

**BATI EGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK - 31 ARALIK 2023
DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
01 OCAK – 31 ARALIK 2023 DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARIN İÇERDİKLERİ

İÇİNDEKİLER

SAYFA

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇOLAR)	1-2
KAR VEYA ZARAR TABLOLARI	3
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	4
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI	5
NAKİT AKIŞ TABLOLARI	6
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	7-64

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU	7
NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	9
NOT 3 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ	28
NOT 4 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR	28
NOT 5 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	29
NOT 6 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	29
NOT 7 - FİNANSAL BORÇLAR	30
NOT 8 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	31
NOT 9 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	32
NOT 10 - STOKLAR	33
NOT 11 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	34
NOT 12 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	34
NOT 13 - MADDİ DURAN VARLIKLAR	35
NOT 14 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	37
NOT 15 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	37
NOT 16 - KISA VADELİ KARŞILIKLAR	37
NOT 17 - UZUN VADELİ KARŞILIKLAR	39
NOT 18 - CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR VE BORÇLAR	40
NOT 19 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	40
NOT 20 - ÖZKAYNAKLAR	40
NOT 21 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	42
NOT 22 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ	43
NOT 23 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	45
NOT 24 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER	45
NOT 25 - YATIRIM FAALİYETLERDEN GELİRLER / GİDERLER	46
NOT 26 - FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ	46
NOT 27 - BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER	47
NOT 28 - GELİR VERGİLERİ	47
NOT 29 - İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ	50
NOT 30 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	52
NOT 31 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)	59
NOT 32 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	60
NOT 33 - FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR	61
EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	62

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

**Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım Ticaret A.Ş.
Genel Kurulu'na ;**

Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım Ticaret Anonim Şirketi'nin (Şirket) 31 Aralık 2023 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihlerde sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirketin 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) / Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

aptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS"lere) uygun olarak yürütülmüştür. BDS'ler kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dâhil) ("Etik Kurallar") ile SPK mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak yer alan etik ilkelere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Kilit Denetim Konuları

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları	
Kilit Denetim Konusu	Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı
Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarı ile finansal tablolarda gösterilen 2.117.785.000 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri mesleki yeterliliğe sahip ve SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme kuruluşu tarafından piyasa değeri kullanılarak belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Denetimimiz sırasında, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesine ilişkin testler ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır. -Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. -Denetimimizde yeniden değerlendirme modeline göre ölçülen ilgili yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine esas teşkil eden söz konusu değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan yöntemlerin uygunluğu değerlendirilmiştir. -Bağımsız değerlendirme uzmanlarının değerlendirme sırasında kullandığı varsayımların piyasa verileri ile uygunluğunun kontrol edilmiştir. Bu çerçevede söz konusu değerlendirme raporunda kullanılan tahminlerin ve varsayımların kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığının tarafımızca değerlendirilmesi gerçekleştirilmiştir. -Kullanılan değerlendirme metodunun doğruluğunu, ilgili varlıkların kullanım amaçları ile birlikte değerlendirilerek kontrol edilmiştir. -Ayrıca yukarıda sayılan özellikli muhasebeleştirilmeler kapsamında, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı uyarınca uygunluğu tarafımızca değerlendirilmiştir.

Enflasyon Muhasebesinin Uygulanması	
Finansal Tablolara İlişkin Dipnot 2'ye bakınız.	
Kilit Denetim Konusu	Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı
Finansal tablo dipnotlarından 2.1.4 numaralı dipnotta açıklandığı üzere, Şirket'in fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2023 tarihi itibarı ile yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile Şirket, "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaya başlamıştır. TMS 29'a uygun olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait finansal bilgiler, Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzeltilmiş ve sonuç olarak, raporlama tarihine göre Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden sunulmuştur. TMS 29'un yönergelerine uygun olarak, Şirket, enflasyona duyarlı finansal tabloları hazırlamak için Türkiye tüketici fiyat endekslerini kullanmıştır. Enflasyon düzeltmesi için uygulanan prensipler, 2.1 numaralı dipnotta açıklanmıştır. TMS 29'nun Şirket'in raporlanan sonuçları ve finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında, yüksek enflasyon muhasebesi bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.	Uygulanan denetim prosedürleri aşağıda açıklanmıştır; - Finansal raporlamadan sorumlu yönetimle görüşüp, TMS 29'un uygulanması sırasında dikkate alınan prensipler, parasal olmayan hesapların belirlenmesi ve tasarlanan TMS 29 modelleri üzerinde yapılan testler hakkında incelemeler yapılmıştır, - Hesaplamaların tamlığı ve doğruluğunu sağlamak amacıyla kullanılan girişler ve endeksler test edilmiştir, - TMS 29 uyarınca yeniden düzenlenen finansal tablo ve ilgili finansal bilgiler kontrol edilmiştir, Enflasyon muhasebesi uygulanmış finansal tablolarda ve ilgili dipnot açıklamalarında verilen bilgilerin TMS 29 açısından yeterliliği tarafımızca değerlendirilmiştir.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirketi tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirketin finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

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

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

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

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

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 09 Mayıs 2024 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak - 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Ali ORDULU'dur.

ARSEN BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.
An Independent Member of SFAI GLOBAL

İstanbul, 09 Mayıs 2024

Ali ORDULU
Sorumlu Denetçi

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
	Notlar	31.12.2023	31.12.2022
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		765.116.577	239.329.434
Nakit ve Nakit Benzerleri	Not.6	164.796.854	6.400.453
Finansal Yatırımlar		-	-
Ticari Alacaklar	Not.8	42.225.971	37.537.489
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	Not.8	41.475.971	36.552.042
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	Not.8-29	750.000	985.447
Diğer Alacaklar	Not.9	181.476	407.857
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	Not.9	181.476	299.018
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	Not.9-29	-	108.839
Stoklar	Not.10	545.123.986	160.683.618
Peşin Ödenmiş Giderler	Not.11	8.941.652	34.300.017
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar		3.846.638	-
Diğer Dönen Varlıklar	Not.19	-	-
Toplam		765.116.577	239.329.434
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar		-	-
Duran Varlıklar		2.176.665.466	2.641.357.775
Ticari Alacaklar	Not.8	2.240.000	30.868.395
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	Not.8	2.240.000	28.930.971
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	Not.8-29	-	1.937.424
Diğer Alacaklar	Not.9	183.919	266.374
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	Not.9	183.919	266.374
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	Not.9-29	-	-
Finansal Yatırımlar		-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		-	-
Stoklar		-	271.883.871
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Not.12	2.117.785.000	2.245.114.828
Maddi Duran Varlıklar	Not.13	11.943.751	14.352.683
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Not.14	-	-
Peşin Ödenmiş Giderler	Not.11	-	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı	Not.28	-	56.439.235
Diğer Duran Varlıklar	Not.19	44.512.796	22.432.389
TOPLAM VARLIKLAR		2.941.782.043	2.880.687.209

İlişikteki açıklayıcı notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
	Notlar	31.12.2023	31.12.2022
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		228.770.171	1.161.508.963
Kısa Vadeli Borçlanmalar	Not.7	-	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	Not.7	122.000.000	429.197.463
Ticari Borçlar	Not.8	104.238.692	39.798.780
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	<i>Not.8</i>	<i>32.852.441</i>	<i>37.974.450</i>
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	<i>Not.8-29</i>	<i>71.386.251</i>	<i>1.824.330</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	Not.15	517.324	507.598
Diğer Borçlar	Not.9	1.684.919	684.420.204
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	<i>Not.9</i>	<i>1.684.919</i>	<i>909.118</i>
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	<i>Not.9-29</i>	-	<i>683.511.086</i>
Ertelenmiş Gelirler	Not.11	152.077	7.267.812
Kısa Vadeli Karşılıklar	Not.16	177.159	317.106
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		177.159	317.106
Toplam		228.770.171	1.161.508.963
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yük.	Not.34	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		874.129.018	892.470.314
Uzun Vadeli Borçlanmalar	Not.7	-	417.426.716
Diğer Borçlar	Not.9	630.303.813	337.108.765
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	<i>Not.9</i>	<i>4.075.940</i>	<i>2.091.855</i>
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	<i>Not.9-29</i>	<i>626.227.873</i>	<i>335.016.910</i>
Ertelenmiş Gelirler	Not.11	243.474.977	136.901.756
Uzun Vadeli Karşılıklar	Not.17	350.228	1.033.077
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		350.228	1.033.077
ÖZKAYNAKLAR		1.838.882.854	826.707.932
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Not.20	1.838.882.854	826.707.932
Ödenmiş Sermaye		815.000.000	500.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		535.432.637	526.347.387
Geri Alınmış Paylar (-)		(9.579.710)	-
Pay İhraç Primleri/İskontoları		559.446.249	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birkmiş			
Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(588.128)	(364.007)
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		(199.275.448)	(884.580.053)
Net Dönem Karı / Zararı		138.447.254	685.304.605
TOPLAM KAYNAKLAR		2.941.782.043	2.880.687.209

İlişikteki açıklayıcı notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KAR VEYA ZARAR TABLOSU

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2023 31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2022 31.12.2022
	Notlar		
Hasılat	Not.21	110.340.019	167.478.269
Satışların Maliyeti (-)	Not.21	(18.598.034)	(37.510.679)
BRÜT KAR / (ZARAR)		91.741.985	129.967.590
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	Not.22	(4.805.847)	(1.614.465)
Genel Yönetim Giderleri (-)	Not.22	(14.880.390)	(5.567.765)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	Not.24	1.668.688	4.040.527
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	Not.24	(679.376)	(1.222.003)
ESAS FAALİYET KAR / (ZARARI)		73.045.060	125.603.884
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar		-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	Not.25	-	320.741.420
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		(127.329.828)	(90.898.664)
FİNANSMAN GELİR GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KAR/ZARARI		(54.284.768)	355.446.640
Finansal Gelirler	Not.26	115.865	-
Finansal Giderler (-)	Not.26	(488.849.286)	(671.754.052)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		715.654.208	1.157.291.294
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		172.636.019	840.983.882
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		(34.188.765)	(155.679.277)
- Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	Not.28	-	(234.084)
- Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	Not.28	(34.188.765)	(155.445.193)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		138.447.254	685.304.605
<u>DURDURULAN FAALİYETLER</u>		-	-
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı / (Zararı)		-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)		138.447.254	685.304.605
Dönem Kar / Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana Ortaklık Payları		138.447.254	685.304.605
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç		0,2540	2,6554
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç		-	-

İlişikteki açıklayıcı notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2023-31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2022-31.12.2022
DÖNEM KAR / ZARARI		138.447.254	685.304.605
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(224.121)	(364.007)
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları		-	-
Maddi Olmayan Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları		-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Not.17	(224.121)	(455.009)
Diğer		-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	Not.28	-	91.002
- Dönem Vergi Geliri/Gideri		-	-
- Ertelenmiş Vergi Geliri/Gideri		-	91.002
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		-	-
Yabancı Para Çevrim Farkları		-	-
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları/Kayıpları		-	-
Yurtdışındaki İşletmeye İlişkin Yatırım Riskinden Korunma Kazançları/Kayıpları		-	-
Emeklilik planlarından aktüeryal kazanç ve kayıplar		-	-
Diğer kapsamlı gelir kalemlerine ilişkin vergi gelir/gideri		-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-	-
- Dönem Vergi Geliri/Gideri		-	-
- Ertelenmiş Vergi Geliri/Gideri		-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)		(224.121)	(364.007)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		138.223.133	684.940.598
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:		138.223.133	684.940.598
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana ortaklık payları		138.223.133	684.940.598

İlişikteki açıklayıcı notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Notlar	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri/İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Birikmiş Karlar			Özkaynaklar	
						Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları	Yabancı Para Çevrim Farkları	Diğer Kazanç/Kayıplar	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları		Net Dönem Kar/Zararı
Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem												
01.01.2022 (Dönem Başı)	20	5.000.000	33.561.272	-	-	-	-	-	-	(884.580.053)	-	(846.018.781)
Sermaye Artırımı		495.000.000	492.786.115	-	-	-	-	-	-	-	-	987.786.115
Temettüler		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir	20	-	-	-	-	-	(364.007)	-	-	-	685.304.605	684.940.598
- Net Dönem Kar Zararı		-	-	-	-	-	-	-	-	-	685.304.605	685.304.605
- Emeklilik Planları Aktüeryal Kazanç/Kayıplar		-	-	-	-	-	(364.007)	-	-	-	-	(364.007)
31.12.2022 (Dönem Sonu)	20	500.000.000	526.347.387	-	-	-	(364.007)	-	-	(884.580.053)	685.304.605	826.707.932
Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem												
01.01.2023 (Dönem Başı)	20	500.000.000	526.347.387	-	-	-	(364.007)	-	-	(884.580.053)	685.304.605	826.707.932
Transferler	20	-	-	-	-	-	-	-	-	685.304.605	(685.304.605)	-
Birleşme / Bölünme / Tasfiye Etkisi		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sermaye Artırımı		315.000.000	9.085.250	-	559.446.249	-	-	-	-	-	-	883.531.499
Diğer		-	-	(9.579.710)	-	-	-	-	-	-	-	(9.579.710)
Toplam Kapsamlı Gelir	20	-	-	-	-	-	(224.121)	-	-	-	138.447.254	138.223.133
- Net Dönem Kar Zararı		-	-	-	-	-	-	-	-	-	138.447.254	138.447.254
- Emeklilik Planları Aktüeryal Kazanç/Kayıplar		-	-	-	-	-	(224.121)	-	-	-	-	(224.121)
31.12.2023 (Dönem Sonu)	20	815.000.000	535.432.637	(9.579.710)	559.446.249	-	(588.128)	-	-	(199.275.448)	138.447.254	1.838.882.854

İlişikteki açıklayıcı notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2023 31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2022 31.12.2022
Notlar			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		446.423.333	(8.915.132)
Dönem Karı (Zararı)		138.447.254	685.304.605
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		138.447.254	685.304.605
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		623.228.494	561.906.299
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	Not.13,14,23	2.508.068	1.576.856
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		210.395	(452.954)
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		(290.317)	649.894
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		435.233.890	350.008.460
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		127.329.828	(229.628.555)
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	Not.28	34.188.765	155.679.277
Parasal kayıp/kazanç		24.047.865	284.073.321
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(314.719.936)	(1.255.922.660)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	Not.8	23.729.518	(9.952.273)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	Not.9	308.836	747.027
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	Not.9	(112.556.497)	30.979.328
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	Not.10	64.439.912	36.027.186
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	Not.9	(389.540.237)	(1.453.270.775)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	Not.11	25.358.365	(33.865.148)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	Not.11	99.457.486	143.474.067
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		9.726	237.234
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(25.927.045)	29.700.694
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		446.955.812	(8.711.756)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		(532.479)	(203.376)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(99.136)	(1.160.493)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlık Alımlarından Nakit Çıkışları	Not.13-14	(99.136)	(1.374.694)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	Not.13-14	-	214.201
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(285.411.820)	12.931.875
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	Not.7	122.000.000	42.257.858
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	Not.7	(846.624.179)	(174.317.523)
Ödenen Faiz	Not.7	(435.233.890)	(350.008.460)
Nakit Sermaye Ödemesi	Not.20	315.000.000	495.000.000
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		559.446.249	-
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		160.912.377	2.856.250
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Enflasyon Etkisi		(2.515.976)	(6.048.891)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		158.396.401	(3.192.641)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	Not.6	6.400.453	9.593.094
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	Not.6	164.796.854	6.400.453

İlişikteki açıklayıcı notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Batı EGE" veya "Şirket") 5 Temmuz 2011 tarihinde Denizli Yeşilkent İnşaat ve Turizm İşl. A.Ş. ünvanı ile kurulmuş olup, 17 Ekim 2012 tarihinde Şirket'in Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım Ticaret A.Ş. olan ünvanı Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değiştirilmiştir.

Şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'nun 27.07.2023 tarih ve E-12233903-340.02-40139 sayılı izni ardından 15.08.2023 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** ünvanı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü sonrası Şirket'in fiili faaliyet konusu; "Gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır." şeklinde değişmiştir.

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Tutar	Hisse Oran %	Tutar	Hisse Oran %
Sinpaş Yapı End.Ve Tic.A.Ş.	249.375.000	30,60	237.500.000	47,50
Deniz Tekstil San. ve Tic. A.Ş.	217.875.000	26,73	207.500.000	41,50
Hürsan Hav. Ür. San. Ve Tic.A.Ş.	47.250.000	5,80	45.000.000	9,00
Derya Baltalı	10.500.000	1,29	10.000.000	9,00
Halka Açık Kısım	290.000.000	35,58	-	-
Sermaye	815.000.000	100,00	500.000.000	100,00
Ödenmemiş Sermaye	--	--	--	--
Toplam	815.000.000	100,00	500.000.000	100,00

Şirket'in sermayesi 27 Şubat 2023 tarih 10778 sayılı Türk Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlandığı üzere 25.000.000-TL arttırılarak 525.000.000-TL olmuştur. Arttırılan 25.000.000-TL'nin sermayenin tamamı nakden ödenmiştir.

Şirket'in, çıkarılmış sermayesinin 525.000.000 TL' den 815.000.000 TL' ye çıkarılması nedeniyle arttırılacak 290.000.000 TL nominal değerli paylar, 30 Kasım ve 1 Aralık 2023 tarihlerinde pay başına 3,00 TL fiyattan "Sabit Fiyatla Talep Toplama" yöntemiyle halka arz edilmiş, halka arz edilen payların tamamı ilgili tarihlerde satılmıştır. Arttırılan 290.000.000 TL nominal değerli payların satışından halka arz masrafları sonrası 559.446.249 TL paylara ilişkin ihraç primi elde edilmiştir. Söz konusu sermaye artırımını 14 Şubat 2024 tarihli Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanmıştır. Halka arz sonrası oluşan sermaye yapısı yukarıdaki tabloda sunulmuştur.

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sermayesi 815.000.000 TL olup bu sermaye, her biri 1 TL itibari değerinde 815.000.000 adet paya ayrılmıştır.

Bu paylar;

3.307.500-TL'sına karşılık 3.307.500 adet A Grubu,

2.992.500-TL'sına karşılık 2.992.500 adet B Grubu

808.700.000-TL'sına karşılık 808.700.000 adet C Grubu

olmak üzere toplam 815.000.000-TL'sına karşılık 815.000.000 adet nama yazılı paya bölünmüştür.

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Şirket'in kayıtlı merkez adresi:

Kayalar Mah.6030 Sk.Sinpaş Aqua City Sitesi F1 Blok Daire 19 Merkezefendi / Denizli' dir.

(Eski Adres: Denizli Organize Sanayi 1.Bölgesi Nevzat Kuru Caddesi Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi Binası Kat: 2 Gürlek, Honaz/Denizli'dir.)

Şirket'in şubeleri:

Şirket'in, yurtiçinde veya yurtdışında şubesi bulunmamaktadır.

Şirket'in personelleri:

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihinde personel sayısı 13 kişidir. (31 Aralık 2022: 13 kişi)

Şirket'in bağlı ortaklığı:

Şirket'in, bağlı ortaklıkları bulunmamaktadır.

Şirket'in Proje ve Faaliyetlerine İlişkin Açıklamalar

a) 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. 31.12.2023 itibari ile F2 blok hariç diğer blokların inşaatları tamamlanmış durumdadır. F2 blokta, inşai faaliyetler devam etmekte olup tamamlanma seviyesi 31.12.2023 itibari ile %98,10'dır. F1 ve F2 blokları kule binalardır. (31 Aralık 2022: %78)

31.12.2023 itibari ile Sinpaş Aquacity projesinde toplam 351 bağımsız bölüm bulunmakta olup, söz konusu bağımsız bölümlerin dağılımı aşağıda yer almaktadır.

F2 blok hariç diğer bloklarda 59 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

F1 blokta 7 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 7 adet bağımsız bölümün 1 tanesini ise şirket Avm yönetim ofisi olarak kullanmakta olup söz konusu unite maddi duran varlıklarda sınıflanmıştır.

İnşaatı devam eden F2 blokta 289 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümlerden 31.12.2023 itibari ile 80 adedinin önsatışı gerçekleşmiştir.

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

b) 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 edilmiştir. Aqua Mall AVM 68 adet bağımsız bölümden (dükkan) oluşmaktadır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla şirkete ait 68 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Şirket ilgili Bağımsız bölümleri kiralamakta ve kira geliri elde etmektedir. Şirket kendisine ait olan bağımsız bölümleri finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri ile ölçümlemekte olup yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde takip etmektedir.

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

c) Ticari Alanlar

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

d) Arsalar

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

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Finansal tabloların onaylanması

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla hazırlanan finansal tabloları 9 Mayıs 2024 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. İlişikteki finansal tabloları değiştirme yetkisine, Şirket'in genel kurulu ve/veya yasal otoriteler sahiptir.

2.1.2 Finansal tabloların hazırlanma esasları

Şirket, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır. Ayrıca finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Bu finansal tablolar, Türkiye Muhasebe Standardı ("TMS") 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" 'ya göre, parasal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülükler hariç, raporlama tarihindeki enflasyonun Türk Lirası üzerindeki etkilerine göre düzeltilmiş tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır.

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ("TMS 29") göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Şirket'in Finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır.

Şirket'in Finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan fonksiyonel para birimi ile sunulmuştur. Şirket'in Finansal durumu ve faaliyet sonuçları Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan Türk Lirası cinsinden ifade edilmiştir. (Şirket'in finansal tablolarındaki rakamların kuruş haneleri tamsayıya yuvarlanmıştır.)

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar TMS 29 uyarınca Türk Lirası'nın genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk Lirası'nın 31.12.2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

2.1.3 Ölçüm Esasları

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller dışında tarihi maliyetler üzerinden hazırlanmıştır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için alım tarihinde ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

2.1.4 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen finansal yatırımlar ve yeniden değerlendirilmiş tutarları ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller ve arsa, bina ve taşıtlar haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Şirket TMS 29 uygulamasında, KGK'nın yaptığı yönlendirme uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endekslerine (TÜFE) göre elde edilen düzeltme katsayılarını kullanmıştır. Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana cari ve geçmiş dönemlere ait TÜFE ile karşılık gelen düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Yıl sonu	Endeks	Endeks, %	Düzeltilme katsayısı
2004	113,86	13,86	16,33041
2005	122,65	7,72	15,16005
2006	134,49	9,65	13,82541
2007	145,77	8,39	12,75557
2008	160,44	10,06	11,58925
2009	170,91	6,53	10,87929
2010	181,85	6,40	10,22480
2011	200,85	10,45	9,25756
2012	213,23	6,16	8,72007
2013	229,01	7,40	8,11921
2014	247,72	8,17	7,50597
2015	269,54	8,81	6,89835
2016	292,54	8,53	6,35599
2017	327,41	11,92	5,67906
2018	393,88	20,30	4,72068
2019	440,50	11,84	4,22107
2020	504,81	14,60	3,68333
2021	686,95	36,08	2,70672
2022	1128,45	64,27	1,64773
2023	1859,38	64,77	1,00000

TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur. Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 31 Aralık 2023 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 31 Aralık 2023 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE’de 1 Ocak 2005 tarihinden 31 Aralık 2023 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

TMS 29’un uygulanması, Türk lirasının satın alma gücündeki azalıştan kaynaklı ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun kar veya zarar bölümündeki Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) kaleminde sunulan düzeltmeleri gerekli kılmıştır. Parasal varlık veya yükümlülüklerin değeri endeksteği değişimlere bağlı olmadığı sürece, enflasyon döneminde, parasal yükümlülüklerden daha yüksek tutarda parasal varlık taşıyan işletmelerin satın alma gücü zayıflarken, parasal varlıklardan daha yüksek tutarda parasal yükümlülük taşıyan işletmelerin satın alma gücü artış gösterir. Net parasal pozisyon kazanç ya da kaybı, parasal olmayan kalemlerin, özkaynakların, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki kalemlerin ve endekse bağlı parasal varlık ve yükümlülüklerin düzeltme farklarından elde edilmiştir.

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Ayrıca, TMS 29'un ilk kez uygulandığı raporlama döneminde, Standart hükümleri ilgili ekonomide her zaman yüksek enflasyonun olduğu varsayılarak uygulanmaktadır. Bu nedenle, sonraki raporlama dönemleri için temel teşkil etmesi amacıyla karşılaştırmalı en erken dönemin başlangıcına ait 1 Ocak 2022 tarihli finansal durum tablosu enflasyona göre düzeltilmiştir. 1 Ocak 2022 tarihli finansal durum tablosundaki geçmiş yıllar karları/zararları kaleminin enflasyona göre düzeltilmiş tutarı söz konusu tablonun diğer kalemlerinin enflasyona göre düzeltilmesinden sonra olması gereken bilanço denkliliğinden elde edilmiştir.

2.1.5 Geçerli para birimi ve raporlama para birimi

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan fonksiyonel para birimi ile sunulmuştur. Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan Türk Lirası cinsinden ifade edilmiştir. (Şirket'in finansal tablolarındaki rakamların kuruş haneleri tamsayıya yuvarlanmıştır.)

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar TMS 29 uyarınca Türk Lirası'nın genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk Lirası'nın 31.12.2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

2.1.6 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların yeniden düzenlenmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in Finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Gerektiği durumlarda cari dönem finansal tablolarındaki sınıflandırma değişiklikleri, tutarlı olması açısından önceki dönem finansal tablolarına da uygulanır.

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar TMS 29 uyarınca Türk Lirası'nın genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk Lirası'nın 31.12.2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Şirket, 31.12.2023 tarihi itibarıyla hazırlanan Finansal durum tablosunu, 31.12.2022 tarihi itibarıyla hazırlanmış finansal durum tablosu ile 01.01.2023-31.12.2023 hesap dönemine ait kar/zarar, kapsamlı gelir, nakit akış ve özkaynak değişim tablolarını ise 01.01.2022-31.12.2022 hesap dönemi ile karşılıklı olarak düzenlemiştir.

2.1.7 İşletmenin Sürekliliği

Şirket'in Finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır.

2.1.8 Konsolidasyon Esasları

Şirket'in konsolidasyona tabi bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik veya yorumlar

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

Ağustos 2021'de KGK, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrıma açıklık getirmektedir. Ayrıca, değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir. Tanımın bu yönü KGK tarafından korunmuştur. Değişiklikler yürürlük tarihinde veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahmini veya muhasebe politikası değişikliklerine uygulanacaktır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Ağustos 2021'de KGK, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. TFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGK, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGK'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerini önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergi

Ağustos 2021'de KGG, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülükle (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşeniyle (ve faiz giderine) vergisel açıdan ilişkilendirilebilir olup olmadığının (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığının belirlenmesinde önemlidir. Değişiklikler karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında ya da sonrasında gerçekleşen işlemlere uygulanır. Ayrıca, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında, kiralamalar ile hizmetten çekme, restorasyon ve benzeri yükümlülüklerle ilgili tüm indirilebilir ve vergilendirilebilir geçici farklar için ertelenmiş vergi varlığı (yeterli düzeyde vergiye tabi gelir olması koşuluyla) ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü muhasebeleştirilir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 12 Değişiklikleri – Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları

Eylül 2023'te KGG, İkinci Sütun gelir vergileriyle ilgili ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ve açıklanmasına zorunlu bir istisna getiren TMS 12'ye yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatı (OECD) tarafından yayımlanan İkinci Sütun Modeli Kurallarının uygulanması amacıyla yürürlüğe girmiş ya da yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi kanunlarından ortaya çıkan gelir verilerine TMS 12'nin uygulanacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bu değişiklikler ayrıca bu tür vergi kanunlarından etkilenen işletmeler için belirli açıklama hükümleri getirmektedir. Bu kapsamdaki ertelenmiş vergiler hakkındaki bilgilerin muhasebeleştirilmeyeceğine ve açıklanmayacağına yönelik istisna ile istisnanın uygulanmış olduğuna yönelik açıklama hükmü değişikliğin yayımlanmasıyla birlikte uygulanır. Bununla birlikte, değişikle getirilen belirli açıklama hükümlerinin 31 Aralık 2023 tarihi öncesinde sona eren ara hesap dönemlerinde uygulanması zorunlu değildir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ii) Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra konsolide finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelenmiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

Ocak 2021 ve Ocak 2023'te KGK, yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli sınıflandırılmasına yönelik esasları belirlemek üzere TMS 1'de değişiklikler yapmıştır. Ocak 2023'te yapılan değişikliklere göre, işletmenin bir yükümlülüğü ödemeyi erteleme hakkı, raporlama döneminden sonraki bir tarihte kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlıysa, raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu yükümlülüğü erteleme hakkı bulunmaktadır (raporlama dönemi sonunda ilgili şartlara uygunluk sağlamıyor olsa bile). Kredi sözleşmesinden doğan bir yükümlülük uzun vadeli olarak sınıflandırıldığında ve işletmenin ödemeyi erteleme hakkı 12 ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlı olduğunda, Ocak 2023 değişiklikleri işletmelerin çeşitli açıklamalar yapmasını istemektedir. Bu açıklamalar kredi sözleşme şartları ve ilgili yükümlülükler hakkındaki bilgileri içermelidir. Ayrıca, söz konusu değişiklikler, sözleşme şartlarına uyumun raporlama tarihinde ya da sonraki bir tarihte test edilecek olmasına bakılmaksızın, uzun vadeli sınıflama için ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur. Değişikliklerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki en az on iki ay sonraya erteleme hakkını işletmenin kullanmama ihtimalinin yükümlülüğün sınıflandırılmasını etkilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Yapılan değişiklikler TMS 8'e göre geriye dönük olarak uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak değişikliklerden herhangi birini erken uygulayan işletmenin diğer değişikliği de erken uygulaması zorunludur.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

Ocak 2023'te KGK TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcı-kiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra "Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü" başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde "kira ödemeleri"ni ya da "revize edilmiş kira ödemeleri"ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralamadan ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16'da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir. Satıcı-kiracının TMS 8'e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Satıcı-kiracı değişiklikleri TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygular.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 7 ve TFRS 7 Değişiklikleri - Açıklamalar: Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları

KGK tarafından Eylül 2023'te yayımlanan değişiklikler, tedarikçi finansmanı anlaşmalarının işletmenin yükümlülükleri, nakit akışları ve maruz kaldığı likidite riskleri üzerindeki etkilerinin finansal tablo kullanıcıları tarafından anlaşılmasına katkı sağlamak üzere, mevcut hükümlerde iyileştirmeler yapan açıklamalar getirmektedir. Tedarikçi finansmanı anlaşmaları; bir ya da daha fazla finansman sağlayıcısının işletmenin tedarikçisine olan borcunu ödemeyi üstlendiği ve işletmenin de tedarikçiye ödeme yapıldığı gün ya da sonrasında ödemeyi kabul ettiği anlaşmalar olarak tanımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, bu tür anlaşmaların hüküm ve koşulları, raporlama dönemi başı ve sonu itibarıyla bunlardan ortaya çıkan yükümlülüklerle ilgili nicel bilgiler ile bu yükümlülüklerin defter değerinde meydana gelen nakit dışı değişikliklerin niteliği ve etkileri hakkında açıklamalar yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Ayrıca, TFRS 7'de öngörülen likidite riskine yönelik niceliksel açıklamalar kapsamında, tedarikçi finansmanı anlaşmaları, açıklanması gerekli olabilecek diğer faktörlere örnek olarak gösterilmiştir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde başlayan yıllık raporlama dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. Erken uygulamaya izin verilmekte olup bu durumda bu husus açıklanır.

