

**BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**İZAHNAME**

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu'nca 22./11./2023 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 525.000.000 TL'den 815.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 290.000.000 TL nominal değerli 290.000.000 adet C grubu hamiline yazılı payların halka arzına ilişkin izahnamedir.

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

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

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

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



**BATI EGE GAYRİMENKUL**  
**YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
Kavala/ Mh. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
E1 Blok Daire:19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Göknar Vergi Dairesi: 292 000 93 n°

**HALKYATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

## GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

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



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

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

## İÇİNDEKİLER

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



BATI EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

## KISALTMA VE TANIMLAR

A.Ş.	Anonim Şirketi
ABD Doları	Amerika Birleşik Devletleri'nin resmi para birimi
Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik	28.08.2012 tarihli ve 28395 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik
Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ	29.08.2012 tarihli ve 28396 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliği
Aqua Mall AVM	Denizli İli, Merkez Efendi İlçesi Kayaköy (Bozburun) Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Aquacity'in hemen önünde yer alan 556 Ada, 11 nolu parselde üzerine inşa edilmiş alışveriş merkezidir. Aqua Mall AVM 68 adet bağımsız bölümden (dükkan) oluşmaktadır.
ATM	Otomatik Para Çekme Makinesi (Automatic Teller Machine)
AVM	Alışveriş Merkezi
BİST/ Borsa/ Borsa İstanbul/BİAŞ	Borsa İstanbul A.Ş.
BSMV	Banka Sigorta Muameleleri Vergisi
Covid-19	Aralık 2019'da başlayan, Çin'in Hubei bölgesinin başkenti olan Wuhan kökenli SARS-CoV olarak adlandırılan yeni bir korona virüsünün neden olduğu ve 11.03.2020'de Dünya Sağlık Örgütü tarafından ilan edilen Covid-19 pandemisi
ÇED	Çevresel Etki Değerlendirmesi
ÇED Raporu	Çevresel Etki Değerlendirmesi Raporu
ÇED Yönetmeliği	29.07.2022 tarih 31907 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği
Çevre Bakanlığı	T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği	19.09.2014 tarih ve 29115 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği
Çevre Kanunu	2872 sayılı Çevre Kanunu
Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği	29.07.2022 tarih 31907 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği
Dar Mükellef	Türkiye'de yerleşik olmayan kişi ve kurumların Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar nedeniyle vergi yükümlüsü olması durumu.
Denizli Aquacity / Sinpaş Aquacity	Denizli İli, Merkez Efendi İlçesi Kayaköy (Bozburun) Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Aquacity 556 ada 10 parsel üzerine inşa edilmiştir. Sinpaş Aquacity A1, B1A, B1B, B2, B3, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, D1, D2, D3, D4, D5, F1 ve F2 olmak üzere toplam 19 adet konut bloğu ve bir adet kulüp evinden oluşmaktadır.
Esas Sözleşme	Şirket'in Esas Sözleşmesi
GSYH	Gayri Safi Yurt İçi Hasıla
GVK	193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYO Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlan III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
GYODER	Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği
Halk Yatırım / Konsorsiyum Lideri/ Aracı Kurum	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Halka Arz Edilecek Paylar	Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 525.000.000 TL'den 815.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 290.000.000 TL nominal değerli 290.000.000 adet C grubu pay
ISIN	Uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası



**BATILGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
Kayaar Mah. 130 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Denizli Merkezefendi / DENİZLİ  
Gösterge Vergi Dairesi: 292 060 98 42

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

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



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

**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

## I. BORSA GÖRÜŞÜ

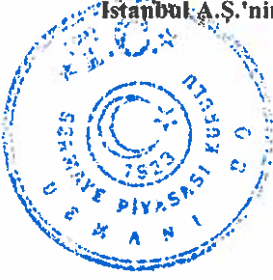
Borsa İstanbul tarafından Kurul'a gönderilen 09.11.2023 tarihli görüş yazısında, diğer hususların yanında:

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

2. Şirket hakkında hazırlanan hukukçu raporunun izahnamenin ekinde yer alması hususlarının Kurulunuza iletilmesine karar verilmiştir."

ifadelerine yer verilmiştir.

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



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

6

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

## II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR

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



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

7

 MENKUL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

## 1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

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

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

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



**Halk Yatırım**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



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

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

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

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



BATI EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Kayalar Mh. 6030 Sk. Sınpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Daire:19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Göçmenler Vergi Dairesi: 292 060 98 42

  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

## 2. ÖZET

A-GİRİŞ VE UYARILAR		
No.	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	<ul style="list-style-type: none"><li>Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.</li><li>Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.</li><li>İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.</li><li>Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.</li></ul>
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	İzahnamenin tekrar kullanımını gündeme getirecek herhangi bir husus söz konusu değildir.

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



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

BATIEGEYATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

#### Gayrimenkul Sektörü

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

#### *Konut Satışları*

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

#### *Konut Fiyatları*

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

#### *Yapı Ruhsatları ve İnşaat Maliyetleri*

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

#### Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

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

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



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

11

YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

		<p>birlikte Şirket, Denizli'deki Sinpaş Aquacity ile müşteriler nezdinde önemli bir tanınırlık da elde etmiştir. Aquamall AVM ve Metro Market ise çok sayıda ziyaretçiyi ağırlamaktadır. Bu yönüyle Denizli Sinpaş Aquacity ve Şirket, Denizli nezdinde önemli bir marka olmuştur. Şirket gelecekte de benzer projelerde bu marka gücünü kullanma ve rakiplerinden ayrışma potansiyelini kullanmayı hedeflemektedir.</p> <p>İzahnamenin özet bölümü B.3'te yer alan açıklamalar, aşağıdaki kaynaklardan faydalanılarak hazırlanmıştır:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• GYODER tarafından hazırlanan ve <a href="http://www.gyoder.org.tr">www.gyoder.org.tr</a> adresinden ulaşılabilecek Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 2. Çeyrek Raporu (Sayı: 33),</li> <li>• TÜİK tarafından hazırlanan <a href="http://www.tuik.gov.tr">www.tuik.gov.tr</a> adresinden ulaşılabilecek olan Türkiye İstatistik Kurumu İstatistikleri,</li> <li>• TCMB tarafından hazırlanan <a href="http://www.tcmb.gov.tr">www.tcmb.gov.tr</a> adresinden ulaşılabilen TCMB Aylık Konut Fiyat Endeksi İstatistikleri.</li> </ul>																																				
B.4	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	<p>Türkiye'de meydana gelen politik ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, sektörel dinamikler, gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyeti, döviz kurundaki dalgalanmalar, enflasyon beklentileri, inşaat yatırımindaki girdi maliyetleri ve girdi maliyetlerine bağlı olarak inşaat stoklarındaki değer artışları, enerji fiyatlarındaki beklentiler gibi konular, Şirket'in ve Şirket'in yer aldığı sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır. 3 Kasım 2023 tarihi itibari ile, Şirket'in tek gayrimenkul projesi Denizli Sinpaş Aquacity'dir. Sinpaş Aquacity'de önsatış ve satışlar 2014 yılından itibaren devam etmektedir. İzahnameye konu dönemlerde Şirket'in satış hasılatı Sinpaş Aquacity'deki bağımsız bölümlerin satışlarından oluşmaktadır. Şirket'in satış performansı makroekonomik konjonktür ve talebe bağlı olarak yıllar itibari ile değişkenlik gösterebilmektedir. Şirket'in birim m2 satış fiyatları gerek enflasyon gerek genel konut satış fiyatlarındaki artışa benzer şekilde yukarı yönlü seyretmiştir. Şirket'in 2020, 2021, 2022 ve 01.01.2023-03.11.2023 satış performansı aşağıdaki tabloda paylaşılmaktadır.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Önsatış / Satış Tablosu*</th> <th>TL</th> <th>m<sup>2</sup></th> <th>Adet</th> <th>TL/m<sup>2</sup></th> <th>TL/m<sup>2</sup> Yıllık Artış</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2020</td> <td>15.207.929</td> <td>3.314</td> <td>23</td> <td>4.589</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>24.316.893</td> <td>3.084</td> <td>17</td> <td>7.884</td> <td>72%</td> </tr> <tr> <td>2022</td> <td>164.395.519</td> <td>9.694</td> <td>91</td> <td>16.958</td> <td>115%</td> </tr> <tr> <td>Ocak-Kasım 2023**</td> <td>83.903.548</td> <td>3.330</td> <td>31</td> <td>25.196</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td><b>Toplam (2020-3 Kasım 2023)</b></td> <td><b>287.823.889</b></td> <td><b>19.422</b></td> <td><b>162</b></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>* Şirket'in inşaatı devam eden bağımsız bölümleri "önsatış", inşaatı tamamlanan bağımsız bölümler için "satış" ifadesi kullanılmaktadır. ** 03 Kasım 2023 tarihi itibarıyla.</p>	Önsatış / Satış Tablosu*	TL	m <sup>2</sup>	Adet	TL/m <sup>2</sup>	TL/m <sup>2</sup> Yıllık Artış	2020	15.207.929	3.314	23	4.589		2021	24.316.893	3.084	17	7.884	72%	2022	164.395.519	9.694	91	16.958	115%	Ocak-Kasım 2023**	83.903.548	3.330	31	25.196	60%	<b>Toplam (2020-3 Kasım 2023)</b>	<b>287.823.889</b>	<b>19.422</b>	<b>162</b>		
Önsatış / Satış Tablosu*	TL	m <sup>2</sup>	Adet	TL/m <sup>2</sup>	TL/m <sup>2</sup> Yıllık Artış																																	
2020	15.207.929	3.314	23	4.589																																		
2021	24.316.893	3.084	17	7.884	72%																																	
2022	164.395.519	9.694	91	16.958	115%																																	
Ocak-Kasım 2023**	83.903.548	3.330	31	25.196	60%																																	
<b>Toplam (2020-3 Kasım 2023)</b>	<b>287.823.889</b>	<b>19.422</b>	<b>162</b>																																			



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

YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

**Denizli Sinpaş Aquacity**

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

\* 2014 ile 3 Kasım 2023 arası dönemi yansıtmaktadır.

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

**B.5 İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri**

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

Şirket’in işbu izahname tarihi itibarıyla ortaklık yapısına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

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

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

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



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

**AKYATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

#### Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş. ve Ortaklık Yapısı

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

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

#### Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Ortaklık Yapısı

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

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

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

Hürsan Havlu Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş. 1991 yılında Denizli de kurulmuştur. 85.000 m<sup>2</sup> alan üzerinde ve 900 çalışanı ile, tam entegre bir fabrika olarak hizmet vermektedir. İplik imalatı, dokuma, örme, boyama ve ürünlerin konfeksiyonu da Şirket bünyesinde yapılmaktadır. Nakış bölümünde pul işleme ve organize aplikeli veya lazer kesimli çalışmalar da yapılmaktadır. Üretim, temel olarak her türlü Havlu ve Bornoz imalatı üzerinedir. Paspas ve Mutfak ev tekstili ürünleri, Ev ve Plaj kıyafetleri ürünlerinin de imalatı da yapılmaktadır. Şirket ihracat odaklı çalışmaktadır.



BATI EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

**YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

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

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

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



BATILGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Kayalar Mh. 5030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Daire 19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Gökpınar Vergi Dairesi: 292 060 98 42

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

<p><b>İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi</b></p> <p><b>Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi</b></p>	<p>İhraççı'nın hakim ortaklarının farklı oy hakları bulunmamaktadır. Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca; (A) ve (B) grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyeleri; 2 adedi bağımsız yönetim kurulu üyesi olmak üzere 5 adedi (B) grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından; 1 adedi bağımsız yönetim kurulu üyesi olmak üzere 3 adedi (A) grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.</p>
---	---

<p><b>B.7 Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler</b></p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020</th> <th>Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021</th> <th>Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022</th> <th>Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 30.06.2023</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>TL.</b></td> <td><b>31.12.2020</b></td> <td><b>31.12.2021</b></td> <td><b>31.12.2022</b></td> <td><b>30.06.2023</b></td> </tr> <tr> <td><b>VARLIKLAR</b></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Dönen Varlıklar</td> <td>63.329.592</td> <td>68.657.467</td> <td>72.457.036</td> <td>228.625.188</td> </tr> <tr> <td>Nakit ve Nakit Benzerleri</td> <td>858.817</td> <td>3.544.203</td> <td>3.884.477</td> <td>10.775.506</td> </tr> <tr> <td>Ticari Alacaklar</td> <td>7.713.053</td> <td>20.823.084</td> <td>22.781.749</td> <td>46.496.795</td> </tr> <tr> <td>Diğer Alacaklar</td> <td>370.465</td> <td>367.733</td> <td>247.531</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Stoklar</td> <td>45.077.716</td> <td>39.336.629</td> <td>26.134.604</td> <td>145.713.482</td> </tr> <tr> <td>Peşin Ödenmiş Giderler</td> <td>165.004</td> <td>160.664</td> <td>19.408.675</td> <td>25.639.405</td> </tr> <tr> <td>Diğer Dönen Varlıklar</td> <td>9.144.537</td> <td>4.425.154</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Duran Varlıklar</td> <td>528.431.967</td> <td>946.533.218</td> <td>1.511.908.287</td> <td>1.975.703.775</td> </tr> <tr> <td>Ticari Alacaklar</td> <td>2.520.315</td> <td>605.467</td> <td>18.734.232</td> <td>8.640.502</td> </tr> <tr> <td>Diğer Alacaklar</td> <td>158.673</td> <td>157.356</td> <td>161.664</td> <td>152.731</td> </tr> <tr> <td>Stoklar</td> <td>54.298.511</td> <td>55.627.245</td> <td>80.525.873</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</td> <td>377.072.000</td> <td>744.635.000</td> <td>1.362.575.000</td> <td>1.944.905.000</td> </tr> <tr> <td>Maddi Duran Varlıklar</td> <td>2.372.518</td> <td>2.131.341</td> <td>2.043.809</td> <td>2.008.661</td> </tr> <tr> <td>Maddi Olmayan Duran Varlıklar</td> <td>7.111</td> <td>2.383</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Ertelenmiş Vergi Varlığı</td> <td>77.167.239</td> <td>128.538.826</td> <td>34.253.344</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Diğer Duran Varlıklar</td> <td>14.835.600</td> <td>14.835.600</td> <td>13.614.365</td> <td>19.996.881</td> </tr> <tr> <td><b>TOPLAM VARLIKLAR</b></td> <td><b>591.761.559</b></td> <td><b>1.015.190.685</b></td> <td><b>1.584.365.323</b></td> <td><b>2.204.328.963</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihli finansal tablolarına göre sırasıyla toplam varlıklarının yaklaşık %11, %7, %5 ve %10'u dönen varlıklardan, yaklaşık %89, %93, %95 ve %90'ı ise duran varlıklardan oluşmaktadır.</p>		Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 30.06.2023	<b>TL.</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>VARLIKLAR</b>					Dönen Varlıklar	63.329.592	68.657.467	72.457.036	228.625.188	Nakit ve Nakit Benzerleri	858.817	3.544.203	3.884.477	10.775.506	Ticari Alacaklar	7.713.053	20.823.084	22.781.749	46.496.795	Diğer Alacaklar	370.465	367.733	247.531	-	Stoklar	45.077.716	39.336.629	26.134.604	145.713.482	Peşin Ödenmiş Giderler	165.004	160.664	19.408.675	25.639.405	Diğer Dönen Varlıklar	9.144.537	4.425.154	-	-	Duran Varlıklar	528.431.967	946.533.218	1.511.908.287	1.975.703.775	Ticari Alacaklar	2.520.315	605.467	18.734.232	8.640.502	Diğer Alacaklar	158.673	157.356	161.664	152.731	Stoklar	54.298.511	55.627.245	80.525.873	-	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	377.072.000	744.635.000	1.362.575.000	1.944.905.000	Maddi Duran Varlıklar	2.372.518	2.131.341	2.043.809	2.008.661	Maddi Olmayan Duran Varlıklar	7.111	2.383	-	-	Ertelenmiş Vergi Varlığı	77.167.239	128.538.826	34.253.344	-	Diğer Duran Varlıklar	14.835.600	14.835.600	13.614.365	19.996.881	<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>591.761.559</b>	<b>1.015.190.685</b>	<b>1.584.365.323</b>	<b>2.204.328.963</b>
	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 30.06.2023																																																																																																	
<b>TL.</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>30.06.2023</b>																																																																																																	
<b>VARLIKLAR</b>																																																																																																					
Dönen Varlıklar	63.329.592	68.657.467	72.457.036	228.625.188																																																																																																	
Nakit ve Nakit Benzerleri	858.817	3.544.203	3.884.477	10.775.506																																																																																																	
Ticari Alacaklar	7.713.053	20.823.084	22.781.749	46.496.795																																																																																																	
Diğer Alacaklar	370.465	367.733	247.531	-																																																																																																	
Stoklar	45.077.716	39.336.629	26.134.604	145.713.482																																																																																																	
Peşin Ödenmiş Giderler	165.004	160.664	19.408.675	25.639.405																																																																																																	
Diğer Dönen Varlıklar	9.144.537	4.425.154	-	-																																																																																																	
Duran Varlıklar	528.431.967	946.533.218	1.511.908.287	1.975.703.775																																																																																																	
Ticari Alacaklar	2.520.315	605.467	18.734.232	8.640.502																																																																																																	
Diğer Alacaklar	158.673	157.356	161.664	152.731																																																																																																	
Stoklar	54.298.511	55.627.245	80.525.873	-																																																																																																	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	377.072.000	744.635.000	1.362.575.000	1.944.905.000																																																																																																	
Maddi Duran Varlıklar	2.372.518	2.131.341	2.043.809	2.008.661																																																																																																	
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	7.111	2.383	-	-																																																																																																	
Ertelenmiş Vergi Varlığı	77.167.239	128.538.826	34.253.344	-																																																																																																	
Diğer Duran Varlıklar	14.835.600	14.835.600	13.614.365	19.996.881																																																																																																	
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>591.761.559</b>	<b>1.015.190.685</b>	<b>1.584.365.323</b>	<b>2.204.328.963</b>																																																																																																	





Şirket'in varlıklarını ağırlıklı olarak dönen ve duran varlıklar altında sınıflanan stoklar ile duran varlıklar altında sınıflanan yatırım amaçlı gayrimenkuller oluşturmaktadır. Söz konusu bu iki kalem 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihli finansal tablolarına göre toplam varlıkların sırasıyla %81, %83, %93 ve %95'ini oluşturmaktadır.

