

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
İZAHNAME

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu'na 22.11.2023 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın 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 hamiline yazılı payların halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, ortaklığımızın (www.batiegegyo.com.tr) adresli internet sitesinde ve halka arzda satışa aracılık edecek Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin (www.halkyatirim.com.tr) adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu'nun 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özetin yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.



BATI EGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Kavala/İzmir 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Site
E Blok Daire:19 Merkezefendi / DENİZLİ
Gökdere Vergi Dairesi: 292 000 034

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

“Bu İzahname, “düşünülmektedir”, “planlanmaktadır”, “hedeflenmektedir”, “tahmin edilmektedir”, “beklenmektedir” gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece İzahname’nin yayım tarihindeki öngörülerini ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraçcının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.”



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

BAK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İÇİNDEKİLER

1. İZAHNAMESİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER	8
2. ÖZET	10
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER	33
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	33
5. RİSK FAKTÖRLERİ	36
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER	57
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	73
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER	84
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER	87
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	94
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI	109
12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR	112
13. EĞİLİM BİLGİLERİ	112
14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	113
15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	113
16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	123
17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	124
18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	133
19. ANA PAY SAHİPLERİ	134
20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	137
21. DİĞER BİLGİLER	141
22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	148
23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	154
24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	156
25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR	165
26. BORSADA İŞLEM GÖRMeye İLİŞKİN BİLGİLER	198
27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER	199
28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	200
29. SULANMA ETKİSİ	201
30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	202
31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER	205
32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	205
33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ	214
34. İNCELEMeye AÇIK BELGELER	215
35. EKLER	215



**BATI EGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

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

KISALTMA VE TANIMLAR

A.Ş.	Anonim Şirketi
ABD Doları	Amerika Birleşik Devletleri'nin resmi para birimi
Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik	28.08.2012 tarihli ve 28395 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik
Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ	29.08.2012 tarihli ve 28396 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliği
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 parselde üzerine inşa edilmiş alışveriş merkezidir. Aqua Mall AVM 68 adet bağımsız bölümden (dükkan) oluşmaktadır.
ATM	Otomatik Para Çekme Makinesi (Automatic Teller Machine)
AVM	Alışveriş Merkezi
BİST/ Borsa/ Borsa İstanbul/BİAŞ	Borsa İstanbul A.Ş.
BSMV	Banka Sigorta Muameleleri Vergisi
Covid-19	Aralık 2019'da başlayan, Çin'in Hubei bölgesinin başkenti olan Wuhan kökenli SARS-CoV olarak adlandırılan yeni bir korona virüsün neden olduğu ve 11.03.2020'de Dünya Sağlık Örgütü tarafından ilan edilen Covid-19 pandemisi
ÇED	Çevresel Etki Değerlendirmesi
ÇED Raporu	Çevresel Etki Değerlendirmesi Raporu
ÇED Yönetmeliği	29.07.2022 tarih 31907 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği
Çevre Bakanlığı	T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği	19.09.2014 tarih ve 29115 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği
Çevre Kanunu	2872 sayılı Çevre Kanunu
Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği	29.07.2022 tarih 31907 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği
Dar Mükellef	Türkiye'de yerleşik olmayan kişi ve kurumların Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar nedeniyle vergi yükümlüsü olması durumu.
Denizli Aquacity / Sinpaş Aquacity	Denizli İli, Merkez Efendi İlçesi Kayaköy (Bozburun) Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Aquacity 556 ada 10 parsel üzerine inşa edilmiştir. 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.
Esas Sözleşme	Şirket'in Esas Sözleşmesi
GSYH	Gayri Safi Yurt İçi Hasıla
GVK	193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYO Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlan III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
GYODER	Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği
Halk Yatırım / Konsorsiyum Lideri/ Aracı Kurum	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Halka Arz Edilecek Paylar	Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 525.000.0000 TL'den 815.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 290.000.000 TL nominal değerli 290.000.000 adet C grubu pay
ISIN	Uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası



BATILGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
 Kayaar Mah. 30 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
 F1 Blok Kat: 19 Merkezefendi / DENİZLİ
 Göksuvar Vergi Dairesi: 292 060 98 42

HALK YATIRIM
 MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İhraççı / Şirket / Batı Ege GYO	Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar Kanunu	3194 sayılı İmar Kanunu
İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik	10.08.2005 tarihli ve 25902 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2005/9207 sayılı İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik
İYS	Ticari Elektronik İletişim Yönetim Sistemi
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
Kurumsal Yönetim İlkeleri	Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ekinde yer alan Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri
Kurumsal Yönetim Tebliği	03.01.2014 tarihli 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-17.1 Kurumsal Yönetim Tebliği
KVK	5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
m2	Metrekare
Metro Grossmarket / Metro	Metro Grossmarket Bakırköy Alışveriş Hizmetleri Ticaret Limited Şirketi
Metro Grossmarket Binası	Denizli İli, Merkez Efendi İlçesi Kayaköy (Bozburun) Mahallesi'nde yer alan 556 Ada 4 Nolu parselde yer alan 2 katlı binadır. Sinpaş Aquacity'in hemen yanında yer almakta olup, Metro Grossmarket tarafından kiralanmıştır.
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği	31.12.2020 tarihli ve 31351 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği
Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik	27.11.2014 tarihli ve 29188 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik
Pay Tebliği	22.06.2013 tarihli ve 28685 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan VII-128.1 Pay Tebliği
Resmi Gazete	Cumhurbaşkanlığı İdari İşler Başkanlığı Hukuk ve Mevzuat Genel Müdürlüğü'nce yayımlanan T.C. Resmi Gazetesi
Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği	28.06.2013 tarihli 28691 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-5.2 Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği
Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği	28.06.2013 tarihli ve 28691 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği
SPK/ Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
SPKn veya Sermaye Piyasası Kanunu	30.12.2012 tarihli ve 28513 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
TBK	6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TCMB	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
Ticaret Sicil Gazetesi	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
TKHK	6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
TMK	4721 sayılı Türk Medenî Kanunu
TTK	6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
VUK	10.01.1961, 11.01.1961 ve 12.01.1961 tarihli ve sırasıyla 10703, 10704 ve 10705 sayılı Resmi Gazeteler'de yayımlanan 213 sayılı Vergi Usul Kanunu
YMM	Yeminli Mali Müşavir



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

SINPAŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

I. BORSA GÖRÜŞÜ

Borsa İstanbul tarafından Kurul'a gönderilen 09.11.2023 tarihli görüş yazısında, diğer hususların yanında:

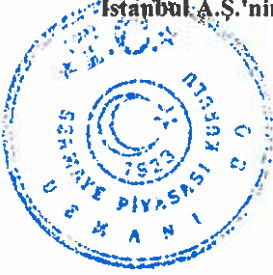
"1. Şirket paylarının halka arzı sonrasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 12'nci maddesi uyarınca payların Borsa kotuna alınması için Kurulunuzdan alınacak belgenin Borsamıza iletilmesi halinde Kotasyon Yönergesinin 12'nci maddesi çerçevesinde Şirket paylarının Yıldız Pazar'da işlem görebileceği,

2. Şirket hakkında hazırlanan hukukçu raporunun izahnamenin ekinde yer alması

hususlarının Kurulunuza iletilmesine karar verilmiştir."

ifadelerine yer verilmiştir.

İşbu Borsa İstanbul A.Ş. Görüşü, Borsa İstanbul A.Ş.'nin vereceği karara dönük herhangi bir taahhüt ya da bağlayıcılık oluşturmamak şartıyla, sadece SPK'nın görüş talebine cevap vermek amacıyla sınırlı olmak üzere mevcut bilgi ve belgeler dikkate alınarak hazırlanmıştır. İşbu Borsa İstanbul A.Ş. görüşüne dayanılarak alınacak kararlar sonucu doğabilecek zararlar nedeniyle Borsa İstanbul A.Ş.'nin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır.



BATİ EGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Kayalar Mh. 8030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
F1 Blok Daire 19 Merkezefendi / DENİZLİ
Gökpınar Vergi Dairesi: 292 060 98 42


MENKUL DEĞERLER A.Ş.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR

Şirket paylarının halka arzı için Sermaye Piyasası Kurulu ve Borsa İstanbul A.Ş. dışında herhangi bir kurumdan görüş veya onay alınmasına gerek bulunmamaktadır.



BATİ EGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Kayalar MN 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
F1 Blok Daire 19 Merkezefendi / DENİZLİ
Çokpınar Vergi Dairesi: 292 060 98 42

 MENKUL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

Bu izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İhraççı Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Sorumlu Olduğu Kısım
Ahmet ÇELİK Yönetim Kurulu Başkan Vekili 10/11/2023	Avni ÇELİK Yönetim Kurulu Başkanı 10/11/2023 BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Kayalar Mah. 3030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi F1 Blok Daire: 19 Merkezefendi / DENİZLİ Göktürk Vergi Dairesi: 292 060 98 42	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.		Sorumlu Olduğu Kısım
Menevşe ÖZDEMİR DİLİDÜZGÜN Müdür 10/11/2023	Zafer MUSTAFAOĞLU Genel Müdür Yardımcısı 10/11/2023	İZAHNAMENİN TAMAMI



Halk Yatırım
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İzahnamenin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Bağımsız Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluş Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım
Adı Soyadı : Ali ORDULU Görevi : Sorumlu Denetçi	31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022, 30.06.2023 ve 30.09.2023 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Özel Bağımsız Denetim Raporları

İlgili Gayrimenkul Değerleme Raporunu Hazırlayan Kuruluş Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım
Adı Soyadı : Engin AKDENİZ Görevi : Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı : Mustafa Kıvanç KILVAN Görevi : Sorumlu Değerleme Uzmanı	Gayrimenkul Değerleme Raporları



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

BAK KYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

2. ÖZET

A-GİRİŞ VE UYARILAR		
No.	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	- Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır. - Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir. - İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir. - Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	İzahnamenin tekrar kullanımını gündeme getirecek herhangi bir husus söz konusu değildir.

B-İHRAÇÇI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	İhraççı'nın ticaret unvanı Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'dir. İşletme adı bulunmamaktadır.
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki Statüsü : Anonim Şirket Tabi Olduğu Mevzuat : T.C. Kanunları Kurulduğu Ülke : Türkiye Cumhuriyeti Adresi : Kayalar Mahallesi, 6030 Sokak, Sinpaş Aqua City, F1 Blok, No:3/13, İç Kapı No:19, Merkezefendi / Denizli Tel : 0 258 371 99 00 İnternet Adresi : www.batiegegyo.com.tr
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek	Şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm kapsamında Kurul'un 27.07.2023 tarih ve E-12233903-340.02-40139 sayılı yazısı ile bildirilen 20.07.2023 tarih ve 40/832 sayılı kararının ardından 15.08.2023 tarihinde yapılan ve 16.08.2023 tarihinde



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

BATİ EGE GAYRİMENKUL
YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

şekilde
ihraçının
mevcut
faaliyetlerini
n ve
faaliyetlerine
etki eden
önemli
faktörlerin
tanımı ile
faaliyet
gösterilen
sektörler/paz
arlar
hakkında
bilgi

ticaret siciline tescil edilen Genel Kurul kararı ile Esas Sözleşme'sini değiştirerek Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi unvanı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ve Esas Sözleşme'nin 5'inci ve 6'ncı maddeleri uyarınca Şirket'in faaliyet alanları gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurul tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunmaktadır.

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 Türkiye'de 797 bin Denizli'de ise 11,1 bin konut satışı gerçekleşmiştir.

Konut Fiyatları

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

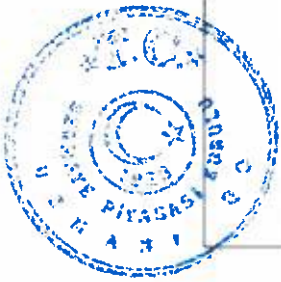
Yapı Ruhsatları ve İnşaat Maliyetleri

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 itibarıyla inşaat maliyetleri endeksi 1061,35 seviyesine ulaşarak yıldan yıla %62,3 artmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

MKK verilerine göre payları Borsa İstanbul'da işlem gören GYO sayısı 2014 yılında 31 iken; 2023 2. çeyrek itibarıyla 39'a yükselmiştir. 2023 2. çeyrek itibarıyla GYO'ların toplam piyasa değeri yaklaşık 210,9 milyar TL olup, ortalama fiili dolaşımdaki pay oranı da %34,0'dır.

Gayrimenkul sektörü irili ufaklı pek çok firmanın faaliyet gösterdiği rekabet yoğun bir alandır. Şirket'in faaliyetlerini sadece Denizli'de yürütüyor olması ve diğer illerde bulunmaması kapsam, arz potansiyeli ve yoğunlaşma açısından bir dezavantaj yaratmakla



BAT EGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Kayalar Mh. 030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
F1 Blok Daire:19 Merkezefendi / DENİZLİ
Gökpınar Velî Dairesi: 292 060 98 42

11
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

birlikte Şirket, Denizli'deki Sinpaş Aquacity ile müşteriler nezdinde önemli bir tanınırlık da elde etmiştir. Aquamall AVM ve Metro Market ise çok sayıda ziyaretçiyi ağırlamaktadır. Bu yönüyle Denizli Sinpaş Aquacity ve Şirket, Denizli nezdinde önemli bir marka olmuştur. Şirket gelecekte de benzer projelerde bu marka gücünü kullanma ve rakiplerinden ayrışma potansiyelini kullanmayı hedeflemektedir.

İzahnamenin özet bölümü B.3'te yer alan açıklamalar, aşağıdaki kaynaklardan faydalanılarak hazırlanmıştır:

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

B.4 İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi

Türkiye'de meydana gelen politik ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, sektörel dinamikler, gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyeti, döviz kurundaki dalgalanmalar, enflasyon beklentileri, inşaat yatırımindaki girdi maliyetleri ve girdi maliyetlerine bağlı olarak inşaat stoklarındaki değer artışları, enerji fiyatlarındaki beklentiler gibi konular, Şirket'in ve Şirket'in yer aldığı sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır. 3 Kasım 2023 tarihi itibari ile, Şirket'in tek gayrimenkul projesi Denizli Sinpaş Aquacity'dir. Sinpaş Aquacity'de önsatış ve satışlar 2014 yılından itibaren devam etmektedir. İzahnameye konu dönemlerde Şirket'in satış hasılatı Sinpaş Aquacity'deki bağımsız bölümlerin satışlarından oluşmaktadır. Şirket'in satış performansı makroekonomik konjonktür ve talebe bağlı olarak yıllar itibari ile değişkenlik gösterebilmektedir. Şirket'in birim m2 satış fiyatları gerek enflasyon gerek genel konut satış fiyatlarındaki artışa benzer şekilde yukarı yönlü seyretmiştir. Şirket'in 2020, 2021, 2022 ve 01.01.2023-03.11.2023 satış performansı aşağıdaki tabloda paylaşılmaktadır.

Önsatış / Satış Tablosu*	TL	m ²	Adet	TL/m ²	TL/m ²
					Yıllık Artış
2020	15.207.929	3.314	23	4.589	
2021	24.316.893	3.084	17	7.884	72%
2022	164.395.519	9.694	91	16.958	115%
Ocak-Kasım 2023**	83.903.548	3.330	31	25.196	60%
Toplam (2020-3 Kasım 2023)	287.823.889	19.422	162		

* Şirket'in inşaatı devam eden bağımsız bölümleri "önsatış", inşaatı tamamlanan bağımsız bölümler için "satış" ifadesi kullanılmaktadır.