Genel anlamda, Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen UMS 21'e yönelik değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UMS 21 Değişiklikleri – Konvertibl olmama

Ağustos 2023'te UMSK, UMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin konvertibl olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para birimi konvertibl olmadığında döviz kurunun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para birimi konvertibl olmadığı için döviz kuru tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin konvertibl olmaması durumunun işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler

Muhasebe politikaları ve muhasebe tahminlerinde değişiklik ve hatalar olması durumunda, yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin önceki dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika hep kullanımdaymış gibi finansal tablolarda geriye dönük olarak da uygulanır. Şirket'in muhasebe politikaları finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde tutarlı olarak uygulanmıştır.

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminleri, güvenilir bilgilere ve makul tahmin yöntemlerine dayanılarak yapılır. Ancak, tahminin yapıldığı koşullarda değişiklik olması, yeni bir bilgi edinilmesi veya ilave gelişmelerin ortaya çıkması sonucunda tahminler gözden geçirilir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin etkisi, yalnızca bir döneme ilişkinse, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere de ilişkinse, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak, dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır.

Cari dönem faaliyet sonucuna bir etkisi olan veya sonraki dönemlere etkisi olması beklenen muhasebe tahminindeki bir değişikliğin niteliği ve tutarı finansal tablo dipnotlarında, gelecek dönemlere ilişkin etkinin tahmininin mümkün olmadığı haller dışında açıklanır. Cari dönemde faaliyet sonuçlarına etkisi olması beklenen muhasebe tahmin değişikliği bulunmamaktadır.

2.4 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile muhtemel yükümlülük taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştirildikleri dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar.

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar aşağıdadır:

- a) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir.
- b) Şirket, maddi ve maddi olmayan duran varlıklarını doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortismanına tabi tutmuştur. Beklenen faydalı ömür kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.
- c) Şüpheli alacak karşılıkları, Şirket yönetiminin bilanço tarihi itibarıyla varolan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememesi riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken borçluların geçmiş performansları, piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır.
- d) Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştuğu dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelirler, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür. Gayrimenkul satışlarından elde edilen gelirler, risk ve faydaların alıcıya transfer edilmesi halinde kapsamlı gelir tablosuna kaydedilir.
- e) Gelirler, TFRS 15 uyarınca işletme edim yükümlülüklerini yerine getirdiğinde, bir başka deyişle, bir edim yükümlülüğü kapsamında belirtilen malların veya hizmetlerin "kontrolü" müşteriye devredildiğinde, hasılat finansal tablolara alınmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir.
- f) Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Stokların maliyeti; tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir.

2.5 Netleştirme / Mahsup

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkı var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilirler.

2.6 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.6.1 İlişkili taraflar

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar "*ilişkili taraflar*" olarak kabul ve ifade edilmişlerdir. Olağan faaliyetler nedeniyle ilişkili taraflarla girilen işlemler piyasa koşullarına uygun fiyatlarla gerçekleştirilmiştir. İlişkili taraflarla gerçekleştirilen işlemlere ilişkin detaylı açıklama **Not 29'** de verilmiştir.

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.6.2 Nakit ve nakit benzerleri

TMS/TFRS kapsamında nakit, işletmedeki nakit ile vadesiz mevduatı, nakit benzeri ise, kısa vadeli nakit yükümlülükler için elde bulundurulmuş ve yatırım veya diğer amaçlar için kullanılmayan, tutarı belirli bir nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan varlıkları ifade etmektedir. Bilanço tarihinden itibaren on iki aydan daha uzun bir süre içinde bir borcun ödenmesi için kullanılmak üzere veya başka bir nedenle sınıflandırılmış nakit ve benzerleri var ise, duran varlıklarda yer alır.

2.6.3 Ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar, faiz tahakkuk etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarından değerlendirilmiştir. Şirket'in ödenmesi gereken meblağları tahsil edemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için bir değer düşüklüğü karşılığı oluşturulur. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir. Şirket, finansal tablolarında itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacaklarının değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında TFRS 9 standardında tanımlanan "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulamayı tercih etmiştir. Söz konusu yaklaşım ile Şirket, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıklarını "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçmektedir. Şirket, ticari alacaklara ilişkin beklenen kredi zararlarının ölçümünde, ticari alacakların vadelerinin aşıldığı gün sayısına bağlı olarak belirli karşılık oranları hesaplanmakta ve söz konusu oranlar her raporlama döneminde gözden geçirilerek, gerektiği durumlarda, revize edilmektedir. Beklenen kredi zarar karşılıklarındaki değişim kar veya zarar tablosunda önemlilik arz etmemesi sebebiyle muhasebeleştirilmemektedir. Her raporlama döneminde hesaplama yapılarak tekrar değerlendirilmektedir.

2.6.4 Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Stokların maliyeti; tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların dönüştürme maliyetleri; direkt işçilik giderleri gibi, üretimle doğrudan ilişkili maliyetleri kapsar. Bu maliyetler ayrıca ilk madde ve malzemenin mamule dönüştürülmesinde katlanılan sabit ve değişken genel üretim giderlerinden sistematik bir şekilde dağıtılan tutarları da içerir.

2.6.5 Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Arazi ve arsalar amortismanına tabi tutulmazlar ve maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Enflasyon muhasebesine uygun olarak maddi duran varlıklar, aktive giriş tarihleri itibarıyla endekslenmekte ve ilgili raporlama döneminin satın alım gücüne getirilerek finansal tablolarda gösterilmektedir. Yasal kayıtlarda Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksine göre endekslenen sabit kıymetler, TFRS'ye uygun olarak hazırlanan finansal tablolarda Tüketici Fiyat Endeksine uygun olarak endekslenmektedir. Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılır. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Maddi duran varlıklar faydalı ömürlerine göre itfa edilir.

Şirket, maddi duran varlıklarını maliyet yöntemi ile ölçülmektedir. Tüm maddi duran varlıklar elde etme maliyetinden birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğü düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir.

Araziler için sınırsız ömürleri olması sebebi ile amortisman ayrılmamaktadır. Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri esas alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır.

Maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

Yıllar

Binalar	10-50
Yer altı yer üstü düzenleri	5-14
Makine ve teçhizatlar	10-14
Taşıtlar	5
Mobilya ve demirbaşlar	3-50

Beklenen faydalı ömür kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Faydalı ömürler düzenli olarak gözden geçirilir ve gerekli düzenlemeler ilgili raporlama dönemlerinde yapılır. Elde etme maliyeti aşağıdaki unsurları içerir:

- İndirimler düşülmüş, ithalat vergileri ve iade edilmeyen alış vergileri dahil, satın alma bedeli,
- Varlığın yerleştirileceği yere ve yönetim tarafından amaçlanan koşullarda çalışabilmesini sağlayacak duruma getirilmesine ilişkin her türlü maliyet,
- Doğrudan maddi duran varlığın elde edilmesiyle veya inşaatıyla ilgili çalışanlara sağlanan faydalardan kaynaklanan maliyetler,
- İnşaat işleri için yerin hazırlanması ve kamulaştırma maliyetleri,
- İlk teslimata ilişkin maliyetler,
- Kurulum ve montaj maliyetleri,
- Mesleki ücretler,
- Aktifleştirilebilir borçlanma maliyetleri.

Müteakip maliyetler, gelecekteki ekonomik yararların Şirket'e aktarılmasının muhtemel olması; ve güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi durumunda ilgili varlığın kayıtlı değerine dahil edilir veya uygunsa, ayrı bir varlık olarak muhasebeleştirilir. Değiştirilen parçaların kayıtlı değeri bilanço dışı bırakılır. Diğer tüm onarım ve bakım maliyetleri oluştuğu tarihte kar veya zarar tablosu ile ilişkilendirilir.

Maddi duran varlıklar olası bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla incelenir ve bu inceleme sonunda maddi varlığın kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerinden fazla ise, karşılık ayrılmak suretiyle kayıtlı değeri geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer, ilgili maddi varlığın mevcut kullanım değeri ile net satış fiyatından yüksek olanı olarak kabul edilir. Net satış fiyatı, varlığın gerçeğe uygun değerinden satışı gerçekleştirmek için katlanılacak maliyetin düşülmesi suretiyle tespit edilir.

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Kullanım değeri ise ilgili varlığın kullanılmasına devam edilmesi suretiyle gelecekte elde edilecek tahmini nakit akımlarının bilanço tarihi itibarıyla indirgenmiş tutarlarına artık değerlerinin eklenmesi ile tespit edilir.

Maddi duran varlıkların satışı dolayısıyla oluşan kar ve zararlar kar veya zarar tablosunda yatırım faaliyetlerinden gelirler veya giderler hesaplarına dahil edilirler.

Kullanım hakkı varlığı ve kira yükümlülükleri

Şirket, faaliyetleri kapsamında araç kiralamaktadır. Her bir kiralama sözleşmesi ayrı ayrı değerlendirilmekte ve çok geniş şart ve tahahhütler içermektedir. Kiralama sözleşmeleri herhangi bir tahahhüte konu olmamakla birlikte kiralama konusu varlıklar finansal borçlara ilişkin verilen teminatlar arasında kullanılamaz.

Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına bir kullanım hakkı varlığı ve bir kira yükümlülüğü yansıtır. Her kira ödemesi yükümlülük ile finansman maliyeti arasında dağıtılır. Finansman maliyetleri kiralama dönemi boyunca kar veya zarar tablosuna yansıtılarak muhasebeleştirilir. Kullanım hakkı varlığı, kiralamanın fiilen başladığı tarihten itibaren söz konusu varlığın faydalı ömrü veya kiralama süresinden kısa olanına göre amortismanına tabi tutulur.

Bir kiralama işleminden kaynaklanan varlık ve yükümlülükler ilk olarak bugünkü değerinden ölçülür. Kira yükümlülükleri aşağıda belirtilen kira ödemelerinden oluşur:

- Sabit ödemelerden her türlü kiralama teşvik alacaklarının düşülmesiyle elde edilen tutar,
- Bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan değişken kira ödemeleri,
- Satın alma opsiyonunun kullanılacağından makul ölçüde emin olunması durumunda, opsiyonun kullanım fiyatı,
- Kiralama süresinin Şirket'in kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Kira ödemeleri kredi maliyetlerindeki oranlar kullanılarak bugünkü değerine indirgenmiştir.

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

- Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- Başlangıç veya öncesinde yapılan kira ödemeleri,
- Hava paraları,
- Başlangıçta katlanılan tüm doğrudan maliyetler,
- Sökülme, taşınma ve restorasyon maliyetleri.

Kısa vadeli ve düşük değerli varlıkların kira konusu olduğu ödemeler doğrusal olarak kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir. Kısa vadeli kiralamalar 12 ay veya daha kısa süreli kiralamalardır. Düşük değerli varlıklar, bilgi teknolojileri ekipmanları ve ofis malzemelerinden oluşmaktadır.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte işletme, kiracının kiralamayı uzatma opsiyonunu veya dayanak varlığı satın alma opsiyonunu kullanacağından ya da kiralamayı sonlandırma opsiyonunu kullanmayacağından makul ölçüde emin olup olmadığını değerlendirir. Kiralamanın fiilen başladığı tarihten opsiyonun kullanıldığı tarihe kadar işletme, durum ve şartlarda meydana gelmesi beklenen değişiklikler dâhil olmak üzere kiracının, opsiyonu kullanması veya kullanmaması için ekonomik teşvik oluşturan ilgili tüm durum ve şartları dikkate alır.

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Diğer haklar

Diğer haklar; patent, isim hakkı, bilgisayar yazılımları ve benzer varlıkları içermektedir. Söz konusu haklar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten sonra tahmini faydalı ömürleri boyunca doğrusal olarak itfa edilirler. Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerine indirilir. İtfa payı, söz konusu hakların lisans süresini ya da 15 yılı geçmeyen tahmini faydalı ömürleri boyunca doğrusal olarak ayrılmaktadır.

Enflasyon muhasebesine uygun olarak maddi olmayan duran varlıklar, aktife giriş tarihleri itibarıyla endekslenmekte ve ilgili raporlama döneminin satın alım gücüne getirilerek finansal tablolarda gösterilmektedir. Yasal kayıtlarda Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksine göre endekslenen sabit kıymetler, TFRS'ye uygun olarak hazırlanan finansal tablolarda Tüketici Fiyat Endeksine uygun olarak endekslenmektedir.

2.6.6 Hasılat

Hasılatın muhasebeleştirilmesi için genel model:

TFRS 15 uyarınca müşterilerle yapılan tüm sözleşmeler için hasılatın muhasebeleştirilmesinde beş aşamalı yaklaşım izlenir.

Aşama 1: Sözleşmenin tanımlanması

Bir sözleşme ancak yasal olarak uygulanabilir, tahsilatı gerçekleştirilebilir, mal ve hizmetlere ilişkin haklar ve ödeme koşulları tanımlanabilir olduğunda sözleşmenin ticari öze sahip olması, sözleşmenin taraflarca onaylanması ve taraflarca yükümlülüklerinin yerine getirilmesi taahhüt edilmesi şartlarının tamamının karşılanması durumunda, bu sözleşme TFRS 15 kapsamında değerlendirilir.

Sözleşmeler tek bir ticari paket olarak müzakere edildiğinde ya da bir sözleşmede diğer sözleşme ile mallara veya hizmetlere (ya da malların veya hizmetlerin bir kısmına) bağlı olması durumunda, sözleşmeler kapsamında tek bir yükümlülük olduğunda, Şirket sözleşmeleri tek bir sözleşme olarak değerlendirir.

Aşama 2: Edim yükümlülüklerinin tanımlanması

Şirket, "edim yükümlülüğünü" hasılatın muhasebeleştirilmesi için bir hesap birimi olarak tanımlar. Şirket müşteriyle yaptığı bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirir ve aşağıdakilerden birini devretmeye yönelik müşteriye verdiği her bir taahhüdü bir edim yükümlülüğü olarak belirler:

- (a) Farklı bir mal veya hizmeti (veya bir mal veya hizmetler paketini) ya da
- (b) Büyük ölçüde benzerlik gösteren ve müşteriye devir şekli aynı olan farklı bir mal veya hizmetler serisini.