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

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin detay tablo aşağıda paylaşılmıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri bağımsız değerlendirme uzmanları tarafından tespit edilmektedir. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31.12.2022 finansal tablolarında yer alan gerçeğe uygun değerleri, Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış 06.01.2023 tarihli değerlendirme raporlarından temin edilmiştir. 30.06.2023 finansal tablolarında yer alan gerçeğe uygun değerleri ise Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 07.08.2023 tarihli taşınmazların değerleri için hazırlanmış değerlendirme raporlarından, 30.06.2023 tarihli değerlerini gösteren bilgi notlarından temin edilerek finansal tablolara yansıtılmıştır.

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

TL	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
<b>KAYNAKLAR</b>				
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>614.246.752</b>	<b>885.938.750</b>	<b>704.927.453</b>	<b>401.544.532</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	-	-	-	89.000.000
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	188.168.290	153.420.628	260.482.772	300.791.804
Ticari Borçlar	1.312.293	1.393.429	24.154.142	7.416.319
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	92.506	99.887	308.065	164.140
Diğer Borçlar	423.606.058	730.821.830	415.379.137	2.245.780
Ertelenmiş Gelirler	985.591	106.943	4.410.883	946.799
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	-	-	-	880.103
Kısa Vadeli Karşılıklar	82.014	96.033	192.454	99.587
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>257.427.414</b>	<b>521.361.934</b>	<b>533.061.950</b>	<b>1.136.642.887</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	143.307.945	337.469.498	253.339.028	286.426.357
Diğer Borçlar	113.880.330	183.501.791	204.593.532	662.431.485
Ertelenmiş Gelirler	121.364	152.816	74.502.409	137.227.850
Uzun Vadeli Karşılıklar	117.775	237.829	626.981	240.216
Ertelenmiş Vergi Yük.	-	-	-	50.316.979



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

**BAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>-279.912.607</b>	<b>-392.109.999</b>	<b>346.375.920</b>	<b>666.141.544</b>
Ödenmiş Sermaye	5.000.000	5.000.000	500.000.000	525.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birkmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	2.508	-27.663	-248.581	-267.439
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	-107.770.284	-284.915.115	-397.082.336	-153.375.499
Net Dönem Karı / Zararı	-177.144.831	-112.167.221	243.706.837	294.784.482
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>591.761.559</b>	<b>1.015.190.685</b>	<b>1.584.365.323</b>	<b>2.204.328.963</b>

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

(TL)	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş			
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Banka Kredileri	331.476.235	490.890.126	513.821.800	676.218.161
İlişkili taraf ticari olmayan borçlar	536.660.395	913.446.865	618.151.359	661.935.897
<b>Toplam</b>	<b>868.136.630</b>	<b>1.404.336.991</b>	<b>1.131.973.159</b>	<b>1.338.154.058</b>

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

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

	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş		Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş		Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	
	01.01.2020-31.12.2020	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2022-30.06.2022	01.01.2023-30.06.2023	
HASILAT	24.000.122	35.568.985	85.846.878	47.251.251	36.815.790	
Satışların Maliyeti (-)	(10.844.714)	(10.953.002)	(19.250.164)	(12.240.014)	(3.729.310)	
<b>Brüt Kar / Zarar</b>	<b>13.155.408</b>	<b>24.615.983</b>	<b>66.596.714</b>	<b>35.011.237</b>	<b>33.086.480</b>	
<i>Brüt Kar Marjı</i>	<i>55%</i>	<i>69%</i>	<i>78%</i>	<i>74%</i>	<i>90%</i>	
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(881.249)	(518.548)	(844.745)	(444.389)	(469.813)	
Genel Yönetim Giderleri (-)	(1.018.667)	(1.178.306)	(2.882.759)	(1.063.184)	(3.015.981)	
Fsas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	10.175.943	2.026.844	2.796.074	1.997.456	1.170.263	
Fsas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(9.163.027)	(1.576.060)	(1.214.497)	(5.666.134)	(766.564)	
<b>Fsas Faaliyet Kar / Zarar</b>	<b>12.268.408</b>	<b>23.369.913</b>	<b>64.450.787</b>	<b>29.834.986</b>	<b>30.004.385</b>	
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	28.448.500	367.563.000	618.070.000	265.430.000	582.330.000	
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	(1.165)	-	-	-	



**BATIL EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
 Kayalar Mh. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
 F1 Blok Daire: 19 Merkezefendi / DENİZLİ  
 Göknar Vad. Dairesi: 292 060 98 42

**BAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

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

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

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

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

B-8

Seçilmiş  
önemli  
proforma  
finansal  
bilgiler

Yoktur.

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

**BALKYATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

<b>B.9</b>	<b>Kar tahmini ve beklentileri</b>	Yoktur.																				
<b>B.10</b>	<b>İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarında ki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği</b>	Yoktur.																				
<b>B.11</b>	<b>İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülükleri- ni karşılayama- ması</b>	<p>Şirket'in 30.06.2023 tarihleri itibarıyla işletme sermayesine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>(TL)</th> <th>31.12.2020</th> <th>31.12.2021</th> <th>31.12.2022</th> <th>30.06.2023</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dönen Varlıklar</td> <td>63.329.592</td> <td>68.657.467</td> <td>72.457.036</td> <td>228.625.188</td> </tr> <tr> <td>Kısa Vadeli Yükümlülükler</td> <td>614.246.752</td> <td>885.938.750</td> <td>704.927.453</td> <td>401.544.532</td> </tr> <tr> <td><b>İşletme Sermayesi</b></td> <td><b>-550.917.160</b></td> <td><b>-817.281.283</b></td> <td><b>-632.470.417</b></td> <td><b>-172.919.344</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>Yukarıdaki tabloda da gösterildiği üzere 30.06.2023 itibari ile Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri Şirket'in dönen varlıklarını aşmaktadır. Şirket kısa vadeli yükümlülüklerini ortaklardan ilave borç alarak veya mevcut kredilerin vadesini uzatarak ve gerektiğinde ilave kredi kullanarak karşılayabilecektir.</p>	(TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023	Dönen Varlıklar	63.329.592	68.657.467	72.457.036	228.625.188	Kısa Vadeli Yükümlülükler	614.246.752	885.938.750	704.927.453	401.544.532	<b>İşletme Sermayesi</b>	<b>-550.917.160</b>	<b>-817.281.283</b>	<b>-632.470.417</b>	<b>-172.919.344</b>
(TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023																		
Dönen Varlıklar	63.329.592	68.657.467	72.457.036	228.625.188																		
Kısa Vadeli Yükümlülükler	614.246.752	885.938.750	704.927.453	401.544.532																		
<b>İşletme Sermayesi</b>	<b>-550.917.160</b>	<b>-817.281.283</b>	<b>-632.470.417</b>	<b>-172.919.344</b>																		

### C-SERMAYE PİYASASI ARACI

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



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

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

		Sermaye artırımını yoluyla ihraç edilerek halka arz edilecek paylara ilişkin bilgiler, aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:																		
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Grubu</th> <th>Nama/ Hamiline</th> <th>İmtiyaz</th> <th>Pay Sayısı</th> <th>Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)</th> <th>Nominal Değer (TL)</th> <th>Toplam (TL)</th> <th>Halka Arz Öncesi Sermaye Oranı (%)</th> <th>Halka Arz Sonrası Sermaye Oranı (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>C</td> <td>Hamiline</td> <td>Yoktur.</td> <td>290.000.000</td> <td>35,86</td> <td>1,00</td> <td>290.000.000</td> <td>55,23</td> <td>35,58</td> </tr> </tbody> </table>	Grubu	Nama/ Hamiline	İmtiyaz	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Nominal Değer (TL)	Toplam (TL)	Halka Arz Öncesi Sermaye Oranı (%)	Halka Arz Sonrası Sermaye Oranı (%)	C	Hamiline	Yoktur.	290.000.000	35,86	1,00	290.000.000	55,23	35,58
Grubu	Nama/ Hamiline	İmtiyaz	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Nominal Değer (TL)	Toplam (TL)	Halka Arz Öncesi Sermaye Oranı (%)	Halka Arz Sonrası Sermaye Oranı (%)												
C	Hamiline	Yoktur.	290.000.000	35,86	1,00	290.000.000	55,23	35,58												
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar TL cinsinden ihraç edilecektir.																		
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri	<p>İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 2.500.000.000 TL olup çıkarılmış sermayesi 525.000.000 TL'dir. Bu sermaye her biri 1,00 (bir) TL nominal değere sahip 3.307.500 adedi A grubu nama yazılı, 2.992.500 adedi B grubu nama yazılı, 518.700.000 adedi C grubu hamiline yazılı olmak üzere toplam 525.000.000 adet paya ayrılmıştır.</p> <p>Şirket'in paylarının tamamı muvazaadan ari olarak tamamen ödenmiştir.</p>																		
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	<p>Halka Arz Edilecek Paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kârdan Pay Alma Hakkı (TTK md. 507, SPKn md. 19, II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği)</li> <li>• Oy Hakkı (SPKn md. 30, TTK md. 432, 434, 435, 436)</li> <li>• Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18)</li> <li>• Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn md. 23, 24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği)</li> <li>• Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn md. 27, II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği)</li> <li>• Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı (TTK Madde 507)</li> <li>• Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, VII-128.1 Pay Tebliği)</li> <li>• Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29, 30, II-30.1 sayılı Vekâleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekâlet Toplanması Tebliği, TTK md. 414, 415, 419, 425, 1527)</li> <li>• Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417)</li> </ul>																		



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

  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

		<ul style="list-style-type: none"><li>• Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği, TTK md. 437)</li><li>• İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445-451, SPKn md. 18/6, 20/2)</li><li>• Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439. 531, 559 SPKn madde 27)</li><li>• Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 207, 438, 439)</li></ul> <p>Halka Arz Edilecek Paylar mevzuatın verdikleri haricinde herhangi ek bir hak tanımamaktadır.</p>
C.5	<b>Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi</b>	Halka arz edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecektir paylar üzerinde payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
C.6	<b>Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi</b>	Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görmesi için 25.08.2023 tarihinde başvuru yapılmıştır. Borsa İstanbul'un görüşü bu izahnamenin "I-Borsa Görüşü" kısmında yer almaktadır.
C.7	<b>Kâr dağıtım politikası hakkında bilgi</b>	<p>Şirket'in kâr dağıtım esasları, Esas Sözleşme'nin "<i>Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler</i>" başlıklı 31'inci, "<i>Kar Dağıtım Zamanı</i>" başlıklı 32'nci, "<i>Kar Payı Avansı</i>" başlıklı 33'üncü maddelerinde düzenlenmiştir.</p> <p>Ayrıca Şirket'in kâr dağıtım politikası, 01.08.2023 tarih ve 2023/30 sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca belirlenmiştir.</p> <p>Kâr dağıtım ve yıllık temettü ödemesi kararı, her yıl Yönetim Kurulu tarafından Genel Kurul'un onayına sunulacak bir teklife tabidir. Yönetim Kurulu temettü miktarı ile beraber kârların dağıtımını teklif edip etmeyeceğine karar verebilir ve pay sahipleri Genel Kurul marifetiyle bu teklifi kabul veya reddedebilir. Genel Kurul'da alınacak karara bağlı olarak dağıtılacak temettü, tamamı</p>



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

D-RİSKLER	
D.1	<p><b>İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi</b></p> <p>Şirket'in maruz kalabileceği riskler; İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler, sektöre ilişkin riskler ve ihraç edilecek paylara ilişkin riskler olarak üç ana grupta değerlendirilebilir ve bu risklere ilişkin özet bilgiler aşağıda belirtilmektedir.</p> <p><b>İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Şirket, Denizli Sinpaş Aquacity'de beklenen kârı elde edemeyebilir veya planlandığı şekilde işletmeye almaya devam edemeyebilir.</li> <li>• Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır.</li> <li>• Şirket'in mevcut portföyünde yoğunlaşma riski mevcuttur.</li> <li>• Şirket proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir.</li> <li>• Şirket'in projeleri başlatabilebilir, tamamlanamayabilir ya da geç tamamlanabilir.</li> <li>• Projeler satış ve/veya kiralama safhalarında başarılı olamayabilir, satış hasılatı ve/veya kira geliri beklenenden düşük gerçekleşebilir ve/veya tahsilat hızı beklenenden düşük gerçekleşebilir.</li> <li>• Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir.</li> <li>• Müteahhit firmaların faaliyetlerinden ortaya çıkabilecek yükümlülükler, Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.</li> <li>• Malzeme ve hizmet tedarikindeki problemler ve fiyatlarındaki değişkenlik nedeniyle projelerin maliyeti yükselebilir.</li> <li>• İnşa edilen ve/veya gelecekte inşa edilecek gayrimenkullerde ayıp ve/veya kusur olması, Şirket'in ek maliyetlere katlanmasına ve tazminat ödemek zorunda kalmasına neden olabilir.</li> <li>• Şirket, ilişkili taraf işlemleri yapmıştır ve yapmaya devam edebilecektir.</li> <li>• Şirket, aşırı borçlanmış duruma gelebilir.</li> </ul>



