleri,
- TCMB tarafından hazırlanan www.tcmb.gov.tr adresinden ulaşılabilen TCMB Aylık Konut Fiyat Endeksi İstatistikleri.

7.7. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi Yoktur.

7.8. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler

Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

8.1. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri

Şirket'in mevcut pay sahipleri; Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret AŞ (pay sahiplik oranı: %41,5); Hürsan Havlu Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş. (pay sahiplik oranı: %9,0); Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş. (pay sahiplik oranı: %47,5) ve gerçek kişi Derya Baltalı'dır (pay sahiplik oranı: %2,0).

Şirket'in tüzel kişi pay sahiplerinin ortaklık yapısına ilişkin bilgiler ise aşağıdaki tablolarda yer almaktadır:

Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş. Ortaklık Yapısı

Pay Sahibinin Unvanı / Adı Soyadı	Pay %	Tutarı (TL)
Avni Çelik	83,79	125.528.550
Ahmet Çelik	5,86	8.782.800
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	5,42	8.133.450
Şenay Çelik	4,69	7.037.850
Ayşe Sibel Çelik	0,34	517.350
Toplam	100,00	150.000.000

Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ortaklık Yapısı

Pay Sahibinin Unvanı / Adı Soyadı	Pay %	Tutarı (TL)
Derya Baltalı	59,80	59.800.000
Nezihe Baltalı	30,00	30.000.000
Deniz Baltalı	9,50	9.500.000
Mehmet Ertürk	0,45	450.000
Alper Baltalı	0,25	250.000
Toplam	100,00	100.000.000

Hürsan Havlu Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ortaklık Yapısı

Pay Sahibinin Unvanı / Adı Soyadı	Pay %	Tutarı (TL)
Derya Baltalı	50,20	37.650.000
Ahmet Nedir Dirlik	20,00	15.000.000
Semih Coşkun	5,00	3.750.000
Orhun Dirlik	5,00	3.750.000
Deniz Baltalı	4,40	3.300.000
Alper Baltalı	4,40	3.300.000
Zilal Akyürek	4,00	3.000.000
Nafiz Levent Dirlik	4,00	3.000.000
Nafize Coşkun	3,00	2.250.000
Toplam	100,00	75.000.000

Şirket'in pay sahipleri sebebiyle de ilişki tarafı olan şirketler bulunmakta olup bu şirketlerden öne çıkanlar aşağıda paylaşılmıştır. Şirket ve ilişkili tarafları arasındaki işlemlerin detayları finansal tablo dipnotlarında açıklanmaktadır.

Unvanı	Kuruluş Yeri ve Yılı	Faaliyet Konusu	Ödenmiş Sermayesi (TL)
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	İstanbul - 2018	Seramik ve sıhhi ürünler imalatı	149.951.943
Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Denizli - 1989	Tekstil Ürünleri İmalatı ve İhracatı	100.000.000
Hürsan Havlu Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Denizli - 1986	Tekstil Ürünleri İmalatı ve İhracatı	75.000.000
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	İstanbul - 1997	Finansal kiralama - Leasing	60.000.000
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul - 2006	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	1.500.000.000
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul - 2009	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	52.000.000
Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul - 2021	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	300.000.000
Sinpaş Holding A.Ş.	İstanbul - 2013	İkamet Amaçlı Binaların İnşaatı (Müstakil Konutlar, Birden Çok Ailenin Oturduğu Binalar, Gökdelenler vb.'nin İnşaatı) (Ahşap Binaların İnşaatı Hariç)	1.000.000
Azer Ziraat Gıda ve Hayvancılık A.Ş.	İstanbul - 2014	Tarım ve Hayvancılık faaliyetleri	7.650.000
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.	İstanbul - 2019	Gayrimenkul Acentaların Faaliyetleri (Gayrimenkulün Ücret veya Sözleşme Temeline Dayalı Olarak Satın Alınması, Satılması ve Kiralanmasında Aracılık vb.	50.000
Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.	İstanbul - 2019	Otel vb. Konaklama Yerlerinin Faaliyetleri (Günlük Temizlik ve Yatak Yapma Hizmeti Sağlanan Yerlerin Faaliyetleri)(Kendi Müşterilerine Restoran Hizmeti Vermeyenler ile Devremülkler Hariç)	50.000
İnterсер Dış Ticaret Servis ve İşletmeleri A.Ş.	İstanbul - 1984	Gümrük Komisyoncularının Faaliyetleri	245.000
Uzman Enerji Elektrik Üretim Ltd.Şti.	İstanbul - 2007	Seramik Sıhhi Ürünlerin İmalatı	145.000
GYE Elektrik Üretim A.Ş.	İstanbul - 2006	Seramik Sıhhi Ürünlerin İmalatı	14.400.000
Meç Enerji Elektrik Üretim Ltd.Şti.	İstanbul - 2007	Seramik Sıhhi Ürünlerin İmalatı	145.000