Şirket, sözleşmede yer alan bir mal veya hizmeti, sözleşmedeki diğer taahhütlerden ayrı bir şekilde tanımlayabiliyor ve müşterinin söz konusu mal veya hizmetten tek başına veya kullanımına hazır diğer kaynaklarla birlikte faydalanmasını sağlıyor ise farklı bir mal veya hizmet olarak tanımlar. Bir sözleşme, esas olarak aynı olan bir dizi farklı mal veya hizmet sunma taahhüdünü içerebilir. Sözleşme başlangıcında, bir işletme mal veya hizmet serisinin tek bir edim yükümlülüğü olup olmadığını belirler.

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Aşama 3: İşlem bedelinin belirlenmesi

Şirket, işlem fiyatını belirlemek için sözleşme kapsamındaki yükümlülüğünü yerine getirdikten sonra ne kadarlık bir tutarı elde etmeyi beklediğini değerlendirir. Değerlendirme yapılırken, sözleşmenin değişken tutarlara ilişkin unsurları ve önemli bir finansman bileşeni içerip içermediğini göz önünde bulundurur.

Önemli finansman bileşeni

Eğer bir sözleşme önemli bir finansman bileşeni içeriyorsa; Şirket, sözleşmedeki işlem bedelini tahmin etmek için, taahhüt edilen bedelde paranın zaman değerinin etkisine göre düzeltme yapar. Sözleşmenin taraflarınca kararlaştırılan ödemelerin zamanlaması (açıkça ya da zımnen), müşteriye veya Şirket'e, mal veya hizmetlerin müşteriye devrinin finansmanı şeklinde önemli bir fayda sağlıyorsa, bu sözleşmede önemli finansman bileşeni bulunmaktadır. Şirket, önemli finansman bileşeni içeren işlemleri için reeskont hesaplamaktadır.

Değişken bedel

Şirket, fiyat imtiyazları, teşvikler, performans primleri, erken tamamlama primleri, fiyat ayarlama maddeleri, cezalar, iskontolar veya benzeri değişken bedellere neden olabilecek kalemlerin müşteri sözleşmesinde var olup olmadığını tespit eder.

Aşama 4: İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı

Farklı mal veya hizmetler tek bir sözleşmeye göre teslim edilmesi durumunda, sözleşme bedeli ayrı mal veya hizmetlerin (farklı edim yükümlülükleri) nispi tek başına satış fiyatlarına dayalı olarak dağıtılır. Doğrudan gözlemlenebilir tek başına satış fiyatları mevcut değilse, sözleşmelerdeki toplam bedel, beklenen maliyet artı kar marjı bazında dağıtılır.

Aşama 5: Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Şirket, aşağıdaki koşullardan herhangi biri yerine getirildiğinde geliri zamana yayılı olarak muhasebeleştirir:

- Müşterinin eş zamanlı olarak, işletmenin sağladığı faydalardan yararlanması ve bu faydaları tüketmesi durumunda;
- İşletmenin varlığı oluşturdukça veya geliştirdikçe, oluşturulan veya geliştirilen varlığın kontrolünün aynı anda müşteriye geçmesi durumunda ya da
- Şirket'in yerine getirdiği yükümlülüğün, şirketin kendisi için alternatif kullanımı olan bir varlık oluşturmaması ve Şirket'in o güne kadar tamamlanan yükümlülüğe karşılık yapılacak ödeme üzerinde hukuken icra edilebilir bir tahsil hakkının bulunması durumunda.

Zaman içinde yerine getirilen her bir edim yükümlülüğü için, Şirket, malların veya hizmetlerin kontrolünü müşteriye devretmeyi gösteren tek bir ilerleme ölçüsü seçer. Şirket, güvenilir bir şekilde gerçekleştirilen işi ölçen bir yöntem kullanır. Şirket, girdi yönteminin kullanıldığı projenin tamamlanmasına yönelik ilerlemeyi ölçmek için yapılan maliyetleri kullanır ve çıktı yönteminin kullanıldığı projenin tamamlanmasına doğru ilerlemeyi ölçmek için transfer edilen birimleri kullanır.

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Eğer bir edim yükümlülüğü zaman içinde yerine getirilmiyorsa, o zaman Şirket, malların veya hizmetin kontrolünü müşteriye transfer ettiği zaman hasılatı muhasebeleştirir.

Şirket tarafından sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerin yerine getirilmesi için mutlaka katlanması gereken maliyetin, söz konusu sözleşme kapsamında elde edilmesi beklenen ekonomik faydayı aştığı durumlarda TMS 37 "Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar" standardı uyarınca bir karşılık ayırmaktadır.

Sözleşme değişiklikleri

Şirket, ek bir mal veya hizmet sunma taahhüdü verdiği takdirde, sözleşme değişikliğini ayrı bir sözleşme olarak kabul eder. Mevcut sözleşmenin feshi ve yeni bir sözleşmenin oluşturulması durumunda, sunulan mal veya hizmetler farklıysa ilgili değişiklikler muhasebeleştirir. Sözleşmede yapılan değişiklik, ayrı mal veya hizmet oluşturmazsa, işletme, ilk sözleşme ile birlikte, ek mallar veya hizmetler ilk sözleşmenin bir parçasıymış gibi birleştirilerek muhasebeleştirir.

Şirket'in çeşitli mal ve hizmetlerine ilişkin önemli muhasebe politikalarının detayları ve hasılat muhasebeleştirilme yöntemleri aşağıda belirtilmiştir.

i) Konut Satış Gelirleri

Şirket inşaa etmiş olduğu gayrimenkullerini (konut) satarak hasılat elde etmektedir. Hasılat, konutların kontrolü müşteriye devredildiğinde kaydedilir. Şirket satış gelirlerini satışlarla ilgili vergileri düşükten sonra net olarak göstermektedir. (Not.5)

ii) Kira Gelirleri

Şirket'in kira gelirleri yatırım amaçlı gayrimenkullerin kiralanmasından elde hasılatı olmaktadır. Kira gelirleri tahakkuk esasına göre hasılat olarak kayıt edilmektedir. (Not.5)

2.6.7 Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Gelir vergisi gideri (veya geliri), cari vergi gideri ile ertelenmiş vergi giderinin (veya gelirinin) toplamından oluşur.

Cari vergi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilen veya indirilebilen gelir veya gider kalemleri ile vergilendirilemeyen veya indirilemeyen kalemleri hariç tuttuğundan dolayı, gelir tablosunda belirtilen kardan farklılık gösterir. Şirket'in cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

Ertelenmiş vergi

Ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir.

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Ertelenen vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Şerefiye veya işletme birleşmeleri dışında varlık veya yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından dolayı oluşan ve hem ticari hem de mali kar veya zararı etkilemeyen geçici zamanlama farklarına ilişkin ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmaz.

Ertelenen vergi yükümlülükleri, Şirket'in geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenen vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kâr elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte bu farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenen vergi varlığının kayıtlı değeri, her bir bilanço tarihi itibarıyla gözden geçirilir. Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkan verecek düzeyde mali kâr elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde azaltılır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirildiği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla kanunlaşmış veya önemli ölçüde kanunlaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanma ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Şirket cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

Dönem Cari ve Ertelenmiş Vergisi

Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemler (ki bu durumda ilgili kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilen ya da işletme birleşmelerinin ilk kayda alımından kaynaklananlar haricindeki cari vergi ile döneme ait ertelenmiş vergi, gelir tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir. İşletme birleşmelerinde, şerefiye hesaplanmasında ya da satın alınan, satın alınan bağlı ortaklığın tanımlanabilen varlık, yükümlülük ve şarta bağlı borçlarının gerçeğe uygun değerinde elde ettiği payın satın alım maliyetini aşan kısmının belirlenmesinde vergi etkisi göz önünde bulundurulur.

Finansal tablolarda yer alan vergiler, cari dönem vergisi ile ertelenmiş vergilerdeki değişimi içermektedir. Şirket, dönem sonuçları üzerinden cari ve ertelenmiş vergi hesaplamaktadır.

Vergi varlık ve yükümlülüklerinde netleştirme

Ödenecek kurumlar vergisi tutarları, peşin ödenen kurumlar vergisi tutarlarıyla ilişkili olduğu için netleştirilmektedir.

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.6.8 Finansal ve diğer borçlar ile borçlanma maliyetleri

Alınan krediler alındıkları tarihlerdeki gerçeğe uygun değerlerinden, işlem masrafları çıkartıldıktan sonraki net değerleriyle kaydedilir. Alınan krediler, sonradan etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet değeri üzerinden gösterilir. İşlem masrafları düşüldükten sonra kalan tutar ile iskonto edilmiş maliyet değeri arasındaki fark, etkin faiz yöntemi kullanılarak kar veya zarar tablosuna kredi dönemi süresince finansman maliyeti olarak yansıtılır. Alınan kredilerden kaynaklanan finansman maliyeti oluştuğunda kar veya zarar tablosuna yansıtılır. Alınan kredilerin vadeleri bilanço tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise, kısa vadeli yükümlülükler içerisinde, 12 aydan fazla ise uzun vadeli yükümlülükler içerisinde gösterilmektedir. Kredi sözleşmeleri ve limitleri için ödenen ücretler, söz konusu sözleşme kapsamında ilgili limitin kısmen veya tamamen kullanılmasının kuvvetle muhtemel olduğu durumlarda, işlem maliyeti olarak yukarıdaki esaslar çerçevesinde mali tablolara yansıtılır. Söz konusu limitin kullanılmasının muhtemel olmadığı durumlarda ise, ödenen ücret likidite hizmetleri için ödenen bir hizmet olarak peşin ödenen gider olarak değerlendirilir ve ilgili kredi limitinin geçerlilik süresi boyunca kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilir. Şirket'in dönem sonları itibarıyla banka kredileri bulunmamaktadır.

Borçlanma maliyetleri

Borçlanma maliyetleri, özellikli varlıkların iktisabı veya inşası ile ilişkilendirildikleri takdirde, özellikli varlıkların maliyet bedeline dahil edilirler. Özellikli varlıklar amaçlandığı şekilde kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi uzun bir süreyi gerektiren varlıkları ifade eder. Diğer finansman maliyetleri oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

Oluşan kur farkları ile vadeli faiz oranı takaslarından kaynaklanan gerçeğe uygun değer değişikliklerinin etkin olan kısmı, faiz maliyetleri ile ilişkilendirildikleri takdirde, özellikli varlıkların maliyet bedeline dahil edilirler. Faiz maliyetlerine dahil edilen kazanç ve kayıplar, işletmenin borçlandığı tutarın fonksiyonel para biriminde, borçlanma maliyetlerinin ise yabancı para biriminde olması durumunda, borçlanma maliyetindeki faiz farklarından oluşur.

2.6.9 Finansal Araçlar

Nihai hali 19 Ocak 2017'de yayımlanan TFRS 9 "Finansal Araçlar" Standardı, TMS 39 "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" standardındaki mevcut uygulamayı değiştirmektedir. TMS 39'da yer alan finansal araçların muhasebeleştirilmesi, sınıflandırılması, ölçümü ve bilanço dışı bırakılması ile ilgili uygulamalar artık TFRS 9'a taşınmaktadır. TFRS 9'un son versiyonu finansal varlıklardaki değer düşüklüğünün hesaplanması için yeni bir beklenen kredi zarar modeli'nin yanı sıra yeni genel riskten korunma muhasebesi gereklilikleri ile ilgili güncellenmiş uygulamalar da dahil olmak üzere, aşamalı olarak yayımlanan TFRS 9'un önceki versiyonlarında yayımlanan uygulamaları da içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

(i) Sınıflandırılması ve Ölçme - Finansal Varlıklar

TFRS 9 Finansal Araçlar standardına göre finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü, finansal varlığın yönetildiği iş modeline ve sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye dayalı nakit akışlarına bağlı olup olmadığına göre belirlenmektedir.

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

TFRS 9, finansal varlıklara ilişkin üç temel sınıflandırma kategorisini içermektedir: itfa edilmiş maliyet (İEM), gerçeğe uygun değer diğer kapsamlı gelir (GUDDKG) ve gerçeğe uygun değer kar veya zarar (GUDKZ). Standart, mevcut TMS 39 standardında yer alan, vadeye kadar elde tutulacak, krediler ve alacaklar ile satılmaya hazır finansal varlık kategorilerini ortadan kaldırmaktadır.

Yeni sınıflandırma kriterleri, kredileri, ticari alacaklar, borçlanma araçları, nakit ve nakit benzerleri ile diğer finansal varlıkların muhasebeleştirilmesine ilişkin etkileri bulunmaktadır.

(ii) Değer Düşüklüğü - Finansal Varlıklar ve Sözleşme Varlıkları

TFRS 9, TMS 39'da yer alan "gerçekleşen zarar" modelini ileriye yönelik "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile değiştirmektedir. Bu kapsamda gerçekleşme olasılıklarına göre ağırlıklandırılarak belirlenecek olan ekonomik faktörlerin BKZ'leri nasıl etkilediği konusunda önemli bir değerlendirmeye ihtiyaç duyulmuştur.

Yeni değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet veya GUDDKG ile ölçülen finansal varlıklara, (özkaynağa dayalı finansal araçlara yapılan yatırımlar hariç) ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır.

TFRS 9 uyarınca, zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir ve;
- Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.

Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanır.

Şirket, finansal varlığın kredi riskinin raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir.

2.6.10 Ticari borçlar

Ticari borçlar, işletmenin olağan faaliyetleri için tedarikçilerden sağlanan mal ve hizmetlere ilişkin yapılması zorunlu ödemeleri ifade etmektedir. Ticari borçlar, gerçeğe uygun değerleriyle kayıtlara alınır ve müteakip dönemlerde etkin faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş değerleri ile muhasebeleştirilir.

2.6.11 Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı

Şirket'in kanuni bir zorunluluğu olarak Türk İş Kanunu ve diğer kanunlara göre emeklilik dolayısıyla veya istifa ve İş Kanunu'nda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle iş akdi sona erdirilen çalışanlara kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür.

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in çalışanlarının İş Kanunu uyarınca emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının aktüeryal varsayımlar uyarınca bugüne indirgenmiş değerini ifade eder.

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Şirket, TMS 19 uyarınca kıdem tazminatı karşılığını hesaplamış olup, karşılığa ilişkin tüm aktüeryal kayıp ve kazançları bilanço tarihi itibarıyla diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirmiştir. Buna göre toplam uzun vadeli karşılığın hesaplanmasına yönelik aşağıdaki aktüeryal varsayımlar kullanılmıştır:

	31.12.2023	31.12.2022
Yıllık İskonto Oranı (%)	1,90%	0,85%
Kıdeme hak kazanım olasılığına ilişkin kullanılan oran (%)	100,00%	100,00%

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı, enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir düzenlendiği için, 31 Aralık 2023 tarihinden itibaren geçerli olan 35.058,58 TL tavan tutarı (31 Aralık 2022: 32.925,71) üzerinden hesaplanmaktadır.

2.6.12 Sermaye

Adi hisseler, özkaynak olarak sınıflandırılır. Yeni hisse senedi ve opsiyon ihracıyla ilişkili maliyetler, tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

2.6.13 Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan düzeltme gerektirmeyen hususlar, finansal tablo kullanıcılarının ekonomik kararlarını etkileyen hususlar olmaları halinde finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

2.6.14 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan arsa ve tesisler yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış kârı veya zararı olarak muhasebeleştirilir (Not 12).