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

**YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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



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

**MARKYATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



		<ul style="list-style-type: none"><li>• Gayrimenkul değerlemesi doğası gereği öznel ve belirsizdir ve Şirket'in varlıklarına biçilen değer varlıkların mevcut değerini tam olarak yansıtmayabilir.</li><li>• Şirket, bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak SPK düzenlemelerine tabidir. Bu düzenlemeleri ihlal etmesi halinde gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kaybedebilir ve bu nedenle yararlandığı çeşitli vergi muafiyeti ve istisnalardan yararlanamayabilir.</li><li>• Küresel ekonomide veya iç piyasada oluşabilecek ekonomik veya politik riskler gayrimenkul sektöründe talebi aşağı yönde etkileyebilir veya gayrimenkul fiyatlarının düşmesine sebep olarak Şirket gelirlerinin olumsuz etkilenmesine sebep olabilir.</li><li>• GYO'lara tanınan vergi istisnalarının daraltılması veya kaldırılması yahut Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü devam ettirememesi Şirket'in zarar görmesine neden olabilir.</li><li>• Gayrimenkul sektöründe rekabet yoğunudur, rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin, kira ve işletme bedellerinin düşmesine sebep olabilir, mevcut konut kredisi faiz oranlarının artması halinde de gayrimenkul talebinde azalma meydana gelebilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyebilir. Yüksek enflasyon oranları maliyetleri arttırabilir, satışların azalmasına yol açabilir.</li><li>• Şirket'in planladığı projelere ilişkin öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir.</li><li>• Çeşitli program ve politikaların gayrimenkule olan arz ve talebi ve ülkemizdeki gayrimenkul stoğunu etkileyerek Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır.</li></ul>
D.2	<b>Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi</b>	<b>İhraç edilecek paylara ilişkin riskler</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Şirket'in payları ilk kez halka açık bir piyasada işlem göreceğinden fiyat ve hacim dalgalanması yaşanabilir.</li><li>• TL'nin değerindeki dalgalanmalar, Halka Arz Edilecek Paylar'ın değerini etkileyebilir.</li><li>• Şirket faaliyetleri sonucunda gelecekte dağıtılabilir kâr oluşamayabilir veya dağıtılabilir kâr oluşsa bile Şirket, esas sözleşmesi ve sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gelecekte pay sahiplerine kâr payı ödemeyebilir.</li><li>• Ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler pay fiyatını olumsuz etkileyebilir.</li><li>• Halka Arz Edilen Paylar düzenleyici ve denetleyici kuruluşlar tarafından uygulanabilecek tedbirlere maruz kalabilir.</li><li>• Şirket'in pay sahipleri tarafından ileride yapılabilecek pay satışları, Halka Arz Edilecek Paylar'ın piyasa fiyatı üzerinde önemli olumsuz etkiye neden olabilir.</li><li>• Şirket'in halka açıklık oranının sınırlı olması payların likiditesini azaltabilir ve pay fiyatını olumsuz etkileyebilir.</li><li>• Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır.</li></ul>



**BATİ EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
Kayalar Mh. 6080 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Daire 19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Gökdinar Vergi Dairesi: 292 060 98.42

**AKYATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fiyat Tespit Raporu'ndaki varsayımların veya Şirket'in faaliyetlerine ilişkin gelecek beklentilerinin gerçekleşmemesi durumunda pay fiyatları olumsuz etkilenebilir.</li> </ul> <p><b>Diğer riskler</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Makroekonomik ve Mikroekonomik Riskler</li> <li>Covid-19 benzeri salgın hastalıklar, depremler, diğer doğal afetler, savaş ve salgın hastalıklar gibi mücbir sebepler Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullere ve genel olarak ülkemizin ekonomisine zarar vererek Şirket'in faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.</li> <li>Piyasa Riski</li> <li>Döviz Kuru Riski</li> <li>Kredi Riski</li> <li>Faiz Oranı Riski</li> <li>Likidite Riski</li> </ul>
--	--

### E-HALKA ARZ

**E.1 Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi**

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

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

Halka arz maliyetlerinin kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

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



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

26

**HALKYATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

		<p>Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunmak için özel bir ücret alınmayacaktır. Ancak yatırımcılar, bu amaçla hesap açmak, hak ettikleri payları başka yetkili kuruluşların hesabına virmanlamak veya para iadesine ilişkin EFT yapmak istemeleri durumundaki Konsorsiyum Üyesi olan yetkili kuruluşlar arasında farklılık gösteren çeşitli maliyetlere katlanmak zorunda kalabileceklerdir.</p>
<b>E.2</b>	<b>Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi</b>	<p>Halka arz ile sermaye artışı yoluyla kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü şekilde uygulanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin pekiştirilmesi hedeflenmektedir. Ayrıca Şirket'in GYO statüsünün sürdürülebilmesi için sermayesini temsil eden payların en az %25'inin halka arz edilmesi zorunludur. Halka arz ile söz konusu zorunluluğun yerine getirilmesi hedeflenmektedir.</p> <p>Şirket, sermaye artışı yoluyla ihraç edilecek yeni payların halka arz edilmesi kapsamında gelir elde edecek olup; halka arzdan elde edilecek gelirin kullanımı 02.11.2023 tarih ve 2023/44 sayılı yönetim kurulu kararı ile onaylanan Fon Kullanım Yeri Raporu ile aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:</p> <p><i>“Şirket'in sermaye artırımını ile ihraç edilecek yeni payların halka arz edilmesi sonucunda halka arz masraflarının çıkarılmasından sonra elde edilecek net halka arz gelirinin kullanım yerleri ile ilgili detaylı bilgiler ve kullanım yerlerinin dağılımı aşağıda sunulmaktadır.</i></p> <ol style="list-style-type: none"><li><i>1. Aquacity Sitesi 'nde yer alan F2 Bloğun inşaatının finansmanı (Net Halka Arz Gelirinin %3 - %5'i)</i></li><li><i>2. 3 farklı bankaya 02.11.2023 tarihi itibarıyla 724.612.180,74 TL olan mevcut kısa ve uzun vadeli finansal borçların ödenmesi (Net Halka Arz Gelirinin %87 - %90'ı)</i></li><li><i>3. İlişkili taraflara olan borçların bir bölümünün ödenmesi (Net Halka Arz Gelirinin %5-%10'u)</i></li></ol> <p><i>Öte yandan, söz konusu fon kullanım oranları yukarıda gösterilen kategoriler arasında Şirket menfaatleri ve/veya ihtiyaçları doğrultusunda değişkenlik gösterebilecektir.</i></p> <p><i>Şirket, halka arzdan elde edeceği fonu, yukarıda sayılan ödemelerin gerçekleşme sürelerine kadar, piyasa şartlarında Şirket'in menfaatleri gözetilerek gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin SPK düzenlemeleri çerçevesinde nemalandırmayı planlamaktadır.”</i></p> <p>Ayrıca, Şirket'in 11.10.2023 tarih ve 42 sayılı kararı ile söz konusu Fon Kullanım Raporu'nda bahsi geçen harcamalar dışında halka arzdan elde edilecek fonun, döviz alınarak döviz cinsinden nakit olarak elde tutulmayacağı da kabul, beyan ve taahhüt edilmektedir.</p>

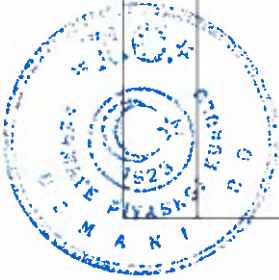


**BAYİÇE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
Kayalar Mh. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Daire 19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Göknar Vergi Dairesi: 292 060 98 42

27

**YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

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



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

Halk Yatırım  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

Halka arz edilecek toplam 290.000.000 TL nominal değerli payların;

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

gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.

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

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

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



**BATIEGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
Kayılar Mh. 8030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F Blok Daire: 19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Gözetim Vergi Dairesi: 292 069 98 42

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

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



		vermiş olduğu hizmet karşılığında danışmanlık ücreti alacaktır. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık) ile Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleri arasında halka arza yönelik finansal ve mevzuat danışmanlığı dışında herhangi bir anlaşma yoktur.
E.5	<p><b>Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı</b></p> <p><b>Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi</b></p>	<p><b>a) İhraççı tarafından verilen taahhüt</b></p> <p>Şirket, 18.08.2023 tarihli ve 2023/38 numaralı Yönetim Kurulu kararı uyarınca Şirket tarafından Halka Arz Edilen Paylar'ın Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları da dahil olmak üzere) yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmeyeceğine, bu doğrultuda bir karar alınmayacağına ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağı, şüpheye mahal vermemek adına Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamasının ardından fiyat istikrarı işlemlerinden edinebilecekleri payların, yukarıdaki sınırlamalardan hariç tutulacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.</p> <p>Ayrıca, Şirket'in 11.10.2023 tarih ve 42 sayılı kararı ile söz konusu Fon Kullanım Raporu'nda bahsi geçen harcamalar dışında halka arzdan elde edilecek fonun, döviz alınarak döviz cinsinden nakit olarak elde tutulmayacağı da kabul, beyan ve taahhüt edilmektedir.</p> <p><b>b) Ortaklar tarafından verilen taahhüt</b></p> <p>Şirket ortaklarından Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.; 18.08.2023 tarih ve 2023/4 sayılı, Hürsan Havlu Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş.; 16.08.2023 tarih ve 2023/9 sayılı, Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.; 16.08.2023 tarih ve 2023/11 sayılı yönetim kurulu kararları ile, Derya Baltalı ise 17.08.2023 tarihli taahhüdü ile; Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, sahip oldukları halka arza konu olmayan Şirket paylarının, dolaşımdaki pay miktarının artmasına yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmemesine (Borsa İstanbul'dan alım yoluyla edinilen ortaklık payları hariç olmak üzere), bu doğrultuda bir karar alınmamasına ve/veya Borsa İstanbul'a veya SPK'ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmamasına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmamasına ve ayrıca sahip oldukları halka arza konu olmayan Şirket paylarının, Şirket izahnamesinin onay tarihinden itibaren 180 (yüzseksen) gün boyunca Borsa İstanbul'da veya Borsa İstanbul dışında satılmamasına,, başka</p>



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



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

**ALTYATIRIM**  
 MENKUL DEĞERLER A.Ş.



### 3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

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

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

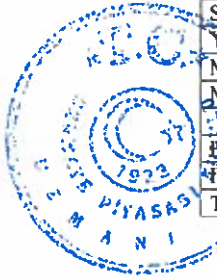
Bağımsız denetim kuruluşunun sorumlu ortak baş denetçisi görevden alınmamış, çekilmemiş veya değiştirilmemiştir.

### 4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

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

#### FİNANSAL DURUM TABLOSU

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



BATİ EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Nispetiye Mah. 6/10 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
1 Blok Daire 19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Ticaret Sicil No: 292 060 98 42

33

YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

## KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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



**BATIEGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

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

34

**YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

## PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ TABLOSU

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

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

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



**BATIEGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
 Kayıtlı Mh. 3030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
 F. Blok Daire:19 Merkezefendi / DENİZLİ  
 Gözaltı Yergi Dairesi: 292 060 98 42

35

**MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

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

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

## 5. RİSK FAKTÖRLERİ

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

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

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

### 5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler

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

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



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

**YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

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

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

### **5.1.3. Şirket'in mevcut portföyünde yoğunlaşma riski mevcuttur.**

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

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

### **5.1.4. Şirket proje geliştirmek için uygun arsa bulamayabilir.**

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

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

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



**BATI EGE GAYRIMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

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

37



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

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

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

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

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

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

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

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



**BATILGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

Kayaer Mah. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Kat: 19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Gözetim Vergi Dairesi: 292 060 98 42

**YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

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

Şirket, satışlarının çoğunluğunu, ön ödemeli konut satış sözleşmesi ile gerçekleştirmektedir. Bu kapsamda Şirket ön ödemeli satışlar bakımından uygulama alanı bulan, Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik de dahil olmak üzere tüketici hukuku mevzuatına uymakla yükümlüdür. Şirket, projelerden yapacağı satışlara göre gelir elde etmekte olup bu satışlardan ilgili projenin başlaması, geldiği aşama veya bittiği tarihe göre değişik dönemlerde gelir elde edilmektedir. Şirket'in dalgalı gelir sağlama durumu, eğer gelirler belli dönemlerde çok az kalır, veya hiç olmazsa, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu, faaliyet sonuçlarını ve geleceğe yönelik beklentilerini olumsuz etkileyerek Şirket'in kârlılığı üzerinde olumsuz etkiler yaratabilir.

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

#### ***5.1.7. Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşılabilir.***

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

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

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

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

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



**BATİ EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ** 39  
Kayafa Mah. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Daire 19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Gölpınar Vergi Dairesi: 292 060 98 42

**BATİ EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

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



BATI EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Kayaalpınlıh. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
Fft Blok Daire:19 Merkezefendi DENİZLİ  
Göçmen Vergi Dairesi: 292 068 98 42

40

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



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

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

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

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

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

#### **5.1.12. Şirket, aşırı borçlanmış duruma gelebilir.**

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



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

41

**YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

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

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

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

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

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

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



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

YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

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

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



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

43

**YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

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

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

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

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

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

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

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

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



**BATI EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
Kayalar Mh. 030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Daire:19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Göçmen Vergi Dairesi: 292 060 08 42

**YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



BATI EGE GAYRIMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Kayalar Mh. 030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Daire: 19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Bölgeler Vergi Dairesi: 292 060 98 42

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

**5.1.22. Gayrimenkullerin edinilmesi ve mülkiyetiyle ilgili çeşitli riskler mevcuttur.**

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

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

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

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

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

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



47  
BANK EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Kayıtlar No: 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Daire: 19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Gözetim No: 292 060 98 42

YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

## 5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

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

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

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

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

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

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

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



BATI EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ<sup>48</sup>  
Kıyalar Yolu 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
1 Blok Daire:19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Gözetim Vergi Dairesi: 292 040 98 42

YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

49  
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
GÖKNUR YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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



**BATI EGE GAYRIMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ** 50  
Kayaek 6030 Sk. Sınpaş Aqua City Sitesi  
11 Blok Kat: 19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Gökbeyli Vergi Dairesi: 292 060 98 42

**YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

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

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

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

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

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

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

### **5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler**

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

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



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

**YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

32

BATIEGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
KURUMSAL YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

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

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

#### **5.3.4. Ekonomik konjonktürden kaynaklanan riskler pay fiyatını olumsuz etkileyebilir.**

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



**BATİGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
Kayaalpın. 8030 Sk. Sınpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Daire: 9 Merkezefendi / DENİZLİ  
Göknar Varlı Dairesi: 292 060 98 42

**YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

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

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

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

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

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

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

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



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

BATI EGE GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

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

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

**5.3.8. Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır.**

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

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

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

**5.4. Diğer riskler**

**5.4.1. Makroekonomik ve Mikroekonomik Riskler**

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

BATI EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Kavallar Mah. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
A1 Blok Daire 19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Göktürk Varlık Dairesi: 292 060 98 42

55

YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



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

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

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

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

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

**5.4.3. Piyasa Riski**

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

**5.4.4. Döviz Kuru Riski**

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



BATI EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Kayaer Mah. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
1 Blok Kat:19 Merkezefendi / DEMİZLİ  
Gökgüneş Vergi Dairesi: 292 060 98 42

56

YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



#### 5.4.5. Kredi Riski

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

#### 5.4.6. Faiz Oranı Riski

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

#### 5.4.7. Likidite Riski

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

## 6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

### 6.1. İhraççı hakkında genel bilgi

#### 6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı

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

#### 6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası

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

#### 6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi

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

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



BATI EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Kayalar Mah. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi 57  
F. Blok Daire:19 Merkezefendi DENİZLİ  
Göçmen Vergi Dairesi: 292 060 98 42

YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

### **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat**

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

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

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

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

### **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Esaslar**

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

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

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

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

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

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

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

### **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yatırımlarına Yönelik Sınırlamalar**

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

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

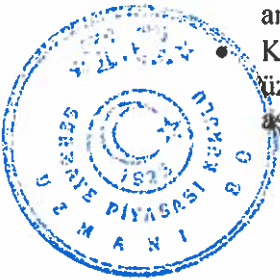


BATI EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Kayalar 1/1-6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Daire:19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Gözetim Vergi Dairesi: 292 060 98 42

59

YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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



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

60

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

## **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının İştiraklerine İlişkin Esaslar**

GYO Tebliği uyarınca, Şirket yalnızca;

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

iştirak edebilir.

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

## **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföylerine İlişkin Esaslar**

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

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

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

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



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

**YATIRIM**  
GUL DENİZLİ A.Ş.

## **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yapamayacakları İşler**

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

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

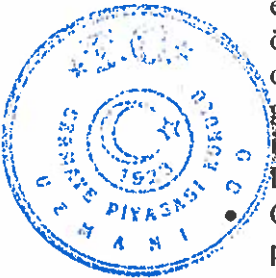
## **Çevre Mevzuatı**

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

## **Çevresel Etki Değerlendirmesi**

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

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



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

62

**YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

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

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

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

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

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

### **Çevre İzni**

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

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

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



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

**YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

### **Atık Yönetimi**

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

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

### **Sıfır Atık**

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

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

### **Tıbbi Atıkların Kontrolü Yönetmeliği**

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

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

### **Sosyal Güvenlik Mevzuatı**

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



BATIEGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Kayalar Mh. 6030 Sk. Sinpaş Aquas City Sitesi  
F1 Blok Daire, 19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Gölköy Yerel Yönetim Dairesi: 292 060 98 42

BATIEGE GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.