Mikron-s Mikronize Min.End.Ve Tic.A.Ş.	İstanbul – 2003	Seramik Sıhhi Ürünlerin İmalatı	26.080.000
Prodek Mekan Tasarımı Proje Dekorasyon Ürünleri Sanayi ve Tic. A.Ş.	İstanbul – 2010	Seramik Sıhhi Ürünlerin İmalatı	10.000.000
Seranit Granit Seramik San. A.Ş.	İstanbul - 1991	"Banyo Küvetleri, Lavabolar, Eviyeler, Klozet Kapakları, Tuvalet Taşı ve Rezervuarları İle Seramikten Karo ve Fayans vb. Sıhhi Ürünlerin Toptan Ticareti (Seramik, Cam, Mermer, Plastik, Mermerit, Demir, Çelik, Bakır veya Alüminyum vb.)"	80.000.000
Yapımek Yapı Mekanik ve End.Tic. A.Ş.	İstanbul – 2012	Asansör, Yürüyen Merdivenlerin, Yürüyen Yolların, Otomatik ve Döner Kapıların Bakım ve Onarımı Dahil Kurulum İşleri	100.000
Sinpaş Tasarruf Finansman A.Ş.	İstanbul – 2021	Yurtiçi bireysel ve kurumsal ticari muameleye yönelik olarak faizsiz finansman esaslarına göre faaliyetler	100.000.000
Boğaziçi Eğitim Hizmetleri Ticaret A.Ş.	İstanbul – 1996	Eğitim Hizmetleri	105.000.000
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	İstanbul – 2005	Tesis Bünyesindeki Kombine Destek Hizmetleri (İşletme veya Tesis Bünyesindeki Temizlik, Bakım, Çöplerin Bertarafı, Koruma ve Güvenlik, Posta Dağıtımı, Çamaşırhane, Resepsiyon vb. Yardımcı Hizmet ve Görevlerin Birden Fazlasının Sağlanması)	500.000
Doğu İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş.	İstanbul - 2021	Tesis Bünyesindeki Kombine Destek Hizmetleri (İşletme veya Tesis Bünyesindeki Temizlik, Bakım, Çöplerin Bertarafı, Koruma ve Güvenlik, Posta Dağıtımı, Çamaşırhane, Resepsiyon vb. Yardımcı Hizmet ve Görevlerin Birden Fazlasının Sağlanması)	3.000
Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	İstanbul - 2021	Tesis Bünyesindeki Kombine Destek Hizmetleri (İşletme veya Tesis Bünyesindeki Temizlik, Bakım, Çöplerin Bertarafı, Koruma ve Güvenlik, Posta Dağıtımı, Çamaşırhane, Resepsiyon vb. Yardımcı Hizmet ve Görevlerin Birden Fazlasının Sağlanması)	100.000
Ha Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnşaat Enerji Ortaklığı A.Ş.	İstanbul - 2013	Gayrimenkul Acentaların Faaliyetleri (Gayrimenkulün Ücret veya Sözleşme Temeline Dayalı Olarak Satın Alınması, Satılması ve Kiralanmasında Aracılık vb.	2.662.000
Oswe Real Estate GmbH	Almanya – Frankfurt – 2013	Ticari Gayrimenkul	2.000.000 €
Royal Ev Tekstil Pazarlama Tic.Ltd.Şti.	Denizli-2001	Tekstil Ürünleri Perakende Ticareti	10.000
Sinpaş Aqua City Denizli Toplu Yapı Site Yön.	Denizli – 2017	Site yönetimi	
Piramid Petrol Enerji San. ve Tic. Ltd Şti.	Denizli-2011	Akaryakıt Ticareti	500.000
Inter Mondial Tekstil Ticaret Ltd.Şti.	Denizli-1992	Dış Ticaret	500.000



Alper İç ve Dış Tic.Ltd.Şti.	Denizli-2001	Dış Ticaret	500.000
Kuzey Deniz Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	İzmir-2014	İnşaat	33.000.000
Salbakos Enerji İnşaat Turizm ve Sanayi Yatırımları Ltd.Şti.	Denizli-2013	Enerji	150.000
Birlik Çimento Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Denizli-1997	Çimento	4.000.000
Batı Ege Tarım ve Tarımsal Lojistik A.Ş.	Denizli – 2015	İnşaat - Lojistik	100.533.000
San Ysidro A.Ş.	İstanbul-2020	Dış Ticaret-Yatırım	100.000

8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü

İhraççı'nın doğrudan veya dolaylı bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler

9.1.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla ihraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi:

İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla maddi duran varlıklara ilişkin detay ve bakiye aşağıda paylaşılmıştır.

30.06.2023	Maliyet Bedeli	Birikmiş Amortisman	Net Değer
Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri	237.108	(155.787)	81.321
Binalar	2.447.998	(1.025.330)	1.422.668
Tesis, Makine ve Cihazlar	71.677	(52.419)	19.258
Taşıtlar	33.000	(33.000)	-
Demirbaşlar	1.568.559	(1.083.145)	485.414
Toplam	4.358.342	(2.349.681)	2.008.661

Edinilmesi planlanan maddi duran varlıklar ve finansal ya da faaliyet kiralaması yoluyla edinilen maddi duran varlık bulunmamaktadır.

Finansal ya da faaliyet kiralaması yoluyla edinilen maddi duran varlıklar bulunmamaktadır.

Şirket gayrimenkul portföyünü finansal tablolarda stok (mamuller & yarı mamuller) ve yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflamakta olup 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönem itibarıyla mamuller ve yatırım amaçlı gayrimenkullere dair detaylar aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Yarı mamuller altında 556 ada 10 parselde yer alan Denizli Sinpaş Aquacity F2 kule blok bulunmaktadır. Ekim ayında hazırlanan değerlendirme raporlarına göre inşaat ilerleme seviyesi %94,5 olup inşaatın yarı mamuller altındaki defter değeri 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönem itibarıyla 118.721.377 TL'dir.



BATI EGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
 Kayalar Mah. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
 F1 Blok Kat:19 Merkezefendi / DENİZLİ
 Gökçınır Vergi Dairesi: 292 060 98 42