NOT 3 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır.

NOT 4 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Bulunmamaktadır.

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket, inşaa etmiş olduğu gayrimenkullerini satarak gelir elde etmekte veya yatırım amaçlı gayrimenkullerini kiralayarak kira gelirleri elde etmektedir. Şirket yönetimi, faaliyet bölümlerini Yönetim Kurulu tarafından incelenen ve stratejik kararların alınmasında etkili olan raporlara dayanarak belirlemiştir.

Yönetim, Şirket'in faaliyetlerini Konut Satış Gelirleri ve Kira Gelirleri ayırımında takip etmektedir.

Buna göre dönemler itibarıyla aşağıdaki bilgiler aşağıda sunulmuştur.

	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Konut Satış Gelirleri		
Hasılat	58.608.405	135.902.328
Satışların Maliyeti (-)	(6.308.669)	(29.984.233)
Ara Toplam	52.299.736	105.918.095
Kira Gelirleri		
Hasılat	51.731.614	31.575.941
Satışların Maliyeti (-)	(12.289.365)	(7.526.446)
Ara Toplam	39.442.249	24.049.495
Toplam		
Hasılat	110.340.019	167.478.269
Satışların Maliyeti (-)	(18.598.034)	(37.510.679)
Toplam Brüt Satış Karı	91.741.985	129.967.590

NOT 6 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirket'in dönemler itibarıyla Nakit ve Nakit Benzeri değerler aşağıdaki gibidir

	31.12.2023	31.12.2022
Kasa	14.787	26.162
Banka	164.782.067	6.374.291
Vadesiz Mevduat	(*)164.782.067	6.374.291
Toplam	164.796.854	6.400.453

(*) Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. hesabında bulunan 164.417.021 TL vadesiz mevduatın içinde sunulmuştur.

Şirket'in dönem sonları itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır.

Şirket'in vadeli mevduatı bulunmamaktadır.

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 7 - FİNANSAL BORÇLAR

Şirket'in dönemler itibarıyla Finansal Borçları aşağıda açıklanmıştır.

	31.12.2023	31.12.2022
Banka Kredileri	-	-
Kısa Vadeli Finansal Borç Toplamı	-	-
Banka Kredileri	122.000.000	429.197.463
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	122.000.000	429.197.463
Banka Kredileri	-	417.426.716
Uzun Vadeli Finansal Borç Toplamı	-	417.426.716
Finansal Borçlar Toplamı	122.000.000	846.624.179

Şirket'in dönemler itibarıyla Finansal Borçların vade dağılımı aşağıda açıklanmıştır.

Vade Dağılımı (Krediler)	31.12.2023	31.12.2022
0-3 ay	-	-
4-12 ay	122.000.000	429.197.463
1-5 yıl	-	417.426.716
Toplam	122.000.000	846.624.179

Şirket'in dönemler itibarıyla etkin faiz oranları aşağıda açıklanmıştır.

31.12.2023

Türü	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Ort. Etkin Faiz Oranı (%)
TL	122.000.000	122.000.000	%52,50+%1 (DEĞİŞKEN)
Toplam		122.000.000	

31.12.2022

Türü	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Ort. Etkin Faiz Oranı (%)
TL	21.471.536	21.471.536	11,50%
USD	169.831	5.008.537	6,88%
EUR	25.132.662	820.144.106	4,24%
Toplam		846.624.179	

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in dönemler itibarıyla Kısa Vadeli Ticari Alacakları aşağıda açıklanmıştır.

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

	31.12.2023	31.12.2022
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	41.475.971	36.552.042
Alıcılar	2.300.835	2.766.754
Alacak Senetleri(*)	39.316.467	34.193.906
Alacak Reeskontu (-)	(141.331)	(408.618)
Şüpheli Ticari Alacaklar	253.167	68.726
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(253.167)	(68.726)
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not:29)	750.000	985.447
Toplam	42.225.971	37.537.489

Şirket'in 31 Aralık 2023 dönemi itibarıyla senetli alacak dışındaki müşterilerinden olan alacaklarının ortalama tahsilat süresi alacak senetleri hariç 38 gün olarak dikkate alınmıştır. (31 Aralık 2022: 54 gün)

(*) Alacak Senetleri taksitli konut satışlarından oluşmaktadır. Avans niteliğinde olan senetler için reeskont hesaplaması yapılmamıştır.

Şüpheli alacak karşılıklarının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir.

	01.01.2023	01.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022
01 Ocak itibarıyla	68.726	741.005
Dönem İçindeki Artış	211.539	1.282
Parasal Kazanç / Kayıp (-)	(25.954)	(219.325)
Konusu Kalmayan Karşılıklar/Tahsilat	(1.144)	(454.236)
Dönem Sonu	253.167	68.726

Şirket'in dönemler itibarıyla Uzun Vadeli Ticari Alacakları aşağıdaki açıklanmıştır.

Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

	31.12.2023	31.12.2022
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	2.240.000	28.930.971
Alacak Senetleri	2.240.000	29.019.703
Alacak Reeskontu (-)	-	(88.732)
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not:29)	-	1.937.424
Toplam	2.240.000	30.868.395

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Şirket'in dönemler itibarıyla Kısa Vadeli Ticari Borçları aşağıda açıklanmıştır.

	31.12.2023	31.12.2022
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	32.852.441	37.974.450
<i>Satıcılar</i>	32.869.332	21.976.393
<i>Borç Senetleri</i>	-	16.490.668
<i>Borç Reeskontu (-)</i>	(16.891)	(492.611)
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not:29)	71.386.251	1.824.330
Toplam	104.238.692	39.798.780

Şirket'in 31 Aralık 2023 dönemi itibarıyla satıcılara olan borçlarının ortalama ödeme süresi 52 gün olarak dikkate alınmıştır. (31 Aralık 2022:65 gün)

Şirket'in dönemler itibarıyla Uzun Vadeli Ticari Borçları bulunmamaktadır.

Şirket'in dönemler itibarıyla Kısa ve Uzun Vadeli Ticari Borçları'na karşılık verilen teminatı bulunmamaktadır.

NOT 9 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in dönemler itibarıyla Kısa Vadeli Diğer Alacakları'nın detayı aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	31.12.2023	31.12.2022
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	181.476	299.018
<i>Vergi Dairesinden Alacaklar</i>	181.476	299.018
<i>Şüpheli Diğer Alacaklar</i>	90.195	150.499
<i>Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı (-)</i>	(90.195)	(150.499)
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Not:29)	-	108.839
Toplam	181.476	407.857

Şüpheli alacak karşılıklarının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir.

	01.01.2023	01.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022
01 Ocak itibarıyla	150.499	247.227
Dönem İçindeki Artış	-	-
Parasal Kazanç / Kayıp (-)	(60.304)	(96.728)
Konusu Kalmayan Karşılıklar/Tahsilat	-	-
Dönem Sonu	90.195	150.499

Şirket'in dönemler itibarıyla Uzun Vadeli Diğer Alacakları'nın detayı aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	31.12.2023	31.12.2022
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	183.919	266.374
<i>Verilen Depozito ve Teminatlar</i>	183.919	266.374
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Not:29)	-	-
Toplam	183.919	266.374

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Şirket'in dönemler itibarıyla Kısa ve Uzun Vadeli Diğer Alacakları'na karşılık alınan teminatı bulunmamaktadır.

Şirket'in dönemler itibarıyla Kısa Vadeli Diğer Borçları'nın detayı aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	31.12.2023	31.12.2022
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	1.684.919	909.118
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	1.684.919	909.118
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Not:29)	-	683.511.086
Toplam	1.684.919	684.420.204

Şirket'in dönemler itibarıyla Uzun Vadeli Diğer Borçları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.12.2023	31.12.2022
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	4.075.940	2.091.854
Alınan Depozito ve Teminatlar	4.075.940	2.091.854
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Not:29)	626.227.873	335.016.910
Toplam	630.303.813	337.108.764

Şirket'in dönemler itibarıyla Kısa ve Uzun Vadeli Diğer Borçlarına karşılık verilen teminatı bulunmamaktadır.

NOT 10 - STOKLAR

Şirket'in dönemler itibarıyla kısa vadeli Stokları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.12.2023	31.12.2022
Yarı Mamuller (*)	386.924.584	-
Mamuller (**)	155.765.099	151.365.779
Ticari Mallar	2.434.303	9.317.839
Toplam	545.123.986	160.683.618

(*) Sinpaş Aquacity' deki F2 blok inşaat maliyetlerden oluşmaktadır.

(**) Sinpaş Aquacity' deki bağımsız bölümlerden (konutlardan) oluşmaktadır.

Şirket'in dönemler itibarıyla stoklar üzerinde aktifleştirilen finansman maliyeti bulunmamaktadır.

Şirket'in dönemler itibarıyla uzun vadeli Stokları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.12.2023	31.12.2022
Yarı Mamuller (*)	-	271.883.871
Toplam	-	271.883.871

Aktif Değerler üzerindeki sigorta tutarı **Not.16'**de açıklanmıştır.

Şirket'in stokları üzerinde rehin, ipotek ve kısıtlamalar **Not.16'** de açıklanmıştır.

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Şirket'in stokları üzerinde ipotek bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022: 175.727.205 TL 27 adet bağımsız bölüm için Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine)

NOT 11 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket'in dönemler itibarıyla Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.12.2023	31.12.2022
Gelecek Aylara Ait Giderler	1.181.742	739.423
Verilen Sipariş Avansları	7.759.910	33.560.594
Toplam	8.941.652	34.300.017

Şirket'in dönemler itibarıyla Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderleri bulunmamaktadır.

Şirket'in dönemler itibarıyla Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.12.2023	31.12.2022
Gelecek Aylara Ait Gelirler	77.421	46.689
Alınan Avanslar	74.656	7.221.123
Toplam	152.077	7.267.812

Şirket'in dönemler itibarıyla Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirleri aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.12.2023	31.12.2022
Alınan Avanslar	243.474.977	136.901.756
Toplam	243.474.977	136.901.756

NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in dönemler itibarıyla Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin hareketleri aşağıdaki gibidir.

31.12.2023

Aktif Değer

Hesap Adı	1.01.2023	Değerleme Artışı/(Azalışı)	31.12.2023
Arazi ve Arsalar	1.909.077.581	(117.506.243)	1.791.571.339
Binalar	336.037.247	(9.823.586)	326.213.661
Toplam	2.245.114.828	(127.329.829)	2.117.785.000

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2022

Aktif Değer

Hesap Adı	01.01.2022	Değerleme Artışı/(Azalışı)	31.12.2022
Arazi ve Arsalar	1.588.567.643	320.509.938	1.909.077.581
Binalar	426.935.911	(90.898.664)	336.037.247
Toplam	2.015.503.554	229.611.274	2.245.114.828

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde SPK lisanslı bağımsız değerleme uzmanları tarafından bu gayrimenkuller için öngörölmüş değerler dikkate alınmıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Aralık 2023 finansal tablosunda yer alan gerçeğe uygun değerleri; Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 08 Ocak 2024 tarihli taşınmazların değerleri için hazırlanmış değerleme raporlarından temin edilerek finansal tablolara yansıtılmıştır. Her bir yatırım amaçlı gayrimenkul için öngörölmüş olan rayiç değerlere ilişkin bilgi aşağıda yer almaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2022 dönemi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış 06 Ocak 2023 tarihli değerleme raporuna göre tespit edilmiştir.

Değerleme Şirketi Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz şirketi olup, söz konusu ekspertiz raporlarına göre yapılan değerlemeler, emsal karşılaştırma ve ikame maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenmiştir.

Aktif Değerler üzerindeki sigorta tutarı **Not.16**'de açıklanmıştır.

NOT 13 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

Dönemler itibarıyla maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir.

31.12.2023

Aktif Değeri

Hesap Adı	1.01.2023	Alım (+)	Satım (-)	31.12.2023
Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri	1.811.913	-	-	1.811.913
Binalar	17.646.618	-	-	17.646.618
Tesis, Makine ve Cihazlar	541.513	-	-	541.513
Taşıtlar	261.610	-	-	261.610
Demirbaşlar	9.655.440	99.136	-	9.754.576
Toplam	29.917.094	99.136	-	30.016.230

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Birikmiş Amortisman

Hesap Adı	1.01.2023	Dönem Amortismanı (-)	Satım (+)	31.12.2023
Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri	(1.134.940)	(182.767)	-	(1.317.707)
Binalar	(7.077.977)	(1.471.015)	-	(8.548.992)
Tesis, Makine ve Cihazlar	(372.804)	(73.895)	-	(446.699)
Taşıtlar	(261.610)	-	-	(261.610)
Demirbaşlar	(6.717.080)	(780.391)	-	(7.497.471)
Toplam	(15.564.411)	(2.508.068)	-	(18.072.479)
Net Değer	14.352.683			11.943.751

31.12.2022

Hesap Adı	1.01.2022	Alım (+)	Satım (-)	31.12.2022
Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri	1.811.913	-	-	1.811.913
Binalar	17.646.618	-	-	17.646.618
Tesis, Makine ve Cihazlar	541.513	-	-	541.513
Taşıtlar	261.610	-	-	261.610
Demirbaşlar	8.348.313	1.374.694	(67.567)	9.655.440
Toplam	28.609.967	1.374.694	(67.567)	29.917.094

Birikmiş Amortisman

Hesap Adı	1.01.2022	Dönem Amortismanı (-)	Satım (+)	31.12.2022
Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri	(1.022.798)	(112.142)		(1.134.940)
Binalar	(6.175.402)	(902.575)		(7.077.977)
Tesis, Makine ve Cihazlar	(327.464)	(45.340)		(372.804)
Taşıtlar	(261.610)	-		(261.610)
Demirbaşlar	(6.267.848)	(516.799)	67.567	(6.717.080)
Toplam	(14.055.122)	(1.576.856)	67.567	(15.564.411)
Net Değer	14.554.845			14.352.683

Aktif Değerler üzerindeki sigorta tutarı **Not.16'**de açıklanmıştır.

Amortisman giderleri ve itfa payı giderleri, gider yerlerine dağılımı aşağıdaki gibidir.

Amortisman ve itfa payı giderleri

Hesap Adı	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Satışların Maliyeti	(1.060.083)	(1.224.716)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri	(835.749)	(169.327)
Genel Yönetim Giderleri	(612.236)	(182.813)
Toplam	(2.508.068)	(1.576.856)

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 14 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Maddi Olmayan Duran Varlıkları bulunmamaktadır.