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

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

### **İş Sağlığı ve Güvenliği**

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

Şirket, iş sağlığı ve güvenliği mevzuatı kapsamında aşağıdakilerden sorumludur:

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

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



**BATI EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
Kayalar Mh. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Kat: 19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Göçmenler Vergi Dairesi: 292 060 38 42

65

**BATI EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

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

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

### **Tüketici Hukuku Mevzuatı**

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

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

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

### **Veri Koruma**

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

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



BATI EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Kayaaltı Yh. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Daire:19 Merkezefendi DENİZLİ  
Gözetim Vergi Dairesi: 292 069 98 42

66

YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

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

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

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

## **İmar, Yapı Kullanımı, İşyeri Açma ve İşletmeye İlişkin Mevzuat**

### **İnşaat ve Yapı Kullanımı**

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

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

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



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

YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

### **Yapı Ruhsatları**

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

### **Yapı Kullanma İzinleri**

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

### **İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı**

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



**BATIEGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ** 68  
Kayalar Mah. 1030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F Blok Daire 19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Çokönlü Vergi Dairesi. 292 060 98 42

**BATIEGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

#### 6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar

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

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

#### 6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.



BATI EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

69

YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

## 6.2. Yatırımlar

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

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

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

#### Denizli Sinpaş Aquacity:

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

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

F2 blok hariç diğer bloklarda 68 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

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

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

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

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

F2 blok hariç diğer bloklarda 64 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

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

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

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



BAL EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Kayalar Mh. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Daire:19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Göçmen Belge Dairesi: 292 060 98 92

70

YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

### Aqua Mall AVM:

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

### 2 Katlı AVM:

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

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

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

\* Sinpaş Aquacity'deki bağımsız bölümlerden oluşmaktadır.

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

TL	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
<b>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller*</b>	<b>377.072.000</b>	<b>744.635.000</b>	<b>1.362.575.000</b>	<b>1.944.905.000</b>

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

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

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



BATI EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Kayaalar 11/6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Daire:19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Göçmenler Vergi Dairesi: 292 060 98 42

71

YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

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

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

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

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

Yoktur.

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

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



**BATI EGE GAYRİMENKUL**  
**YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
 Kayaalar No: 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
 F2 Blok Daire:19 Merkezefendi / DENİZLİ  
 Gözünar Vergi Dairesi: 292 060 98 42

72

**YATIRIM**  
 MENKUL DEĞERLER A.Ş.



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

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

## 7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

### 7.1. Ana faaliyet alanları

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

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

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

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

#### Denizli Sinpaş Aquacity:

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



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

73

BATI EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
DENİZLİ

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

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

F2 blok hariç diğer bloklarda 64 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

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

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

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



### **Aqua Mall AVM**

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



**BATIEGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
Kayalar Mh. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Site  
F1 Blok Daire 19 Merkezefendi DENİZLİ  
Gökpınar Vergi Dairesi. 292 061 43

74

**BATIEGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

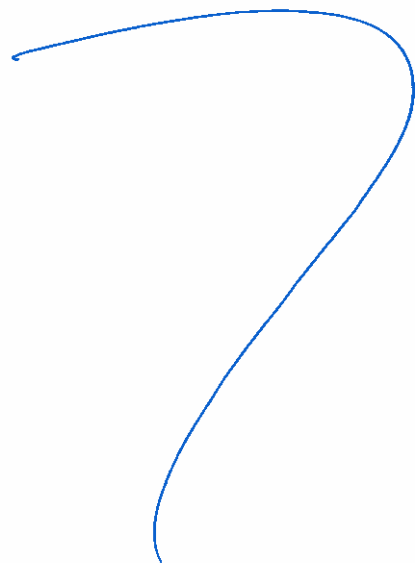
## 2 Katlı AVM

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



## 5 adet arsa

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





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

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



**BATI EGE GAYRİMENKUL**  
**YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
Kayalar Mh. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Daire: 19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Gölpınar Vahşi Dairesi: 292 060 98 92

76

**YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

Yoktur.

## 7.2. Başlıca sektörler/pazarlar

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

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

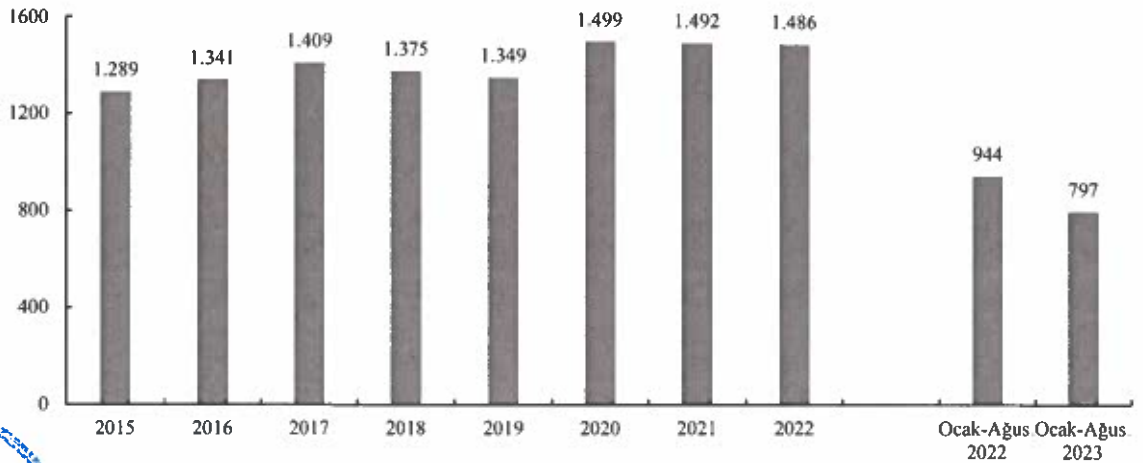
### **Gayrimenkul Sektörü**

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

### **Konut Satışları**

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

Türkiye Toplam Konut Satış Adedi (Bin)



Kaynak: TÜİK



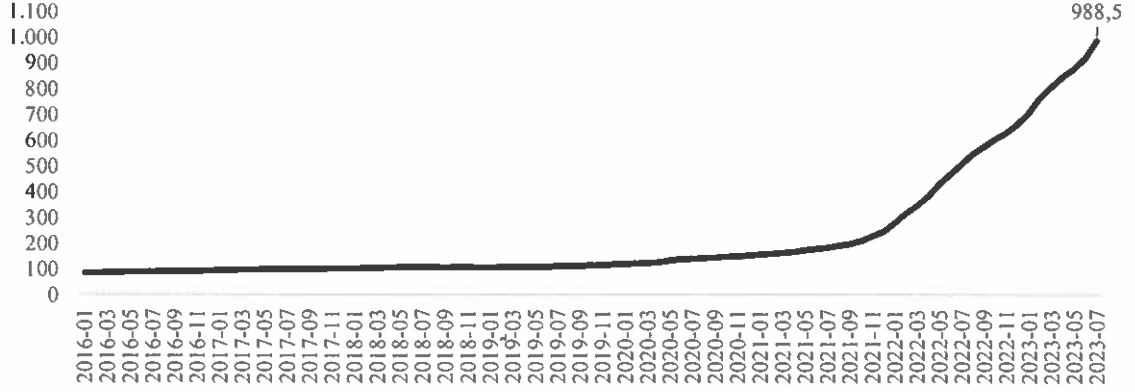
**BATILGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ** 77  
Kayalar Mah. 6030 Sk. Sınpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Daire: 19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Göknar Vergi Dairesi: 292 060 98 43

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

## Konut Fiyatları

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

Konut Fiyat Endeksi (2007=100)

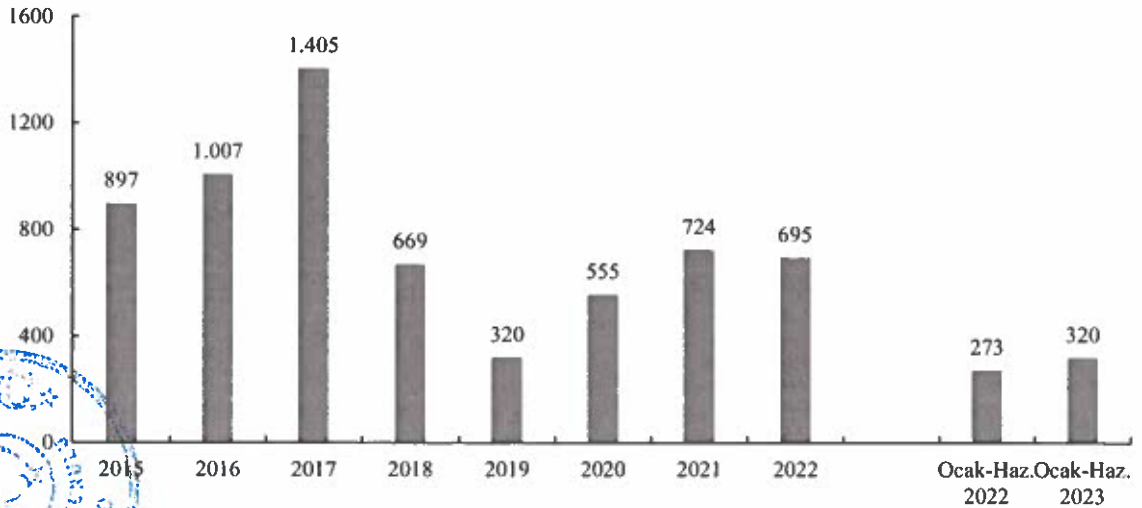


Kaynak: TCMB

## Yapı Ruhsatı Adetleri ve İnşaat Maliyetleri

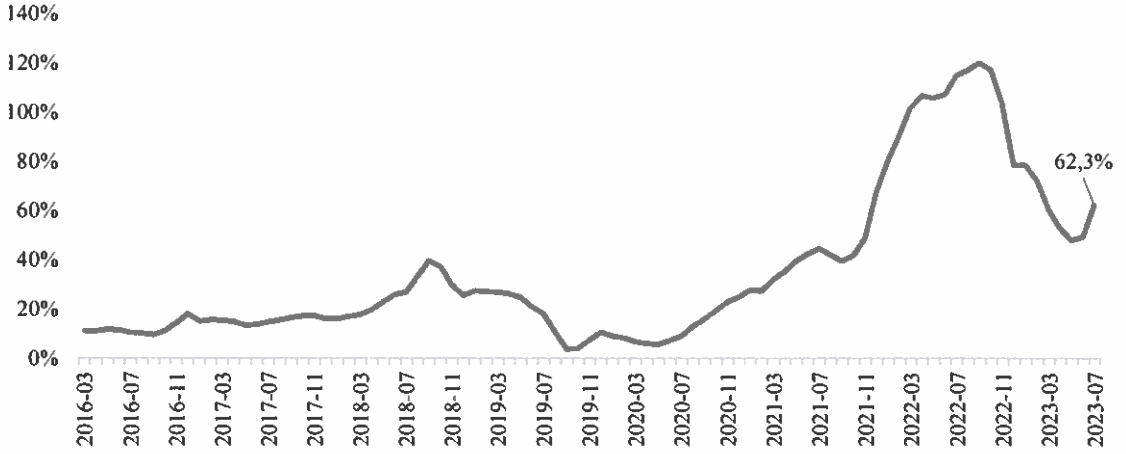
2022 yılında Türkiye’de toplam yapı ruhsatı adedi 694 bin, Ocak-Haziran 2023 döneminde ise 320 bin’dir. Emtia fiyatları ve döviz kurlarında yaşanan yükselişler sektörde girdi maliyetlerinin artmasına neden olmaktadır. Temmuz 2023 itibariyle inşaat maliyetleri endeksi 1061,35 seviyesine ulaşarak yıldan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

Yapı (İnşaat) Ruhsat Adedi (Bin)



Kaynak: TUIİK

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



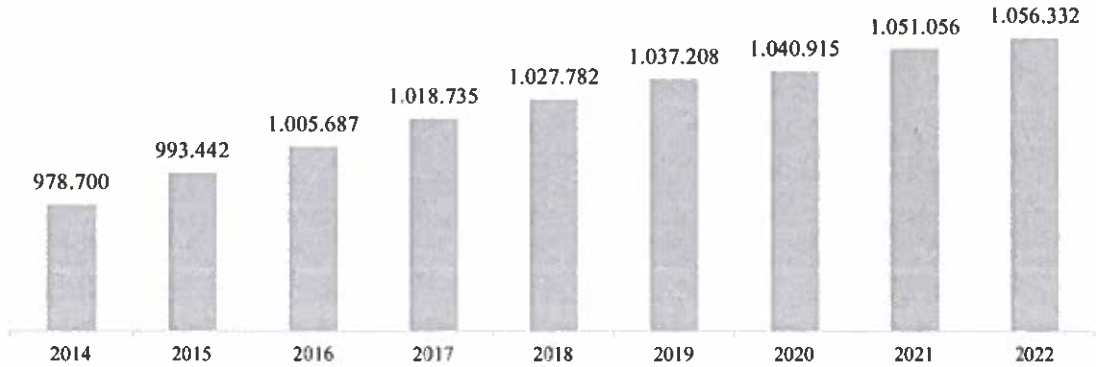
Kaynak: TÜİK

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

### Denizli Özelinde Gayrimenkul Sektörü

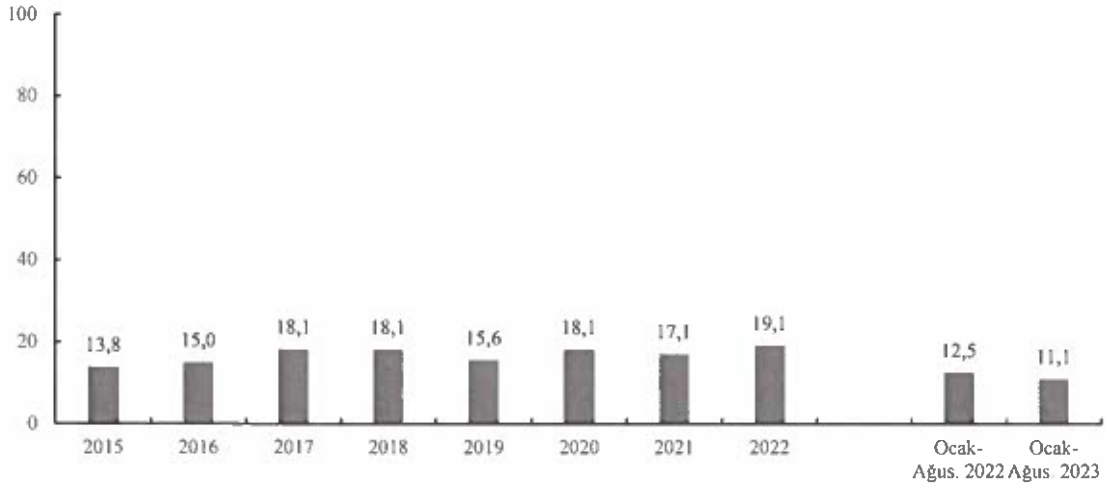
Şirket'in faaliyet gösterdiği Denizli ilinin ekonomisi sanayi ve ticarete dayalıdır. 2023 Ağustos TÜİK verilerine göre Denizli 81 il içerisinde ihracatta 9. sırada yer almaktadır. Şehrin nüfusu 2022 itibarıyla 1.056.332'dir.

### Denizli Nüfusu



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

Denizli Konut Satış Adedi (Bin)



### Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

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

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

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

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

Payları Borsa İstanbul'da işlem gören GYO sayısı 2014 yılında 31 iken; işbu izahname tarihi itibarıyla 45'e yükselmiştir. 2023 2. Çeyrek itibarıyla GYO'ların toplam piyasa değeri yaklaşık 210,9 milyar TL olup, ortalama fiili dolaşımdaki pay oranı da %34,0'tür.



**BATI EGİ GAYRİMENKUL**  
**YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
Kayalık Mh. 6000 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Daire:19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Gözetim Vergi Dairesi: 292 060 98 42

80

**MENKUL DEĞERLER A.Ş.**



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

Kaynak: GYODER 2023 2.Çeyrek Raporu

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

### BIST GYO Endeks Performansı (TL)



Kaynak: BİST

\*Her ayın son günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

Kaynak: GYODER 2023 2.Çeyrek Raporu



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

**BATI EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
Kayaar Mh. 3030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Kat: 19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Gökpınar Vergi Dairesi: 292 060 98 42

**YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

Kaynak: SPK Aylık İstatistik Bülteni & Bloomberg

### Avantajlar

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

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



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

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

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

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

#### **Dezavantajlar**

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

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

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

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

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

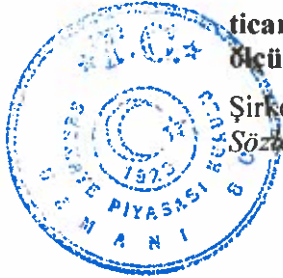
	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş
(TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2022	30.06.2023
Konut Satışları	16.203.278	24.571.244	66.683.231	36.005.444	20.028.722
Kira Gelirleri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

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

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

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

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



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

83

YATIRIM  
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 7.6. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı

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

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

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

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

Yoktur.