Malik	Parsel /Ada Blok /No	Cinsi	Edinildiği Yıl *	m2	Mevkii	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiralayan Kişi / Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Batı Ege GYO	556 ada 4 parsel	İki katlı betonarme bina	11-12/06-2014	8194	Merkezefendi / Denizli	334.420.000	Yatırım amaçlı gayrimenkul	Metro Grosmarket Ltd.Şti	15.07.2014-14.07.2029	14.000.000
Batı Ege GYO	556 ada 11 parsel	İki katlı Betonarme 68 adet bağımsız bölüm (dükkan)	11-2012/06-2016	37219	Merkezefendi / Denizli	557.030.000	Yatırım amaçlı gayrimenkul	Muhtelif kiracılar	2023-2036 arasında değişmektedir	24.000.000
Batı Ege GYO	556 Ada 5 Parsel	Arsa	11-2012	92343	Merkezefendi / Denizli	964.985.000	Yatırım amaçlı gayrimenkul	-	-	-
Batı Ege GYO	557 Ada 1 Parsel	Arsa	11-2012	10108	Merkezefendi / Denizli	4.170.000	Yatırım amaçlı gayrimenkul	-	-	-
Batı Ege GYO	556 Ada 6 Parsel	Arsa	11-2012	10123	Merkezefendi / Denizli	74.405.000	Yatırım amaçlı gayrimenkul	-	-	-
Batı Ege GYO	556 Ada 7 Parsel	Arsa	11-2012	3374	Merkezefendi / Denizli	1.875.000	Yatırım amaçlı gayrimenkul	-	-	-
Batı Ege GYO	556 Ada 8 Parsel	Arsa	11-2012	3384	Merkezefendi / Denizli	1.880.000	Yatırım amaçlı gayrimenkul	-	-	-
Batı Ege GYO	556 Ada 10 Parsel	Ticari Bağımsız bölüm	11-2012/08-2017	27	Merkezefendi / Denizli	955.000	Yatırım amaçlı gayrimenkul	-	-	-
Batı Ege GYO	556 Ada 10 Parsel	Ticari Bağımsız bölüm	11-2012/08-2017	149	Merkezefendi / Denizli	5.185.000	Yatırım amaçlı gayrimenkul	-	-	-
Batı Ege GYO	556 Ada 10 Parsel	Ticari Bağımsız bölüm	11-2012/01-2018	115	Merkezefendi / Denizli	927.555	Maddi Duran Varlıklar	-	-	-
Batı Ege GYO	556 ada 10 Parsel, A1 Blok -1	Mesken	11-2012/08-2017	164	Merkezefendi / Denizli	446.479	Stoklar / Mamuller	-	-	-
Batı Ege GYO	556 ada 10 Parsel, A1 Blok -4	Mesken	11-2012/08-2017	151	Merkezefendi / Denizli	412.263	Stoklar / Mamuller	-	-	-
Batı Ege GYO	556 ada 10 Parsel, A1 Blok -6	Mesken	11-2012/08-2017	151	Merkezefendi / Denizli	412.263	Stoklar / Mamuller	-	-	-
Batı Ege GYO	556 ada 10 Parsel, A1 Blok -8	Mesken	11-2012/08-2017	151	Merkezefendi / Denizli	412.263	Stoklar / Mamuller	-	-	-
Batı Ege GYO	556 ada 10 Parsel, A1 Blok -10	Mesken	11-2012/08-2017	151	Merkezefendi / Denizli	412.263	Stoklar / Mamuller	-	-	-
Batı Ege GYO	556 ada 10 Parsel, B1A Blok -4	Mesken	11-2012/08-2017	136	Merkezefendi / Denizli	370.048	Stoklar / Mamuller	-	-	-
Batı Ege GYO	556 ada 10 Parsel, B1A Blok -6	Mesken	11-2012/08-2017	139	Merkezefendi / Denizli	380.998	Stoklar / Mamuller	-	-	-
Batı Ege GYO	556 ada 10 Parsel, B1A Blok -8	Mesken	11-2012/08-2017	136	Merkezefendi / Denizli	370.048	Stoklar / Mamuller	-	-	-
Batı Ege GYO	556 ada 10 Parsel, B1A Blok -12	Mesken	11-2012/08-2017	136	Merkezefendi / Denizli	370.048	Stoklar / Mamuller	-	-	-
Batı Ege GYO	556 ada 10 Parsel, B1A Blok -14	Mesken	11-2012/08-2017	139	Merkezefendi / Denizli	380.998	Stoklar / Mamuller	-	-	-
Batı Ege GYO	556 ada 10 Parsel, B1A Blok -18	Mesken	11-2012/08-2017	139	Merkezefendi / Denizli	380.998	Stoklar / Mamuller	-	-	-
Batı Ege GYO	556 ada 10 Parsel, B1A Blok -20	Mesken	11-2012/08-2017	144	Merkezefendi / Denizli	392.638	Stoklar / Mamuller	-	-	-
Batı Ege GYO	556 ada 10 Parsel,	Mesken	11-2012/08-2017	139	Merkezefendi / Denizli	380.998	Stoklar / Mamuller	-	-	-

BATİ EGE GAYRİMENKUL

YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Kayalar Mah. 0330 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi

F1 Blok Daire:19 Merkezefendi / DENİZLİ

Göknar / Vergi Dairesi: 292 060 98 42

Bati Ege GYO	556 ada 10 Parsel, C7 Blok -3	Mesken	11-2012/08-2017	196	Merkezefendi / Denizli	538.673	Stoklar / Mamuller	-	-	-
Bati Ege GYO	556 ada 10 Parsel, C7 Blok -9	Mesken	11-2012/08-2017	198	Merkezefendi / Denizli	541.469	Stoklar / Mamuller	-	-	-
Bati Ege GYO	556 ada 10 Parsel, C7 Blok -11	Mesken	11-2012/08-2017	198	Merkezefendi / Denizli	541.469	Stoklar / Mamuller	-	-	-
Bati Ege GYO	556 ada 10 Parsel, C7 Blok -14	Mesken	11-2012/08-2017	198	Merkezefendi / Denizli	540.500	Stoklar / Mamuller	-	-	-
Bati Ege GYO	556 ada 10 Parsel, D1 Blok -7	Mesken	11-2012/08-2017	143	Merkezefendi / Denizli	391.200	Stoklar / Mamuller	-	-	-
Bati Ege GYO	556 ada 10 Parsel, D2 Blok -12	Mesken	11-2012/08-2017	141	Merkezefendi / Denizli	382.188	Stoklar / Mamuller	-	-	-
Bati Ege GYO	556 ada 10 Parsel, D2 Blok -13	Mesken	11-2012/08-2017	141	Merkezefendi / Denizli	382.673	Stoklar / Mamuller	-	-	-
Bati Ege GYO	556 ada 10 Parsel, D2 Blok -16	Mesken	11-2012/08-2017	143	Merkezefendi / Denizli	388.109	Stoklar / Mamuller	-	-	-
Bati Ege GYO	556 ada 10 Parsel, D2 Blok -17	Mesken	11-2012/08-2017	141	Merkezefendi / Denizli	382.673	Stoklar / Mamuller	-	-	-
Bati Ege GYO	556 ada 10 Parsel, D2 Blok -20	Mesken	11-2012/08-2017	141	Merkezefendi / Denizli	382.673	Stoklar / Mamuller	-	-	-
Bati Ege GYO	556 ada 10 Parsel, D2 Blok -21	Mesken	11-2012/08-2017	143	Merkezefendi / Denizli	388.593	Stoklar / Mamuller	-	-	-
Bati Ege GYO	556 ada 10 Parsel, D2 Blok -24	Mesken	11-2012/08-2017	141	Merkezefendi / Denizli	382.673	Stoklar / Mamuller	-	-	-
Bati Ege GYO	556 ada 10 Parsel, D2 Blok -25	Mesken	11-2012/08-2017	141	Merkezefendi / Denizli	382.673	Stoklar / Mamuller	-	-	-
Bati Ege GYO	556 ada 10 Parsel, D2 Blok -29	Mesken	11-2012/08-2017	141	Merkezefendi / Denizli	383.158	Stoklar / Mamuller	-	-	-
Bati Ege GYO	556 ada 10 Parsel, D2 Blok -33	Mesken	11-2012/08-2017	141	Merkezefendi / Denizli	383.158	Stoklar / Mamuller	-	-	-
Bati Ege GYO	556 ada 10 Parsel, D2 Blok -37	Mesken	11-2012/08-2017	143	Merkezefendi / Denizli	388.593	Stoklar / Mamuller	-	-	-
Bati Ege GYO	556 ada 10 Parsel, D3 Blok -8	Mesken	11-2012/08-2017	128	Merkezefendi / Denizli	346.581	Stoklar / Mamuller	-	-	-
Bati Ege GYO	556 ada 10 Parsel, D3 Blok -9	Mesken	11-2012/08-2017	143	Merkezefendi / Denizli	388.109	Stoklar / Mamuller	-	-	-
Bati Ege GYO	556 ada 10 Parsel, D3 Blok -12	Mesken	11-2012/08-2017	141	Merkezefendi / Denizli	382.673	Stoklar / Mamuller	-	-	-
Bati Ege GYO	556 ada 10 Parsel, D4 Blok -1	Mesken	11-2012/08-2017	137	Merkezefendi / Denizli	370.943	Stoklar / Mamuller	-	-	-
Bati Ege GYO	556 ada 10 Parsel, D5 Blok -1	Mesken	11-2012/08-2017	137	Merkezefendi / Denizli	370.943	Stoklar / Mamuller	-	-	-
Bati Ege GYO	556 ada 10 Parsel, F1 Blok -5	Mesken	11-2012/01-2018	93	Merkezefendi / Denizli	366.262	Stoklar / Mamuller	-	-	-
Bati Ege GYO	556 ada 10 Parsel, F1 Blok -15	Mesken	11-2012/01-2018	64	Merkezefendi / Denizli	207.208	Stoklar / Mamuller	-	-	-
Bati Ege GYO	556 ada 10 Parsel, F1 Blok -18	Mesken	11-2012/01-2018	88	Merkezefendi / Denizli	282.791	Stoklar / Mamuller	-	-	-
Bati Ege GYO	556 ada 10 Parsel, F1 Blok -19	Mesken	11-2012/01-2018	88	Merkezefendi / Denizli	283.282	Stoklar / Mamuller	-	-	-
At Finansal Kiralama A.Ş.**	556 ada 10 Parsel, F1 Blok -52	Mesken	11-2012/01-2018	125	Merkezefendi / Denizli	360.400	Stoklar / Mamuller	-	-	-
At Finansal Kiralama A.Ş.**	556 ada 10 Parsel, F1 Blok -55	Mesken	11-2012/01-2018	69	Merkezefendi / Denizli	198.695	Stoklar / Mamuller	-	-	-



Arı Finansal Kiralama A.Ş.**	556 ada 10 Parsel, F1 Blok -99	Mesken	11- 2012/01- 2018	71	Merkezefendi / Denizli	203.567	Stoklar / Mamuller	-	-	-
Batı Ege GYO	556 ada 10 Parsel, F1 Blok -309	Mesken	11- 2012/01- 2018	64	Merkezefendi / Denizli	207.698	Stoklar / Mamuller	-	-	-
Batı Ege GYO	556 ada 10 Parsel, F1 Blok -311	Mesken	11- 2012/01- 2018	60	Merkezefendi / Denizli	194.818	Stoklar / Mamuller	-	-	-
Batı Ege GYO	556 ada 10 Parsel, F1 Blok -312	Mesken	11- 2012/01- 2018	64	Merkezefendi / Denizli	207.691	Stoklar / Mamuller	-	-	-
Batı Ege GYO	556 ada 10 Parsel, F2 Blok	Mesken	11-2012		Merkezefendi / Denizli	118.721.377	Stoklar / Yan mamuller	-	-	-

* İlk tarih arsa edinim tarihi ikinci tarih yapı ruhsatı tarihidir.

** Tapu devri yapılmış ancak henüz teslim edilmemiş 3 adet bağımsız bölüm.

9.1.2. İhraççının maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:

Yoktur.

9.1.3. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi

30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönem itibarıyla Metro Grossmarket Binası ve Aqua Mall AVM üzerinde, HSBC Kredisi sözleşmesi dahilinde 125.000.000 TL ipotek bulunmaktadır. Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine 325.000.000 TL bedel ile 556 Ada 5 Parsel arsası üzerinde 1. dereceden ipotek bulunmaktadır. Ayrıca Şirket'in stoklarında yer alan Aquacity üzerinde yer alan 28 adet bağımsız bölüm için Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine 106.650.000 TL ipotek bulunmaktadır.

Varlık Cinsi	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı (TL)
Metro Grossmarket Binası	İpotek	HSBC Bank A.Ş.	İnşaat Faaliyetleri İçin Kullanılan Kredi	29.03.2017	125.000.000
Aqua Mall AVM	İpotek	HSBC Bank A.Ş.	İnşaat Faaliyetleri İçin Kullanılan Kredi		
556 Ada 5 Parsel	İpotek	Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	İnşaat Faaliyetleri İçin Kullanılan Kredi	19.12.2016	325.000.000
Denizli Sinpaş Aquacity'de yer alan A1-1, A1-4, A1-6, A1-8, A1- 10, C1-3, C1-5, C1-7, C4-4, C4-6, C4-7, C4-8, C4-10, C4-11, C4-12, C4- 14, C7-1, C7-3, C7-9, C7-11, C7- 14, D2-12, D2-16, D2-20, D4-1, D5- 1, F1-18, F1-19 nolu taşınmazlar	İpotek	Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	İnşaat Faaliyetleri İçin Kullanılan Kredi	11.03.2019	106.650.000

Şirket tarafından verilen teminat rehin ve ipoteklere ilişkin bilgi aşağıda paylaşılmaktadır. Söz konusu tutarın 556.650.000 TL'si yukarıda bahsedilen ipotek tutarları toplamı olup 1.006.432 TL'si ise verilen teminat mektuplarıdır.