NOT 15 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Şirket'in dönemler itibarıyla Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.12.2023	31.12.2022
Personele Borçlar	321.990	305.205
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	31.271	49.798
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	164.063	152.595
Toplam	517.324	507.598

NOT 16 - KISA VADELİ KARŞILIKLAR

Şirket'in dönemler itibarıyla Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükleri aşağıda açıklanmıştır.

i) Karşılıklar

Hesap Adı	31.12.2023	31.12.2022
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	177.159	317.106
Toplam	177.159	317.106

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	31.12.2023	31.12.2022
İzin Karşılığı	177.159	317.106
Toplam	177.159	317.106

İzin karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	01.01.2023	01.01.2022
İzin Karşılıkları	31.12.2023	31.12.2022
1 Ocak itibarıyla	317.106	259.933
İlave karşılık	-	69.285
Parasal Kazanç / Kayıp (-)	(124.652)	(12.112)
İptal edilen karşılıklar	(15.295)	-
Dönem Sonu	177.159	317.106

ii) Koşullu varlık ve yükümlülükler

Şirket'e karşı zaman zaman ticari faaliyetleri ile ilgili davalar açılabilmektedir. Şirket yönetimi ile hukuk müşavirlikleri tarafından, ilgili risklerin gerçekleşebilirliği analiz edilmektedir. Yapılan analizler sonucunda, Şirket yönetimi tarafından dönemler itibarıyla ile ayrılan karşılık bulunmamaktadır.

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

iii) Pasifte yer almayan taahhütler, ipotek ve teminatlar

Şirket'in dönemler itibarıyla alınan ve verilen teminatları aşağıdaki gibidir.

	Para Birimi	31.12.2023		31.12.2022	
		Orjinal Tutar	TL Karşılığı	Orjinal Tutar	TL Karşılığı
Verilen teminat mektubu	TL	-	-	513.926	513.926
Verilen İpotekler	TL	-	-	917.192.205	917.192.205
Toplam verilen teminatlar ve ipotekler			-		917.706.131

iv) Teminat rehin ve ipoteklerin özkaynaklara oranı

Dönemler itibarıyla Şirket'in teminat/rehin/ipotek "TRİ" pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir.

Şirket tarafından verilen TRİ' ler	31.12.2023	31.12.2022
A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	917.706.131
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ' lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Şirket şirketleri lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine verilmiş olan TRİ	-	-
Toplam	-	917.706.131

Şirket'in HSBC Kredisi sözleşmesi dahilinde, Şirket aktifinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri olan Metro Binası ve AVM üzerinde ipotek bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022: 205.337.500 TL). Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine 556 Ada 5 Parsel arsası üzerinde 1.Dereceden ipotek bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022: 536.611.426 TL). Ayrıca Şirket'in stoklarında yer alan Aquacity üzerinde yer alan 27 adet bağımsız bölüm için Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine ipotek bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022: 175.757.205 TL)

v) Aktif değerlerin toplam sigorta tutarı

Şirket'in dönemler itibarıyla aktif değerlerin sigorta tutarları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.12.2023	31.12.2022
Stokların Sigorta Tutarı	127.202.000	95.920.856
Yatırım Mamullerin Sigorta Tutarı	358.925.676	591.401.836
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Sigorta Tutarı	256.500.000	207.198.275
Aktif Değerlerin Toplam Sigorta Tutarı	742.627.676	894.520.967

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 17 - UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

Aşağıda belirtilen yasal yükümlülükler haricinde, Şirket'in herhangi bir emeklilik taahhüdü anlaşması bulunmamaktadır.

Hesap Adı	31.12.2023	31.12.2022
Kıdem Tazminatı Karşılığı	350.228	1.033.077
Toplam	350.228	1.033.077

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket'in çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), Şirket'in yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

Şirket, TMS 19 uyarınca kıdem tazminatı karşılığını hesaplamış olup, karşılığa ilişkin tüm aktüeryal kayıp ve kazançları bilanço tarihi itibarıyla diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirmiştir. Buna göre toplam uzun vadeli karşılığın hesaplanmasına yönelik aşağıdaki aktüeryal varsayımlar kullanılmıştır:

	31.12.2023	31.12.2022
Yıllık İskonto Oranı (%)	1,90%	0,85%
Kıdeme hak kazanım olasılığına ilişkin kullanılan oran (%)	100,00%	100,00%

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı, enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir düzenlendiği için, 31 Aralık 2023 tarihinden itibaren geçerli olan 35.058,58 TL tavan tutarı (31 Aralık 2022: 32.925,71) üzerinden hesaplanmaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir.

	01.01.2023	01.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022
Açılış Bakiyesi	1.033.077	643.732
Dönem İçi Ödemeler	(532.479)	(203.376)
Faiz Maliyeti	11.343	112.139
Hizmet Maliyeti	16.137	247.254
Ödeme/Faydaların Kısılması/İşten Çıkarılma Dolaysıyla Oluşan Kayıp	86.621	149.851
Parasal Kazanç / Kayıp (-)	(40.350)	538.486
Aktüeryal Kayıp / (Kazanç)	(224.121)	(455.009)
Kapanış Bakiyesi	350.228	1.033.077

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 18 - CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in dönemler itibarıyla Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıkları ve borçları bulunmamaktadır.

NOT 19 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in dönemler itibarıyla Diğer Dönen Varlıkları bulunmamaktadır.

Şirket'in dönemler itibarıyla Diğer Duran Varlıkları aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	31.12.2023	31.12.2022
Devreden KDV	44.512.796	22.432.389
Toplam	44.512.796	22.432.389

NOT 20 – ÖZKAYNAKLAR

Sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Tutar	Hisse Oran %	Tutar	Hisse Oran %
Sinpaş Yapı End.Ve Tic.A.Ş.	249.375.000	30,60	237.500.000	47,50
Deniz Tekstil San. ve Tic. A.Ş.	217.875.000	26,73	207.500.000	41,50
Hürsan Hav. Ür. San. Ve Tic.A.Ş.	47.250.000	5,80	45.000.000	9,00
Derya Baltalı	10.500.000	1,29	10.000.000	9,00
Halka Açık Kısım	290.000.000	35,58	-	-
Sermaye	815.000.000	100,00	500.000.000	100,00
Ödenmemiş Sermaye	--	--	--	--
Toplam	815.000.000	100,00	500.000.000	100,00

Şirket'in sermayesi 27 Şubat 2023 tarih 10778 sayılı Türk Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlandığı üzere 25.000.000-TL arttırılarak 525.000.000-TL olmuştur. Arttırılan 25.000.000-TL'nin sermayenin tamamı nakden ödenmiştir.

Şirket'in, çıkarılmış sermayesinin 525.000.000 TL' den 815.000.000 TL' ye çıkarılması nedeniyle artırılmış 290.000.000 TL nominal değerli paylar, 30 Kasım ve 1 Aralık 2023 tarihlerinde pay başına 3,00 TL fiyattan "Sabit Fiyatla Talep Toplama" yöntemiyle halka arz edilmiş, halka arz edilen payların tamamı ilgili tarihlerde satılmıştır. Arttırılan 290.000.000 TL nominal değerli payların satışından halka arz masrafları sonrası 559.446.249 TL paylara ilişkin ihraç primi elde edilmiştir. Söz konusu sermaye artırımını 14 Şubat 2024 tarihli Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanmıştır. Halka arz sonrası oluşan sermaye yapısı yukarıdaki tabloda sunulmuştur.

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sermayesi 815.000.000 TL olup bu sermaye, her biri 1 TL itibari değerinde 815.000.000 adet paya ayrılmıştır.

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Bu paylar;

3.307.500-TL'sına karşılık 3.307.500 adet A Grubu,

2.992.500-TL'sına karşılık 2.992.500 adet B Grubu

808.700.000-TL'sına karşılık 808.700.000 adet C Grubu

olmak üzere toplam 815.000.000-TL'sına karşılık 815.000.000 adet nama yazılı paya bölünmüştür.

Geçmiş Yıl/Kar Zararları

Geçmiş Yıl Kâr / Zararları, Olağanüstü Yedekler, Yedeklere İlişkin Enflasyon Farkları ve Diğer Geçmiş Yıl Kar / Zararlarından oluşmaktadır.

Hesap Adı	31.12.2023	31.12.2022
Diğer Geçmiş Yıl Karları/(Zararları)	(199.275.448)	(884.580.053)
Toplam	(199.275.448)	(884.580.053)

Paylara İlişkin Primler/İskontolar

Hesap Adı	31.12.2023	31.12.2022
Hisse Senetleri İhraç Primleri	559.446.249	-
Toplam	559.446.249	-

Geri Alınmış Paylar

Hesap Adı	31.12.2023	31.12.2022
Geri Alınmış Paylar	(9.579.710)	-
Toplam	(9.579.710)	-

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Özkaynaklar altında muhasebeleştirilen Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderlerine ilişkin detay tablo aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	31.12.2023	31.12.2022
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazaçları/Kayıpları	(588.128)	(364.007)
Toplam	(588.128)	(364.007)

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Diğer Bilgiler

Şirket'in 7 Mart 2024 tarihinde yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni'ne istinaden hazırladığı TMS 29 uyarınca düzeltilmiş özsermaye hesapları ile ilgili açıklama aşağıdaki gibidir:

Özsermaye	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye Düzeltme Farkları	503.605.220	535.432.637	(31.827.417)

Şirket'in 7 Mart 2024 tarihinde yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni'ne istinaden hazırladığı TMS 29 uyarınca düzeltilmiş geçmiş yıl karları hesapları ile ilgili açıklama aşağıdaki gibidir:

Geçmiş Yıl Karları	Enflasyon Muhasebesi Öncesi Tutar	Enflasyon Muhasebesi Sonrası Tutar
31 Aralık 2022 (*)	(397.082.336)	(884.580.053)
1 Ocak 2022	(284.915.115)	(580.977.036)

(*) Net dönem karı hariç

Şirket, 7 Mart 2024 tarihinde yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni uyarınca hazırladığı finansal tablolarda, önceki dönemlerde özkaynaklar altında yer alan "Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerinin Etkisi" kaleminde yer alan tutarları yine KGK'nın konuya ilişkin açıklamaları ve TMS 29 ile uyumlu olacak şekilde "Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları" hesabına aktarılacak sıfırlamıştır.

NOT 21 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in dönemler itibarıyla Hasılat ve Satışların Maliyeti aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Yurtiçi Satışlar	110.730.852	168.019.856
Satıştan İadeler (-)	(390.833)	(541.587)
Net Satışlar	110.340.019	167.478.269
Satışların Maliyeti	(18.598.034)	(37.510.679)
Brüt Kar/(Zarar)	91.741.985	129.967.590

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Şirket, inşaa etmiş olduğu gayrimenkullerini satarak gelir elde etmekte veya yatırım amaçlı gayrimenkullerini kiralayarak kira gelirleri elde etmektedir. Şirket'in faaliyetlerini Konut Satış Gelirleri ve Kira Gelirleri ayırımında takip etmektedir. Buna göre Hasılat ve Satışların Maliyetlerinin detayları aşağıdaki gibidir.

	01.01.2023	01.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022
Konut Satış Gelirleri		
Hasılat	58.608.405	135.902.328
Satışların Maliyeti (-)	(6.308.669)	(29.984.233)
Ara Toplam	52.299.736	105.918.095
Kira Gelirleri		
Hasılat	51.731.614	31.575.941
Satışların Maliyeti (-)	(12.289.365)	(7.526.446)
Ara Toplam	39.442.249	24.049.495
Toplam		
Hasılat	110.340.019	167.478.269
Satışların Maliyeti (-)	(18.598.034)	(37.510.679)
Toplam Brüt Satış Karı	91.741.985	129.967.590

NOT 22 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

Şirket'in dönemler itibarıyla Genel Yönetim Giderleri, Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	01.01.2023	01.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	(4.805.847)	(1.614.465)
Genel Yönetim Giderleri	(14.880.390)	(5.567.765)
Toplam	(19.686.237)	(7.182.230)

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri

	01.01.2023	01.01.2022
Hesap Adı	31.12.2023	31.12.2022
İlan, Reklam Ve Tanıtım Giderleri	(3.039.801)	(402.569)
Amortisman Ve İtfa Payı	(835.749)	(169.326)
Personel Giderleri	(621.878)	(550.997)
Yiyecek Ve İçecek Giderleri	(123.035)	(81.001)
Su, Elektrik, Doğalgaz Ve Haberleşme Giderleri	(45.878)	(79.961)
Mahkeme Ve Noter Giderleri	(21.659)	(17.065)
Bakım Onarım Giderleri	(17.234)	(9.216)
Kırtasiye Giderleri	(14.646)	(10.117)
Akaryakıt Giderleri	(11.502)	(13.473)
Sigorta Giderleri	(1.294)	(2.251)
Diğer Giderler	(73.171)	(278.489)
Toplam	(4.805.847)	(1.614.465)

Genel Yönetim Giderleri

	01.01.2023	01.01.2022
Hesap Adı	31.12.2023	31.12.2022
Vergi, Resim Ve Harçlar	(3.833.370)	(1.243.792)
Proje Ve Danışmanlık Giderleri	(3.740.207)	(541.190)
Mali Ve Hukuki Müşavirlik Giderleri	(2.327.325)	(1.171.481)
Personel Giderleri	(2.136.509)	(2.048.983)
Amortisman Giderleri	(612.236)	(182.813)
Sigorta Giderleri	(453.204)	(213.366)
Kira Giderleri	(165.414)	(60.283)
Diğer Giderler	(1.612.125)	(105.857)
Toplam	(14.880.390)	(5.567.765)

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 23 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Dönemler itibarıyla Niteliklerine Göre Giderleri aşağıdaki gibidir.

	01.01.2023	01.01.2022
Hesap Adı	31.12.2023	31.12.2022
Satışların Maliyeti	(16.878.315)	(35.228.497)
Vergi, Resim Ve Harçlar	(3.833.370)	(1.243.792)
Proje Ve Danışmanlık Giderleri	(3.740.207)	(541.190)
İlan, Reklam Ve Tanıtım Giderleri	(3.039.801)	(402.569)
Personel Giderleri	(3.418.023)	(3.657.446)
Mali Ve Hukuki Müşavirlik Giderleri	(2.327.325)	(1.171.481)
Amortisman Giderleri	(2.508.068)	(1.576.855)
Sigorta Giderleri	(454.498)	(215.617)
Kira Giderleri (*)	(165.414)	(60.283)
Yiyecek Ve İçecek Giderleri	(123.035)	(81.001)
Su, Elektrik, Doğalgaz Ve Haberleşme Giderleri	(45.878)	(79.961)
Mahkeme Ve Noter Giderleri	(21.659)	(17.065)
Bakım Onarım Giderleri	(17.234)	(9.216)
Kırtasiye Giderleri	(14.646)	(10.117)
Akaryakıt Giderleri	(11.502)	(13.473)
Diğer Giderler	(1.685.296)	(384.346)
Toplam	(38.284.271)	(44.692.909)

(*) TFRS 16 Kiralamalar Standardı kapsamı dışındaki kiralamalardan oluşmaktadır.

NOT 24 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER

Şirket'in dönemler itibarıyla Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirleri / Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

	01.01.2023	01.01.2022
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31.12.2023	31.12.2022
Konusu Kalmayan Kıdem Tazminatı Karşılığı	418.378	-
Konusu Kalmayan Şüpheli Alacak Karşılığı	1.144	454.236
Cari Dönem Reeskont Geliri	16.891	492.611
Önceki Dönem Reeskont İptali	929.818	2.120.278
Vade Farkı Gelirleri	8.799	973.402
Konusu Kalmayan İzin Karşılıkları	15.295	-
Diğer Gelirler	278.363	-
Toplam	1.668.688	4.040.527

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	01.01.2023	01.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		
Şüpheli Alacak Karşılık Giderleri (654 Hesap)	(211.539)	(1.282)
Cari Dönem Reeskont Gideri	(141.331)	(1.089.846)
Önceki Dönem Reeskont İptali	(298.969)	(70.943)
Diğer Giderler	(27.537)	(59.932)
Toplam	(679.376)	(1.222.003)

NOT 25 - YATIRIM FAALİYETLERDEN GELİRLER / GİDERLER

Şirket'in dönemler itibarıyla Yatırım Faaliyetlerden Gelirleri / Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

	01.01.2023	01.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		
Maddi Ve Maddi Olmayan Duran Varlık Satış Karı	-	214.201
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artış Kazancı	-	320.527.219
Toplam	-	320.741.420

	01.01.2023	01.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlık Satış Zararı	(127.329.828)	(90.898.664)
Toplam	(127.329.828)	(90.898.664)

NOT 26 - FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

Şirket'in dönemler itibarıyla Finansman gelir ve giderleri aşağıda açıklanmıştır.