## 8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

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

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

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

### Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş. Ortaklık Yapısı

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

### Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ortaklık Yapısı

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



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

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

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

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



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

**ANKA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

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



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

## 8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü

İhraççı'nın doğrudan veya dolaylı bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

## 9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

### 9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler

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

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

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

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

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

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



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

87

**YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

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

### BATI EGE GAYRİMENKUL

YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Kayalar Mh. 0330 Sk. Sınpaş Aqua City Sitesi

F1 Blok Daire:19 Merkezefendi / DENİZLİ

Gözetim/Vergi Dairesi: 292 060 98 42





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



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

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

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

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

Yoktur.

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

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

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

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



**BATI EGE GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
 Kayaalar Mah. 6100 Sk. Sinpaş Aqua City Sitei  
 F1 Blok Daire 19 Merkezefendi / DENİZLİ  
 Gökınar Vergi Dairesi: 292 060 98 47



**Şirket tarafından verilen TRİ' ler****30.06.2023**

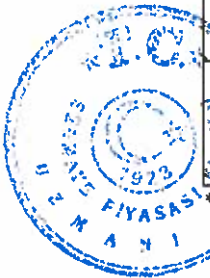
A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	557.656.432
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-
D. Diğer verilen TRİ' lerin toplam tutarı	-
i. Ana ortak lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Şirket şirketleri lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine verilmiş olan TRİ	-
<b>Toplam</b>	<b>557.206.080</b>

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

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

Maddi Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri*	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL) - Dönem Değer Artışı
556 ada 4 parsel/ İki katlı betonarme bina	11-12/06-2014	334.420.000	2023/531/10.08.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul	101.320.000
556 ada 11 parsel/ İki katlı Betonarme - 68 adet bağımsız bölüm (dükkan)	11-2012/06-2016	557.030.000	2023/532/10.08.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul	133.710.000
556 Ada 5 Parsel/ Arsa	11-2012	964.985.000	2023/533/10.08.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul	318.585.000
557 Ada 1 Parsel/ Arsa	11-2012	4.170.000	2023/533/10.08.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul	1.590.000
556 Ada 6 Parsel/ Arsa	11-2012	74.405.000	2023/533/10.08.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul	24.805.000
556 Ada 7 Parsel/ Arsa	11-2012	1.875.000	2023/533/10.08.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul	630.000
556 Ada 8 Parsel/ Arsa	11-2012	1.880.000	2023/533/10.08.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul	635.000
556 Ada 10 Parsel/ 2 adet Ticari Ünite	11-2012	6.140.000	2023/530/10.08.2023	Yatırım amaçlı gayrimenkul	1.055.000
556 Ada 10 Parsel/ F1- Blok 1 adet bağımsız bölüm	11-2012/01-2018	4.560.000	2023/530/10.08.2023	Maddi Duran Varlıklar	-
556 Ada 10 Parsel/ İnşaatı Tamamlanmış 67 adet konut	11-2012/08-2017	266.701.929	2023/530/10.08.2023	Stoklar / Mamuller	-
556 ada 10 Parsel, F2 Blok - İnşaatı %89,6 oranında Tamamlanmış 289 adet konut	11-2012	748.252.000	2023/530/10.08.2023	Stoklar / Yarı Mamuller	-

\*\*30.06.2023 itibari ile değerdir



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

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

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

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

## 9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler

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

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

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.



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

YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

**10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER**

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

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

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

**Varlıklar**

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

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

#### **Dönen Varlıklar**

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

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

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

#### **Nakit ve Nakit Benzerleri**

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

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

#### **Kısa Vadeli Ticari Alacaklar**

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

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



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

### Kısa Vadeli Stoklar

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

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

### Diğer Dönen Varlıklar

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

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

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

### Duran Varlıklar

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



**BAKATİ EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
Koyalar Mah. 16030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Daire:19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Gözetim ve Denetim Dairesi: 292 060 98 42





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

### Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uzun Vadeli Stoklar

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

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



**BATI EGE GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
 Kayaalan Mh. 6130 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
 F1 Blok Daire: 19 Merkezefendi / DENİZLİ  
 Gökkona / Virgü Dairesi: 292 060 98 42

### Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

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

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

### Maddi Duran Varlıklar

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

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

### Diğer Duran Varlıklar

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

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



## Kaynaklar

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

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

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

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



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

Finansal borçları dışında Şirket'in aynı zamanda, bilançoda kısa ve uzun vadeli diğer borçlar hesabı altında kaydedilen ilişkili taraflara ticari olmayan borçları da bulunmaktadır. Söz konusu ilişkili taraf borçlarınının 30.06.2023 itibarıyla bakiyesi 661.935.897 TL olup dönemler ve ilişkili taraf itibarıyla kırılımı aşağıda paylaşılmıştır.

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

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

	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 30.06.2023
<b>Kısa Vadeli</b>	<b>611.762.582</b>	<b>884.223.631</b>	<b>675.310.159</b>	<b>391.345.289</b>
Banka Kredileri	188.168.290	153.420.628	260.482.772	389.791.804
İlişkili taraf ticari olmayan borçlar	423.594.292	730.803.003	414.827.387	1.553.485
<b>Uzun Vadeli</b>	<b>256.374.048</b>	<b>520.113.360</b>	<b>456.663.000</b>	<b>946.808.769</b>
Banka Kredileri	143.307.945	337.469.498	253.339.028	286.426.357
İlişkili taraf ticari olmayan borçlar	113.066.103	182.643.862	203.323.972	660.382.412
<b>Toplam</b>	<b>868.136.630</b>	<b>1.404.336.991</b>	<b>1.131.973.159</b>	<b>1.338.154.058</b>

	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 30.06.2023
<b>Banka Kredileri</b>	<b>331.476.235</b>	<b>490.890.126</b>	<b>513.821.800</b>	<b>676.218.161</b>
İlişkili taraf ticari olmayan borçlar	536.660.395	913.446.865	618.151.359	661.935.897
<b>Toplam</b>	<b>868.136.630</b>	<b>1.404.336.991</b>	<b>1.131.973.159</b>	<b>1.338.154.058</b>



**BATI EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
Kavalar Yni 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Daire:19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Göknar Verji Dairesi: 292 060 98 42

101

**BATI EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

### Kısa ve Uzun Vadeli Ticari Borçlar

Şirket'in 30.06.2023 itibariyle büyük çoğunluğu borç senetleri olmak üzere 7.416.319 TL kısa vadeli ticari borcu bulunmakla birlikte; izahnameye konu finansal dönemler itibarıyla uzun vadeli ticari borcu bulunmamaktadır. Ticari borç detayı aşağıda paylaşılmıştır.

	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 30.06.2023
<b>Kısa Vadeli</b>				
İlişkili Olmayan Tarafalara Ticari Borçlar	228.728	300.884	23.046.944	4.181.801
<i>Satıcılar</i>	246.156	343.940	13.337.618	1.341.046
<i>Borç Senetleri</i>	-	-	10.008.295	2.975.852
<i>Borç Reeskontu (-)</i>	-17.428	-43.056	-298.969	-135.097
İlişkili Tarafalara Ticari Borçlar	1.083.565	1.092.545	1.107.198	3.234.518
<b>Toplam</b>	<b>1.312.293</b>	<b>1.393.429</b>	<b>24.154.142</b>	<b>7.416.319</b>

### Ertelenmiş Gelirler

Şirket'in kaynaklarında, Ertelenmiş Gelirlerinde konut önsatışlarından alınan müşteri avansları öne çıkmaktadır. 2020, 2021, 2022 ve Haziran 2023 itibariyle alınan avans tutarının tamamı Denizli Sinpaş Aquacityndeki konut önsatışları kaynaklıdır.

	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 30.06.2023
<b>Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelir</b>	<b>985.591</b>	<b>106.943</b>	<b>4.410.883</b>	<b>946.799</b>
Gelecek Aylara Ait Gelirler	20.546	24.384	28.336	108.731
Alınan Avanslar	965.045	82.559	4.382.547	838.068
<b>Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelir</b>	<b>121.364</b>	<b>152.816</b>	<b>74.502.409</b>	<b>137.227.850</b>
Alınan Avanslar	121.364	152.816	74.502.409	137.227.850
<b>Toplam</b>	<b>1.106.955</b>	<b>259.759</b>	<b>78.913.292</b>	<b>138.174.649</b>
<b>Kısa+Uzun Vadeli Alınan Avanslar</b>	<b>1.086.409</b>	<b>235.375</b>	<b>78.884.956</b>	<b>138.065.918</b>

### Özkaynaklar

Aşağıda yer alan tabloda detaylandırılmış olduğu üzere özkaynaklar ağırlıklı olarak ödenmiş sermaye, geçmiş yıllar kârları/zararları, dönem net kârı/zararı ile kar veya zarada yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderlerden oluşmaktadır. Şirket'in sermayesi 26.05.2022 tarihinde gerçekleştirilen 2022/01 sayılı genel kurul kararı ile 5.000.000 TL'den 495.000.000 TL artırılarak 500.000.000 TL olmuştur. Arttırılan 495.000.000 TL sermayenin tamamı Ortak Alacaklarının (Ortaklara Borçlar Hesabı) sermayeye eklenmesi sonucu ödenmiştir.

Şirket'in sermayesi 27.02.2023 tarih ve 10778 sayılı Türk Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlandığı üzere 25.000.000 TL artırılarak 525.000.000 TL olmuştur. Arttırılan 25.000.000 TL sermayenin tamamı ise nakden ödenmiştir.

Finansal giderlerin etkisi ile Şirket 2020 ve 2021 yılında sırası ile 177.144.831 TL ve 112.167.221 TL net zarar yazarken; 2022 yılında yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artış kazancının finansal giderlerin üzerinde gerçekleşmesinin etkisi ile 243.706.837 TL kar elde etmiştir. 01.01.2023-30.06.2023 döneminde ise 36.815.790 TL hasılat, 582.330.000 TL yatırım



**BATIEGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
Kayaalar Mah. 6030 Sk. Sinpaş Akçe Çit.  
F1 Blok Daire:19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Göknar Vergi Dairesi: 292 060

faaliyetlerinden gelir ve 233.969.906 TL finansal gider'in başlıca etkileri ile 294.784.482 TL dönem net karı gerçekleşmiştir.

	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 30.06.2023
<b>Özkaynaklar (TL)</b>				
Ödenmiş Sermaye	5.000.000	5.000.000	500.000.000	525.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birkmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	2.508	-27.663	-248.581	-267.439
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	-107.770.284	-284.915.115	-397.082.336	-153.375.499
Net Dönem Karı / Zararı	-177.144.831	-112.167.221	243.706.837	294.784.482
<b>Toplam</b>	<b>-279.912.607</b>	<b>-392.109.999</b>	<b>346.375.920</b>	<b>666.141.544</b>

## 10.2. Faaliyet sonuçları

### 10.2.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi

	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2020- 31.12.2020	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2021- 31.12.2021	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2022- 31.12.2022	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2022- 30.06.2022	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2023- 30.06.2023
Hasılat	24.000.122	35.568.985	85.846.878	47.251.251	36.815.790
Satışların Maliyeti (-)	(10.844.714)	(10.953.002)	(19.250.164)	(12.240.014)	(3.729.310)
<b>Brüt Kar / Zarar</b>	<b>13.155.408</b>	<b>24.615.983</b>	<b>66.596.714</b>	<b>35.011.237</b>	<b>33.086.480</b>
<i>Brüt Kar Marjı</i>	<i>55%</i>	<i>69%</i>	<i>78%</i>	<i>74%</i>	<i>90%</i>
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(881.249)	(518.548)	(844.745)	(444.389)	(469.813)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(1.018.667)	(1.178.306)	(2.882.759)	(1.063.184)	(3.015.981)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	10.175.943	2.026.844	2.796.074	1.997.456	1.170.263
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(9.163.027)	(1.576.060)	(1.214.497)	(5.666.134)	(766.564)
<b>Esas Faaliyet Kar / Zarar</b>	<b>12.268.408</b>	<b>23.369.913</b>	<b>64.450.787</b>	<b>29.834.986</b>	<b>30.004.385</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	28.448.500	367.563.000	618.070.000	265.430.000	582.330.000
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	(1.165)	-	-	-
<b>Finansman Gelir Gideri Öncesi Faaliyet Kar/Zararı</b>	<b>40.716.908</b>	<b>390.931.748</b>	<b>682.520.787</b>	<b>295.264.986</b>	<b>612.334.385</b>
Finansal Gelirler (+)	-	-	-	-	2.831.833
Finansal Giderler (-)	(265.522.067)	(554.460.499)	(344.331.171)	(189.731.560)	(233.969.906)
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı / (Zararı)</b>	<b>(224.805.159)</b>	<b>(163.528.751)</b>	<b>338.189.616</b>	<b>105.533.426</b>	<b>381.196.312</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)</b>	<b>47.660.328</b>	<b>51.361.530</b>	<b>(94.482.779)</b>	<b>(35.755.467)</b>	<b>(86.411.830)</b>
- Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	-	-	(142.067)	-	(1.822.649)
- Ertelemiş Vergi Gelir / (Gideri)	47.660.328	51.361.530	(94.340.712)	(35.755.467)	(84.589.181)
<b>Dönem Karı / Zararı</b>	<b>(177.144.831)</b>	<b>(112.167.221)</b>	<b>243.706.837</b>	<b>69.777.959</b>	<b>294.784.482</b>

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



**BATI EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

Kayalar Mh. 6/30 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Daire: 19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Göknar Vergi Dairesi: 292 060 98 42

103



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

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

	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş
<b>Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler (TL)</b>	<b>01.01.2020- 31.12.2020</b>	<b>01.01.2021- 31.12.2021</b>	<b>01.01.2022- 31.12.2022</b>	<b>01.01.2022- 30.06.2022</b>	<b>01.01.2023- 30.06.2023</b>
Maddi & Maddi Olmayan Duran Varlık Satış Karı Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artış Kazancı	1.500	-	130.000	-	-
<b>Toplam</b>	<b>28.447.000</b>	<b>367.563.000</b>	<b>617.940.000</b>	<b>265.430.000</b>	<b>582.330.000</b>
<b>Toplam</b>	<b>28.448.500</b>	<b>367.563.000</b>	<b>618.070.000</b>	<b>265.430.000</b>	<b>582.330.000</b>

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin ilgili rapor tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerlerini yansıtan tablo aşağıda paylaşılmıştır. 31.12.2022 ve 30.06.2023 finansal tablolarında yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış 06.01.2023 ve 10.08.2023<sup>1</sup> tarihli değerlendirme raporlarından temin edilmiştir.

	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş
<b>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (TL)</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>30.06.2023</b>
Metro Binası (17.652 m2)	64.400.000	133.800.000	233.100.000	334.420.000
Aqua Mall AVM	153.000.000	261.616.000	423.320.000	557.030.000
556 Ada 5 Parsel / Arsa (92.343 m2)	136.700.000	318.585.000	646.400.000	964.985.000
557 Ada 1 Parsel / Arsa (10.108 m2)	2.060.000	2.155.000	2.580.000	4.170.000
556 Ada 6 Parsel / Arsa (10.123 m2)	18.067.000	24.450.000	49.600.000	74.405.000
556 Ada 7 Parsel / Arsa (3.374 m2)	410.000	430.000	1.245.000	1.875.000

<sup>1</sup> 10.08.2023 tarihli değerlendirme raporlarında yer alan ve gayrimenkullerin 30.06.2023 tarihindeki değerlerine ilişkin bilgilerden temin edilmiştir.