Şirket tarafından verilen TRİ' ler**30.06.2023**

A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	557.656.432
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-
D. Diğer verilen TRİ' lerin toplam tutarı	-
i. Ana ortak lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Şirket şirketleri lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine verilmiş olan TRİ	-

Toplam**557.206.080****9.1.4. Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi**

Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değeri bilinmemektedir. Diğer yandan finansal tablolarda stok ve yatırım amaçlı gayrimenkuller arasında izlenen gayrimenkul portföyünün gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

Maddi Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri*	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL) - Dönem Değer Artışı
556 ada 4 parsel/ İki katlı betonarme bina	11-12/06-2014	334.420.000	2023/531/ 10.08.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul	101.320.000
556 ada 11 parsel/ İki katlı Betonarme - 68 adet bağımsız bölüm (dükkan)	11-2012/06-2016	557.030.000	2023/532/ 10.08.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul	133.710.000
556 Ada 5 Parsel/ Arsa	11-2012	964.985.000	2023/533/ 10.08.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul	318.585.000
557 Ada 1 Parsel/ Arsa	11-2012	4.170.000	2023/533/ 10.08.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul	1.590.000
556 Ada 6 Parsel/ Arsa	11-2012	74.405.000	2023/533/ 10.08.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul	24.805.000
556 Ada 7 Parsel/ Arsa	11-2012	1.875.000	2023/533/ 10.08.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul	630.000
556 Ada 8 Parsel/ Arsa	11-2012	1.880.000	2023/533/ 10.08.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul	635.000
556 Ada 10 Parsel/ 2 adet Ticari Ünite	11-2012	6.140.000	2023/530/ 10.08.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul	1.055.000
556 Ada 10 Parsel/ F1- Blok 1 adet bağımsız bölüm	11-2012/01-2018	4.560.000	2023/530/ 10.08.2023	Maddi Duran Varlıklar	-
556 Ada 10 Parsel/ İnşaatı Tamamlanmış 67 adet konut	11-2012/08-2017	266.701.929	2023/530/ 10.08.2023	Stoklar / Mamuller	-
556 ada 10 Parsel, F2 Blok - İnşaatı %89,6 oranında Tamamlanmış 389 adet konut	11-2012	748.252.000	2023/530/ 10.08.2023	Stoklar / Yarı Mamuller	-

**30.06.2023 itibari ile değerdir

Diğer taraftan, Şirket'in gayrimenkul portföyüne ilişkin işbu izahname tarihi itibarıyla en güncel değerlendirme raporları, Ekim 2023 itibarıyla hazırlanmış olup; söz konusu raporlar kapsamında takdir edilen ekspertiz değerleri aşağıdaki gibidir:

Batı Ege GYO Gayrimenkul Portföyü	Ekim 2023 Tarihli Ekspertiz Raporu Değeri (TL)	Finansal Tablo Sınıflaması	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu
Metro Market Binası	366.050.000	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	2023/763 / 18.10.2023
Aqua Mall AVM	586.315.000	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	2023/764 / 18.10.2023
556 Ada 5 Parsel / Arsa (92.343 m ²)	1.054.560.000	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	2023/765 / 18.10.2023
557 Ada 1 Parsel / Arsa (10.108 m ²)	4.170.000	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	2023/765 / 18.10.2023
556 Ada 6 Parsel / Arsa (10.123 m ²)	80.985.000	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	2023/765 / 18.10.2023
556 Ada 7 Parsel / Arsa (3.374 m ²)	1.875.000	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	2023/765 / 18.10.2023
556 Ada 8 Parsel / Arsa (3.384 m ²)	1.880.000	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	2023/765 / 18.10.2023
556 Ada 10 Parsel / Aquacity / KE Blok / 2 Adet Ticari Ünite	6.595.000	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	2023/762 / 18.10.2023
556 Ada 10 Parsel / Aquacity / 1 Adet Ticari Ünite / F1 Blok	4.650.000	Maddi Duran Varlıklar	2023/762 / 18.10.2023
556 Ada 10 Parsel / Aquacity / İnşaatı tamamlanmış 63 Adet Konut	259.281.929	Stoklar / Mamul	2023/762 / 18.10.2023
556 Ada 10 Parsel / Aquacity / İnşaatı %94,5 Oranında Tamamlanmış 289 Adet Konut	790.397.000	Stoklar / Yarı Mamul	2023/762 / 18.10.2023
TOPLAM	3.156.758.929		

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler

9.2.1. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi

Şirket'in 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönem itibarıyla maddi olmayan duran varlıkları 0 TL bakiyeli (72.742 TL aktif değer – 72.742 TL amortisman) 'Haklar'dan oluşmaktadır. Söz konusu haklar bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır.

9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ihraççının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler

Yoktur.

9.2.3. İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi

Yoktur.

9.2.4. Maddi olmayan duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi

Yoktur.



**BATI EGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**
Kayaalar Mh. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
F1 Blok Daire:19 Merkezefendi / DEMİZLİ
Gönderim Vergi Dairesi: 292 060 98 42

**YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi

Yoktur.

9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi

Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri

Aşağıda yer alan tablolar, Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihlerinde sona eren finansal dönemlerine ait finansal verilerini içermektedir:

TL	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş			
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
VARLIKLAR				
Dönen Varlıklar	63.329.592	68.657.467	72.457.036	228.625.188
Nakit ve Nakit Benzerleri	858.817	3.544.203	3.884.477	10.775.506
Ticari Alacaklar	7.713.053	20.823.084	22.781.749	46.496.795
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	4.237.249	14.861.497	22.183.675	43.747.619
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	3.475.804	5.961.587	598.074	2.749.176
Diğer Alacaklar	370.465	367.733	247.531	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	327.607	265.388	181.476	-
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	42.858	102.345	66.055	-
Stoklar	45.077.716	39.336.629	26.134.604	145.713.482
Peşin Ödenmiş Giderler	165.004	160.664	19.408.675	25.639.405
Diğer Dönen Varlıklar	9.144.537	4.425.154	-	-
Duran Varlıklar	528.431.967	946.533.218	1.511.908.287	1.975.703.775
Ticari Alacaklar	2.520.315	605.467	18.734.232	8.640.502
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	1.311.885	334.030	17.558.397	8.631.091
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	1.208.430	271.437	1.175.835	9.411
Diğer Alacaklar	158.673	157.356	161.664	152.731
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	158.673	157.356	161.664	152.731
Stoklar	54.298.511	55.627.245	80.525.873	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	377.072.000	744.635.000	1.362.575.000	1.944.905.000
Maddi Duran Varlıklar	2.372.518	2.131.341	2.043.809	2.008.661
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	7.111	2.383	-	-
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	7.111	2.383	-	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	77.167.239	128.538.826	34.253.344	-
Diğer Duran Varlıklar	14.835.600	14.835.600	13.614.365	19.996.881
TOPLAM VARLIKLAR	591.761.559	1.015.190.685	1.584.365.323	2.204.328.963