	01.01.2023	01.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022
Finansman Gelirleri		
Finansman Faaliyetlerinden Faiz Gelirleri	115.865	-
Toplam	115.865	-

	01.01.2023	01.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022
Finansman Giderleri		
Finansman Faaliyetlerinden Faiz Giderleri	(435.856.164)	(351.941.351)
Finansman Faaliyetlerinden Kur Farkı Giderleri	(51.073.608)	(319.607.131)
Banka Masrafları	(1.904.437)	(202.941)
Teminat Mektubu Giderleri	(15.077)	(2.628)
Toplam	(488.849.286)	(671.754.051)

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 27 - BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretleri 01.01.2023-31.12.2023 dönemi için 350.000 TL'dir. (01.01.2022-31.12.2022 dönemi için 741.465 TL'dir.)

NOT 28 - GELİR VERGİLERİ

Şirket'in vergi gideri (veya geliri) cari dönem kurumlar vergisi gideri ile ertelenmiş vergi giderinden (veya geliri) oluşmaktadır.

Hesap Adı	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	-	(234.084)
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	(34.188.765)	(155.445.193)
Toplam Vergi Geliri/(Gideri)	(34.188.765)	(155.679.277)

i) Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı

Geçerli olan Kurumlar Vergisi oranları:

Türkiye'de, kurumlar vergisi genel oranı % 20'dir. 22 Nisan 2021 tarihli ve 31462 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7316 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 11 inci maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununa eklenen Geçici 13 üncü madde ile Kurumlar Vergisi oranı 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak uygulanmıştır. 15 Temmuz 2023 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan "6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" uyarınca; bankalar, finansal kiralama, faktoring, finansman ve tasarruf finansman şirketleri, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri için geçerli olan %25'lik kurumlar vergisi oranı %30'a, diğer şirketler için geçerli olan %20'lik kurumlar vergisi oranı ise %25'e çıkarılmıştır.

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren dönem itibarıyla, vergi mevzuatı uyarınca üçer aylık Şirket'in dönemler itibarıyla oluşan kazançlar üzerinden %25 (31.12.2022: %23) oranında geçici vergi hesaplanarak ödenmekte ve bu şekilde ödenen tutarlar yıllık kazanç üzerinden hesaplanan vergiden mahsup edilmektedir.

Gelir Vergisi Stopajı

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tüm mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. 23 Temmuz 2006 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 2006/10731 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Gelir vergisi stopaj oranı %10' dan %15'e çıkarılmıştır.

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 20 Temmuz 2023 tarihinde yayınlanan 2023-41 nolu bülteninde Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım Ticaret A.Ş.'nin, "Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." unvanlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin esas sözleşme değişikliklerine izin verilmesi talebinin olumlu karşılanmasına takiben 16 Ağustos 2023 tarih ve 10894 sayılı ticaret sicilinde yayımlanarak faaliyet konusu, amaç ve şirketin ünvan değişikliği tescil edilmiştir. Bu doğrultuda Şirket, 16 Ağustos 2023 tarihinden itibaren Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmıştır.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazançlar kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden % 15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

Yukarıdaki açıklamalar çerçevesinde Şirket 16 Ağustos 2023 tarihinden itibaren Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsü kazandığından 16 Ağustos 2023 tarihinden sonraki dönemlerdeki kazançları kurumlar vergisinden istisna edilecektir.

Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. Bu nedenle, Şirket'in ilgili döneme ilişkin kazançlarından kaynaklanan bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

ii) Ertelenmiş Vergi

Şirket'in vergiye esas yasal finansal tabloları ile KGK tarafından yayınlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi aktifi ve pasifini muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile KGK Muhasebe Standartlarına göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır.

Zamanlama farklılıkları, muhasebe ve vergi amaçlı kaydedilen gelir ve giderlerin yıllar arasında meydana gelen farklarından kaynaklanmaktadır. Zamanlama farklılıkları, maddi duran varlıklar (arsa ve arazi hariç), maddi olmayan duran varlıklar, stokların ve peşin ödenen giderlerin yeniden değerlendirilmesi ile alacakların ve borçların reeskontu, kıdem tazminatı karşılığı, geçmiş yıl zararları v.b. üzerinden hesaplanmaktadır. Her bilanço döneminde Şirket, ertelenmiş vergi alacaklarını gözden geçirmekte ve ilerideki yıllarda vergilendirilebilir gelirlerden düşülemeyeceği tespit edilen ertelenmiş vergi alacaklarını geri çekmektedir. Ertelenmiş vergi hesabında kurumlar vergisi oranı baz alınmaktadır.

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Birikmiş Geçici Farklar	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi	Ertelenmiş Vergi
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değerleme Farkları	-	(2.050.944.960)	-	(410.188.992)
Faiz ve Kur Farkı Aktifleştirmelerine İlişkin Düzeltmeler	-	2.437.110.540	-	487.422.108
Amortisman Düzeltmeleri	-	(132.120.610)	-	(26.424.122)
Piyasa Kuru Değerleme Farkları	-	6.284.005	-	1.256.801
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	-	1.033.075	-	206.615
İzin Karşılıkları	-	317.110	-	63.422
Alacaklara İlişkin Reeskontlar	-	1.089.845	-	217.969
Borçlara İlişkin Reeskontlar	-	(492.615)	-	(98.523)
Şüpheli Alacak Karşılıkları	-	192.130	-	38.426
Kredilere İlişkin Düzeltmeler	-	12.613.235	-	2.522.647
Duran Varlıklara İlişkin Düzeltmeler	-	1.920	-	384
TFRS 9 Beklenen Kredi Zararı	-	27.095	-	5.419
Diğer Düzeltmeler	-	7.085.400	-	1.417.080
			-	56.439.234

Hareket Tablosu	31.12.2023	31.12.2022
Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü) (Net)	56.439.234	347.916.040
Cari Dönem Ertelenmiş Vergi Geliri/Gideri	(34.188.765)	(155.445.193)
Parasal Kazanç / Kayıp (-)	22.250.469	136.122.615
Kapsamlı Gelir Tablosunda Muhasebeleştirilen Ertelenmiş Vergi Geliri	-	91.002
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	-	56.439.234

Şirket 16 Ağustos 2023 tarihinden itibaren Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsü kazandığından 16 Ağustos 2023 tarihinden sonraki dönemlerdeki kazançları kurumlar vergisinden istisna edilecektir. Bu nedenle 31 Aralık 2023 dönemi itibarıyla ertelenmiş vergi hesaplanmamış, önceki dönemlerde hesaplanan 34.188.765 TL tutarındaki ertelenmiş vergi tutarı iptal edilmiştir.

Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. Bu nedenle, Şirket'in ilgili döneme ilişkin kazançlarından kaynaklanan bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 29 - İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ

i) İlişkili taraflarla olan hesapların bakiyeleri:

Türü	Firma Adı	31.12.2023	31.12.2022
Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	Royal Ev Tekstil Ltd.Şti.	-	23.798,00
Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	Derya Baltalı	750.000,00	1.235.775,00
Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	İlişkili taraf reeskontu (-)	-	(274.126,00)
Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	Arı Finansal Kiralama A.Ş.	-	196.169,00
Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	Deniz Tekstil San.Ve Tic.A.Ş.	-	823.850,00
Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	Derya Baltalı	-	1.235.775,00
Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	İlişkili taraf reeskontu (-)	-	(318.370,00)
Ticari Alacaklar Toplamı		750.000,00	2.922.871,00
Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	Sinpaş Aqua City Denizli Toplu Yapı Site Yöneticiliği	-	108.839,00
Ticari Olmayan Alacaklar Toplamı		-	108.839,00
Kısa Vadeli Ticari Borçlar	Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	34.486.045,00	-
Kısa Vadeli Ticari Borçlar	Sinpaş GYO A.Ş.	2.209.086,00	1.822.827,00
Kısa Vadeli Ticari Borçlar	Arı Finansal Kiralama A.Ş.	2.103.750,00	-
Kısa Vadeli Ticari Borçlar	Deniz Tekstil San.Ve Tic.A.Ş.	32.580.998,00	-
Kısa Vadeli Ticari Borçlar	Piramid Petrol Tic.Ltd.Şti.	6.372,00	1.503,00
Ticari Borçlar Toplamı		71.386.251,00	1.824.330,00
Kısa Vadeli Diğer Borçlar	Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	-	115.052.940,00
Kısa Vadeli Diğer Borçlar	Arı Finansal Kiralama A.Ş.	-	4.841.738,00
Kısa Vadeli Diğer Borçlar	Deniz Tekstil San.Ve Tic.A.Ş.	-	407.946.693,00
Kısa Vadeli Diğer Borçlar	Hürsan Havlu Üretim A.Ş.	-	155.669.715,00
Uzun Vadeli Diğer Borçlar	Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş. (*)	273.100.082,00	321.868.731,00
Uzun Vadeli Diğer Borçlar	Deniz Tekstil San.Ve Tic.A.Ş. (*)	240.312.599,00	4.284.757,00
Uzun Vadeli Diğer Borçlar	Hürsan Havlu Üretim A.Ş. (*)	108.615.192,00	1.943.082,00
Uzun Vadeli Diğer Borçlar	Derya Baltalı	4.200.000,00	6.920.340,00
Ticari Olmayan Borçlar Toplamı		626.227.873,00	1.018.527.996,00

(*) Şirket ilişkili taraflarından Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş., Deniz Tekstil San. Ve Tic. A.Ş. ve Hürsan Havlu Üretim A.Ş.' ne olan olan borçları için 13.06.2023 tarihinde "Borç İlişkisinden Doğan Ödeme Protokolü" imzalamıştır.

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

*ii) İlişkili taraflar ile olan işlemler:***31.12.2023**

Alımlar								
	Ticari Mal	Hizmet	Satıştan İade	Kira Giderleri	Finansman Giderleri	Duran Varlık Alımı	Diğer	Toplam
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	-	-	-	-	31.357.304	-	1.286	31.358.590
Seranit Granit Seramik San. A.Ş.	76.283	-	-	-	-	-	-	76.283
Royal Ev Tekstil Pazarlama Tic.Ltd.Şti.	-	19.760	-	-	-	-	-	19.760
Sinpaş Gayrimenkul Yat. Ortaklığı A.Ş.	-	924.510	-	-	-	-	-	924.510
Piramid Petrol Enerji San.Tic.Ltd.Şti.	-	40.920	-	-	-	-	-	40.920
Deniz Tekstil San.Tic.A.Ş.	-	-	-	-	30.739.477	-	-	30.739.477
Hürsan Havlu Üretim San.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	-	18.778.665	-	-	18.778.665
Kızılbük GYO A.Ş.	-	1.224	-	-	-	-	-	1.224
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	-	-	-	-	5.844	5.844
Toplam	76.283	986.414	-	-	80.875.446	-	7.130	81.945.273

Satımlar								
	Ticari Mal	Hizmet	Vade Farkı	Kira Geliri	Duran Varlık Satımı	İade	Diğer	Toplam
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	-	-	-	2.700	-	-	-	2.700
Deniz Tekstil San.Tic.A.Ş.	-	-	-	211.480	-	-	47.688	259.168
Royal Ev Tekstil Paz.Tic.Ltd.Şti.	579.209	-	-	-	-	-	101.518	680.727
Toplam	579.209	-	-	214.180	-	-	149.206	942.595

31.12.2022

Alımlar								
	Ticari Mal	Hizmet	Satıştan İade	Kira Giderleri	Finansman Giderleri	Duran Varlık Alımı	Diğer	Toplam
Piramid Petrol Enerji San.Tic.Ltd.Şti.	-	88.338	-	-	-	-	-	88.338
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	-	-	-	230.716	29.111.605	-	-	29.342.321
Sinpaş Aqua City Denizli Top. Yap. Yön.	-	2.084.963	-	-	-	-	-	2.084.963
Royal Ev Tekstil Pazarlama Tic.Ltd.Şti.	-	85.008	-	-	-	-	-	85.008
Sinpaş Gayrimenkul Yat. Ortaklığı A.Ş.	-	18.324	-	-	-	-	-	18.324
Piramid Petrol Enerji San.Tic.Ltd.Şti.	-	89.595	-	-	-	-	-	89.595
Deniz Tekstil San.Tic.A.Ş.	-	-	-	7.415	32.903.371	-	-	32.910.786
Hürsan Havlu Üretim San.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	-	8.756.547	-	-	8.756.547
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	-	11.924	-	-	-	-	-	11.924
Toplam	-	2.378.152	-	238.131	70.771.523	-	-	73.387.806

Satımlar								
	Ticari Mal	Hizmet	Vade Farkı	Kira Geliri	Duran Varlık Satımı	İade	Diğer	Toplam
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	-	-	-	5.932	-	-	-	5.932
Deniz Tekstil San.Tic.A.Ş.	-	140.903	-	226.504	-	-	-	367.407
Royal Ev Tekstil Paz.Tic.Ltd.Şti.	-	59.105	-	-	-	-	-	59.105
Sinpaş Aqua City Denizli Top. Yap. Yön.	-	218.892	-	-	-	-	-	218.892
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	761.096	-	-	-	-	761.096
Toplam	-	418.900	761.096	232.436	-	-	-	1.412.432

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Üst yönetim kadrosuna ait ücretler ve menfaatler toplamı

Dönemler itibarıyla Üst yönetim kadrosuna ait ücretler ve menfaatler 322.307 TL'dir. (31.12.2022: Bulunmamaktadır.)

NOT 30 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal Risk Yönetimi Amaçları ve Politikaları

Şirket'in kullandığı belli başlı finansal araçlar, banka kredileri, finansal kiralamar, nakit ve kısa vadeli banka mevduatlarıdır. Bu araçları kullanmaktaki asıl amaç Şirket'in operasyonları için finansman yaratmaktır. Şirket ayrıca direkt olarak faaliyetlerden ortaya çıkan ticari alacaklar ve ticari borçlar gibi finansal araçlara da sahiptir.

Kullanılan araçlardan kaynaklanan risk, yabancı para riski, faiz riski, kredi riski ve likidite riskidir. Şirket yönetimi bu riskleri aşağıda belirtildiği gibi yönetmektedir. Şirket ayrıca finansal araçların kullanılmasından ortaya çıkabilecek piyasa riskini de takip etmektedir.

Yabancı Para Riski

Yabancı para riski Şirket'in ABD Doları ve AVRO birimleri cinsinden yükümlülöklere sahip olmasından kaynaklanmaktadır.