** 03 Kasım 2023 tarihi itibarıyla.



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

YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

3 Kasım 2023 itibari ile Denizli Sinpaş Aquacity’de henüz önsatışı/satışı gerçekleşmemiş 270 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Denizli Sinpaş Aquacity

Teslim Edilen Konut Adedi*	841
Önsatışı Gerçekleşmiş Henüz Teslim Edilmemiş Konut Adedi*	82
Ticari Ünite Adedi	3
Henüz Satışı Gerçekleşmemiş Konut Adedi	270
Aquacity’deki Toplam Bağımsız Bölüm Adedi	1.196

* 2014 ile 3 Kasım 2023 arası dönemi yansıtmaktadır.

Denizli Sinpaş Aquacity’e ek olarak, Şirket’in gayrimenkul portföyünde Aqua Mall AVM’de yer alan 68 adet bağımsız bölüm (dükkan), Metro Market zincirine kiralanmış 8.194 m² brüt alana sahip 2 katlı bina ve toplam 119.332 m² alana sahip 5 parselden oluşan arsalar bulunmaktadır. Şirket Aquamall AVM’de yer alan 68 adet bağımsız bölüm (dükkan), Metro Market zinciri ile Denizli Sinpaş Aquacity’de 2 adet ticari üniteyi kira amaçlı elde tutmaktadır. Kalan, 1 adet ticari unite ise Şirket Avm yönetim ofisi olarak kullanılmaktadır.

B.5 İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri

Şirket’in mevcut pay sahipleri Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. (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 işbu izahname tarihi itibarıyla ortaklık yapısına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Pay Sahibinin Unvanı / Adı Soyadı	Grubu	Tutarı (TL)
Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.	A	2.614.500
Hürsan Havlu Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş.	A	567.000
Derya Baltalı	A	126.000
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.	B	2.992.500
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.	C	246.382.500
Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.	C	215.260.500
Hürsan Havlu Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş.	C	46.683.000
Derya Baltalı	C	10.374.000
Toplam		525.000.000

Şirket’in izahname tarihi itibari ile dolaylı ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Pay Sahibinin Unvanı / Adı Soyadı	Pay %	Pay Tutarı
Avni Çelik	39,75%	208.691.214
Derya Baltalı	31,34%	164.508.750
Nezihe Baltalı	12,45%	65.362.500
Diğer	16,46%	86.437.536
Toplam	100,00%	525.000.000



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

BAK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş. ve Ortaklık Yapısı

Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş., gayrimenkul sektöründe birçok faaliyet alanında yer almaktadır. Emlak Market – Sinpaş Expert - İnterser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş. – Sinpaş Yapı Tasarrufu gibi markaları bünyesinde bulunduran Sinpaş Yapı, aynı zamanda Kentsel Dönüşüm Projeleri, 2. El Alım – Satım, Ticari Gayrimenkullerin İnşaat Yapımı ve Gayrimenkulde Acentelik işlerini yürütmektedir.

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. ve Ortaklık Yapısı

Deniz Tekstil 1994 yılında Denizli'de kurulmuştur. Deniz Tekstil İplik, Örgü, Baskı, Boyahane ve Konfeksiyondan oluşan entegre bir tesis olarak çalışmalarını 110.000 metrekaresi kapalı, toplam 220.000 metrekaare alanda sürdürmektedir. şirketin 2000 den fazla çalışanı mevcut olup ülkemizin en çok kadın istihdamı olan şirkettir. Ürettiği t-shirt, iç çamaşırı, pijama ve örgüden mamül giysileri yurt dışına ihraç etmektedir.

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. ve Ortaklık Yapısı

Hürsan Havlu Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş. 1991 yılında Denizli de kurulmuştur. 85.000 m² alan üzerinde ve 900 çalışanı ile, tam entegre bir fabrika olarak hizmet vermektedir. İplik imalatı, dokuma, örme, boyama ve ürünlerin konfeksiyonu da Şirket bünyesinde yapılmaktadır. Nakış bölümünde pul işleme ve organize aplikeli veya lazer kesimli çalışmalar da yapılmaktadır. Üretim, temel olarak her türlü Havlu ve Bornoz imalatı üzerinedir. Paspas ve Mutfak ev tekstili ürünleri, Ev ve Plaj kıyafetleri ürünlerinin de imalatı da yapılmaktadır. Şirket ihracat odaklı çalışmaktadır.



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

YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 işbu izahname tarihi itibarıyla herhangi bir doğrudan/dolaylı bağlı ortaklığı ve iştiraki bulunmamaktadır.

B.6 Sermayede ki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 525.000.000 TL olup çıkarılmış sermayenin tamamı ödenmiştir. Şirket'in çıkarılmış sermayesi her biri 1,00 (bir) TL itibari değere sahip 3.307.500 adedi A grubu nama yazılı, 2.992.500 adedi B grubu nama yazılı, 518.700.000 adedi C grubu hamiline yazılı olmak üzere 525.000.000 adet paya ayrılmıştır.

Şirket'in işbu izahname tarihi itibarıyla pay sahipliği yapısı aşağıdaki şekildedir:

Pay Sahibinin Unvanı / Adı Soyadı	Grubu	Tutarı (TL)
Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.	A	2.614.500
Hürsan Havlu Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş.	A	567.000
Derya Baltalı	A	126.000
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.	B	2.992.500
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.	C	246.382.500
Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.	C	215.260.500
Hürsan Havlu Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş.	C	46.683.000
Derya Baltalı	C	10.374.000
Toplam		525.000.000



BATILGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Kayalar Mh 5080 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
F1 Blok Kat: 9 Merkezefendi / DENİZLİ
Gökpınar Vergi Dairesi: 292 060 98 42

MALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi	İhraççı'nın hakim ortaklarının farklı oy hakları bulunmamaktadır. Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca; (A) ve (B) grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyeleri; 2 adedi bağımsız yönetim kurulu üyesi olmak üzere 5 adedi (B) grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından; 1 adedi bağımsız yönetim kurulu üyesi olmak üzere 3 adedi (A) grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.																																																																																																				
B.7 Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	<table><tr><th></th><th>Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020</th><th>Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021</th><th>Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022</th><th>Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 30.06.2023</th></tr><tr><td>TL</td><td>31.12.2020</td><td>31.12.2021</td><td>31.12.2022</td><td>30.06.2023</td></tr><tr><td>VARLIKLAR</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Dönen Varlıklar</td><td>63.329.592</td><td>68.657.467</td><td>72.457.036</td><td>228.625.188</td></tr><tr><td>Nakit ve Nakit Benzerleri</td><td>858.817</td><td>3.544.203</td><td>3.884.477</td><td>10.775.506</td></tr><tr><td>Ticari Alacaklar</td><td>7.713.053</td><td>20.823.084</td><td>22.781.749</td><td>46.496.795</td></tr><tr><td>Diğer Alacaklar</td><td>370.465</td><td>367.733</td><td>247.531</td><td>-</td></tr><tr><td>Stoklar</td><td>45.077.716</td><td>39.336.629</td><td>26.134.604</td><td>145.713.482</td></tr><tr><td>Peşin Ödenmiş Giderler</td><td>165.004</td><td>160.664</td><td>19.408.675</td><td>25.639.405</td></tr><tr><td>Diğer Dönen Varlıklar</td><td>9.144.537</td><td>4.425.154</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>Duran Varlıklar</td><td>528.431.967</td><td>946.533.218</td><td>1.511.908.287</td><td>1.975.703.775</td></tr><tr><td>Ticari Alacaklar</td><td>2.520.315</td><td>605.467</td><td>18.734.232</td><td>8.640.502</td></tr><tr><td>Diğer Alacaklar</td><td>158.673</td><td>157.356</td><td>161.664</td><td>152.731</td></tr><tr><td>Stoklar</td><td>54.298.511</td><td>55.627.245</td><td>80.525.873</td><td>-</td></tr><tr><td>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</td><td>377.072.000</td><td>744.635.000</td><td>1.362.575.000</td><td>1.944.905.000</td></tr><tr><td>Maddi Duran Varlıklar</td><td>2.372.518</td><td>2.131.341</td><td>2.043.809</td><td>2.008.661</td></tr><tr><td>Maddi Olmayan Duran Varlıklar</td><td>7.111</td><td>2.383</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>Ertelenmiş Vergi Varlığı</td><td>77.167.239</td><td>128.538.826</td><td>34.253.344</td><td>-</td></tr><tr><td>Diğer Duran Varlıklar</td><td>14.835.600</td><td>14.835.600</td><td>13.614.365</td><td>19.996.881</td></tr><tr><td>TOPLAM VARLIKLAR</td><td>591.761.559</td><td>1.015.190.685</td><td>1.584.365.323</td><td>2.204.328.963</td></tr></table> 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.		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	TL	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	Diğer Alacaklar	370.465	367.733	247.531	-	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	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	-	-	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
	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																																																																																																	
TL	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																																																																																																	
Diğer Alacaklar	370.465	367.733	247.531	-																																																																																																	
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																																																																																																	
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	-	-																																																																																																	
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																																																																																																	



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.

30.06.2023 itibarıyla Şirket'in kısa vadeli mamulleri Denizli Sinpaş Aquacity'deki bağımsız bölümlerden (konutlardan) oluşmaktadır. 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönem itibarıyla Şirket'in kısa vadeli yarı mamulleri ise yine Denizli Sinpaş Aquacity kapsamında inşaa edilen F2 blok inşaat maliyetlerden oluşmaktadır.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin detay tablo aşağıda paylaşılmıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri bağımsız değerlendirme 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 değerlendirme raporlarından temin edilmiştir. 30.06.2023 finansal tablolarında yer alan gerçeğe uygun değerleri ise Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 07.08.2023 tarihli taşınmazların değerleri için hazırlanmış değerlendirme raporlarından, 30.06.2023 tarihli değerlerini gösteren bilgi notlarından temin edilerek finansal tablolara yansıtılmıştır.

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

	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	30.06.2023
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
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
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
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
Ertelenmiş Gelirler	121.364	152.816	74.502.409	137.227.850
Uzun Vadeli Karşılıklar	117.775	237.829	626.981	240.216
Ertelenmiş Vergi Yük.	-	-	-	50.316.979



BATİ EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
 Kayaalar Mh. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
 F2 Blok Daire:19 Merkezefendi / DENİZLİ
 Gökovaan Vergi Dairesi: 292 060 98 42

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

Şirket'in toplam kaynaklarının önemli bir kısmını banka kredileri ve ilişkili taraflara ticari olmayan borç bakiyeleri oluşturmaktadır. 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönem itibarıyla 2.204.328.963 TL olan aktif büyüklüğün %61'lik kısmı finansal ve ilişkili taraflara ticari olmayan borç toplamından teşekkül etmektedir. Söz konusu borçların %51'i banka kredilerinden %49'u ise ilişkili taraflara ticari olmayan borçlar olup bu borçlarını toplu olarak gösterir özet tablo aşağıda paylaşılmıştır.

	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	30.06.2023
Banka Kredileri	331.476.235	490.890.126	513.821.800	676.218.161
İlişkili taraf ticari olmayan borçlar	536.660.395	913.446.865	618.151.359	661.935.897
Toplam	868.136.630	1.404.336.991	1.131.973.159	1.338.154.058

Şirket'in kaynakları arasında yer alan Ertelenmiş Gelirlerinde konut önsatışlarından alınan müşteri avansları öne çıkmaktadır. 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 itibarıyla alınan avans tutarının tamamı Denizli Sinpaş Aquacity'deki konut önsatışları kaynaklıdır.

	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelir	985.591	106.943	4.410.883	946.799
Gelecek Aylara Ait Gelirler	20.546	24.384	28.336	108.731
Alınan Avanslar	965.045	82.559	4.382.547	838.068
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelir	121.364	152.816	74.502.409	137.227.850
Alınan Avanslar	121.364	152.816	74.502.409	137.227.850
Toplam	1.106.955	259.759	78.913.292	138.174.649

	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş
	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
Hasılat	24.000.122	35.568.985	85.846.878	47.251.251	36.815.790
Satışların Maliyeti (-)	(10.844.714)	(10.953.002)	(19.250.164)	(12.240.014)	(3.729.310)
Brüt Kar / Zarar	13.155.408	24.615.983	66.596.714	35.011.237	33.086.480
<i>Brüt Kar Marjı</i>	<i>55%</i>	<i>69%</i>	<i>78%</i>	<i>74%</i>	<i>90%</i>
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(881.249)	(518.548)	(844.745)	(444.389)	(469.813)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(1.018.667)	(1.178.306)	(2.882.759)	(1.063.184)	(3.015.981)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	10.175.943	2.026.844	2.796.074	1.997.456	1.170.263
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(9.163.027)	(1.576.060)	(1.214.497)	(5.666.134)	(766.564)
Esas Faaliyet Kar / Zarar	12.268.408	23.369.913	64.450.787	29.834.986	30.004.385
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	28.448.500	367.563.000	618.070.000	265.430.000	582.330.000
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	(1.165)	-	-	-



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

BAK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Finansman Gelir Gideri Öncesi Faaliyet Kar/Zararı	40.716.908	390.931.748	682.520.787	295.264.986	612.334.385
					2.831.833
Finansal Gelirler (+)	-	-	-	-	-
Finansal Giderler (-)	(265.522.067)	(554.460.499)	(344.331.171)	(189.731.560)	(233.969.906)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı / (Zararı)	(224.805.159)	(163.528.751)	338.189.616	105.533.426	381.196.312
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	47.660.328	51.361.530	(94.482.779)	(35.755.467)	(86.411.830)
Dönem Karı / Zararı	(177.144.831)	(112.167.221)	243.706.837	69.777.959	294.784.482

İzahnameye konu finansal dönemler itibarıyla Şirket'in faaliyetleri incelendiğinde 2021, 2022 yılları ile 2023 ilk çeyrekte brüt kar marjında kademeli bir artış olduğu dikkat çekmektedir. İnşaatı devam eden F2 blok hariç, Denizli Sinpaş Aquacity'de yer alan blokların inşaatı tamamlanmış olup söz konusu bağımsız bölümler yıllara sari peyderpey satılmakta ve satılan konutların teslimi ile hasılat yansımaktadır. 2021, 2022 yılları ile 2023 yarıyılında Türkiye'deki konut satış fiyatları artış eğilimi devam etmiştir. Bu durum Şirket'in fiyatlandırmasına da yansımış ve brüt kar marjı artışında etkili olmuştur.

Şirket'in 2022 yılında 2021 yılına kıyasla genel yönetim giderlerinde artış (1.704.453 TL artış) görülmektedir. 2021 yılına göre 2022 yılında personel giderleri (241.988 TL artış), vergi, resim ve harçlar (319.786 TL artış), mali ve hukuki müşavirlik giderleri (490.961 TL artış), proje ve danışmanlık giderleri (246.482 TL artış) ile dışarıdan sağlanan fayda ve hizmet giderindeki (141.048 TL artış) artışlar genel yönetim giderlerindeki artışta etkili olmuştur. 2023 birinci yarıyılında genel yönetim giderleri ise 2022'nin aynı dönemine göre 1.952.797 TL artmış olup söz konusu artışın 582.429 TL'si personel giderleri, 411.539 TL'si mali ve hukuki müşavirlik giderleri, 297.742 TL proje ve danışmanlık giderleri, 272.435 TL'si dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler kaynaklıdır.