Varlıklar

Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihli finansal tablolarına göre sırasıyla toplam varlıklarının yaklaşık %11, %7, %5 ve %10'u dönen varlıklardan, yaklaşık %89, %93, %95 ve %90'ı ise duran varlıklardan oluşmaktadır. Şirket'in varlıklarını ağırlıklı olarak dönen ve duran varlıklar altında sınıflanan stoklar ile duran varlıklar altında sınıflanan yatırım amaçlı gayrimenkuller oluşturmaktadır. Söz konusu bu iki kalem 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihli finansal tablolarına göre toplam varlıkların sırasıyla %81, %83, %93 ve %95'ini oluşturmaktadır.

Şirket'in toplam varlıkları 31.12.2021 ve 31.12.2022 itibarıyla yıldan yıla sırası ile %72 ve %56 artış göstermiş olup artışın temel sebebi yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki yıldan yıla değer artışlarıdır.

Dönen Varlıklar

Şirket dönen varlıkları içerisindeki en yüksek pay "Stoklar" kalemidir. 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihli finansal tablolarına göre stokların dönen varlıklar içerisindeki payı sırasıyla %71, %57, %36 ve %64'dür.

31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihlerinde sona eren finansal dönemler itibarıyla ise ilişkili olmayan taraflardan kısa vadeli ticari alacakların önceki döneme göre artmış olduğu gözlemlenmektedir. Söz konusu artış temelde taksitli konut satışları kaynaklıdır.

Verilen sipariş avanslarındaki artış sebebiyle kısa vadeli peşin ödenmiş giderler 31.12.2022 ve 30.06.2023 itibarıyla 31.12.2021'e kıyasla artmış sırası ile 19.408.675 TL ve 25.639.405 TL gerçekleşmiştir.

Nakit ve Nakit Benzerleri

30.06.2023 itibarıyla 'Nakit ve nakit benzerleri' Şirket dönen varlıklarının %4,7'sini oluşturmaktadır ve ağırlıklı olarak vadesiz mevduattadır.

	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 30.06.2023
Kasa	9.816	32.066	15.878	13.904
Banka	845.903	3.512.137	3.868.599	10.761.602
Vadesiz Mevduat	845.903	3.512.137	3.868.599	10.761.602
Diğer Hazır Değerler	3.098	-	-	-
Toplam	858.817	3.544.203	3.884.477	10.775.506

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları, ağırlıklı olarak alacak senetlerinden oluşmaktadır. Şirket vadeli konut satışı gerçekleştirmekte olup alacak senetleri ise söz konusu konut satışlarının taksitlerinden oluşmaktadır. Alacak senetleri bakiyesindeki yıldan yıla farklılığın temel sebebi gayrimenkul satışlarının yıldan yıla farklılık gösterebilmesidir.

	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 30.06.2023
Kısa Vadeli Ticari Alacaklar (TL)				
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	4.237.249	14.861.497	22.183.675	43.747.619
Alacak Senetleri	1.507.323	1.551.158	1.679.161	2.482.502
Alacak Reeskontu (-)	3.027.432	14.106.494	20.752.507	41.364.459
Şüpheli Ticari Alacaklar	-297.506	-796.155	-247.993	-99.342
	273.324	273.767	41.710	271.531



<i>Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)</i>	-273.324	-273.767	-41.710	-271.531
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	3.475.804	5.961.587	598.074	2.749.176
Toplam	7.713.053	20.823.084	22.781.749	46.496.795

Kısa Vadeli Stoklar

30.06.2023 itibarıyla Şirket'in kısa vadeli mamulleri Denizli Sinpaş Aquacity'deki bağımsız bölümlerden (konutlardan) oluşmaktadır.

	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 30.06.2023
Kısa Vadeli Stoklar (TL)				
Mamuller	45.077.716	38.231.769	26.134.604	26.992.105
Ticari Mallar	-	1.104.860	-	-
Toplam	45.077.716	39.336.629	26.134.604	26.992.105

Diğer Dönen Varlıklar

Nakit benzerleri, ticari alacaklar ve stoklar dışında kalan Şirket dönen varlıklarının detayı aşağıda paylaşılmaktadır. Aşağıda yer alan tabloda detaylandırıldığı üzere, söz konusu varlıkların 30.06.2023 finansal tablo tarihi itibarıyla toplam dönen varlıklar içerisindeki payı %11'dir.

Verilen sipariş avanslarındaki artış sebebiyle kısa vadeli peşin ödenmiş giderler 31.12.2022 ve 30.06.2023 itibarıyla 31.12.2021'e kıyasla artmış sırası ile 19.408.675 TL ve 25.639.405 TL gerçekleşmiştir.

	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 30.06.2023
Peşin Ödenmiş Giderler	165.004	160.664	19.408.675	25.639.405
Diğer Alacaklar	370.465	367.733	247.531	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	327.607	265.388	181.476	-
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	42.858	102.345	66.055	-
Diğer Dönen Varlıklar	9.144.537	4.425.154	-	-
Toplam	9.680.006	4.953.551	19.656.206	25.639.405

Duran Varlıklar

İzahnameye konu finansal tablo dönemleri itibarıyla duran varlıklar yatırım amaçlı gayrimenkuller, stoklar, ertelenmiş vergi varlığı, ticari ve diğer alacaklar, maddi ve maddi olmayan duran varlıklar ile diğer varlıklardan oluşmaktadır. İlgili kalemlerin dönemler ve kalemler bazında dağılımı aşağıdaki tabloda paylaşılmıştır.