556 Ada 8 Parsel / Arsa (3.384 m2)	410.000	430.000	1.245.000	1.880.000
Ticari Ünite KE Blok 1 (27 m2)	315.000	493.000	790.000	955.000
Ticari Ünite KE Blok 2 (149 m2)	1.710.000	2.676.000	4.295.000	5.185.000
<b>Toplam</b>	<b>377.072.000</b>	<b>744.635.000</b>	<b>1.362.575.000</b>	<b>1.944.905.000</b>
<b>Fark</b>		<b>367.563.000</b>	<b>617.940.000</b>	<b>582.330.000</b>

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

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

Şirket'in finansal giderleri toplamı 2021 yılında 2020 yılına göre 2,1 kat artarken; 2022 yılında 2021'e göre %38 azalmış, 2023 ilk yarıyılında ise 2022'nin aynı dönemine göre ise %23 artmıştır. İzahnameye konu dönemler boyunca Şirket'in finansman giderleri ağırlıklı olarak kur farkı ve faiz giderleridir. İzahnameye konu dönemler itibarıyla Finansman Giderleri detayı aşağıdaki tabloda paylaşılmıştır.

Finansman Giderleri (TL)	Özel	Özel	Özel	Özel	Özel
	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
Finansman Giderleri	01.01.2020-31.12.2020	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2022-30.06.2022	01.01.2023-30.06.2023
Finansman Faaliyetlerinden Kur Farkı Giderleri	-126.958.601	-318.009.936	-163.825.880	-72.000.856	-105.098.180
Finansman Faaliyetlerinden Faiz Giderleri	-138.541.508	-236.371.999	-180.399.920	-117.651.082	-128.678.967



**BATI EGE GAYRIMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

Kayalar Mh. 6030 Sk. Sınpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Daire: 19 Merkezefendi DENİZLİ  
Göknar Vergi Dairesi: 292 063 98 47

105

**YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Teminat Mektubu Giderleri	-9.240	-2.940	-1.347	-560	-3.183
Banka Masrafları	-12.718	-75.624	-104.024	-79.062	-189.576
<b>Toplam</b>	<b>-265.522.067</b>	<b>-554.460.499</b>	<b>-344.331.171</b>	<b>-189.731.560</b>	<b>-233.969.906</b>

Finansal giderlerin etkisi ile Şirket 2020 ve 2021 yılında sırası ile 177.144.831 TL ve 112.167.221 TL net zarar yazarken; 2022 yılında yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artış kazancının finansal giderlerin üzerinde gerçekleşmesinin etkisi ile 243.706.837 TL kar elde etmiştir. 01.01.2023-30.06.2023 döneminde ise 36.815.790 TL hasılat, 582.330.000 TL yatırım faaliyetlerinden gelir ve 233.969.906 TL finansal gider'in başlıca etkileri ile 294.784.482 TL dönem net karı gerçekleşmiştir.

#### 10.2.2. Net satışlar veya gelirlerde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama

	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2020- 31.12.2020	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2021- 31.12.2021	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2022- 31.12.2022	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2022- 30.06.2022	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2023- 30.06.2023
TL					
Konut Satışları	16.203.278	24.571.244	66.683.231	36.005.444	20.028.722
% Artış		52%	171%		-44,4%
Kira Gelirleri	7.796.844	10.997.741	19.163.647	11.245.807	16.787.068
% Artış		41%	74%		%49,3
<b>Toplam Hasılat</b>	<b>24.000.122</b>	<b>35.568.985</b>	<b>85.846.878</b>	<b>47.251.251</b>	<b>36.815.790</b>

Şirket'in konut satışları, ilgili dönemdeki konut satış performansına göre değişiklik gösterebilmektedir. Kira gelirleri ise gerek kira fiyatlarındaki artış gerekse enflasyonun etkisi ile yıldan yıla artış seyrini korumuştur. İzahnameye konu dönemlerde Şirket konut satış gelirleri Denizli Sinpaş Aquacity kira gelirleri ise Aqua Mall AVM'deki dükkanlardan ve Metro Grossmarket Binası'ndan elde edilmiştir.

İnşaatı devam eden F2 blok hariç, Denizli Sinpaş Aquacity'de yer alan blokların inşaatı 2017 yılsonu ve 2018 yılbaşında tamamlanmış olup sözkonusu stoklar yıllara sari peyderpey satılmaktadır. 2021 yılından bu yana ise Türkiye'de konut satış fiyatlarındaki hızlı artış eğilimi söz konusu olmuştur. Bu durum Şirket'in fiyatlandırmasına da yansımış 2020, 2021 ve 2022 yılı konut satış hasılatını olumlu etkilemiştir.

Kira gelirlerindeki artışın temel sebebi ise enflasyon oranına bağlı kira tutarlarındaki değişimdir.

	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2023- 30.06.2023
Kira Gelirleri (TL)	7.796.844	10.997.741	19.163.647	11.245.807	16.787.068
Kiralanan Unite Bilgisi	Aqua Mall AVM & Metro Grossmarket Binası	Aqua Mall AVM & Metro Grossmarket Binası	Aqua Mall AVM & Metro Grossmarket Binası	Aqua Mall AVM & Metro Grossmarket Binası	Aqua Mall AVM & Metro Grossmarket Binası
Yıllık TÜFE*		36,08%	64,27%		38,21%

\*Kaynak: TÜİK



**BATIEGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
Kayalar Mh. 6031 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Daire 12 Merkezefendi DENİZLİ  
Göçmen Yeri Dairesi: 292 060 98 42

106

**YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

### 10.2.3. İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler

Türkiye'nin GSYH düzeyi, kişi başına milli gelir, harcama düzeyi, nüfus artışı, kentleşme, demografik ve sosyal eğilimler, enflasyon oranları, faiz oranları, tüketici talebi, kurlar ve deprem riski gibi faktörler Türkiye gayrimenkul ve inşaat sektörünü, dolayısıyla da sektörde faaliyet gösteren firmaları etkileyebilmektedir.

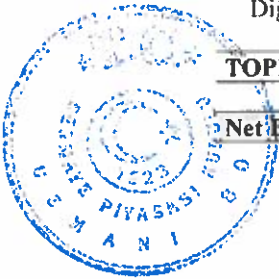
Türkiye'de enflasyonun yüksek seyrinin gayrimenkul sektöründe hem talep hem de arz yönünde etkileri olmaktadır. 2021 ve 2022 yıllarında faiz oranlarındaki azalması ve enflasyonda meydana gelen artış birikimlerini korumak isteyen tasarruf sahiplerinin gayrimenkule yönelmesine neden olmuş ve gayrimenkul fiyatlarında önemli artışlar meydana gelmiştir. İzahname'nin "Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihraççının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi" başlıklı 7.2.1. bölümünde detayları verildiği üzere konut fiyatlarının yıllık artış oranı Temmuz 2023 itibarıyla yıllık %95 seviyesindedir. Diğer yandan son dönemde fiyatlardaki artış, kredi imkanlarındaki daralması ve mevcut fiyat seviyelerinden gayrimenkule erişebilecek alıcı kitlesinin alım gücüne bağlı olarak daralması neticesinde gayrimenkul satışlarında ve fiyat artış hızında bir yavaşlama yaşanmaktadır.

İzahnameye konu dönemler itibarıyla Denizli Sinpaş Aquacity'de inşaatı tamamlanmış bağımsız bölümlerin fiyatlarının piyasa ile uyumlu bir şekilde artış göstermiş olması hasılatın artmasına katkıda bulunmuştur. Diğer taraftan söz konusu dönemlerde döviz kurlarında yaşanan artışlar ve TL'nin değer kaybetmesi ise Şirket'in borçluluk oranlarını ve finansal giderlerini olumsuz etkilemiştir. İlerleyen dönemlerde de konut fiyatları, inşaat maliyetleri ile döviz kurlarındaki değişimlerin Şirket'i etkileyen temel unsurlar olacağı öngörülmektedir.

### 10.2.4. İhraççının borçluluk durumu

Şirket'in finansal tablolarına göre borçluluk durumu aşağıdaki tabloda yer almakta olup Şirket'in net finansal borcu 30.06.2023 itibarıyla 1.327.378.552 TL'dir.

Borçluluk Durumu	(TL)
Kısa vadeli yükümlülükler	401.544.532
Garantili	-
Teminatl	-
Garantisiz/Teminatsız	401.544.532
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	1.136.642.887
Garantili	-
Teminatl	-
Garantisiz/Teminatsız	1.136.642.887
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	1.136.642.887
Özkaynaklar	666.141.544
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	525.000.000
Yasal yedekler	-
Diğer yedekler	141.141.544
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>2.204.328.963</b>
<b>Net Borçluluk Durumu</b>	<b>(TL)</b>



**EMİTİ EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
Kayalar Mah. 6030 Sk. Sinpaş Aquacity Sitesi  
F1 Blok Daire: 19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Gökhayal Veliği Dairesi: 292 060 8842

107

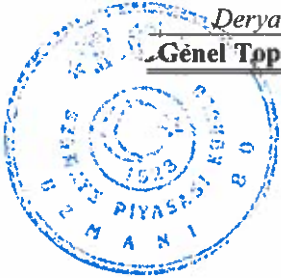
**EMİTİ EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

A. Nakit	10.775.506
B. Nakit Benzerleri	-
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	-
<b>D. Likidite (A+B+C)</b>	<b>10.775.506</b>
<b>E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar</b>	<b>-</b>
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	89.000.000
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	300.791.804
<b>H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar*</b>	<b>1.553.485</b>
<b>I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)</b>	<b>391.345.289</b>
<b>J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)</b>	<b>380.569.783</b>
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	286.426.357
L. Tahviller	-
<b>M. Diğer Uzun Vadeli Krediler*</b>	<b>660.382.412</b>
<b>N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)</b>	<b>946.808.769</b>
<b>O. Net Finansal Borçluluk (J+N)</b>	<b>1.327.378.552</b>

\* İlişkili taraflara diğer borçlar bakiyelerini içermektedir.

Şirket'in finansal borçlarının ve ilişkili taraflara ticari olmayan borçlarının vade dağılımı aşağıda paylaşılmıştır.

	0-3 ay	4-12 ay	1-5 yıl	Toplam
Banka kredileri	175.993.632	213.798.172	286.426.357	676.218.161
İlişkili Taraflara Ticari Olmayan Borçlar	1.553.485	-	660.382.412	661.935.897
<i>Hürsan Havlu Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş.</i>	-	-	114.508.510	114.508.510
<i>Deniz Tekstil A.Ş.</i>	-	-	252.798.759	252.798.759
<i>Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.</i>	-	-	288.875.143	288.875.143
<i>Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.</i>	-	-	-	-
<i>Arı Finansal Kiralama A.Ş.</i>	1.553.485	-	-	1.553.485
<i>Derya Baltalı</i>	-	-	4.200.000	4.200.000
<b>Genel Toplam</b>	<b>177.547.117</b>	<b>213.798.172</b>	<b>946.808.769</b>	<b>1.338.154.058</b>



**BATI EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
Kayaalar Mh. 8090 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Daire 19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Gökpınar Vergi Dairesi: 292 060 98 47

108

**YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

## 11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

### 11.1. İhraççının kısa ve uzun vadeli fon kaynakları hakkında bilgi

30.06.2023 tarihi itibarıyla Şirket, 666.141.544TL özsermayeye sahiptir. 2020 ve 2021 yıllarında özsermayesi negatif olan şirket ağırlıklı olarak banka kredileri ve ilişkili taraflar üzerinden sağlanan köprü krediler aracılığı ile fonlanmıştır.

Şirket'in sermayesi 26.05.2022 tarihinde gerçekleştirilen 2022/01 sayılı genel kurul kararı ile 5.000.000 TL'den 495.000.000 TL artırılarak 500.000.000 TL'ye çıkarılmış ve arttırılan 495.000.000 TL sermayenin tamamı Ortak Alacaklarının (Ortaklara Borçlar Hesabı) sermayeye eklenmesi sonucu ödenmiştir. Bu bağlamda Şirket'in ilişkili taraflara diğer borçları 2021 yılsonuna kıyasla 2022 yılında 295.295.506 TL azalırken özsermayesi 31.12.2022 itibarıyla 346.375.920 TL olmuştur. Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışlarının Şirket net karına olumlu etkisi de sermaye artışına ek olarak 2022 yıl sonunda kaydedilen 346.375.920 TL özkaynak büyüklüğüne katkıda bulunmuştur.

Şirket'in fon kaynakları içinde ertelenmiş gelirler de bulunmaktadır. 30.06.2023 tarihi itibarıyla ertelenmiş gelirler çok büyük oranda (%99,9) önsatışı yapılmış ancak henüz teslim edilmemiş gayrimenkullerle ilgili olarak alıcılardan avans olarak tahsil edilen tutarlardan oluşmaktadır. Ertelenmiş gelirler 30.06.2023 itibarıyla fon kaynaklarının % 6'sını oluşturmaktadır.

Şirket'in sermayesi 2023 Şubat ayında 25.000.000 TL arttırılarak 525.000.000 TL olmuştur. Arttırılan 25.000.000 TL'nin sermayenin tamamı nakden ödenmiştir. 30.06.2023 itibarıyla Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri, uzun vadeli vadeli yükümlülükleri ve özkaynaklarının toplam kaynaklar içerisindeki payı sırası ile %18, %52 ve %30'dur.

TL	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 30.06.2023
<b>KAYNAKLAR</b>				
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>614.246.752</b>	<b>885.938.750</b>	<b>704.927.453</b>	<b>401.544.532</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	-	-	-	89.000.000
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	188.168.290	153.420.628	260.482.772	300.791.804
Ticari Borçlar	1.312.293	1.393.429	24.154.142	7.416.319
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	228.728	300.884	23.046.944	4.181.801
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	1.083.565	1.092.545	1.107.198	3.234.518
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	92.506	99.887	308.065	164.140
Diğer Borçlar	423.606.058	730.821.830	415.379.137	2.245.780
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11.766	18.827	551.750	692.295
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	423.594.292	730.803.003	414.827.387	1.553.485
Ertelenmiş Gelirler	985.591	106.943	4.410.883	946.799
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	-	-	-	880.103
Kısa Vadeli Karşılıklar	82.014	96.033	192.454	99.587
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	82.014	96.033	192.454	99.587
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>257.427.414</b>	<b>521.361.934</b>	<b>533.061.950</b>	<b>1.136.642.887</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	143.307.945	337.469.498	253.339.028	286.426.357
Diğer Borçlar	113.880.330	183.501.791	204.593.532	662.431.485
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	814.227	857.929	1.269.560	2.049.073
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	113.066.103	182.643.862	203.323.972	660.382.412
Ertelenmiş Gelirler	121.364	152.816	74.502.409	137.227.850
Uzun Vadeli Karşılıklar	117.775	237.829	626.981	240.216



Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	117.775	237.829	626.981	240.216
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	-	-	50.316.979
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>-279.912.607</b>	<b>-392.109.999</b>	<b>346.375.920</b>	<b>666.141.544</b>
Ödenmiş Sermaye	5.000.000	5.000.000	500.000.000	525.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birkmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	2.508	-27.663	-248.581	-267.439
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	-107.770.284	-284.915.115	-397.082.336	-153.375.499
Net Dönem Karı / Zararı	-177.144.831	-112.167.221	243.706.837	294.784.482
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>591.761.559</b>	<b>1.015.190.685</b>	<b>1.584.365.323</b>	<b>2.204.328.963</b>

## 11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme

Şirket'in özet nakit akımları tablosu aşağıdaki gibidir:

(TL)	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2020 - 31.12.2020	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2021- 31.12.2021	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2022- 31.12.2022	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 01.01.2023- 30.06.2023
(A) İşletme Faaliyetlerden Nakit Akışları	218.278.476	397.682.498	-173.153.698	50.533.119
(B) Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	1.500	-29.068	-33.607	-93.137
(C) Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	-219.813.463	-394.841.996	173.527.579	-43.548.953
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Safi Artış (A+B+C)	-1.533.486	2.811.434	340.274	6.891.029
(D) Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	2.392.303	732.769	3.544.203	3.884.477
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	858.817	3.544.203	3.884.477	10.775.506

2020 ve 2021 yıllarında, Şirket işletme faaliyetlerinden sağladığı nakit akımlarını büyük ölçüde finansman geri ödemelerinde kullanmıştır.

2022 yılında "Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları" 495.000.000 TL sermaye artışının etkisi ile 173.527.579 TL gerçekleşmiştir.

2023 yılı Ocak-Haziran döneminde ise 50.533.119 TL işletme faaliyetlerinden nakit akışı sağlanırken 43.548.953 TL ise finansman kaynaklı nakit çıkışı gerçekleşmiştir. 43.548.953 TL finansman kaynaklı net nakit çıkışının temel sebepleri borç, kredi ve faiz ödemeleridir.