Şirket'in yatırım faaliyetlerinden gelirleri bir diğer yüksek gelir kalemidir. Aşağıdaki tabloda detaylandırıldığı üzere bu gelirin içeriğinde yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artış kazancı dikkat çekmektedir. Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleri üzerinden raporlamakta; yatırım amaçlı sınıflanan gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerindeki artışa bağlı olarak gelir gider tablosuna da değer artış kazancı yansımaktadır. 2022 birinci yarıyıl ve 2023 birinci yarıyıl içerisinde gerçekleştirilen güncel değerlendirme çalışmaları sonucu ilgili dönemlerde yatırım amaçlı gayrimenkul değer artış kazançları kaydedilmiştir.

B-8

**Seçilmiş
önemli
proforma
finansal
bilgiler**

Yoktur.

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

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur.																				
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarında ki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	Yoktur.																				
B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülükleri-ni karşılayama-ması	Şirket'in 30.06.2023 tarihleri itibarıyla işletme sermayesine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmaktadır: <table><tr><th>(TL)</th><th>31.12.2020</th><th>31.12.2021</th><th>31.12.2022</th><th>30.06.2023</th></tr><tr><td>Dönen Varlıklar</td><td>63.329.592</td><td>68.657.467</td><td>72.457.036</td><td>228.625.188</td></tr><tr><td>Kısa Vadeli Yükümlülükler</td><td>614.246.752</td><td>885.938.750</td><td>704.927.453</td><td>401.544.532</td></tr><tr><td>İşletme Sermayesi</td><td>-550.917.160</td><td>-817.281.283</td><td>-632.470.417</td><td>-172.919.344</td></tr></table> Yukarıdaki tabloda da gösterildiği üzere 30.06.2023 itibari ile Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri Şirket'in dönen varlıklarını aşmaktadır. Şirket kısa vadeli yükümlülüklerini ortaklardan ilave borç alarak veya mevcut kredilerin vadesini uzatarak ve gerektiğinde ilave kredi kullanarak karşılayabilecektir.	(TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023	Dönen Varlıklar	63.329.592	68.657.467	72.457.036	228.625.188	Kısa Vadeli Yükümlülükler	614.246.752	885.938.750	704.927.453	401.544.532	İşletme Sermayesi	-550.917.160	-817.281.283	-632.470.417	-172.919.344
(TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023																		
Dönen Varlıklar	63.329.592	68.657.467	72.457.036	228.625.188																		
Kısa Vadeli Yükümlülükler	614.246.752	885.938.750	704.927.453	401.544.532																		
İşletme Sermayesi	-550.917.160	-817.281.283	-632.470.417	-172.919.344																		

C-SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	İhraç edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecektir sermaye piyasası aracı Şirket'in Halka Arz Edilecek Payları'dır. Söz konusu payların ISIN numarası işbu izahname tarihi itibarıyla belirlenmemiş olup Kurul onayının ardından Takasbank'tan temin edilecektir. Şirket'in sermayesini temsil eden paylar imtiyaza sahip A ve B grubu nama yazılı payları ile imtiyazsız C grubu hamiline yazılı paylar olmak üzere 3 (üç) adet pay grubuna ayrılmıştır. Şirket'in Halka Arz Edilecek Payları herhangi bir imtiyazı olmayan C grubu hamiline yazılı paylardır. Halka Arz Edilecek Paylar, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 525.000.000 TL'den 815.000.000 TL'ye çıkarılması sonucunda artırılabilecek 290.000.000 TL nominal değerli 290.000.000 adet C grubu hamiline yazılı paydan oluşmaktadır.
-----	---	---



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

BAATK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

		Sermaye artırımını yoluyla ihraç edilerek halka arz edilecek paylara ilişkin bilgiler, aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:								
		Grubu	Nama/ Hamiline	İmtiyaz	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Nominal Değer (TL)	Toplam (TL)	Halka Arz Öncesi Sermaye Oranı (%)	Halka Arz Sonrası Sermaye Oranı (%)
		C	Hamiline	Yoktur.	290.000.000	35,86	1,00	290.000.000	55,23	35,58
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar TL cinsinden ihraç edilecektir.								
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri	İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 2.500.000.000 TL olup çıkarılmış sermayesi 525.000.000 TL'dir. Bu sermaye her biri 1,00 (bir) TL nominal değere sahip 3.307.500 adedi A grubu nama yazılı, 2.992.500 adedi B grubu nama yazılı, 518.700.000 adedi C grubu hamiline yazılı olmak üzere toplam 525.000.000 adet paya ayrılmıştır. Şirket'in paylarının tamamı muvazaadan ari olarak tamamen ödenmiştir.								
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	Halka Arz Edilecek Paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır: • Kârdan Pay Alma Hakkı (TTK md. 507, SPKn md. 19, II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği) • Oy Hakkı (SPKn md. 30, TTK md. 432, 434, 435, 436) • Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18) • Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn md. 23, 24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği) • Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn md. 27, II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği) • Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı (TTK Madde 507) • Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, VII-128.1 Pay Tebliği) • Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29, 30, II-30.1 sayılı Vekâleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekâlet Toplanması Tebliği, TTK md. 414, 415, 419, 425, 1527) • Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417)								



BATİ EGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Kayılar Mh. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
F1 Blok Daire: 19 Merkezefendi / DENİZLİ
Gözetim Vergi Dairesi: 292 060 98 42

YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

		- Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği, TTK md. 437) - İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445-451, SPKn md. 18/6, 20/2) - Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439. 531, 559 SPKn madde 27) - Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 207, 438, 439) Halka Arz Edilecek Paylar mevzuatın verdikleri haricinde herhangi ek bir hak tanımamaktadır.
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Halka arz edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecektir. paylar üzerinde payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görmesi için 25.08.2023 tarihinde başvuru yapılmıştır. Borsa İstanbul'un görüşü bu izahnamenin "I-Borsa Görüşü" kısmında yer almaktadır.
C.7	Kâr dağıtım politikası hakkında bilgi	Şirket'in kâr dağıtım esasları, Esas Sözleşme'nin "Kârın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 31'inci, "Kâr Dağıtım Zamanı" başlıklı 32'nci, "Kâr Payı Avansı" başlıklı 33'üncü maddelerinde düzenlenmiştir. Ayrıca Şirket'in kâr dağıtım politikası, 01.08.2023 tarih ve 2023/30 sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca belirlenmiştir. Kâr dağıtım ve yıllık temettü ödemesi kararı, her yıl Yönetim Kurulu tarafından Genel Kurul'un onayına sunulacak bir teklife tabidir. Yönetim Kurulu temettü miktarı ile beraber kârların dağıtımını teklif edip etmeyeceğine karar verebilir ve pay sahipleri Genel Kurul marifetiyle bu teklifi kabul veya reddedebilir. Genel Kurul'da alınacak karara bağlı olarak dağıtılacak temettü, tamamı



	nakit veya tamamı bedelsiz pay şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz pay şeklinde de dağıtılabilir. Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul, kâr dağıtım kararı verilen Genel Kurul toplantısının yapıldığı hesap döneminin son gününü geçmemek şartıyla kâr payı dağıtım tarihi belirleyebilir. Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. Şirket'in kâr payı imtiyazına sahip payı bulunmamaktadır.
--	--

D-RİSKLER		
D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	Şirket'in maruz kalabileceği riskler; İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler, sektöre ilişkin riskler ve ihraç edilecek paylara ilişkin riskler olarak üç ana grupta değerlendirilebilir ve bu risklere ilişkin özet bilgiler aşağıda belirtilmektedir. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler • Şirket, Denizli Sinpaş Aquacity'de beklenen kârı elde edemeyebilir veya planlandığı şekilde işletmeye almaya devam edemeyebilir. • Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır. • Şirket'in mevcut portföyünde yoğunlaşma riski mevcuttur. • Şirket proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir. • Şirket'in projeleri başlatabilebilir, tamamlanamayabilir ya da geç tamamlanabilir. • Projeler satış ve/veya kiralama safhalarında başarılı olamayabilir, satış hasılatı ve/veya kira geliri beklenenden düşük gerçekleşebilir ve/veya tahsilat hızı beklenenden düşük gerçekleşebilir. • Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir. • Müteahhit firmaların faaliyetlerinden ortaya çıkabilecek yükümlülükler, Şirket'in zarar görmesine neden olabilir. • Malzeme ve hizmet tedarikindeki problemler ve fiyatlarındaki değişkenlik nedeniyle projelerin maliyeti yükselebilir. • İnşa edilen ve/veya gelecekte inşa edilecek gayrimenkullerde ayıp ve/veya kusur olması, Şirket'in ek maliyetlere katlanmasına ve tazminat ödemek zorunda kalmasına neden olabilir. • Şirket, ilişkili taraf işlemleri yapmıştır ve yapmaya devam edebilecektir. • Şirket, aşırı borçlanmış duruma gelebilir.



BATIEGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Kayalar Mh. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
F1 Blok/Daire: 19 Merkezefendi / DENİZLİ
Gökpinar / Vergi Dairesi: 292 060 98 42

YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

- Şirket, mevcut finansal ve ilişkili taraf borçları bakımından mevcut veya ileride tesis edilebilecek finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında bazı mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlü olacaktır.
- Şirket projelerini finanse etmek için gerekli olan miktar ve koşullarda finansman bulamayabilir.
- Şirket'in ipotek verdiği taraflar ile ödeme problemi yaşaması durumunda itibar riski oluşabilir.
- Şirket'in tabi olduğu mevzuat tahtındaki yükümlülükleri veya bu mevzuatta yapılacak değişiklikler Şirket'in faaliyetlerini, gelirlerini ve projelerin maliyetlerini etkileyebilir, projelerin inşaat ve satış sürecini aksatabilir ve Şirket'in idari yaptırımlar ile karşılaşmasına neden olabilir.
- Şirket'in tabi olduğu düzenleyici kurumların Şirket'e uygulayabileceği ceza ve yaptırımlar ile Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullere ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyumsuzluklar, Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.
- Şirket'in karşılaşacağı tüm riskler sigortalanamayabilir, Şirket'in mevcut sigorta poliçeleri, meydana gelebilecek tüm zararları karşılayamayabilir veya karşılaşılan hasar sigorta kapsamında olmayabilir.
- Kilit personelin kaybedilmesi, kaybedilen kilit personellerin yerine aynı nitelik ve kalitede personelin ikame edilememesi veya geç ikame edilmesi, Şirket'in büyümesini sınırlandırabilir ve faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.
- Şirket'in yönetimine hâkim olan hissedarların menfaatleri, Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir.
- Depremler, tsunamiler, diğer doğal afetler, savaş ve salgın hastalıklar gibi mücbir sebepler, Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullere ve genel olarak Türk ekonomisine zarar vererek Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.
- Gayrimenkullerin edinilmesi ve mülkiyetiyle ilgili çeşitli riskler mevcuttur.
- Şirket'in kira gelirleri; (i) Aqua Mall AVM'de yer alan 68 adet bağımsız bölüm (dükkan), (ii) Metro Market zinciri ve (iii) Denizli Sinpaş Aquacity'de yer alan 2 adet ticari üniteden oluşmakta olup bahsi geçen kiralamar kapsamında kiracıların kira sözleşmelerini feshetmesi halinde Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu faaliyet sonuçları ve geleceğe yönelik beklentileri olumsuz etkilenebilir.
- İş kazaları, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

- Gayrimenkul yatırımları likit yatırımlar değildir ve gayrimenkul yatırımlarını nakde çevrilirken zarar oluşabilir.



**BATILGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**
Kayalar Mh. 5080 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
F1 Blok Daire:19 Merkezefendi / DENİZLİ
Göppınar Vergi Dairesi: 292 060 98 42

MARKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

		• Gayrimenkul değerlemesi doğası gereği öznel ve belirsizdir ve Şirket'in varlıklarına biçilen değer varlıkların mevcut değerini tam olarak yansıtmayabilir. • Şirket, bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak SPK düzenlemelerine tabidir. Bu düzenlemeleri ihlal etmesi halinde gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kaybedebilir ve bu nedenle yararlandığı çeşitli vergi muafiyeti ve istisnalardan yararlanamayabilir. • Küresel ekonomide veya iç piyasada oluşabilecek ekonomik veya politik riskler gayrimenkul sektöründe talebi aşağı yönde etkileyebilir veya gayrimenkul fiyatlarının düşmesine sebep olarak Şirket gelirlerinin olumsuz etkilenmesine sebep olabilir. • GYO'lara tanınan vergi istisnalarının daraltılması veya kaldırılması yahut Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü devam ettirememesi Şirket'in zarar görmesine neden olabilir. • Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğunudur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir, mevcut konut kredisi faiz oranlarının artması halinde de gayrimenkul talebinde azalma meydana gelebilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. Yüksek enflasyon oranları maliyetleri arttırabilir, satışların azalmasına yol açabilir. • Şirket'in planladığı projelere ilişkin öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir. • Çeşitli program ve politikaların gayrimenkule olan arz ve talebi ve ülkemizdeki gayrimenkul stoğunu etkileyerek Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır.
D.2	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	İhraç edilecek paylara ilişkin riskler • Şirket'in payları ilk kez halka açık bir piyasada işlem göreceğinden fiyat ve hacim dalgalanması yaşanabilir. • TL'nin değerindeki dalgalanmalar, Halka Arz Edilecek Paylar'ın değerini etkileyebilir. • Şirket faaliyetleri sonucunda gelecekte dağıtılabilir kâr oluşamayabilir veya dağıtılabilir kâr oluşsa bile Şirket, esas sözleşmesi ve sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gelecekte pay sahiplerine kâr payı ödemeyebilir. • Ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler pay fiyatını olumsuz etkileyebilir. • Halka Arz Edilen Paylar düzenleyici ve denetleyici kuruluşlar tarafından uygulanabilecek tedbirlere maruz kalabilir. • Şirket'in pay sahipleri tarafından ileride yapılabilecek pay satışları, Halka Arz Edilecek Paylar'ın piyasa fiyatı üzerinde önemli olumsuz etkiye neden olabilir. • Şirket'in halka açıklık oranının sınırlı olması payların likiditesini azaltabilir ve pay fiyatını olumsuz etkileyebilir. • Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır.



BATİ EGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Kayalar Mh. 6080 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
F1 Blok Daire: 19 Merkezefendi / DENİZLİ
Gökdinar Vergi Dairesi: 292 060 98 42

YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

		- Fiyat Tespit Raporu'ndaki varsayımların veya Şirket'in faaliyetlerine ilişkin gelecek beklentilerinin gerçekleşmemesi durumunda pay fiyatları olumsuz etkilenebilir. Diğer riskler - Makroekonomik ve Mikroekonomik Riskler - Covid-19 benzeri salgın hastalıklar, depremler, 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. - Piyasa Riski - Döviz Kuru Riski - Kredi Riski - Faiz Oranı Riski - Likidite Riski
--	--	--

E-HALKA ARZ

E.1

Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi

Şirket'in sermaye artırımını yoluyla gerçekleştirecek halka arzdan 870.000.000 TL brüt; 840.997.236 TL net halka arz geliri elde etmesi beklenmektedir.