**BAĞI EGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**
Kıyalar Mh. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
F1 Blok Daire:19 Merkezefendi / DENİZLİ
Gözetim ve Denetim Dairesi: 292 060 98 42

**BAĞI EGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**
Kıyalar Mh. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
F1 Blok Daire:19 Merkezefendi / DENİZLİ
Gözetim ve Denetim Dairesi: 292 060 98 42

	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş
Duran Varlıklar (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	377.072.000	744.635.000	1.362.575.000	1.944.905.000
Stoklar	54.298.511	55.627.245	80.525.873	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	77.167.239	128.538.826	34.253.344	-
Ticari Alacaklar	2.520.315	605.467	18.734.232	8.640.502
Diğer Alacaklar	158.673	157.356	161.664	152.731
Maddi Duran Varlıklar	2.372.518	2.131.341	2.043.809	2.008.661
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	7.111	2.383	-	-
Diğer Duran Varlıklar	14.835.600	14.835.600	13.614.365	19.996.881
Toplam Duran Varlıklar	528.431.967	946.533.218	1.511.908.287	1.975.703.775

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin detay tablo aşağıda paylaşılmıştır.

Metro Grossmarket Binası, Denizli İli, Merkez Efendi İlçesi Kayaköy (Bozburun) Mahallesi'nde yer alan 556 Ada 4 Nolu parselde yer alan 2 katlı binadır. Denizli Sinpaş Aquacity'nin yanında yer almakta olup, Metro Grossmarket tarafından kiralanmıştır.

Aqua Mall AVM, Denizli İli, Merkez Efendi İlçesi Kayaköy (Bozburun) Mahallesi'nde yer alan Denizli Sinpaş Aquacity'nin önünde yer alan 556 Ada, 11 nolu parselde üzerine inşa edilmiş alışveriş merkezidir. Aqua Mall AVM 68 adet bağımsız bölümden (dükkan) oluşmaktadır.

556 ada 5,6,7,8 parsel ile 557 ada 1 parsel boş arsa niteliğindedir.

2 adet ticari unite ise Şirket'in Denizli Sinpaş Aquacity'de kira amaçlı elde tuttuğu bağımsız bölümlerdir.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri bağımsız değerleme uzmanları tarafından tespit edilmektedir. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31.12.2022 finansal tablolarında yer alan gerçeğe uygun değerleri, Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış 06.01.2023 tarihli değerleme raporlarından temin edilmiştir.

30.06.2023 finansal tablolarında yer alan gerçeğe uygun değerleri ise Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 07 Ağustos 2023 tarihli taşınmazların değerleri için hazırlanmış değerleme raporlarından, 30 Haziran 2023 tarihli değerlerini gösteren bilgi notlarından temin edilerek finansal tablolara yansıtılmıştır.

	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Metro Market Binası	64.400.000	133.800.000	233.100.000	334.420.000
Aqua Mall AVM	153.000.000	261.616.000	423.320.000	557.030.000
556 Ada 5 Parsel / Arsa (92.343 m2)	136.700.000	318.585.000	646.400.000	964.985.000
557 Ada 1 Parsel / Arsa (10.108 m2)	2.060.000	2.155.000	2.580.000	4.170.000
556 Ada 6 Parsel / Arsa (10.123 m2)	18.067.000	24.450.000	49.600.000	74.405.000
556 Ada 7 Parsel / Arsa (3.374 m2)	410.000	430.000	1.245.000	1.875.000
556 Ada 8 Parsel / Arsa (3.384 m2)	410.000	430.000	1.245.000	1.880.000
Ticari Ünite KE Blok 1 (27 m2)	315.000	493.000	790.000	955.000
Ticari Ünite KE Blok 2 (149 m2)	1.710.000	2.676.000	4.295.000	5.185.000
Toplam	377.072.000	744.635.000	1.362.575.000	1.944.905.000

Diğer taraftan, Şirket'in gayrimenkul portföyüne ilişkin işbu izahname tarihi itibarıyla en güncel değerleme raporları, Ekim 2023 itibarıyla hazırlanmış olup; söz konusu raporlar kapsamında takdir edilen ekspertiz değerleri aşağıdaki gibidir:

Batı Ege GYO Gayrimenkul Portföyü	Ekim 2023 Tarihli Ekspertiz Raporu Değeri (TL)	Finansal Tablo Sınıflaması	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu
Metro Market Binası	366.050.000	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	2023/763 / 18.10.2023
Aqua Mall AVM	586.315.000	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	2023/764 / 18.10.2023
556 Ada 5 Parsel / Arsa (92.343 m ²)	1.054.560.000	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	2023/765 / 18.10.2023
557 Ada 1 Parsel / Arsa (10.108 m ²)	4.170.000	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	2023/765 / 18.10.2023
556 Ada 6 Parsel / Arsa (10.123 m ²)	80.985.000	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	2023/765 / 18.10.2023
556 Ada 7 Parsel / Arsa (3.374 m ²)	1.875.000	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	2023/765 / 18.10.2023
556 Ada 8 Parsel / Arsa (3.384 m ²)	1.880.000	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	2023/765 / 18.10.2023
556 Ada 10 Parsel / Aquacity / KE Blok / 2 Adet Ticari Ünite	6.595.000	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	2023/762 / 18.10.2023
556 Ada 10 Parsel / Aquacity / 1 Adet Ticari Ünite / F1 Blok	4.650.000	Maddi Duran Varlıklar	2023/762 / 18.10.2023
556 Ada 10 Parsel / Aquacity / İnşaatı tamamlanmış 63 Adet Konut	259.281.929	Stoklar / Mamul	2023/762 / 18.10.2023
556 Ada 10 Parsel / Aquacity / İnşaatı %94,5 Oranında Tamamlanmış 289 Adet Konut	790.397.000	Stoklar / Yarı Mamul	2023/762 / 18.10.2023
TOPLAM	3.156.758.929		

Uzun Vadeli Stoklar

31.12.2022 itibarıyla Şirket'in uzun vadeli yarı mamulleri ise Denizli Sinpaş Aquacity kapsamında inşaa edilen F2 blok inşaat maliyetlerden oluşmaktadır. 30.06.2023 itibarıyla uzun vadeli stok bakiyesi sıfırlanmış; inşaatı devam eden F2 blok sadece kısa vadeli stoklarda izlenmeye başlanmıştır.