Şirket'in ayrıca yaptığı işlemlerden doğan yabancı para riski vardır. Bu riskler Şirket'in değerieme para birimi dışındaki para birimi cinsinden mal ve hizmet alım ve satımı yapması ve yabancı para cinsinden banka kredisi kullanmasından kaynaklanmaktadır.

Şirket'in maruz olduğu kur riski, döviz tevdiyat hesaplarından, döviz cinsinden alacak ve borçlarından, kullanmış olduğu kredilerinden kaynaklanmaktadır. Şirket bu riski en aza indirmek için, finansal pozisyonunu, nakit giriş/çıkışlarını detaylı nakit akım tablolarıyla izlemektedir.

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Dönemler itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur.

Döviz Pozisyonu Tablosu					
Cari Dönem 31.12.2023					
	TL Karşılığı	USD	EURO	GBP	Diğer
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	847	-	26	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	847	-	26	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	10.198.926	346.452	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)	-	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	847	-	26	-	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)	-	-	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yük.	496.928	16.850	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)	496.928	16.850	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	496.928	16.850	-	-	-
19. Bilanço dışı Türev Araçlarının Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)		-	-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı		-	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yük. Tutarı		-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(496.081)	(16.850)	26	-	-
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	9.702.844	329.602	26	-	-
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-
23. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-
23. İhracat	-	-	-	-	-
24. İthalat	-	-	-	-	-
Yükümlülükler (-) olarak girilecektir.	-	-	-	-	-

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Döviz Pozisyonu Tablosu					
	Önceki Dönem 31.12.2022				
	TL Karşılığı	USD	EURO	GBP	Diğer
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	4.705.515	2.892	141.843	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	4.705.515	2.892	141.843	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)	-	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	4.705.515	2.892	141.843	-	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	310.687.431	662.744	8.921.822	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	931.009.219	4.009.500	24.906.500	-	-
13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)	1.241.696.650	4.672.244	33.828.322	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	717.597.923	158.905	21.990.216	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yük.	-	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	393.408.836	-	12.055.700	-	-
17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)	1.111.006.758	158.905	34.045.916	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	2.352.703.408	4.831.149	67.874.238	-	-
19. Bilanço dışı Türev Araçlarının Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)		-	-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı		-	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yük. Tutarı		-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(2.347.997.893)	(4.828.257)	(67.732.395)	-	-
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(1.023.579.838)	(818.757)	(30.770.195)	-	-
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-
23. Döviz Yükümlülüklerin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-
23. İhracat	-	-	-	-	-
24. İthalat	-	-	-	-	-
Yükümlülükler (-) olarak girilecektir.	-	-	-	-	-

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Aşağıdaki tablo, Şirket'in bilançosunda net döviz pozisyonunun döviz kurlarındaki değişimlerle ulaşacağı durumları göstermektedir.

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
Cari Dönem 31.12.2023				
	Kar / Zarar		Özkaynak	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Dolarının TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	(49.693)	49.693	(49.693)	49.693
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(49.693)	49.693	(49.693)	49.693
EURO' nun TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
4- EURO Net Varlık / Yükümlülüğü	85	(85)	85	(85)
5- EURO Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	85	(85)	85	(85)
GBP 'nin TL Karşısında ortalama % 10 değer değişimi halinde;				
7- Diğer Döviz Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-	-	-
8- Diğer Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
9- Diğer Döviz Varlıkları Net Etki (4+5)	-	-	-	-
TOPLAM	(49.608)	49.608	(49.608)	49.608

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
Önceki Dönem 31.12.2022				
	Kar / Zarar		Özkaynak	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Dolarının TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	(14.239.158)	14.239.158	(14.239.158)	14.239.158
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(14.239.158)	14.239.158	(14.239.158)	14.239.158
EURO' nun TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
4- EURO Net Varlık / Yükümlülüğü	(221.028.415)	221.028.415	(221.028.415)	221.028.415
5- EURO Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	(221.028.415)	221.028.415	(221.028.415)	221.028.415
GBP 'nin TL Karşısında ortalama % 10 değer değişimi halinde;				
7- Diğer Döviz Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-	-	-
8- Diğer Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
9- Diğer Döviz Varlıkları Net Etki (4+5)	-	-	-	-
TOPLAM	(235.267.573)	235.267.573	(235.267.573)	235.267.573

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Kredi Riski

Kredi riski, karşılıklı ilişki içinde olan taraflardan birinin bir finansal araca ilişkin olarak yükümlülüğünü yerine getirememesi sonucu diğer tarafın finansal açıdan zarara uğraması riskidir. Şirket, kredi riskini belli taraflarla yapılan işlemleri sınırlandırarak ve ilişkide bulunduğu tarafların güvenilirliğini sürekli değerlendirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in toplam kredi riski bilançoda gösterilmiştir.

Kredi risk yoğunlaşması belirli şirketlerin benzer iş alanlarında faaliyette bulunması ve aynı coğrafi bölgede yer almasıyla veya ekonomik, politik ve bunun gibi diğer koşullarda meydana gelebilecek değişikliklerin bu şirketlerin sözleşmeden doğan yükümlülüklerini benzer ekonomik koşullar çerçevesinde etkilemesi ile ilgilidir. Kredi riskinin yoğunlaşması Şirket'in performansının belli bir sektörü veya coğrafik bölgeyi etkileyen gelişmelere duyarlılığını göstermektedir.

Şirket'in kredi riskini, satış ve hizmet faaliyetlerini yeni faaliyet konusu alanında sektör veya bölgedeki şahıslar veya Şirketler üzerinde istenmeyen yoğunlaşmalardan kaçınarak yönetmeye çalışmaktadır. Şirket ayrıca gerekli gördüğü durumlarda müşterilerinden teminat almaktadır.

Finansal Araç Türleri İtibarıyla Maruz Kalınan Kredi Türleri

CARİ DÖNEM 31.12.2023	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Nakit ve Nakit Benzerleri
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	750.000	43.715.971	-	365.395	164.782.067	164.796.854
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	750.000	43.715.971	-	365.395	164.782.067	164.796.854
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	253.167	-	90.195	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(253.167)	-	(90.195)	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

ÖNCEKİ DÖNEM 31.12.2022	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Nakit ve Nakit Benzerleri
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	2.922.871	65.483.013	108.839	565.392	6.374.291	6.400.453
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	2.922.871	65.483.013	108.839	565.392	6.374.291	6.400.453
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finasal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	68.726	-	150.499	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(68.726)	-	(150.499)	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

Likidite Riski

Likidite riski bir şirketin fonlanma ihtiyaçlarını karşılayamama riskidir. İhtiyatlı likidite riski yönetimi, yeterli miktarda nakit ve nakit benzerleri sağlamak, güvenilir kredi kuruluşlarının vermiş olduğu kredi limitlerinin de desteğiyle fonlamayı mümkün kılmak ve açık pozisyonu kapatabilmektir. Şirket iş ortamında kredi yollarının hazır tutulması yoluyla nakit girişleri ve çıkışlarının dengelenmesiyle fonlamayı sağlamaktadır.

Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir.

31.12.2023

	Defter Değeri	Nakit Çıkışlar Toplamı	3 Aydan Kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 Yıldan Uzun
Banka Kredileri	122.000.000	122.000.000	-	122.000.000	-	-
Ticari Borçlar	104.238.692	104.255.583	104.255.583	-	-	-
Diğer Borçlar	631.988.732	631.988.732	631.988.732	-	-	-
Toplam	858.227.424	858.244.315	736.244.315	122.000.000	-	-

31.12.2022

	Defter Değeri	Nakit Çıkışlar Toplamı	3 Aydan Kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 Yıldan Uzun
Banka Kredileri	846.624.179	910.445.785	96.899.383	338.099.286	475.447.116	-
Ticari Borçlar	39.798.780	39.815.671	39.815.671	-	-	-
Diğer Borçlar	1.021.528.969	1.021.528.967	311.234.859	393.638.595	316.655.513	-
Toplam	1.907.951.928	1.971.790.422	447.949.913	731.737.880	792.102.629	-

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Faiz Riski

Şirket, faiz haddi bulunduran varlık ve yükümlülüklerin tabi olduğu faiz oranlarının değişiminin etkisinden doğan faiz oranı riskine açıktır. Şirket bu riski, faiz oranı duyarlılığı olan varlık ve yükümlülüklerini dengelemek suretiyle oluşan doğal tedbirlerle yönetilmektedir. Şirket, söz konusu faiz oranı riskini en aza indirmek için en uygun koşullardaki oranlardan borçlanmayı sağlamaya yönelik çalışmalar yürütmektedir.

Şirket'in dönemler itibarıyla faiz pozisyonu tablosu aşağıda açıklanmıştır.

Sabit Faizli Finansal Araçlar	31.12.2023	31.12.2022
Finansal Varlıklar	164.417.021	-
Finansal Yükümlülükler	-	682.355.873
Değişken Faizli Finansal Araçlar	30.09.2023	31.12.2022
Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	122.000.000	164.268.306

Şirket'in dönemler itibarıyla değişken faizli finansal araçları bulunmadığından dolayı faiz riskine maruz kalmamaktadır.

Fiyat Riski

Fiyat riski, kur, faiz ve piyasa riskinden meydana gelmektedir. Şirket, bu riski yabancı para alacak ve borçlarının ve faiz taşıyan aktif ve pasiflerinin dengelenmesi yoluyla yönetmektedir. Piyasa riski, Şirket yönetimi tarafından mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme metodları aracılığıyla yakından takip edilmektedir.

Sermaye Yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir. Şirket'in sermaye yapısı borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve sermaye, ve kar yedeklerini içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler Şirket'in üst yönetimi tarafından değerlendirilir.

Şirket'in genel stratejisi önceki dönemden bir farklılık göstermemektedir.

Dönemler itibarıyla net finansal borç/kullanılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir.

	31.12.2023	31.12.2022
Toplam borçlar	1.102.899.189	2.053.979.277
(-) Nakit ve nakit benzerleri	(164.796.854)	(6.400.453)
Net borç	938.102.335	2.060.379.730
Toplam özsermaye	1.838.882.854	826.707.932
Kullanılan sermaye	2.776.985.189	2.887.087.662
Net borç/kullanılan sermaye oranı	33,78%	71,37%

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Rayiç Değer

Rayiç değer, bir varlığın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım satımına konu olan fiyatını ifade eder.

Yabancı para cinsinden olan finansal varlıklar ve yükümlülükler bilanço tarihindeki piyasa fiyatlarına yaklaşan döviz kurlarından çevrilmiştir.

Aşağıdaki metodlar ve varsayımlar rayiç değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın rayiç değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

Finansal Varlıklar

Kısa vadeli olmalarından ve önemsiz kredi riskine tabi olmalarından dolayı nakit ve nakit benzeri varlıklar ile tahakkuk etmiş faizleri ve diğer finansal varlıkların taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Finansal Yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Üzerindeki faiz oranları değişen piyasa koşulları dikkate alınarak güncellendiği için kredilerin rayiç değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir. Kısa vadeli olmaları sebebiyle ticari borçların rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

NOT 31 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Şirket, finansal araçların tahmini rayiç değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Fakat piyasa bilgilerini değerlendirip rayiç değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket'in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olmayabilir. Rayiç değerleri tahmin edilebilir finansal enstrümanların, değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır.

Finansal Varlıklar

Nakit ve nakit benzeri değerlerle diğer finansal varlıklar dahil olmak üzere maliyet bedeli ile gösterilen finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülerek kayıtlı değerlerine yaklaştığı öngörülmektedir.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir.

Seviye 1: Finansal varlık ve yükümlülükler birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

Seviye 2: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık yada yükümlülüğün 1. Katagoride belirtilen borsa fiyatından başka direkt yada endirekt olarak piyasada gözlemlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

Seviye 3: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık yada yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Dönemler itibarıyla rayiç değerleri üzerinden hesaplanan veya rayiç değerlerine yakınsadığı varsayılan Şirket'in finansal olmayan varlıkları aşağıdaki gibidir;

31.12.2023	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller				
Arsa	-	1.791.571.339	-	1.791.571.339
Binalar	-	326.213.661	-	326.213.661
Toplam	-	2.117.785.000	-	2.117.785.000

31.12.2022	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller				
Arsa	-	1.909.077.581	-	1.909.077.581
Binalar	-	336.037.247	-	336.037.247
Toplam	-	2.245.114.828	-	2.245.114.828

Finansal Yükümlülükler

Yabancı para cinsinden parasal kalemler bilanço değerinin rayiç değerlerine yakın olması sebebi ile dönem sonu kurları kullanılarak çevrilmektedir. Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin, kısa vadeli olmasından dolayı, rayiç değerlerin taşınan değerlerine yakın olduğu kabul edilir.

NOT 32 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Türkiye’de şirketler, sermayelerini halihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir.

Hisse başına kar hesaplamaları, hissedarlara dağıtılabilir net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin sene içerisindeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile yapılmıştır.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Hissedarlara ait net kar	138.447.254	685.304.606
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi (TL)	544.986.264	258.076.923
Hisse başına kazanç (TL)	0,2540	2,6554

NOT 33 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket'in, çıkarılmış sermayesinin 525.000.000 TL' den 815.000.000 TL' ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 290.000.000 TL nominal değerli paylar, 30 Kasım ve 1 Aralık 2023 tarihlerinde pay başına 3,00 TL fiyattan “Sabit Fiyatla Talep Toplama” yöntemiyle halka arz edilmiş, halka arz edilen payların tamamı ilgili tarihlerde satılmıştır. Artırılan 290.000.000 TL nominal değerli payların satışından halka arz masrafları sonrası 559.446.249 TL paylara ilişkin ihraç primi elde edilmiştir. Söz konusu sermaye artırımını **14 Şubat 2024** tarihli Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanmıştır.

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 34 - FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		31 Aralık 2023 (TL)	31 Aralık 2022 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	164.417.886	85.135
B	(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) 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)	2.662.908.986	2.677.682.317
C	İştirakler	Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	108.839
	Diğer Varlıklar		114.455.171	202.810.918
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	2.941.782.043	2.880.687.209
E	Finansal Borçlar	Md.31	122.000.000	846.624.179
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	626.227.873	1.018.527.996
İ	Özkaynaklar	Md.31	1.838.882.854	826.707.932
	Diğer Kaynaklar		354.671.316	188.827.102
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	2.941.782.043	2.880.687.209

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		31 Aralık 2023 (TL)	31 Aralık 2022 (TL)
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)	164.417.886	85.135
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	-	917.706.131
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	-	-

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Hesaplama	Asgari/ Azami Oran				Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
K/D	Azami % 10	1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/e	K/D	<%10	0,00%	0,00%
(B+A1)/D	Asgari %51	2	(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) 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),(b)	(B+A1)/D	>%51	90,52%	92,95%
(A+C-A1)/D	Azami % 49	3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	<%49	5,59%	0,00%
(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	<%49	0,00%	0,00%
B2/D	Azami % 20	5	Atıl tutulan arsa / araziler	Md.24/(c)	B2/D	<%20	0,00%	0,00%
C2/D	Azami % 10	6	İşletmeci Şirkete iştirak	Md.28/1(a)	C2/D	<%10	0,00%	0,00%
(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	7	Borçlanma sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	<%500	40,69%	336,62%
(A2-A1)/D	Azami % 10	8	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2-A1)/D	<%10	5,59%	0,00%
(L/D)	Azami % 10	9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	(L/D)	<%10	0,00%	0,00%