Halka arza ilişkin toplam maliyetin yaklaşık 29.002.764 TL, halka arz edilecek pay başına maliyetin ise 0,1000 TL olacağı tahmin edilmektedir.

Halka arz maliyetlerinin kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Tahmini Halka Arz Maliyetleri (TL)	Toplam
SPK Kurul Ücreti (Sermayenin nominal değeri üzerinden) *	815.000
SPK Kurul Ücreti (ihraç değeri ve nominal değer farkı üzerinden) *	290.000
Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti	54.600
MKK Üyelik Ücreti	296.214
Aracılık Komisyonu	20.325.000
Hukuki Danışmanlık	350.000
Bağımsız Denetim	1.130.000
Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler	4.500.000
Değerleme Hizmeti	311.950
Finansal Danışmanlık Hizmeti	930.000
Toplam Maliyet	29.002.764
Pay Başına Maliyet	0,1000



BATILGE GAYRİMENKUL
ATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Kayalar Mh. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
F1 Blok Daire:19 Merkezefendi / DENİZLİ
Gökpinar Vergi Dairesi: 292 060 98 42

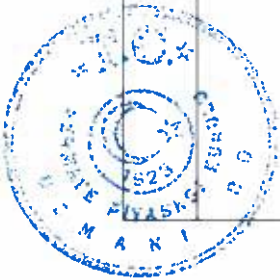
26

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

		Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka yetkili kuruluşların hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumundaki Konsorsiyum Üyesi olan yetkili kuruluşlar arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katlanmak zorunda kalabileceklerdir.
E.2	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	Halka arz ile sermaye artışı yoluyla kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü şekilde uygulanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin pekiştirilmesi hedeflenmektedir. Ayrıca Şirket'in GYO statüsünün sürdürülebilmesi için sermayesini temsil eden payların en az %25'inin halka arz edilmesi zorunludur. Halka arz ile söz konusu zorunluluğun yerine getirilmesi hedeflenmektedir. Şirket, sermaye artışı yoluyla ihraç edilecek yeni payların halka arz edilmesi kapsamında gelir elde edecek olup; halka arzdan elde edilecek gelirin kullanımı 02.11.2023 tarih ve 2023/44 sayılı yönetim kurulu kararı ile onaylanan Fon Kullanım Yeri Raporu ile aşağıdaki şekilde belirlenmiştir: <i>"Şirket'in sermaye artırımını ile ihraç edilecek yeni payların halka arz edilmesi sonucunda halka arz masraflarının çıkarılmasından sonra elde edilecek net halka arz gelirinin kullanım yerleri ile ilgili detaylı bilgiler ve kullanım yerlerinin dağılımı aşağıda sunulmaktadır.</i> 1. Aquacity Sitesi 'nde yer alan F2 Bloğun inşaatının finansmanı (Net Halka Arz Gelirinin %3 - %5 'i) 2. 3 farklı bankaya 02.11.2023 tarihi itibarıyla 724.612.180,74 TL olan mevcut kısa ve uzun vadeli finansal borçların ödenmesi (Net Halka Arz Gelirinin %87 - %90 'ı) 3. İlişkili taraflara olan borçların bir bölümünün ödenmesi (Net Halka Arz Gelirinin %5-%10'u) <i>Öte yandan, söz konusu fon kullanım oranları yukarıda gösterilen kategoriler arasında Şirket menfaatleri ve/veya ihtiyaçları doğrultusunda değişkenlik gösterebilecektir.</i> <i>Şirket, halka arzdan elde edeceği fonu, yukarıda sayılan ödemelerin gerçekleşme sürelerine kadar, piyasa şartlarında Şirket'in menfaatleri gözetilerek gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin SPK düzenlemeleri çerçevesinde nemalandırmayı planlamaktadır."</i> Ayrıca, Şirket'in 11.10.2023 tarih ve 42 sayılı kararı ile söz konusu Fon Kullanım Raporu'nda bahsi geçen harcamalar dışında halka arzdan elde edilecek fonun, döviz alınarak döviz cinsinden nakit olarak elde tutulmayacağı da kabul, beyan ve taahhüt edilmektedir.



E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	Halka arzın başlaması öncesinde, SPK haricinde, halka arz edilen Şirket paylarının borsada işlem görebilmesi için BİAŞ'ın uygun görüşünün alınması gerekmektedir. Şirket paylarının, halka arz sonrasında BİAŞ'da işlem görüp görmeyeceğine ilişkin BİAŞ'ın görüşüne işbu izahnamenin I numaralı bölümünde yer verilmiştir. Halka arzda SPK ve Borsa İstanbul dışında başka bir kurumun onayına gerek duyulmamaktadır. Şirket'in her biri 1,00 TL nominal değerde ve toplam 290.000.000 TL nominal değerli 290.000.000 adet C Grubu hamiline yazılı payının SPK tarafından izahnamenin onaylanmasını müteakip halka arz edilmesi planlanmakta olup bu payların Şirket'in halka arz sonrası çıkarılmış sermayesine oranı %35,58'tir. Şirket paylarının halka arzı Halk Yatırım liderliğinde oluşturulacak konsorsiyum tarafından II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde tanımlanan "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemi ile gerçekleştirilecektir. Paylar için 2 (iki) iş günü boyunca talep toplanacaktır. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Şirket paylarının halka arzında talepte bulunabilecek yatırımcılar; Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar'dır. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar veya Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar tanımında bulunmayan yatırımcıların Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar tahsisat grubuna dahil olacak şekilde başvurması esastır. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için eşit dağıtım yöntemi uygulanacaktır. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar tahsisat grubunda tek bir yatırımcıya asgari 1 (bir) adet pay dağıtımı yapılırken mükerrer talep kontrollü işlemi yapılarak her bir yatırımcının en yüksek miktarlı talebine 1 adet pay verilecek şekilde dağıtım yapılacaktır. Bu yatırımcılara 1'er adet pay dağıtıldıktan sonra, yatırımcıların kabul edilmiş tüm talepleri için oransal dağıtım yöntemi kullanılacağından yukarıda belirtilenin haricinde bir mükerrer talep kontrollü işlemi yapılmayacaktır. Farklı Konsorsiyum Üyeleri'nden eşit miktarda mükerrer talep yapılmışsa veya yetersiz bilgi girişinden dolayı kararsız kalınıyorsa, Halk Yatırım ve Şirket'in uygun gördüğü şekilde dikkate alınacaktır. Eşit dağıtımda; ilk aşamada (yetmesi kaydıyla) her bir yatırımcıya birer adetlik pay verilecektir. Daha sonra; geriye kalan tahsisat miktarının, kalan talep miktarına bölünmesiyle "arzın talebi karşılama oranı" bulunacaktır. Bulunan arzın talebi karşılama
-----	---	---



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

Halk Yatırım
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

oranı her bir yatırımcıya ilişkin birer pay dağıtıldıktan sonra kalan talep adedi ile çarpılacak ve paylar dağıtılacaktır.

II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 18'inci maddesi hükmü uyarınca sınırlamalar dikkate alınarak, her bir Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı'yı ve her bir Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcı'ya verilecek pay miktarına Halk Yatırım'ın önerileri de dikkate alınarak Şirket tarafından karar verilecektir.

Halka arz edilecek toplam 290.000.000 TL nominal değerli payların;

- 203.000.000 TL nominal değerli kısmı (%70) Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'a
- 58.000.000 TL nominal değerli kısmı (%20) Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'a
- 29.000.000 TL nominal değerli kısmı (%10) Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar'a

gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.

İhraç edilecek paylar, kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak bazında izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi payların dağıtımının kesinleştiğinin Konsorsiyum Üyelerine bildirimini takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla Konsorsiyum Üyeleri'nin MKK nezdindeki hesaplarına kaydi olarak teslim edilecektir. Şirket paylarının Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için %10 (yüzde on), Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar için %10 (yüzde on) altına düşmemesi şartıyla;

Talep toplama süresinin sonunda, bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak tutarda talep gelmesi durumunda, anılan grubun tahsisat oranında kaydırma yapılamayacaktır. Yeterli talep gelmeyen yatırımcı grubu olması durumunda ise o gruba ait tahsisatın, karşılanmayan kısmı öncelikle varsa karşılanmayan taleplerin karşılanması amacıyla yurt içi bireysel yatırımcı grubuna aktarılacaktır. Bu aktarım sonrasında veya yurt içi bireysel yatırımcı grubuna tahsis edilen kadar talep gelmesi durumunda kalan kısım Halk Yatırım, şirket ve halka arz eden pay sahibi tarafından herhangi bir yatırımcı grubu için İzahnamede açıklanan tutarın yüzde yirmisinden daha fazla azaltma yapılmamak kaydıyla diğer gruplara aktarılabilir.

Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.



**BATIEGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**
Kayılar Mh. 8030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
F Blok Daire: 19 Merkezefendi / DENİZLİ
Göktürk Var. Dairesi: 292 063 98 42

HALK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	Halk Yatırım halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği komisyon hariç, doğrudan veya dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Halk Yatırım'ın Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arza aracılık sözleşmesi dışında, herhangi bir anlaşma yoktur. Şirket ve halka arzda danışmanlığını yapan ve hukukçu görüşünü oluşturan Akol Avukatlık Bürosu arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Akol Avukatlık Bürosu ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Akol Avukatlık Bürosu'nun doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Akol Avukatlık Bürosu'nun Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri haricinde, herhangi bir anlaşma yoktur. Akol Avukatlık Bürosu halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir. Şirket ve finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin, Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş., Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmiştir. Şirket ve sermaye piyasası mevzuatı kapsamında gayrimenkullerin değerlemesini yapan Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Şirket ve Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerlendirme hizmeti kapsamında ücret elde etmiştir. İhraççı ile halka arza yönelik finansal ve mevzuat danışmanlığı hizmeti veren Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık) arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık) ve İhraççı arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık) halka arz kapsamında
-----	--	---



		vermiş olduğu hizmet karşılığında danışmanlık ücreti alacaktır. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık) ile Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleri arasında halka arza yönelik finansal ve mevzuat danışmanlığı dışında herhangi bir anlaşma yoktur.
E.5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	a) İhraççı tarafından verilen taahhüt Şirket, 18.08.2023 tarihli ve 2023/38 numaralı Yönetim Kurulu kararı uyarınca 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, 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. Ayrıca, Şirket'in 11.10.2023 tarih ve 42 sayılı kararı ile söz konusu Fon Kullanım Raporu'nda bahsi geçen harcamalar dışında halka arzdan elde edilecek fonun, döviz alınarak döviz cinsinden nakit olarak elde tutulmayacağı da kabul, beyan ve taahhüt edilmektedir. b) Ortaklar tarafından verilen taahhüt 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 arza konu olmayan Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza 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 arza konu olmayan Şirket paylarının, Şirket izahnamesinin onay tarihinden itibaren 180 (yüzseksen) gün boyunca Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satılmamasına,, başka



BATI EGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Kayıtlar No: 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
F Blok Daire:19 Merkezefendi / DENİZLİ
Ticaret Sicil No: 292 060 98 42

31

BATI EGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

		yatırımcı hesaplarına virmanlanmamasına veya Borsa'da özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edilmemesine ilişkin taahhütte bulunmuşlardır. c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler İşbu bölümün (b) maddesinde belirtilen taahhüt sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilmesi gereken taahhüdü de kapsamaktadır.																																
E.6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar 30.06.2023 tarihli bağımsız denetimden geçmiş mali tablolarda yer alan veriler esas alınarak yapılmıştır. Şirket paylarının halka arzı mevcut ortakların rüçhan haklarının kısıtlanarak sermaye artırımları şeklinde olacaktır. Buna göre sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesine ilişkin hesaplama aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Halka arzdan pay alacaklar için -38,36% oranında sulanma etkisi olacaktır. <table><tr><th>Sulanma Etkisi</th><th>TL</th></tr><tr><td>Halka Arz Öncesi Defter Değeri</td><td>666.141.544</td></tr><tr><td>Halka Arz Öncesi Ödenmiş Sermaye</td><td>525.000.000</td></tr><tr><td>Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri</td><td>1,27</td></tr><tr><td>Halka Arz Fiyatı</td><td>3,00</td></tr><tr><td>Sermaye Artırımı (nominal TL)</td><td>290.000.000</td></tr><tr><td>Şirkete Girecek Brüt Halka Arz Geliri</td><td>870.000.000</td></tr><tr><td>Halka Arz Masrafları</td><td>29.002.764</td></tr><tr><td>Şirkete Girecek Net Halka Arz Geliri</td><td>840.997.236</td></tr><tr><td>Halka Arz Sonrası Defter Değeri</td><td>1.507.138.780</td></tr><tr><td>Halka Arz Sonrası Pay Sayısı</td><td>815.000.000</td></tr><tr><td>Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri</td><td>1,85</td></tr><tr><td>Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (TL)</td><td>0,58</td></tr><tr><td>Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (%)</td><td>45,7%</td></tr><tr><td>Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)</td><td>-1,15</td></tr><tr><td>Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)</td><td>-38,36%</td></tr></table>	Sulanma Etkisi	TL	Halka Arz Öncesi Defter Değeri	666.141.544	Halka Arz Öncesi Ödenmiş Sermaye	525.000.000	Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri	1,27	Halka Arz Fiyatı	3,00	Sermaye Artırımı (nominal TL)	290.000.000	Şirkete Girecek Brüt Halka Arz Geliri	870.000.000	Halka Arz Masrafları	29.002.764	Şirkete Girecek Net Halka Arz Geliri	840.997.236	Halka Arz Sonrası Defter Değeri	1.507.138.780	Halka Arz Sonrası Pay Sayısı	815.000.000	Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri	1,85	Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (TL)	0,58	Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (%)	45,7%	Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)	-1,15	Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)	-38,36%
Sulanma Etkisi	TL																																	
Halka Arz Öncesi Defter Değeri	666.141.544																																	
Halka Arz Öncesi Ödenmiş Sermaye	525.000.000																																	
Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri	1,27																																	
Halka Arz Fiyatı	3,00																																	
Sermaye Artırımı (nominal TL)	290.000.000																																	
Şirkete Girecek Brüt Halka Arz Geliri	870.000.000																																	
Halka Arz Masrafları	29.002.764																																	
Şirkete Girecek Net Halka Arz Geliri	840.997.236																																	
Halka Arz Sonrası Defter Değeri	1.507.138.780																																	
Halka Arz Sonrası Pay Sayısı	815.000.000																																	
Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri	1,85																																	
Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (TL)	0,58																																	
Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (%)	45,7%																																	
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)	-1,15																																	
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)	-38,36%																																	
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka bir kuruluşun hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumunda, yatırım kuruluşları arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katlanmak zorunda kalabileceklerdir.																																



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

ALTYATIRIM
 MENKUL DEĞERLER A.Ş.