	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 30.06.2023
Uzun Vadeli Stoklar (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Yarı Mamuller	54.298.511	55.627.245	80.525.873	-
Toplam	54.298.511	55.627.245	80.525.873	-



**BATI EGE GAYRIMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**
Kavalar Mh. 630 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
F1 Blok Daire: 19 Merkezefendi / DENİZLİ
Göknar Yürü Dairesi: 292 060 98 42

**YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

Şirket'in uzun vadeli ticari alacakları Şirket tarafından gerçekleştirilen taksitli konut satışları kaynaklı alacak senetlerinden ve ilişkili taraflardan ticari alacaklardan oluşmaktadır.

	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 30.06.2023
Uzun Vadeli Ticari Alacaklar (TL)				
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	1.311.885	334.030	17.558.397	8.631.091
Alacak Senetleri	1.694.983	414.500	17.612.249	8.631.091
Alacak Reeskontu (-)	-383.098	-80.470	-53.852	-
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	1.208.430	271.437	1.175.835	9.411
Toplam	2.520.315	605.467	18.734.232	8.640.502

Maddi Duran Varlıklar

30.06.2023 itibariyle Şirket'in maddi duran varlıklarının toplam net bakiyesi 2.008.661 TL'dir.

Maddi Duran Varlıklar (TL.)	Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri	Binalar	Tesis, Makine ve Cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
Maliyet Bedeli						
31.12.2020 bakiye	237.108	2.447.998	71.677	33.000	1.313.307	4.103.090
31.12.2021 bakiye	237.108	2.447.998	71.677	33.000	1.326.375	4.116.158
31.12.2022 bakiye	237.108	2.447.998	71.677	33.000	1.475.422	4.265.205
30.06.2023 bakiye	237.108	2.447.998	71.677	33.000	1.568.559	4.358.342
Birikmiş Amortismanlar						
31.12.2020 bakiye	-119.182	-717.038	-37.412	-33.000	-823.940	-1.730.572
31.12.2021 bakiye	-133.848	-840.558	-43.424	-33.000	-933.987	-1.984.817
31.12.2022 bakiye	-148.515	-964.078	-49.437	-33.000	-1.026.366	-2.221.396
30.06.2023 bakiye	-155.787	-1.025.330	-52.419	-33.000	-1.083.145	-2.349.681
Net Değer						
31.12.2020	117.926	1.730.960	34.265	0	489.367	2.372.518
31.12.2021	103.260	1.607.440	28.253	0	392.388	2.131.341
31.12.2022	88.593	1.483.920	22.240	0	449.056	2.043.809
30.06.2023	81.321	1.422.668	19.258	0	485.414	2.008.661

Diğer Duran Varlıklar

Şirket'in diğer duran varlık bakiyesi sadece devreden KDV bakiyesinden oluşmaktadır.

	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 30.06.2023
Duran Varlıklar (TL)				
Diğer Duran Varlıklar	14.835.600	14.835.600	13.614.365	19.996.881



BATI EGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Kavaklı MH. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
Blok Daire: 9 Merkezefendi / DENİZLİ
Göknar Vergi Dairesi: 292 060 98 42

BAKİYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kaynaklar

TL	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş			
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
KAYNAKLAR				
Kısa Vadeli Yükümlülükler	614.246.752	885.938.750	704.927.453	401.544.532
Kısa Vadeli Borçlanmalar	-	-	-	89.000.000
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	188.168.290	153.420.628	260.482.772	300.791.804
Ticari Borçlar	1.312.293	1.393.429	24.154.142	7.416.319
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	228.728	300.884	23.046.944	4.181.801
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	1.083.565	1.092.545	1.107.198	3.234.518
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	92.506	99.887	308.065	164.140
Diğer Borçlar	423.606.058	730.821.830	415.379.137	2.245.780
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11.766	18.827	551.750	692.295
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	423.594.292	730.803.003	414.827.387	1.553.485
Ertelenmiş Gelirler	985.591	106.943	4.410.883	946.799
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	-	-	-	880.103
Kısa Vadeli Karşılıklar	82.014	96.033	192.454	99.587
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	82.014	96.033	192.454	99.587
Uzun Vadeli Yükümlülükler	257.427.414	521.361.934	533.061.950	1.136.642.887
Uzun Vadeli Borçlanmalar	143.307.945	337.469.498	253.339.028	286.426.357
Diğer Borçlar	113.880.330	183.501.791	204.593.532	662.431.485
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	814.227	857.929	1.269.560	2.049.073
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	113.066.103	182.643.862	203.323.972	660.382.412
Ertelenmiş Gelirler	121.364	152.816	74.502.409	137.227.850
Uzun Vadeli Karşılıklar	117.775	237.829	626.981	240.216
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	117.775	237.829	626.981	240.216
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	-	-	50.316.979
ÖZKAYNAKLAR	-279.912.607	-392.109.999	346.375.920	666.141.544
Ödenmiş Sermaye	5.000.000	5.000.000	500.000.000	525.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birkmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	2.508	-27.663	-248.581	-267.439
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	-107.770.284	-284.915.115	-397.082.336	-153.375.499
Net Dönem Karı / Zararı	-177.144.831	-112.167.221	243.706.837	294.784.482
TOPLAM KAYNAKLAR	591.761.559	1.015.190.685	1.584.365.323	2.204.328.963

Kısa ve Uzun Vadeli Finansal Borçlanmalar ile İlişkili Taraflara Ticari Olmayan Borçlar

30.06.2023 itibarıyla Şirket'in kısa ve uzun vadeli finansal borçları toplamı 676.218.161 TL'dir. Söz konusu borcun tamamı banka kredilerinden oluşmakta olup söz konusu bakiyenin %13'ü TL, %87'si ise EUR'dur.

	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 30.06.2023
Kısa Vadeli Borçlanmalar	-	-	-	89.000.000
Banka Kredileri	-	-	-	89.000.000
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	188.168.290	153.420.628	260.482.772	300.791.804
Banka Kredileri	188.168.290	153.420.628	260.482.772	300.791.804
Uzun Vadeli Finansal Borç Toplamı	143.307.945	337.469.498	253.339.028	286.426.357
Banka Kredileri	143.307.945	337.469.498	253.339.028	286.426.357
Finansal Borçlar Toplamı	331.476.235	490.890.126	513.821.800	676.218.161