## 11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme

Şirket'in 30.06.2023 tarihi itibarıyla dönen varlıkları 288.625.188 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 401.544.532 TL'dir. Buna göre, dönen varlıklar kısa vadeli yükümlülüklerin yaklaşık yarısını karşılayabilecek tutardadır.

Diğer yandan Şirket'in stoklarda sınıflandırılan gayrimenkulleri maliyet bedeli ile takip edilmekte olup, söz konusu stokların satışından elde edilecek nakit stokların kayıtlı değerinden çok daha yüksektir.

Şirket'in halihazırda devam eden Sinpaş Aquacity F2 blokun inşaatını tamamlamasının ardından inşaat giderlerinde bir azalmanın olması ve şirketin portföyünde yer alan gayrimenkullerin satışlarından gelir elde edilmesi planlanmaktadır.

Ayrıca, Şirket kısa vadeli yükümlülüklerini ortaklardan ilave borç olarak veya mevcut kredilerin vadesini uzatarak ve gerektiğinde ilave kredi kullanarak karşılayabilecektir.



#### 11.4. İşletme sermayesi beyanı

Şirket'in dönemler itibarıyla işletme sermayesine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmaktadır:

(TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Dönen Varlıklar	63.329.592	68.657.467	72.457.036	228.625.188
Kısa Vadeli Yükümlülükler	614.246.752	885.938.750	704.927.453	401.544.532
<b>İşletme Sermayesi</b>	<b>-550.917.160</b>	<b>-817.281.283</b>	<b>-632.470.417</b>	<b>-172.919.344</b>

#### İşletme Sermayesi Açığı:

Şirket'in 30.06.2023 tarihi itibarıyla dönen varlıkları tutarı 228.625.188 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 401.544.532 TL olup, net işletme sermayesi -172.919.344 TL'dir.

Şirket'in dönen varlıklarının 145.713.482 TL'lik kısmın (%63,7) stoklardan oluşmaktadır.

Şirket'in kısa vadeli yükümlülüklerinin 389.791.804 TL'lik kısmı (%97,01) kısa vadeli borçlanmalar (89.000.000 TL) ve uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımlarından (300.791.804 TL) oluşmaktadır.

#### İşletme Sermayesinin Sebebi:

Net işletme sermayesinin (172.919.344 TL) olarak gerçekleşmesinin temel sebebi, Şirket'in stoklarının maliyetiyle izlenmesi ve şirketin inşaatlarını tamamlaması amacıyla kullandığı kredilerdir.

#### Eylem Planı:

Şirket, halihazırda devam eden Sinpaş Aquacity F2 blokun inşaatını tamamlamayı ve şirketin portföyünde yer alan gayrimenkullerin satışlarından gelir elde etmeyi planlanmaktadır.

Ayrıca, Şirket kısa vadeli yükümlülüklerini ortaklardan ilave borç olarak veya mevcut kredilerin vadesini uzatarak ve gerektiğinde ilave kredi kullanarak karşılayabilecektir.

#### Belirtiler:

Yukarıda açıklanan eylem planı, Şirket'in faaliyet göstermekte olduğu sektör uygulamasını yansıtmakta olup, Şirket tarafından da uzun süredir uygulanmaktadır. Dolayısıyla, eylem planının başarısız olabileceğine dair herhangi bir emare bulunmamaktadır.

#### 11.5. Faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek fon kaynaklarının kullanımına ilişkin sınırlamalar hakkında bilgi

Yoktur.

#### 11.6. Yönetim kurulunca karara bağlanmış olan planlanan yatırımlar ile finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere mevcut ve edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklar için öngörülen fon kaynakları hakkında bilgi:

Yoktur.



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

**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

## 12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR

12.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihracının araştırma ve geliştirme politikaları ile sponsorluk yaptığı araştırma ve geliştirme etkinlikleri için harcanan tutarlar da dahil olmak üzere bu etkinlikler için yapılan ödemeler hakkında bilgi

Yoktur.

## 13. EĞİLİM BİLGİLERİ

13.1. Üretim, satış, stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi

Türkiye’de meydana gelen politik ve ekonomik gelişmeler, piyasa koşulları, sektörel dinamikler, gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyeti, döviz kurundaki dalgalanmalar, enflasyon beklentileri, inşaat yatırımindaki girdi maliyetleri ve girdi maliyetlerine bağlı olarak inşaat stoklarındaki değer artışları, enerji fiyatlarındaki beklentiler gibi konular, Şirket’in ve Şirket’in yer aldığı sektörün faaliyetlerini temel olarak etkileyen eğilimler arasındadır.

3 Kasım 2023 tarihi itibari ile, Şirket’in tek gayrimenkul projesi Denizli Sinpaş Aquacity’dir. Sinpaş Aquacity’de önsatış ve satışlar 2014 yılından itibaren devam etmektedir. İzahnameye konu dönemlerde Şirket’in satış hasılatı Sinpaş Aquacity’deki bağımsız bölümlerin satışlarından oluşmaktadır. Şirket’in satış performansı makroekonomik konjonktür ve talebe bağlı olarak yıllar itibari ile değişkenlik gösterebilmektedir. Şirket’in birim m<sup>2</sup> satış fiyatları gerek enflasyon gerek genel konut satış fiyatlarındaki artışa benzer şekilde yukarı yönlü seyretmiştir. Şirket’in 2020, 2021, 2022 ve 01.01.2023-09.10.2023 satış performansı aşağıdaki tabloda paylaşılmaktadır.

Önsatış / Satış Tablosu*	TL	m <sup>2</sup>	Adet	TL/m <sup>2</sup>	
				Yıllık	Artış
2020	15.207.929	3.314	23	4.589	
2021	24.316.893	3.084	17	7.884	72%
2022	164.395.519	9.694	91	16.958	115%
Ocak-Kasım 2023**	83.903.548	3.330	31	25.196	60%
<b>Toplam (2020-03 Kasım 2023)</b>	<b>287.823.889</b>	<b>19.422</b>	<b>162</b>		

\* Şirket’in inşaatı devam eden bağımsız bölümleri “önsatış”, inşaatı tamamlanan bağımsız bölümler için “satış” ifadesi kullanılmaktadır.

\*\* 03 Kasım 2023 tarihi itibariyledir.

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

### Denizli Sinpaş Aquacity

Teslim Edilen Konut Adedi*	841
Önsatışı Gerçekleşmiş Henüz Teslim Edilmemiş Konut Adedi*	82
Ticari Unite Adedi	3
Henüz Önsatışı/Satışı Gerçekleşmemiş Konut Adedi	270
<b>Aquacity’deki Toplam Bağımsız Bölüm Adedi</b>	<b>1.196</b>

\*2014-03 Kasım 2023 dönemini yansıtmaktadır.



BATI EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Kayıtlar No: 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Kat: 19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Göçmenler Vergi Dairesi: 292 060 98 42

112





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

Şirket'in yıllar itibarıyla kira hasılatına ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Kira gelirlerindeki artışın temel sebebi ise enflasyon oranına bağlı kira tutarlarındaki değişimdir.

	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2023- 30.06.2023
Kira Gelirleri (TL)	7.796.844	10.997.741	19.163.647	11.245.807	16.787.068
Kiralanan Unite Bilgisi	Aqua Mall AVM & Metro Grossmarket Binası	Aqua Mall AVM & Metro Grossmarket Binası	Aqua Mall AVM & Metro Grossmarket Binası	Aqua Mall AVM & Metro Grossmarket Binası	Aqua Mall AVM & Metro Grossmarket Binası
Yıllık TÜFE*		36,08%	64,27%		38,21%

\* Kaynak: TÜİK

### 13.2. İhraççının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler

İşbu izahnamenin 5'inci maddesinde belirtilen riskler dışında, Şirket'in beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar bulunmamaktadır.

### 14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

#### 14.1. İhraççının kar beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri:

Yoktur.

#### 14.2. İhraççının kar tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar:

Yoktur.

#### 14.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

#### 14.4. Kar tahmini veya beklentilerinin, geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilecek şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama:

Yoktur.

#### 14.5. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibarıyla hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi:

Yoktur.

### 15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

#### 15.1. İhraççının genel organizasyon şeması

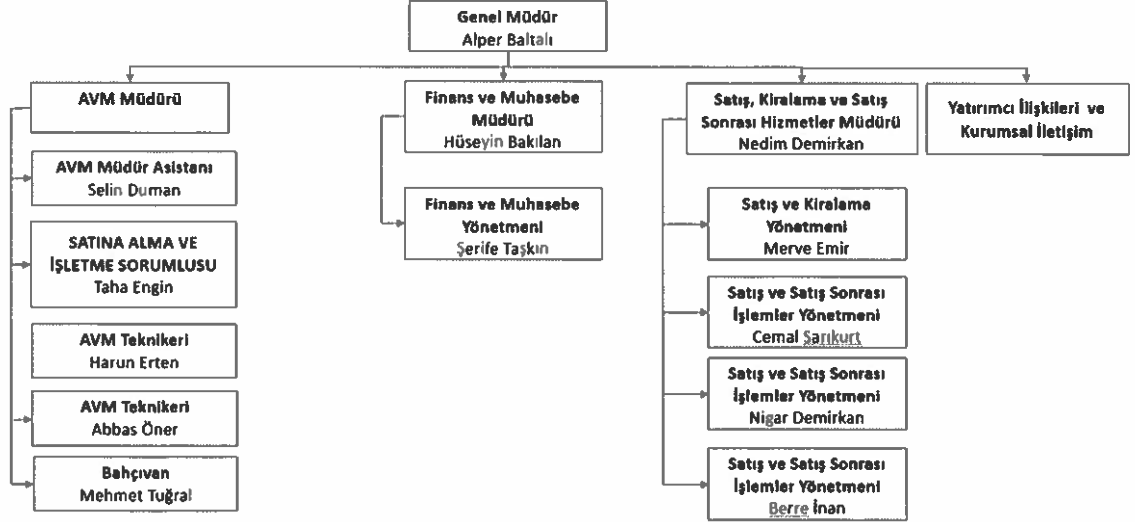
Şirket'in organizasyon şeması aşağıda gösterilmektedir:



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

113

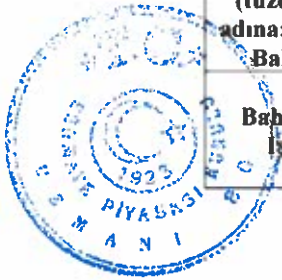
YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



## 15.2. İdari yapı

### 15.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi (Yaklaşık)	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
<b>Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş. (tüzel kişi adına: Avni Çelik)</b>	Yönetim Kurulu Başkanı	Dikilitaş Mah.Yenidoğan Sk.No:36 Sinpaş Plaza No:36 Beşiktaş/İST	Yönetim Kurulu Başkanı	3/2 yıl 10 ay	249.375.000**	47,50**
<b>Ahmet Çelik</b>	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Dikilitaş Mah.Yenidoğan Sk.No:36 Sinpaş Plaza No:36 Beşiktaş/İST.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	3/2 yıl 10 ay	14.601.405*	2,78*
<b>Mahmut Sefa Çelik</b>	Yönetim Kurulu Üyesi	Dikilitaş Mah.Yenidoğan Sk.No:36 Sinpaş Plaza No:36 Beşiktaş/İST.	Yönetim kurulu Üyesi	3/2 yıl 10 ay	-	-
<b>Derya Baltalı</b>	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Organize San.1.Bölge Nevzat Kuru Cad.Deniz Tekstil A.Ş.Binası No:3 Honaz / Denizli	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	3/2 yıl 10 ay	10.500.000** + 154.008.750 * = 164.508.750	2,00** + 29,34* = 31,34
<b>Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. (tüzel kişi adına: Deniz Baltalı)</b>	Yönetim Kurulu Üyesi	Organize San.1.Bölge Nevzat Kuru Cad.Deniz Tekstil A.Ş.Binası No:3 Honaz / Denizli	Yönetim kurulu Üyesi	3/2 yıl 10 ay	217.875.000**	41,50**
<b>Bahattin Işık</b>	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Şehrengiz Sitesi1360 Sokak 3/1 Hazalar Gölbaşı Ankara	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3/2 yıl 10 ay	-	-



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

14

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

<b>Mehmet Bulut</b>	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Otlukbeli Sokak No:16 D:3 Şenlikköy Florya Bakırköy İstanbul	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3/2 yıl 10 ay	-	-
<b>Ömer Okan Çağlar</b>	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Ildır Mah. 30014 Sokak No:112 Çeşme İzmir	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3/2 yıl 10 ay	-	-

\* Dolaylı ortaklık payıdır.

\*\* Doğrudan ortaklık payıdır.

### 15.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi

Yönetim Kurulu üyeleri dışında yönetimde söz sahibi olan personel, genel müdürdür. Şirket'in Genel müdürü Alper Baltalı'dır. Genel müdür hakkında bilgiler aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Alper Baltalı	Genel Müdür	Organize San.1.Bölge Nevzat Kuru Cad.Deniz Tekstil A.Ş.Binası No:3 Honaz / Denizli	Yönetim kurulu Üyesi	2.623.688	%0,50*

\* Dolaylı ortaklık payıdır.

### 15.2.3. İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ihraççının kurucuları hakkında bilgi

İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmamıştır.

### 15.2.4. İhraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi

Ahmet Çelik ile Mahmut Sefa Çelik kardeştir. Her iki yönetim kurulu üyesi Avni Çelik'in kuzenidir. Deniz Baltalı ve Alper Baltalı, Derya Baltalı'nın çocuklarıdır.

### 15.3. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi

#### Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş. (adına temsilen Avni Çelik)

1950'de Çorum'da doğdu. Devlet Mühendislik ve Mimarlık Akademisi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nü bitirdi. 1974 yılında Sahil İnşaat ve Pazarlama Anonim Şirketi'ni yani Sinpaş'ı kurdu. Gayrimenkul sektörü dışında, sanayi hizmet, yapı ve enerji sektörlerine de yatırım yaptı. Bugün 33 şirketi, 2.000'i aşkın çalışanı ile Türkiye'nin önde gelen kuruluşlarından Sinpaş Holding'i yönetiyor. GYODER Yüksek İstişare Kurulu Başkanı, İstanbul Ticaret Odası Meclis Üyesi ve İstanbul Ticaret Üniversitesi Mütevelli Heyet Üyesi de olan Dr. Avni Çelik, birçok mesleki derneğin ve vakfın başkanıdır.

#### Ahmet Çelik

1962 yılında Alaca'da doğan Ahmet Çelik, 1988 yılında Gazi Üniversitesi İİBF Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun olmuştur. 1981-1985 yılları arasında Çelikler Dış Ticaret Ltd. Şirketi'nde, 1987-1990 yılları arasında Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'de muhasebe bölümlerinde görev yapan Ahmet Çelik, 1992 yılından bu yana çeşitli Sinpaş Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Üyeliği görevlerini yürütmektedir. Ahmet Çelik,



Nisan 2009'dan bu yana Sinpaş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevini sürdürmektedir.

### **Mahmut Sefa Çelik**

1975 yılında Ankara'da doğan Mahmut Sefa Çelik, 1998 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesinden mezun olmuştur. 1999 - 2001 yılları arasında Sinpaş Aquacity'de şantiye şefliği, 2002 ve 2004 yılları arasında Seranit Granit Seramik San. A.Ş.'de Dış Ticaret Müdür Yardımcılığı, 2004-2005 yılları arasında Seranit Bilecik Fabrikasında çeşitli tevzi yatırımlarının yöneticiliğini yapmıştır. 2005 yılında İstanbul'da Sinpaş Genel Merkezinde Proje Planlama ve İdari İzin Süreçlerinden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı'na getirilen Mahmut Sefa Çelik, Sinpaş Holding şirketlerinden Saf GYO A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi, Servet GYO A.Ş.'de Genel Müdür, Batı Ege Gayrimenkul A.Ş., Yönetim Kurulu Üyesi, Oswe Real Estate GmbH, İcra Kurulu Üyesi, Kat Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. İcra Kurulu Üyesi, Ottoman Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi görevlerini icra etmiştir / etmektedir. Mahmut Sefa Çelik, 2018 yılı Kasım ayı itibariyle Sinpaş GYO' da Yönetim Kurulu üyesi olarak görevini sürdürmektedir.