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte)

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Adresi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Denetçisinin Adı Soyadı	Üye Oldukları Profesyonel Meslek Kuruluşları
31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022, 30.06.2023	Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	Merkez Mahallesi Ayazma Caddesi Papirus Plaza No:37 K:6 Kağıthane İstanbul	Ali Ordulu	İSMMMO - TÜRMOB

3.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi

Bağımsız denetim kuruluşunun sorumlu ortak baş denetçisi görevden alınmamış, çekilmemiş veya değiştirilmemiştir.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 hesap dönemlerine ilişkin özel bağımsız denetimden geçmiş seçilmiş finansal durum tabloları ve kâr/zarar tablolarında seçilen önemli finansal kalemler aşağıdaki gibidir:

FİNANSAL DURUM TABLOSU

Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)				
Dönem	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	-	-
Ertelelen 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



BATİ EGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Nispetiye Mah. 6/10 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
1 Blok Daire 19 Merkezefendi / DENİZLİ
Gözetim Menkul Değerleri A.Ş. 292 060 98 42

YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)					
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2022	30.06.2023
Hasılat	24.000.122	35.568.985	85.846.878	47.251.251	36.815.790
Satışların Maliyeti (-)	(10.844.714)	(10.953.002)	(19.250.164)	(12.240.014)	(3.729.310)
Brüt Kar / Zarar	13.155.408	24.615.983	66.596.714	35.011.237	33.086.480
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(881.249)	(518.548)	(844.745)	(444.389)	(469.813)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(1.018.667)	(1.178.306)	(2.882.759)	(1.063.184)	(3.015.981)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	10.175.943	2.026.844	2.796.074	1.997.456	1.170.263
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(9.163.027)	(1.576.060)	(1.214.497)	(5.666.134)	(766.564)
Esas Faaliyet Kar / Zarar	12.268.408	23.369.913	64.450.787	29.834.986	30.004.385
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	28.448.500	367.563.000	618.070.000	265.430.000	582.330.000
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	(1.165)	-	-	-
Finansman Gelir Gideri Öncesi Faaliyet Kar/Zararı	40.716.908	390.931.748	682.520.787	295.264.986	612.334.385
Finansal Gelirler (+)	-	-	-	-	2.831.833
Finansal Giderler (-)	(265.522.067)	(554.460.499)	(344.331.171)	(189.731.560)	(233.969.906)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı / (Zararı)	(224.805.159)	(163.528.751)	338.189.616	105.533.426	381.196.312
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	47.660.328	51.361.530	(94.482.779)	(35.755.467)	(86.411.830)
- Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	-	-	(142.067)	-	(1.822.649)
- Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	47.660.328	51.361.530	(94.340.712)	(35.755.467)	(84.589.181)
Dönem Karı / Zararı	(177.144.831)	(112.167.221)	243.706.837	69.777.959	294.784.482



**BATIEGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

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

34

**YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ TABLOSU

30.06.2023 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup GYO Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri (TL)	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 30.06.2023
A Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	5.771	535
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a)	1.469.235.477	2.090.618.482
C İştirakler	Md.24/(b)	-	-
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	66.055	-
Diğer Varlıklar		115.058.020	113.709.946
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	1.584.365.323	2.204.328.963
E Finansal Borçlar	Md.31	513.821.800	676.218.161
F Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	618.151.359	661.935.897
I Özkaynaklar	Md.31	346.375.920	666.141.544
Diğer Kaynaklar		106.016.244	200.033.361
D Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	1.584.365.323	2.204.328.963
Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler (TL)	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 30.06.2023
A1 Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)	-	-
A2 Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	5.771	535
A3 Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2 Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2 İşletmecisi Şirkete İştirakler	Md.28/1(a)	-	-
J Gayrinakdi Krediler	Md.31	311.905	1.006.432
K Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	-	-

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari / Azami Oran	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 30.06.2023
I Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	K/D	≤ %10	%0,00	%0,00
Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	≥ %51	%92,73	%94,84



BATIEGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
 Kayılar Mah. 3030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
 F Blok Daire:19 Merkezefendi / DENİZLİ
 Gökhan Yargı Dairesi: 292 060 98 42

35

ANKA YATIRIM
 MENKUL DEĞERLER A.Ş.

3	Para ve sermaye piyasası araçları ve iştirakler	Md.24/(b)	$(A+C-A1)/D$	$\leq \%49$	%0,00	%0,00
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	$(A3+B1+C1)/D$	$\leq \%49$	%0,00	%0,00
5	Atıl tutulan arsa / araziler	Md.24/(c)	$B2/D$	$\leq \%20$	%0,00	%0,00
6	İşletmecisi şirkete iştirak	Md.28/1(a)	$C2/D$	$\leq \%10$	%0,00	%0,00
7	Borçlanma sınırı	Md.31	$(E+F+G+H+J)/I$	$\leq \%500$	%326,89	%201,03
8	Döviz cinsinden vadeli - vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	Md.24/(b)	$(A2-A1)/D$	$\leq \%10$	%0,00	%0,00
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md.22/(I)	L/D	$\leq \%10$	%0,00	%0,00

Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce İhraççı'nın finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu İzahname'nin 10 ve 23 no'lu bölümlerini de dikkate almalıdır.

5. RİSK FAKTÖRLERİ

Halka Arz Edilen Paylar'a yönelik yatırım yapmak çeşitli riskler barındırmaktadır. Bu nedenle, yatırımcı ve yatırımcı adaylarının herhangi bir yatırım kararı alınmadan önce aşağıda ele alınan risk faktörlerinin ve ekleri ile birlikte izahnamenin tümünün dikkatlice değerlendirilmesi gerekmektedir. Aşağıda belirtilen riskler, Şirket yönetiminin işbu izahnamenin tarihi itibarıyla Şirket'i ve bu nedenle de Halka Arz Edilen Paylar'a yapılacak herhangi bir yatırımı esaslı biçimde etkileyebileceğini öngördüğü risklerdir. Söz konusu risklerden herhangi birinin gerçekleşmesi halinde, Halka Arz Edilen Paylar'ın değerinin düşebileceği ve yatırım tamamının veya bir kısmının kaybedileceği ve Şirket'in faaliyetlerinin, finansal durumunun, faaliyet sonuçlarının veya finansal sonuçlarının bu durumdan esaslı olarak olumsuz yönde etkilenebileceği yatırımcılar tarafından göz önünde bulundurulmalıdır.

Aşağıda belirtilen riskler, karşılaşılabilecek tüm riskleri kapsamamaktadır. Hâlihazırda bilinmeyen ya da Şirket yönetiminin esaslı olarak addetmediği ancak gerçekleşmeleri halinde Şirket'in faaliyetlerine, faaliyet sonuçlarına, likiditesine, finansal durumuna ve geleceğe yönelik beklentilerine zarar verebilecek ilave risk faktörleri mevcut olabilir. Risk faktörlerinin aşağıdaki sunuluş sıralaması Şirket yönetiminin söz konusu risklerin gerçekleşme olasılığı veya önemi bakımından bir değerlendirmesi şeklinde düşünülmemelidir.

Yatırımcılar, bu izahnamede paylaşılan bilgiler çerçevesinde kendi değerlendirmelerini yaparak Halka Arz Edilecek Paylar'a yatırım yapmanın kendileri için uygun olup olmadığına dikkatlice karar vermelidirler.

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler

5.1.1. Şirket, Denizli Sinpaş Aquacity'den beklenen kârı elde edemeyebilir veya planlandığı şekilde işletmeye almaya devam edemeyebilir.

İşbu izahname tarihi itibarıyla, Şirket'in tek gayrimenkul projesi Denizli Sinpaş Aquacity'dir. Sinpaş Aquacity'de önsatış ve satışlar 2014 yılından itibaren devam etmektedir. İzahnameye konu dönemlerde Şirket'in satış hasılatı Sinpaş Aquacity'deki bağımsız bölümlerin satışlarından oluşmaktadır. Denizli Sinpaş Aquacity'den elde edilmesi planlanan kâr, başta ekonomik sebepler olmak üzere çeşitli yerel ve küresel sebeplerden kaynaklı olarak TL cinsinden değişken nakit akışına sebep olabilir ve Denizli Sinpaş Aquacity, planlandığı şekilde işletmeye alınmaya devam edilemeyebilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.



**BATİ EGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**
Kayaalan Mh. 5030 Sk. Sinpaş Aqua City B1 Blok
F. Blok Daire:19 Merkezefendi / DENİZLİ
Gökdere Vergi Dairesi: 292 060 98 42

**YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

5.1.2. Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır.

Şirket Kurul'un iznini müteakip Esas Sözleşme'de yapılan değişikliklerin 16.08.2023 tarihinde tescilli ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür ve bu nedenle çok kısa bir süredir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyette bulunmaktadır. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları diğer halka açık şirketlere ilave olarak çeşitli faaliyet ve yatırım kısıtlamalarına tabidir. Şirket'in bu kısıtlamalara tabi olarak faaliyet yürütme tecrübesi sınırlıdır. İlave olarak Şirket halka açık şirketlerin tabi olduğu mevzuata uyum ve raporlama yükümlülükleri, ilişkili taraf işlemlerinin takibi ve Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyum konularında sınırlı deneyime sahiptir. Söz konusu düzenlemelere uyum konusunda başarısız olunması, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir, karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

5.1.3. Şirket'in mevcut portföyünde yoğunlaşma riski mevcuttur.

İşbu izahname tarihi itibarıyla Şirket'in portföyü; (i) Denizli Sinpaş Aquacity, (ii) Aqua Mall AVM'de yer alan 68 adet bağımsız bölüm (dükkan), (iii) Metro Market zincirine kiralanmış 8.194 m² brüt alana sahip 2 katlı bina ve (iv) toplam 119.332 m² alana sahip 5 parselden oluşan arsalarından meydana gelmektedir. Şirket Aquamall AVM'de yer alan 68 adet bağımsız bölüm (dükkan), Metro Market zinciri ile Denizli Sinpaş Aquacity'de 2 adet ticari üniteyi kira amaçlı elde tutmaktadır. Dolayısıyla işbu izahname tarihi itibarıyla, Şirket'in tek gayrimenkul projesi Denizli Sinpaş Aquacity olup bu sebeple Şirket portföyünde yüksek derecede yoğunlaşma riski bulunmaktadır. Ayrıca Şirket'in faaliyetlerini sadece Denizli'de yürütüyor olması ve diğer illerde bulunmaması kapsam, arz potansiyeli ve yoğunlaşma açısından bir dezavantaj yaratmaktadır.

Şirket, gelecekte benzer konseptte farklı projeler geliştirme stratejisinde başarılı olamaz ise Şirket'in orta ve uzun vadede gelir ve kârlılık performansı, mevcut durumda portföyünde yer alan ve yukarıda sıralanan gayrimenkullerle sınırlı kalabilir. Yoğunlaşma riski neticesinde, Şirket portföyünde yer alan özellikle Denizli Sinpaş Aquacity başta olmak üzere gayrimenkullerde yaşanabilecek herhangi bir başarısızlık ve/veya olumsuzluk, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

5.1.4. Şirket proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir.

Gerek imar koşulları gerekse mali koşullardan dolayı Şirket, proje geliştirebileceği uygun arazi bulamayabilir ve/veya proje geliştirmek için uygun arsaların alım satımı, bahsi geçen arsaların mülkiyet durumu veya piyasadaki rekabet gibi hususlar sebebiyle ilgili arsalar tercih edilmeyebilir. Şirket'in ana konusunun gayrimenkul projeleri geliştirmesi olduğu düşünüldüğünde; proje geliştirilecek arsa bulunamaması veya bulunan arsaların makul fiyatlarla ve/veya koşullarla temin edilememesi, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

5.1.5. Şirket'in projeleri başlayamayabilir, tamamlanamayabilir ya da geç tamamlanabilir.

Şirket'in faaliyetleri esas olarak gerçekleştirdiği ve gerçekleştireceği inşaat projelerini içermektedir. Şirket'in yürüttüğü projelerin ileride Covid-19 pandemisine benzer pandemilerin yaşanması, çeşitli mücbir sebepler, projeye ilişkin imar durumu, izin ve ruhsatlarla ilgili sorunlar, finansal veya hukuki sorunlar, yüklenici ve alt yükleniciler ile ilgili yaşanabilecek sorunlar veya sair sebeplerle tamamlanamaması veya geç tamamlanması söz konusu olabilir.



BATI EGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Kayaalar Mh. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
F Blok Daire:19 Merkezefendi DENİZLİ
Gözetim Vergi Dairesi: 292 060 98 42

37

YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İlave olarak GYO Tebliği m.23/1 (c) uyarınca Şirket, inşaat yapım işlerini kendisi üstlenememektedir ve yüklenici firmalardan hizmet almak durumundadır. Şirket, inşaat hizmeti verecek yüklenici firma bulamayabilir veya hizmet alan yüklenici iflas veya tasfiye halleri dahil olmak üzere finansal zorluklar veya diğer sebeplerle hizmet vermeyi sürdüremeyebilir. Ayrıca müteahhit tarafından verilen hizmetler yetersiz ve düşük kalitede olabilir. Proje geliştirme ve inşaat yapım sürecinde yaşanabilecek sorunlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyerek Şirket'in kârlılığı üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

İşbu izahname tarihi itibarıyla Şirket'in Denizli Sinpaş Aquacity F2 blok inşaat faaliyetleri devam etmektedir. Gerek bu projede, gerekse Şirket'in gelecekte başlayacağı başka projeler olması halinde yukarıda sayılan veya yukarıda sayılanlara benzer sebeplerle Şirket'in yeni projelere başlayamaması, başlanan projelerin tamamlanamaması veya geç tamamlanması durumunda, Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu, faaliyet sonuçları ve geleceğe yönelik beklentileri olumsuz etkilenerek Şirket'in kârlılığı üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

5.1.6. Projeler satış ve/veya kiralama safhalarında başarılı olamayabilir, satış hasılatı ve/veya kira geliri beklenenden düşük gerçekleşebilir ve/veya tahsilat hızı beklenenden düşük gerçekleşebilir.

Projelerin satış ve kiralama safhalarına ilişkin olarak; Şirket'in gelirleri, projeleri kapsamında mevcut durumda inşa edilen ve gelecekte inşa edilebilecek gayrimenkullerin satışı ve Şirket'in kiralamış olduğu gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerine bağlıdır.

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; kira gelirleri ise Aqua Mall AVM ve Metro Grossmarket binası kira gelirlerinden oluşmaktadır. Aşağıda Şirket'in konut satışları ve kira gelirleri ile ilgili bilgilerin yer aldığı tablo gösterilmektedir:

	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2022	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

Gayrimenkullerin satışları bakımından, talebin az olması, Şirket'in öngördüğü hızda, adette ve / veya fiyatta satılamaması, müşterilerin satın almaktan cayması ve müşterilerin ödemelerinin iadesini talep etmesi, alıcılara uzun vadeli ödeme seçenekleri sunulması durumları söz konusu olabilir. Şirket'in 3 Kasım 2023 itibarıyla 210 adet inşaatı devam eden henüz önsatışı gerçekleşmemiş; 60 adet inşaatı tamamlanmış henüz satışı gerçekleşmemiş ve 82 adet önsatışı gerçekleşmiş henüz teslim edilmemiş bağımsız bölümleri bulunmaktadır. İlgili bağımsız bölümlerin satışı beklendiği hızda gerçekleşmeyebilir ve/veya müşterilerin sözleşmeden dönmesi ve/veya cayması durumunda bu satışlar tamamlanamayabilir, elde edilen satış hasılatı beklenenden düşük gerçekleşebilir.

Kira gelirleri bakımından ise Şirket, işbu izahname tarihi itibarıyla Aquamall AVM'de yer alan 68 adet bağımsız bölüm (dükkan), Metro Market zinciri ile Denizli Sinpaş Aquacity'de 2 adet ticari üniteyi kira amaçlı elde tutmaktadır. Kiralanmış olan yapılarda tahsilat problemleri



**BATIEGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**
Kayaar Mah. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
F1 Blok Kat: 19 Merkezefendi / DENİZLİ
Görmüş Vergi Dairesi: 292 060 98 42

**YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

yaşanabilir. Kiracılar yapıları iyi muhafaza etmeyebilir, yapılara zarar verebilir ve öngörülme­yen giderler ortaya çıkabilir. Kiralamalarda yaşanabilecek sorunlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyerek kârlılığının azalmasına veya beklenmeyen giderler oluşmasına sebep olabilir. Benzer şekilde, kiraya verilmesi planlanan yapılar hiç kiraya verilmeyebilir veya kira geliri beklenen düzeyde olmayabilir.

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. Şirket, projelerden yapacağı satışlara göre gelir elde etmekte olup bu satışlardan ilgili projenin başlaması, geldiği aşama veya bittiği tarihe göre değişik dönemlerde gelir elde edilmektedir. Şirket'in dalgalı gelir sağlama durumu, eğer gelirler belli dönemlerde çok az kalır, veya hiç olmazsa, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyerek Şirket'in kârlılığı üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

Yukarıda sıralanan durumlardan herhangi birinin gerçekleşmesi, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

5.1.7. Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir.

Şirket'in gayrimenkul portföy profili değişirken, Şirket'in faaliyetleri etkin bir biçimde yönetilemez, portföyündeki projeler kârlı bir şekilde geliştirilemez veya portföyündeki gayrimenkullerin satışı ve kiralanması kârlı bir şekilde gerçekleştirilemez ise iş planları etkin bir şekilde uygulanmayabilir veya projeler zamanında tamamlanamayabilir. Bu gibi durumlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilir.

5.1.8. Müteahhit firmaların faaliyetlerinden dolayı ortaya çıkabilecek yükümlülükler, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket, GYO Tebliği m.23/1 (c) uyarınca inşaat yapım işlerini kendisi üstlenememektedir ve yüklenici firmalardan hizmet almak durumundadır. Şirket, yüklenici firmaların Şirket adına yaptıkları işlerle bağlantılı olarak yol açabilecekleri hasar, yaralanma ve zararlar ile kusurlu veya hileli hareketlerinden dolayı sorumlu tutulabilir ve tazminat taleplerine maruz kalabilir. Bahsi geçen durumlardan herhangi birinin gerçekleşmesi, Şirket'in itibarını zedeleyebilir ve faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

5.1.9. Malzeme ve hizmet tedarikindeki problemler ve fiyatlarındaki değişkenlik nedeniyle projelerin maliyeti yükselebilir.

Şirket proje inşaatlarının her aşamasında malzeme tedariki, hizmet tedariki veya hem malzeme hem hizmet tedariki almaktadır. Malzeme ve hizmet tedarikindeki problemler ve fiyatlarındaki değişkenlikler nedeniyle projelerin maliyeti yükselebilir. Tedarikçilerin üstlendikleri görevleri zamanında ve eksiksiz yerine getirememesi söz konusu olabilir veya yeterli tedarik sağlanamayabilir. Aynı zamanda, Şirket'in mevcut tedarikçileri ile ilişkilerinin bozulması ve/veya alt yüklenicilerinin mali zorluğa düşmesi nedeniyle işi bırakması, projelerin maliyetinin artmasına veya sürecin uzamasına neden olabilir, Şirket'in projelerinin tamamlanma hızını ve dolayısıyla Şirket'in faaliyetlerini sekteye uğratabilir.



BATIEGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 39
Kaya: Mh. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
F1 Blok Daire 19 Merkezefendi / DÜZCE
Görsel Vergi Dairesi: 292 060 98 42

YATIRIM
MEVKUL DEĞERLER A.Ş.

Ayrıca gerek malzeme, gerekse hizmet tedarikindeki maliyetler ve dolayısıyla fiyatlar öngörülenin üzerinde artabilir. Emtia fiyatları ile döviz kurlarında meydana gelebilecek artışlar başta olmak üzere muhtelif sebeplerle inşaat maliyetleri yükselebilir. Türkiye genelinde, malzeme ve hizmet fiyatları genel enflasyondan etkilenmektedir, dolayısıyla maliyetlerin artma ihtimali söz konusudur. Şirket bahsi geçen maliyet artışlarının tamamını, satış fiyatlarına yansıtamayabilir veya yansıttığı takdirde Şirket'in satış hızında azalma söz konusu olabilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. Ayrıca başlangıçta öngörülemeyen maliyet unsurları, projelerde meydana gelebilecek revizyonlar ve gecikmeler, maliyet artışlarına yol açabilir ve inşaat maliyetinin tahmin edileni aşmasına sebep olabilir. Maliyetlerde meydana gelebilecek artışlar ile buna ilave olarak yukarıda belirtilen durumların gerçekleşmesi, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyerek Şirket'in kârlılığı üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

5.1.10. İnşa edilen ve/veya gelecekte inşa edilecek gayrimenkullerde ayıp ve/veya kusur olması, Şirket'in ek maliyetlere katlanmasına ve tazminat ödemek zorunda kalmasına neden olabilir.

İlgili mevzuat uyarınca Şirket'in inşa etmiş olduğu yapılarıdaki kusurlara ve ayıplara (inşaatın projelerine uygun olarak yapılmaması, kullanılan malzemenin kötü olması ve/veya eksik kullanılması, projelerin kullanılmaya elverişli olmadan tamamlanarak hizmete açılması, yasal ve teknik kurallara riayet edilmeden inşa edilmesi, çevreye zarar verebilecek veya kazaya neden olabilecek durumda olması gibi) ilişkin sorumluluğu bulunmaktadır. Bu sorumluluk nedeniyle Şirket, kusur ve ayıpları gidermek için ek maliyetlere katlanmak ve/veya tazminat ödemek zorunda kalabilir. Şirket'in, bu gibi durumlarda, diğer sorumlulara/yüklenicilere rücu imkanları bulunmakla birlikte, bu imkanlar, ilgili kişilerin maddi durumları veya diğer hukuki sebeplerle Şirket'in uğradığı zararı telafi etmekte yetersiz kalabilir. Ayrıca, bu kişilerin büyük bir çoğunluğu Şirket'in ilişkili tarafları olup rücu etme konusunda, Şirket'e zarar verebilecek çıkar çatışmaları ortaya çıkabilir. Bu gibi sorumluluk ve tazmin mecburiyetlerinin ortaya çıkması, Şirket'in itibarını, faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

5.1.11. Şirket, ilişkili taraf işlemleri yapmıştır ve yapmaya devam edebilecektir.

Şirket, olağan faaliyetleri dahilinde, ilişkili taraflarıyla işlemler yapabilecek olup bu işlemler, Şirket'e zarar verebilecek çıkar çatışmaları içerebilecektir. Şirket'in ilişkili taraflarıyla yaptığı işlemlere ilişkin detaylar aşağıda yer alan tablolarda gösterilmektedir:

31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflarıyla işlemlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	5.242.861	979.212	119.056	228.699
Deniz Tekstil San. Ve Tic. A.Ş.	-	5.663.998	500.000	1.017.343
Royal Ev Tekstil Pazarlama Tic.Ltd.Şti.	5.225	-	14.443	12.545
Derya Baltalı	-	-	1.500.000	1.500.000
İlişkili taraf reeskontu (-)	-563.852	-410.186	-359.590	-
Toplam	4.684.234	6.233.024	1.773.909	2.758.587

İlişkili Taraflardan Ticari Olmayan Alacaklar	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Sinpaş Aqua City Denizli Toplu Yapı Site	42.858	102.345	66.055	-
Toplam	42.858	102.345	66.055	-



BATI EGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Kayaalan Yh. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
1Ft Blok Daire:19 Merkezefendi / DENİZLİ
Göktürk Vergi Dairesi: 292 066 98 42

YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Sinpaş GYO A.Ş.	1.083.270	1.086.997	1.106.286	1.496.392
Arı Finansal Kiralama A.Ş.				1.444.315
Royal Ev Tekstil Pazarlama Tic.Ltd.Şti.	-	4.367	-	-
Piramid Petrol Enerji San. ve Tic.Ltd.Şti.	295	1.181	912	4.379
Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	-	1.432
Sinpaş Aqua City Denizli Toplu Yapı Site Yön.	-	-	-	288.000
Toplam	1.083.565	1.092.545	1.107.198	3.234.518

İlişkili Taraflara Ticari Olmayan Borçlar	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	242.155.686	414.399.048	265.170.644	288.875.143
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	3.350.058	3.307.999	2.938.483	1.553.485
Deniz Tekstil San.Ve Tic.A.Ş.	224.985.854	372.402.441	250.185.986	252.798.759
Hürsan Havlu Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş.	66.168.797	123.337.377	95.656.246	114.508.510
Derya Baltalı	-	-	4.200.000	4.200.000
Sinpaş Aqua City Denizli Toplu Yapı Site Yöneticiliği	-	-	-	-
Toplam	536.660.395	913.446.865	618.151.359	661.935.897

Ek olarak Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönemler itibarıyla hasılatı ve hasılatın içindeki ilişkili taraf hasılatına ilişkin tablo ise aşağıda yer almaktadır:

	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş				
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2022	30.06.2023
Hasılat	24.000.122	35.568.985	85.846.878	47.251.251	36.815.790
Hasılatın içindeki ilişkili taraf hasılatı	0	4.800.000	3.700.000	0	0

SPK ve vergi daireleri, Şirket'in ilişkili taraf işlemleri üzerinde denetimler yapabilecek olup Şirket'in ilişkili taraf işlemlerinin emsallere uygun olmadığını iddia etmeleri ve bir ceza tahakkuk ettirmeleri durumunda Şirket'in tek tek veya toplu olarak ilişkili taraf işlemleri, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir. İlişkili taraf işlemleri, ilişkili tarafların veya onları kontrol edenlerin menfaatlerini gözetebilir, dolayısıyla çıkar çatışmaları içerebilir. Ayrıca Şirket'in ilişkili taraflarıyla olan işlemleri karşı tarafların ilişkili taraf olması hasebiyle güvene dayanmasından etkilenebilir. Bu durumdan Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu ve operasyonel sonuçları olumsuz etkilenebilir. Şirket'in ilişkili taraflarıyla gerçekleştirdiği işlemlere ilişkin bilgiler, işbu izahnamenin 20 numaralı bölümünde yer almaktadır.

5.1.12. Şirket, aşırı borçlanmış duruma gelebilir.

Şirket'in tabi olduğu GYO Tebliği m.31/1 hükümlerine göre Şirket, hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladığı konsolide olmayan veya bireysel finansal tablolarında yer alan öz sermayesinin beş katı kadar kredi kullanabilir. Söz konusu kredilerin üst sınırının hesaplanmasında Şirket'in finansal kiralama işlemlerinden doğan borçları ve gayri nakdi kredileri de dikkate alınır. Şirket kredi kullandığı tarihte mevzuatta yer alan sınırlara riayet etse dahi, devamında ortaya çıkan faiz ve kur farkları nedeniyle borç tutarı artabilir ve diğer yandan finansman giderleri ve diğer giderler nedeniyle özsermaye tutarı azalabilir. Bahsi geçen durumun gerçekleşmesi halinde mevzuatta belirlenen borçlanma sınırını ihlal etmiş sayılmanın yanı sıra Şirket, finans kurumlarının takibine maruz kalabilir, finansal durumu bozulabilir ve sürekliliği tehlikeye düşebilir.



**BATI EGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**
Kayalar Mh. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
F1 Blok Daire:19 Merkezefendi DENİZLİ
Görsel Yergi Dairesi: 292 060 99 42

YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

5.1.13. Şirket, mevcut finansal ve ilişkili taraf borçları bakımından mevcut veya ileride tesis edilebilecek finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında bazı mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlü olacaktır.

Şirket'in 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönem itibarıyla 676.218.161 TL finansal borcu ve 661.935.897 TL ise ilişkili taraflara ticari olmayan borcu bulunmaktadır. Şirket, söz konusu borçları ödemek için faaliyetleri üzerinden yeterli kârlılığı veya nakit akışını sağlayamayabilir. Bu durumda Şirket, mevcut borçlarını ödemede zorluğa düşebilir, devamında ortaya çıkan faiz ve kur farkları nedeniyle borç tutarı artabilir. Şirket, mevcut finansman kaynaklarına ilişkin düzenlemeler kapsamında birtakım mali ve diğer sınırlayıcı taahhütlere uymakla yükümlü olacaktır. Şirket mevcut durumda imzaladığı kredi sözleşmeleri veya ileride imzalaması muhtemel kredi sözleşmeleri hükümleri uyarınca öngörülen mali taahhütlerin devamlı bir şekilde tamamen karşılanabileceğini garanti edememektedir. Şirket'in mevcut veya gelecek dönemlerde taraf olacağı finansman veya diğer sözleşmelerinde yer alan sınırlanma ve taahhütlere uyma konusunda başarısız olması durumunda, söz konusu sözleşmeler kapsamında temerrüt hali oluşabilir. Bu sözleşmeler uyarınca temerrüt halinin oluşması, olası tüm telafi imkanlarının tüketilmesinin ardından, sözleşme taraflarının Şirket'e kredi vermeye yönelik tüm taahhütlerini sona erdirmek yerine ilgili kredileri vadesinden önce geri çağırarak borçlanmış olan tutarların tamamını derhal muaccel hale getirmelerine sebep olabilir. Bu durum, diğer finans sözleşmeleri uyarınca da temerrüt halinin meydana gelmesini ve anılan sözleşmeler çerçevesinde verilmiş olan tüm teminatların paraya çevrilmesine sebep olabilir. Bu durumlardan herhangi biri meydana geldiği takdirde mevcut varlıkların, borçların tamamı veya anılan durumlardan etkilenen kısmını karşılamaya yeteceğine dair herhangi bir garanti verilememektedir. Ayrıca, alternatif finansman sağlanabilir olsa bile söz konusu finansmanın hüküm ve koşullarının Şirket açısından elverişli veya kabul edilebilir nitelikte olacağı da garanti edilememektedir.

Dolayısıyla yukarıda bahsedilen durumlardan herhangi birinin gerçekleşmesi, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

5.1.14. Şirket projelerini finanse etmek için gerekli olan miktar ve koşullarda finansman bulamayabilir.

Projelerin başlayamaması, gecikmesi, satışların beklenenden düşük kalması veya maliyetlerin öngörülenin üstüne çıkması durumunda Şirket'in nakit akışı bozulabilir ve ek finansmana ihtiyaç duyulabilir. Ayrıca, finansman maliyetlerinin Şirket üzerine getireceği ekstra yüklerin yanı sıra, Şirket'e sağlanacak krediler için ilgili finans kuruluşlarına verilmesi gerekebilecek taahhütler harcamalarının ve proje değişikliklerinin finans kuruluşları tarafından onaylanması gibi ilave prosedürler gerektirebilir ve bu prosedürleri yerine getirmek Şirket için ilave yükler getirebilir. Şirket'in ihtiyaç duyduğu finansmanı gerekli koşullarda bulamaması, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'e sağlanacak krediler için ilgili finans kuruluşlarına verilmesi gerekebilecek taahhütler kapsamında Şirket'in varlıkları üzerinde çeşitli ipotek, satış gelirlerinin temlik gibi teminatlar verilmesi gerekebilir. Bahsi geçen krediler ile ilgili olarak temerrüt halinin oluşması halinde Şirket tarafından finans kuruluşlarına verilen teminatlar nakde çevrilebilir. Yukarıda sıralanan durumlardan herhangi birinin gerçekleşmesi, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.



BATIEGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Kayalar Mh. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
F1 Blok Kat: 19 Merkezefendi / DENİZLİ
Gökpınar Vergi Dairesi: 292 060 98 42

42

BATIEGE YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

5.1.15. Şirket'in ipotek verdiği taraflar ile ödeme problemi yaşaması durumunda itibar riski oluşabilir.

GYO Tebliği'nin "İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi" başlıklı 30. maddesi uyarınca; kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, üzerinde proje geliştirilecek arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer ayni haklar tesis edebilmektedir.

30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönem itibarıyla Metro Grossmarket Binası ve Aqua Mall AVM üzerinde, HSBC Bank A.Ş.'den aşağıda yer verilen kredi 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 28 adet bağımsız bölüm için Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine 106.650.000 TL ipotek bulunmaktadır.

Varlık Cinsi	Kısıtlamanın / Ayni 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

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları uyarınca yukarıda sıralanan ipoteklerin tamamı, GYO Tebliği 30. maddesine istinaden koyulmuş olduğundan taşınmazların GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir. Şirket'in ipotek verdiği taraflara borçlarını ödemede sorun yaşaması ve ipoteklerin nakde çevrilmesi halinde Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu, faaliyet sonuçları ve geleceğe yönelik beklentileri önemli ölçüde olumsuz etkilenebilir ve Şirket açısından itibar riski oluşabilir.



**BATIEGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**
Kayalar Mh. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
F1 Blok Daire:19 Merkezefendi DENİZLİ
Gökdinaz Vergi Dairesi: 292 060 98 42

43

**YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

5.1.16. Şirket'in tabi olduğu mevzuat tahtındaki yükümlülükleri veya bu mevzuatta yapılacak değişiklikler Şirket'in faaliyetlerini, gelirlerini ve projelerin maliyetlerini etkileyebilir, projelerin inşaat ve satış sürecini aksatabilir ve Şirket'in idari yaptırımlar ile karşılaşmasına neden olabilir.

Şirket, faaliyetleri gereği; inşaat, imar, kadastro, yapı ve iskân ruhsatları, çevre, turizm, belediye, vergi, sigorta, bankacılık, sermaye piyasası, tüketicilerin korunması gibi pek çok mevzuata tabidir. Şirket'in faaliyetleri ile ilgili olabilecek mevzuatsal değişiklikler veya Şirket'in tabi olacağı yeni kanuni düzenlemelerin yürürlüğe girmesi halinde, Şirket'in faaliyetlerini, gelirlerini, projelerin maliyetlerini etkileyebilir, projelerin inşaat ve satış süreçlerini aksatabilir.

Şirket, inşaat faaliyetlerine ilişkin olarak; imar mevzuatı altındaki düzenlemeler uyarınca inşaat izni (yapı ruhsatı), inşaat ve imalatı biten yapılara ilişkin olarak ise yapı kullanma izni almak zorundadır. Projelerin inşaatı başladıktan sonra mevzuatta yapılacak değişiklikler veya ilgili idareler tarafından yapılabilecek talepler sonucunda, Şirket projelerinin özellikleri ve izin verilen inşaat alanlarındaki değişiklikler de dahil olmak üzere geliştirme planlarında değişiklik yapmak zorunda kalabilir. Bu durum projelerde gecikmelere sebebiyet verebilir ve ilave maliyet yaratabilir. Ayrıca Şirket'in faaliyetleri muhtelif kamu kurumlarının düzenleme ve denetlemelerine tabidir. Yapılan denetimler neticesinde Şirket'in sahip olduğu ruhsat, lisans, izin veya diğer belgeler iptal edilebilir, Şirket'e idari para cezası verilebilir veya Şirket muhtelif diğer yaptırımlarla karşılaşabilir.

Şirket'in merkez ofisi için halihazırda işyeri açma ve çalışma ruhsatı bulunmamaktadır. Şirket 24.08.2023 tarihinde Denizli Merkezefendi Belediyesi'ne merkez ofisi için işyeri açma ve çalışma ruhsatı almak amacıyla başvuruda bulunmuştur. İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik madde 6 uyarınca işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan açılan işyerleri yetkili idareler tarafından kapatılabilir ve faaliyetten menedilebilir.

Şirket satışlarının bir kısmı tüketiciler ile 6502 sayılı TKHK tahtında düzenlenen ön ödemeli konut satışı şeklinde gerçekleştirmektedir. Ön ödemeli konut satışlarına ilişkin düzenlemeler gereği Şirket'in ilgili taşınmazın tesliminde temerrüde düşmesi halinde alıcılara tazminat ödemesi gerekebilir, alıcıların sözleşmeden dönme hakkını kullanması halinde Şirket alıcılara ödedikleri bedellerin iadesini yapmak durumunda kalabilir.

Ek olarak gayrimenkul geliştirme faaliyetlerinin çevre mevzuatına tabi olması sebebiyle bu mevzuata uyum, operasyonel açıdan da önem arz etmekte olup bu mevzuatta yapılabilecek değişiklikler, Şirket'in projelerinin tamamlanma sürelerini uzatabilir veya maliyetlerini artırabilir. Şirket'in tabi olduğu mevzuattan kaynaklanan yükümlülükler ve bahsi geçen yükümlülüklerde zaman içerisinde gerçekleştirilebilecek değişiklikler, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

5.1.17. Şirket'in tabi olduğu düzenleyici kurumların Şirket'e uygulayabileceği ceza ve yaptırımlar ile Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullere ilişkin ortaya çıkabilecek hukuki uyumsuzluklar, Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.

Şirket, olağan faaliyetleri çerçevesinde; tüketici uyumsuzlukları, ticari davalar, müşteri talepleri, icra ve borç tahsilat işlemleri gibi hukuki muamele ve taleplere taraf olabilir, faaliyetlerini yürütürken ticari ilişki içine girdiği kişi/kurumlarla hukuki ihtilaflar yaşayabilir ve bu uyumsuzluklar neticesinde davalara ve buna bağlı çeşitli yaptırımlara maruz kalabilir. Bu anlamda Şirket'e karşı yasal işlemler başlatılarak davalar açılabilir, Şirket'e karşı tahkim kararları işletilebilir. Şirket'in müşterileri, tedarikçileri, işverenleri, çalışanları ve/veya tüm



BATİ EGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Kayalar Mah. 030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
F1 Blok Daire:19 Merkezefendi / DENİZLİ
Göçmen Vergi Dairesi: 292 060 68 42

44

BAŞKENT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

paydaşları üçüncü taraflarca açılacak davaların muhatabı olabilmekte olup Şirket tarafından söz konusu davalar için ayrılan karşılıklar yeterli olmayabilir.

Şirket bünyesinde çalışan personelleriyle çeşitli davalara taraf olabilir. İlgili davaların Şirket'in aleyhine sonuçlanması durumunda Şirket tazminat ödemek durumu ile karşı karşıya kalabilir.

Şirket'in faaliyetleri muhtelif kamu otoritelerinin düzenleme ve denetimlerine tabidir. Yapılan denetimler neticesinde Şirket'in sahip olduğu ruhsat, lisans, izin veya diğer belgeler iptal edilebilir, Şirket'e idari para cezası verilebilir veya Şirket, muhtelif diğer yaptırımlarla karşılaşabilir.

Yukarıdaki durumların herhangi biri Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyerek Şirket'in kârlılığı üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

5.1.18. Şirket'in karşılaşacağı tüm riskler sigortalanamayabilir, Şirket'in mevcut sigorta poliçeleri, meydana gelebilecek tüm zararları karşılayamayabilir veya karşılaşılan hasar sigorta kapsamında olmayabilir.

GYO Tebliği m.29/1 uyarınca Şirket'in portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her türlü hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması zorunludur. Ancak mevcut sigorta teminatlarının gerçekleşen rizikoyu karşılamaya yeterli olduğuna ya da sigortacıların ihtilafsız olarak hasarı karşılayacaklarına dair bir güvence bulunmamaktadır. Sigorta poliçelerinin teminatı kapsamında olmayan veya bu teminatı önemli ölçüde aşan zararlar, sigorta şirketlerinin Şirket'in tazmin taleplerinin karşılanması ile ilgili olumsuz kararları veya sigorta şirketlerinin ödeme kabiliyetlerinin zayıflaması veya tamamen yitirilmesi nedeniyle zararların karşılanmaması gibi durumlar Şirket'in faaliyetleri, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

5.1.19. Kilit personelin kaybedilmesi, kaybedilen kilit personellerin yerine aynı nitelik ve kalitede personelin ikame edilememesi veya geç ikame edilmesi, Şirket'in büyümesini sınırlandırabilir ve faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in gelecekteki başarısı, önemli ölçüde üst yönetimin ve diğer kilit personellerin becerilerine, deneyimine ve çabalarına ve Şirket'e kesintisiz liderlik ve yönlendirme sağlama yeteneklerine bağlıdır. Şirket'in nitelikli çalışanlarını elinde tutmakta veya aynı düzeyde nitelikli personel ikamede başarılı olamaması, Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu, faaliyet sonuçları ve geleceğe yönelik beklentileri üzerinde olumsuz etki yaratabilir. Şirket'in gelecekteki başarısı, yeterli yetenekte çalışanlara sahip olma ve kalifiye personelce tercih edilen bir işyeri olma yeteneğine bağlı olacaktır. Üst yönetim üyelerinin ve diğer kilit personelin elde tutulmaması, elde tutulamayan nitelikli personellerin yerine verimli bir şekilde, uygun zamanda ve uygun şartlarda yeni nitelikli personellerin ikame edilememesi veya geç ikame edilmesi, Şirket'in faaliyetleri, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

5.1.20. Şirket'in yönetimine hâkim olan hissedarların menfaatleri, Şirket'in ya da diğer pay sahiplerinin menfaatleriyle örtüşmeyebilir

A ve B grubu pay sahipleri halka arz sonrasında Şirket'in sermayesini temsil eden payların çoğunluğuna ve ayrıca yönetim kurulu üyelerinin aday gösterilmesi imtiyazına sahip olmaya devam edecektir. Şirket Esas Sözleşme'sinin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı



**BATİ EGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**
Kayalar Mah. 6930 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
F1 Blok Kat: 19 Merkezefendi / DENİZLİ
Gökkuşak Vergi Dairesi: 292 060 98 42

BAK YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

14'üncü maddesi uyarınca toplam 8 kişiden oluşan yönetim kurulu üyelerinin 5 adedi B grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, 3 adedi A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir. A ve B grubu pay sahiplerinin menfaatleri ile Şirket'in diğer pay sahiplerinin menfaatlerinin birbirinden farklı olması, önemli birtakım işlemlerin gecikmesi veya gerçekleşmemesi sonucunu doğurabilir. Bu durum ise Şirket'in Şirket'in faaliyetleri, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

5.1.21. Depremler, tsunamiler, diğer doğal afetler, savaş ve salgın hastalıklar gibi mücbir sebepler, Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullere ve genel olarak Türk ekonomisine zarar vererek Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Türkiye, yüksek riskli bir deprem bölgesidir. Özellikle, Şirket'in gayrimenkullerinin bulunduğu Denizli ili, birinci derece deprem riski bölgesinde, yani depremlerden en çok zarar görebilecek bölgede bulunmaktadır. Ek olarak Türkiye nüfusunun büyük bir kısmı ve ekonomik kaynaklarının çoğu, birinci derece deprem riski bölgelerinde yer almaktadır. Bu nedenle şiddetli bir deprem, Şirket'in portföyünde yer alan ve/veya gelecekte yer alacak gayrimenkulleri tahrip ederek satışlarını engelleyebilir, Şirket'i zarara uğratabilir ve Şirket'in finansal durumunu olumsuz etkileyebilir. Benzer şekilde kasırga, fırtına, yangın ve bunlara benzer diğer doğal afetler de Şirket'in portföyünde yer alan ve/veya yer alacak gayrimenkulleri tahrip ederek Şirket'in finansal durumunun olumsuz etkilenmesine sebep olabilir. Aynı zamanda doğal afetler doğrudan Şirket'in gayrimenkullerine zarar vermese de Türkiye ekonomisinin bahsi geçen afetler sebebiyle zarar görmesi, yine Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. Ayrıca savaş ve salgın hastalık gibi birtakım sebepler de Türkiye ekonomisinde daralmaya ve akabinde Şirket'in faaliyetlerinde, finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında olumsuz etki yaratabilir.

Gelecekte Şirket gayrimenkullerinin veya merkezinin civarında, Şirket gayrimenkullerindeki veya merkez çalışanlarını etkileyebilecek herhangi bir depremin veya diğer doğal afetlerin gerçekleşmesi halinde, Şirket'in faaliyetlerinde kesinti, durma veya aksamalar meydana gelebilir. Meydana gelebilecek bir deprem veya diğer bir doğal afet, Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerini veya merkezini etkilemese dahi müşterilerinin eğilimlerini etkileyebilir, dolayısıyla Şirket'in faaliyetlerinin etkilenmesine, Şirket'in gelirlerinde önemli bir azalmaya neden olabilir. Meydana gelebilecek depremlerin veya doğal afetlerin ülke ekonomisine yansıyan etkileri de Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

06.02.2023'te gerçekleşen Kahramanmaraş merkezli depremler nedeniyle mevcut durumda Şirket'in faaliyetlerinde aksama yaşanmamış olmasına rağmen depremler nedeniyle yaşanan kayıpların henüz ülke ekonomisine yansımamış etkileri olması mümkün olup gelecek dönemlerde ülke ekonomisinde beklenmedik olumsuz etkilerin oluşması halinde Şirket'in faaliyetleri de olumsuz olarak etkilenebilir.

Şirket'in gayrimenkullerinde hasar sigorta poliçelerinde karşılanabilecek düzeyleri aşan yeniden yapım veya iyileştirme maliyetlerinin ortaya çıkmasına neden olabilir. Bahsi geçen kayıplar, sigorta poliçeleri ile karşılanamayabilir. Gayrimenkullerin yeniden inşası mümkün olmayabilir, zaman alabilir ve yüksek maliyetli olabilir. Hasar gören kısımlarına ait çeşitli ekipmanların tamiri ya da değişiminde zorluk yaşanabilir, yüksek maliyetli olabilir veya hiç tamir edilemeyebilir.



BATIL EGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Kayalar Mh. 0030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
F1 Blok Daire: 19 Merkezefendi / DENİZLİ
Tic. Sic. No: 292 060 98 42

YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Yukarıdaki sıralanan durumlardan herhangi birinin gerçekleşmesi, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

5.1.22. Gayrimenkullerin edinilmesi ve mülkiyetiyle ilgili çeşitli riskler mevcuttur.

Şirket, faaliyetlerinin doğası gereği stratejik değerlendirmeler sonucunda gayrimenkul edinimi planlamaktadır. Geçmişte satın alması değerlendirilmiş, satın alınmış ya da gelecekte satın alınması planlanan herhangi bir gayrimenkulle bağlantılı olarak gerçekleştirilen/gerçekleştirilecek uygunluk incelemelerinin söz konusu gayrimenkulle ilgili tüm riskleri ya da söz konusu risklerin tam kapsamını ortaya koyacağına garantisiz bulunmaktadır. Şirket bir gayrimenkul satın aldığı anda, bu gayrimenkul satın alındığı zaman itibarıyla aşikar olmayan yapısal hasarlar, çevresel riskler, hukuki kısıtlama ya da takyidatlar ve mevcut yapı standartları veya sağlık ve güvenlik ile diğer idari mevzuata uyumsuzluk halleri de dahil olmak üzere, gizli maddi kusurlar ya da eksiklikler içeriyor olabilir. Bahsi geçen durumun gerçekleşmesi halinde Şirket portföyündeki gayrimenkullerin değerlemesi ya da gelir potansiyeli etkilenebilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

5.1.23. Şirket'in kira gelirleri; (i) Aqua Mall AVM'de yer alan 68 adet bağımsız bölüm (dükkan), (ii) Metro Market zinciri ve (iii) Denizli Sinpaş Aquacity'de yer alan 2 adet ticari üniteden oluşmakta olup bahsi geçen kiralamalar kapsamında kiracıların kira sözleşmelerini feshetmesi halinde Şirket'in faaliyetleri, finansal durumu faaliyet sonuçları ve geleceğe yönelik beklentileri olumsuz etkilenebilir.

Kira gelirleri bakımından ise Şirket, işbu izahname tarihi itibarıyla Aquamall AVM'de yer alan 68 adet bağımsız bölüm (dükkan), Metro Market zinciri ile Denizli Sinpaş Aquacity'de 2 adet ticari üniteyi kira amaçlı elde tutmaktadır. Bahsi geçen kiralamalar kapsamında kiracılar, kira sözleşmelerini Şirket için uygun olmayan bir zamanda feshedebilir veya yenileyemeyebilir. Şirket, ilgili kiracılar yerine uygun zaman ve koşullarda yeni kiracılar bulamayabilir, geç bulabilir veya ikame kiracılarla uygun koşullarla yeni kira sözleşmeleri akdedemeyebilir. Bu durum Şirket'in kârlılığını olumsuz etkileyebilir. Kiralanmış olan yapılarda tahsilat problemleri yaşanabilir, Şirket tarafından kira ödemeleri zamanında ve tam olarak tahsil edilemeyebilir, kiralamalar rayiç bedelin altında gerçekleşebilir ve bu durumda Şirket'in nakit akışında düşüşler yaşanabilir. Kiracılar yapıları iyi muhafaza etmeyebilir, yapılara zarar verebilir ve öngörülme giderler ortaya çıkabilir. Kiralamalarda yaşanabilecek sorunlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyerek kârlılığının azalmasına veya beklenmeyen giderler oluşmasına sebep olabilir. Benzer şekilde, kiraya verilmesi planlanan yapılar hiç kiraya verilmeyebilir veya kira geliri beklenen düzeyde olmayabilir.

Yukarıda sıralanan durumlardan herhangi birinin gerçekleşmesi, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

5.1.24. İş kazaları, Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in olağan faaliyetleri sırasında iş kazaları meydana gelebilir. Şirket'in, yönetim hizmeti sağladığı gayrimenkuller kapsamında hem kendi bordrosuna kayıtlı çalışanları hem de faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla hizmet aldığı diğer üçüncü kişiler İş Kanunu ve Türk Borçlar Kanunu açısından değerlendirildiğinde; Şirket'in zaman zaman kendi çalışanlarının ve



BATİ EGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Kayıtlı Mh. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
F1 Blok Daire: 19 Merkezefendi / DENİZLİ
Gözetim Vergi Dairesi: 292 060 98 42

YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

alt yüklenicilerin çalışanlarının açtığı davalara maruz kalma riski mevcuttur. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

5.2.1. Gayrimenkul yatırımları likit yatırımlar değildir ve gayrimenkul yatırımları nakde çevrilirken zarar oluşabilir.

Gayrimenkul yatırımları, piyasadaki diğer yatırım araçlarına göre likit olmayan bir doğaya sahiptir. Şirket'in acil bir nakit ihtiyacı ortaya çıkması durumunda Şirket sahip olduğu gayrimenkulleri kısa bir sürede veya gerçek değeri üzerinden nakde çeviremeyebilir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilir, Şirket'in kârlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

5.2.2. Gayrimenkul değerlemesi doğası gereği öznel ve belirsizdir ve Şirket'in varlıklarına biçilen değer, varlıkların mevcut değerini tam olarak yansıtmayabilir.

Şirket portföyündeki gayrimenkuller ve gayrimenkul projelerinin değerleri, SPK tarafından listeye alınmış olan gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmektedir. Gayrimenkul değerlendirme, her bir gayrimenkulün farklı niteliğe sahip olması ve tahmin ve varsayımlarda bulunma gereği nedeniyle doğası gereği subjektif bir işlemdir. Yapılan değerlemeler varsayımlara tabi olup takdir edilen değerlerin piyasada gerçekleşebilecek satış veya kiralama fiyatlarını yansıtacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Gayrimenkullerin değerleri ve kiralar, gayrimenkule olan talebe, global ekonomik etken ve eğilimlere, gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki rekabete ve arz talep dengesine göre değişiklik göstermektedir. Ayrıca gayrimenkul değerleri idari düzenlemeler ve mevzuattaki değişiklikler, politik etkenler, finansal piyasaların durumu gibi dış etkenlerden dolayı oluşacak dalgalanmalara açıktır. Bu nedenle Şirket'in varlıkları için takdir edilmiş olan değerler varlıkların mevcut değerini tam olarak yansıtmayabileceği gibi, gelecekte yapılacak değerlemelerde mevcut değerlemelerden farklı sonuçlara da ulaşılabilir.

Şirket portföyündeki varlıklar, GYO Tebliği ve Kurul'un diğer ilgili düzenlemeleri uyarınca bağımsız gayrimenkul değerlendirme firmaları tarafından değerlemeye tabi tutulmaktadır ancak portföydeki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı hakların değerlendirme raporlarında çıkan değerleri süreklilik arz etmeyebilir. GYO Tebliği m.37 uyarınca; Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin alım satım, kiralama ve benzeri işlemlerinin tespit edilen ekspertiz değerleri dikkate alınarak gerçekleştirilmesini öngörmektedir. Şirket tarafından mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde ekspertiz değerlerinden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise ekspertiz değerinin %95'inden daha düşük değerlerin esas alınması durumunda, bu durumun Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi zorunludur.

5.2.3. Şirket, bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak SPK düzenlemelerine tabidir. Bu düzenlemeleri ihlal etmesi halinde gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kaybedebilir ve bu nedenle yararlandığı çeşitli vergi muafiyeti ve istisnalardan yararlanamayabilir.

Şirket, GYO dönüşüm kapsamında Kurul'un 27.07.2023 tarih ve E-12233903-340.02-40139 sayılı yazısı ile bildirilen 20.07.2023 tarih ve 40/832 sayılı kararının ardından 15.08.2023



**BATİ EGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**
Kıyalar Mah. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
E1 Blok Daire:19 Merkezefendi / DEMİRLER
Gökyüzü Vergi Dairesi: 292 050 98 42

**YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

tarihinde yapılan ve 16.08.2023 tarihinde ticaret siciline tescil edilen Genel Kurul kararı ile Esas Sözleşme'sini değiştirerek "Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanı ile GYO'ya dönüşmüştür. GYO dönüşüm sonrasında Şirket, SPK'nın GYO'lara ilişkin düzenlemelerine tabi hale gelmiştir. Şirket'in GYO statüsünü koruyabilmek için ilgili düzenlemelerde yer alan koşullara uyum sağlaması gerekmektedir. Bu koşullar arasında;

- Şirket'in gayrimenkul yatırımlarına ilişkin gereklilikler,
- Portföy sınırlamaları,
- Gayrimenkule ilişkin olmayan yatırımlar,
- Finansal borçlar ile ilgili sınırlamalar,
- Kurumsal yönetim ile ilgili olan gereklilikler ve
- SPK'ya yapılacak raporlamalara ilişkin yükümlülükler bulunmaktadır.

Şirket'in bahsi geçen koşulları sağlayamaması veya bu koşulları kaybetmesi durumunda; idari para cezası alması, faaliyetlerinin geçici veya sürekli olarak durdurulması ve GYO statüsünü kaybetmesi söz konusu olabilir.

Şirket'in faaliyetleri ve yapacağı yatırımların vergisel neticeleri, SPK ve ilgili idareler tarafından oluşturulan yasal düzenlemelere tabidir. Şirket'in GYO statüsünü koruması portföy sınırlamaları başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemeler ve SPK tarafından alınacak kararlara uymasına, GYO'ların uyması gereken kısıtlamalara uyması ve yasaklanmış faaliyetlerde bulunmamasına bağlıdır.

Şirket, SPK düzenlemelerine uygun olarak faaliyet göstermemesi durumunda, SPK'nın mevzuata uygunluğu sağlamak için idari takibatta bulunmak, para cezası vermek, faaliyetlerini geçici veya sürekli durdurmak gibi geniş yaptırım yetkileri bulunmaktadır. Şirket'in GYO statüsünü devam ettirememesi halinde GYO'lara uygulanacak vergi muafiyetlerinden yararlanamaması, vergilendirilebilir geliri üzerinden kurumlar vergisi ödemesi, GYO statüsünün iptali sebebine bağlı olarak ayrıca cezai vergi ödemesi de söz konusu olabilir. GYO statüsünün kaybedilmesi ve/veya vergilendirme oranları dahil olmak üzere gelecekte ilgili mevzuatta yapılacak herhangi bir değişiklik de Şirket'in finansal durumunu önemli ölçüde etkileyebilir.

5.2.4. Küresel ekonomide veya iç piyasada oluşabilecek ekonomik veya politik riskler gayrimenkul sektöründe talebi aşağı yönde etkileyebilir veya gayrimenkul fiyatlarının düşmesine sebep olarak Şirket gelirlerinin olumsuz etkilenmesine sebep olabilir.

Şirket'in gelir ve maliyetlerinin küresel ve yerel makroekonomik koşullara bağlı olması nedeniyle bahsi geçen koşullarda meydana gelebilecek olumsuzluklara bağlı olarak arz ve talep dengesi bozulabilir; bu sebeple operasyonel maliyet kalemlerinde tahmin edilemeyen artışlar yaşanabilir. Ayrıca küresel ve/veya yerel ekonomik duruma bağlı olarak veya olmayarak emlak sektöründe oluşabilecek herhangi bir kriz, talebin ve buna paralel olarak fiyatların düşmesine sebep olabilir. Böyle bir durumda Şirket'in projelerinin satışı veya kiralanması ile bu satış ve kiralamalardan elde edeceği gelirler azalabilir.

Her ne kadar gayrimenkullerin değerleri ve elde edilecek kira gelirleri, sözleşmeler ile bağlayıcı hükümler altına alınmış olsa dahi küresel ve/veya yerel ekonomik etkenlerin kira gelirleri üzerinde negatif olacak şekilde baskı yaratması, Şirket'in kârlılığını olumsuz etkileyebilir.

Küresel ekonomide ve iç piyasada oluşabilecek ekonomik ve politik riskler, Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin satışlarını doğrudan etkileyebilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin satışı yapılsa dahi yürürlükteki mevzuata göre alıcılar,



BATIEGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Kayalar Mh. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
F1 Blok Daire: 19 Merkezefendi / DENİZLİ
Göknur Vargi Dairesi: 292 060 98 42

HALKYATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

gayrimenkuller kendilerine teslim edilinceye kadar geçen sürede satış sözleşmelerini sona erdirebilir ve Şirket'in nakit akışı bu durumdan dolayı olumsuz yönde etkilenebilir.

5.2.5. GYO'lara tanınan vergi istisnalarının daraltılması veya kaldırılması yahut Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü devam ettirememesi Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.

Şirket'in tabi olduğu mevzuat çerçevesinde, GYO'ların kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. GYO'larda dağıtılan kâr payları üzerinden %0 (yüzde sıfır) oranında stopaj yapılmaktadır ve gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden istisnadır. Bu istisnaların daraltılması veya kaldırılması, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz yönde etkileyerek Şirket'in kârlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

Diğer yandan Şirket'in GYO statüsünü koruması portföy sınırlamaları başta olmak üzere sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere ve SPK tarafından alınacak kararlara uymasına bağlıdır. Şirket'in SPK düzenlemelerine uygun olarak faaliyet göstermemesi durumunda, SPK'nın mevzuata uygunluğu sağlamak için idari takibatta bulunmak, para cezası vermek, Şirket'in faaliyetlerini geçici veya sürekli olarak durdurmak gibi geniş yaptırım yetkileri bulunmaktadır. Şirket'in GYO statüsünü devam ettirememesi halinde GYO'lara uygulanacak vergi muafiyetlerinden yararlanamaması, vergilendirilebilir geliri üzerinden kurumlar vergisi ödemesi, kâr payı dağıtımında stopaj yapması, GYO statüsünün iptali sebebine bağlı olarak ayrıca cezalı vergi ödemesi de söz konusu olabilir. GYO statüsünün kaybedilmesi ve/veya vergilendirme oranları dahil olmak üzere gelecekte ilgili mevzuatta yapılacak herhangi bir değişiklik Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

5.2.6. Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğunudur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir, mevcut konut kredisi faiz oranlarının artması halinde de gayrimenkul talebinde azalma meydana gelebilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

Türkiye'de gayrimenkul sektörü rekabetin yoğun olduğu ve yabancı ve yerli birçok oyuncunun faaliyet gösterdiği bir sektördür. Şirket'in rakiplerinden bazıları Şirket'in sahip olduğundan daha iyi teknik altyapıya, finansal kaynaklara veya teknik ve pazarlama kaynaklarına sahip olabilir veya hedeflenen müşteri grubuna daha uygun gelebilecek proje tasarımlarıyla, daha uygun lokasyonlarda benzer projeler geliştirebilir. Şirket'in mevcut durumdaki ve/veya gelecekteki projelerinin yakınında benzer müşteri kitlesine hitap eden projeler yapılabilir. Bu şekilde sektörde mevcut yoğun rekabet ve gayrimenkul projesi geliştirilmesi arz fazlalığına yol açabilir, bu rekabete bağlı olarak Şirket'in satış hızı ve satış fiyatları beklenenin altında kalabilir ve bu durum, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyebilir.

Bununla birlikte, Türkiye'de konut sektöründeki talep, faiz oranları ile ters orantılıdır. Türkiye'deki konut alıcıları genellikle satın alma fiyatının bir kısmını konut kredileriyle finanse etmektedir. Geçmişte faiz oranlarındaki artışlar, Türkiye'deki konut talebinde düşüşe sebebiyet vermiştir. Konut kredisi faiz oranları düştüğünde konut talebi artmakta, faizler yükseldiğinde ise konut talebi olumsuz etkilenmektedir. Mevcut konut kredisi faiz oranlarının artması halinde, alıcıların konut kredisi maliyetleri artabilir ve bu nedenden ötürü finansman kaynağı olan konut



BATI EGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Kayaerkent, 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi
1 Blok Kat: 19 Merkezefendi / DENİZLİ
Gökbülün Vergi Dairesi: 292 060 98 42

YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.