### **Derya Baltalı**

1951 yılında Aydın'da doğmuştur. İlk ve Orta öğretimi Aydın'da tamamlamıştır. Ege Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümünden 1977 yılında mezun olmuştur. 1977-1980 yıllarında serbest inşaat mühendisi olarak çalışmıştır. 1980 yılında ticarete başlamış ve 1991 yılına kadar İstanbul Sultan Hamam'da toptan iplik ticareti ile uğraşmıştır. 1991 yılında Hürsan Havlu Üretim San. ve Tic. A.Ş.'nin kurucu ortağı olarak tekstil imalatına başlamıştır. O tarihte başlayan sanayicilik süresi halen imalatçı, ihracatçı, sanayici olarak devam etmektedir. 4 dokuma tezgâhı ile Hürsan Havlu Üretim San. ve Tic. A.Ş.'ni kuran Derya Baltalı bugün 850 çalışanı ve Denizli'nin ihracatında ilk 10 sırada olan entegre bir tesiste Yönetim Kurulu Başkanlığı'nı sürdürmektedir. 1989 tarihinde Denizli'de örme kumaş ile iplik boya tesisini Deniz Tekstil San. ve Tic. A.Ş. unvanı ile kurmuştur. 2 yıl içinde gelişen ve büyüyen Deniz Tekstil San. ve Tic. A.Ş. örme kumaş dokuma tesisleri ile konfeksiyon yatırımı yapmak suretiyle iç giyim ve tişört vb. gibi dış giyim ürünlerini üreterek ihraç etmeye başlamıştır. 2 yıl sonra önemli bir kapasiteye ulaşan Deniz Tekstil San. ve Tic. A.Ş. iplik fabrikasını da kurarak, entegre bir tesis olmuş ve bugün itibariyle 2 iplik fabrikası, 2 boyahane, baskıhane, konfeksiyon bölümleri ile Denizli ihracatının ilk 5 şirketi arasında yer almaktadır. Yönetim Kurulu Başkanlığını da sürdüren Derya Baltalı, Deniz Tekstil San. ve Tic. A.Ş.'ni tekstil sektöründe önemli bir seviyeye çıkarmış, şirket bünyesinde 2500 çalışanıyla kadın istihdamında Türkiye 1. olmuştur. 1992 tarihinde İnter Mondial Tekstil Ticaret Ltd.Şti. ile 2001 tarihinde Alper İç ve Dış Tic. Ltd. Şti.'ni kurmuş olup iç ve dış ticaret alanında faaliyet sürdüren bu şirketlerin müdürlük görevini halen sürdürmektedir. 1996 yılından itibaren Denizli Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü Başkan Yardımcılığı görevini halen aktif olarak sürdürmektedir. 2012 yılında Gayrimenkul sektörüne giren Derya Baltalı, Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım Tic. A.Ş.'ne ortak olarak başlamıştır. Halen Yönetim Kurulu üyeliğini sürdürmektedir. Tüm şirketlerini Baltalı Grup adı altında toplayan Derya Baltalı, Grup olarak 105.000 m<sup>2</sup>'si kapalı, 210.000 m<sup>2</sup> toplam alanda 3500 çalışanı ile ülkemizin hizmetinde çalışmalarına devam etmektedir. Tekstil sektöründe dünyanın seçkin markalarıyla işbirlikleri yapmakta ve ülkemiz ihracatına ve istihdamına önemli katkı sağlamaktadır.

### **Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. (adına temsilen Deniz Baltalı)**

1981 yılında İstanbul'da doğmuştur. İlk, orta ve lise eğitimini İstanbul'da tamamlamıştır. 2003 yılında Marmara Üniversitesi İşletme bölümünden mezun olmuştur. İngilizcesini geliştirmek ve Pazar araştırması için 6 ay Londra'da kalmıştır. 2003 tarihinde Hürsan Havlu

Üretim San. ve Tic. A.Ş.'ne ortak olarak girmiştir. Bu sayede tekstil sektöründe çalışmaya başlamış ve ilk deneyimini kazanmıştır. Halen Hürsan Havlu Üretim San. ve Tic. A.Ş.'nde ortaklığı devam etmekte olup, havlu, üretim, pazarlama ve ihracat yöneticiliğini sürdürmektedir. 2001 tarihinde Deniz Tekstil San. ve Tic. A.Ş.'ne ortak olan Deniz Baltalı, bu şirketin gelişimi aşamalarında farklı görevler icra etmiştir. 2005 yılından itibaren pazarlama ve üretim bölümlerinde görev almaya başlamıştır. 2007 yılında SEASOUL ve NADD markalarının oluşumuna ve gelişimine katkı sağlamış, bu markalar ile pazarlama hizmetlerinde görev almıştır. 2010 yılından itibaren Deniz Tekstil San. ve Tic. A.Ş.'nin Yönetim Kurulu üyeliği görevine getirilen Deniz Baltalı, ürün geliştirme ve pazarlama grup yöneticisi olarak faaliyetlerine devam etmektedir. 2012 yılından itibaren bugüne kadar Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım Tic. A.Ş.'nin Yönetim Kurulu Üyeliğini yapmaktadır. Deniz Baltalı, Baltalı Grup içinde Başkan Yardımcılığı görevi ile önemli bir görev üstlenmiştir. İleri derecede İngilizce bilmektedir. Degiad-Denizli Genç İş İnsanları Derneği üyesi, ve Detgis-Denizli Tekstil ve Giyim Sanayicileri Derneği üyesi ve yönetim kurulu üyesidir

### **Bahattin Işık**

1969 yılında Alaca'da doğdu. İlk, orta ve lise öğrenimini Alaca'da tamamladıktan sonra, Marmara Üniversitesi İktisat Fakültesinden 1991 yılında mezun oldu ve 1992 yılında Denetçi Yardımcısı olarak Sayıştay'da göreve başladı. Başdenetçi olarak görev yaparken Kamu İhale Kurumunun kurulduğu 2002 yılında Grup Başkanı olarak görevlendirildi ve ikincil mevzuatın koordinasyonu görevini yürüttü. 2007 yılında TOBB'u temsilen Kamu İhale Kurulu Üyeliğine atandı ve II.Başkan olarak görev yaptı. 2012 yılında tekrar Sayıştay'da göreve başladı ve Daireler Kurulu Raportörü olarak çalıştı. 2022 yılında Yeminli Mali Müşavirliğe başladıktan sonra 05.06.2022 tarihinde yapılan Genel Kurulda Ankara Yeminli Mali Müşavirler Odası Yönetim Kurulu Üyeliğine ve TÜRMOB Deleğeliğine seçildi. Kamu İhale Mevzuatı adlı kitabı 2009 yılında, Hizmet Alım Mevzuatı adlı kitabı 2015 yılında yayımlandı. Alaca Eğitim Vakfının kurucusu ve Çorum Eğitim Kültür Vakfının Ankara Şubesi Başkanıdır.

### **Mehmet Bulut**

Mehmet Bulut 1970 yılında Çanakkale'de doğdu. İlk ve orta eğitimini Çanakkale'de, Yüksek öğrenimini İzmir'de Dokuz Eylül Üniversitesi İktisat alanında tamamladı. 1994-1996 yılları arasında Ankara ve İstanbul'da iki farklı Üniversitede ayrı ayrı doktora derslerini bitirip "yeterlilik" sınavlarını da başarıyla tamamladıktan sonra çalışmayı planladığı konudan dolayı Hollanda'da doktora yapmaya karar verdi. Ekonomi Tarihi alanında 1998 yılında Posthumus Enstitüsü'nden ikinci yüksek lisans ve 2000 yılında da Utrecht Üniversitesi'nden doktora derecelerini aldı. 2001 yılında Yardımcı Doçent, 2003'te Doçent ve 2008 yılında Profesör oldu. Araştırma Görevlisi olarak 1993 yılında Kırıkkale Üniversitesi'nde başladığı çalışma hayatına Başkent Üniversitesi'nde devam etti. İlgili Üniversitede, Öğretim üyeliği, İktisat Bölüm Başkanlığı, Fakülte Kurulu ve Fakülte Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerinde bulundu. 2011 yılında Yıldırım Beyazıt Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi kurucu Dekanı ve Rektör Yardımcısı ve 2013 yılında da İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi Rektörü oldu. 2012 yılında Tübitak tarafından TÜBA Assosiyeli Üyeliğine seçildi ve Yükseköğretim Kurulu Üyeliği'ne atandı. Ereğli Demir Çelik Fabrikaları A.Ş. (ERDEMİR), İskenderun Demir Çelik Fabrikaları A.Ş. (İSDEMİR), Sollac Ambalaj A.Ş., Erenko Mühendislik A.Ş. Erdemir Romanya A.Ş., Yarımca Porselen A.Ş gibi kamu ve özel kurumlarda Yönetim Kurulu Üyeliği; TT NET A.Ş. ve AVEA A.Ş gibi şirketlerde Denetim Kurulu görevlerinde bulundu. Uzun dönem ekonomik kalkınma ve gelişme, ülkeler arası ekonomik farklılıkların nedenleri, ilişkiler ve performans karşılaştırmaları, uluslararası ekonomi politik, Osmanlı iktisat ve medeniyeti, Osmanlı-Avrupa-Atlantik Ekonomik İlişkileri, İktisat Tarihi, İktisadi Düşünce, Finans ve Kurumlarla ilgili alanlarda çalışmaktadır. İsveç/Dalarna, İngiltere/Cambridge ve Amerika Birleşik



Devletleri/Harvard ve Princeton/IAS Üniversitelerinde akademik çalışmalar yaptı. Yurt içi ve yurt dışındaki yayınevlerinde kitapları yayımlandı. American Journal of Economics and Sociology (AJES-New York), Journal of Economic and Social History of Orient (JESHO-Leiden), Journal of European Economic History (JEEH-Roma) ve Middle Eastern Studies (MES-Londra) ve Journal for the Study of Religions and Ideologies (JSRI) gibi uluslararası SSCI indeksli akademik dergilerin de aralarında bulunduğu çok sayıda uluslararası yayın organında makaleleri yayımlandı. Uluslararası bir çok indeks ve Ulakbim tarafından taranan ADAM AKADEMİ Sosyal Bilimler Dergisi ile İslam Ekonomisi ve Finans Dergisi'nde Editörlük görevini yürütmektedir. Bulgarca, Arapça, Felemenkçe, İngilizce bilen, İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi İşletme ve Yönetim Bilimleri Fakültesi İktisat Bölümü Öğretim Üyesidir.

### **Ömer Okan Çağlar**

1974 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İktisat ve Maliye Bölümünden mezun olan Çağlar, 1977 yılından 1981 yılına kadar T.C. Maliye Bakanlığı'nda Hesap Uzmanı olarak görev yapmıştır. Sonrasında özel sektöre geçiş yapan Çağlar 1981-1987 yılları arasında Göçay İnşaat A.Ş.'de Mali İşler Koordinatörü olarak görev yapmıştır. 18. Dönem Aydın Milletvekili olarak Plan ve Bütçe Komisyonu Üyesi sıfatıyla 1987-1991 yılları arasında TBMM'de görev almıştır. 1993-1994 yıllarında Türkiye Tenis Federasyonu yönetim kurulu üyeliği yapmıştır. 1997-1999 yılları arasında Türkiye Kalkınma Bankası yönetim kurulu üyeliğinde bulunmuşlardır, aynı dönemde 1994-2019 yılları arasında Limak Holding A.Ş.'de Yeminli Mali Müşavir ve Mali Koordinatör olarak meslek yaşamına devam etmiştir. 2019-2022 yılları arasında ise Türkiye Futbol Federasyonu Kulüp Lisans ve Fair Play Kurulu Başkanı olarak görev yapmıştır. Çağlar, Yeminli Mali Müşavir ve Bağımsız Belgesine sahiptir.

### **Alper Baltalı**

1987 İstanbul doğumludur İlk ve orta öğrenimini İstanbul'da tamamlamış olup, İstanbul Üsküdar Fen Lisesini tamamlamıştır. 2004 yılında Sabancı Üniversitesi yönetim bilimleri bölümünde üniversite eğitimine başlamıştır. 2008 yılında Deniz Tekstil San. ve Tic. A.Ş.'ne ortak olmuştur. Ticari hayatı üniversite eğitimi ile birlikte devam etmiştir. Ticari hayatta edindiği bilgileri pekiştirmek adına Sabancı Üniversitesinin finans Master bölümünü bitirmiştir. Bu arada edinmiş olduğu finans bilgileri Deniz Tekstil'de icra etmiştir. 2009 yılında Sabancı Üniversitesi yönetim bilimleri bölümünden mezun olmuştur. 2010 yılında pazarlama alanındaki eğitimini geliştirmek adına Londra Westminster Üniversitesi pazarlama bölümünde eğitimine başlamıştır. 2012 yılında mezun olarak pazarlama eğitimini tamamlamıştır. 2013 yılında merkezi Denizli'de bulunan "Alper İç ve Dış Ticaret Limited şirketi" ünvanlı şirketin ortağı olarak ticari hayatını sürdürmüştür. Tekstil ürünleri pazarlaması ve ihracat işinde görev almıştır. İşletmecilik kültürünü genişletmek adına eğitimini sürdürmüştür. Bu çerçevede 2013-2015 yıllarında Maltepe Üniversitesinde işletme doktorası yapmıştır. Bu süreçte Alper Ltd.Şti. ve Deniz Tekstil A.Ş.'deki pazarlama, finans görevlerine devam etmiştir. 2016 yılında Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım Tic. A.Ş.'de yönetim kurulu üyeliğine atanmıştır. Bu suretle gayrimenkul sektörüne adım atmıştır. Şirketin gelişim ve yönetim süreçlerinde görev almıştır. Çalışma hayatını finans, pazarlama ve işletme alanında sürdürmektedir. Degiad-Denizli Genç İş İnsanları Derneği üyesidir. İyi derecede İngilizce bilmektedir.

**15.3. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dahil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve**



**BATI EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

Kayaalar Mh. 6030 Sk. Sınpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Daire 19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Etiler Har Vergi Dairesi. 292 060 98 42

118

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

**denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi**

Adı Soyadı	Yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu şirket	Sermaye Payı (%)	Yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediği
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş. (tüzel kişi adına: Avni Çelik)	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	37,67	Yönetim Kurulu Başkanı olarak devam etmektedir.
	Sinpaş Holding A.Ş.	89	Yönetim Kurulu Başkanı olarak devam etmektedir.
	Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	83,69	Yönetim Kurulu Başkanı olarak devam etmektedir.
	Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	Yönetim Kurulu Başkanı olarak devam etmektedir.
	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	44,65	Yönetim Kurulu Başkanı olarak devam etmektedir.
	Doğu İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş.	-	Yönetim Kurulu Başkanı olarak devam etmektedir.
	İnterser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	-	Yönetim Kurulu Başkanı olarak devam etmektedir.
	Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	-	Yönetim Kurulu Başkanı olarak devam etmektedir.
	GYE Elektrik Üretim A.Ş.	-	Yönetim Kurulu Başkanı olarak devam etmektedir.
	Prodek Mekan Tasarımı Proje Dekorasyon Ürünleri Sanayi ve Tic. A.Ş.	-	Yönetim Kurulu Başkanı olarak devam etmektedir.
	Kızılkum Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.	-	Yönetim Kurulu Başkanı olarak devam etmektedir.
	Seranit Granit Seramik San. A.Ş.	22,59	Yönetim Kurulu Başkanı olarak devam etmektedir.
	Mikron-s Mikronize Min.End.Ve Tic.A.Ş.	2,03	Yönetim Kurulu Üyesi olarak devam etmektedir.
Sinpaş Tasarruf Finansman A.Ş.	83,69	Yönetim Kurulu Başkanı olarak devam etmektedir.	



BATI EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Kayaalar Mah. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Daire: 19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Göçmenlik ve İdari İşler Dairesi: 292 060 98 42

119

SINPAŞ YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ahmet Çelik	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak devam etmektedir.
	Sinpaş Holding A.Ş.	10	Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak devam etmektedir.
	Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	5,86	Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak devam etmektedir.
	Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak devam etmektedir.
	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	7,5	Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak devam etmektedir.
	Arı Finansal Kiralama A.Ş.	-	Yönetim Kurulu Başkanı olarak devam etmektedir.
	Doğu İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş.	-	Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak devam etmektedir.
	İnterser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	-	Yönetim Kurulu üyesi olarak devam etmektedir.
	Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	-	Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak devam etmektedir.
	Kızılkum Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.	-	Yönetim Kurulu Üyesi olarak devam etmektedir.
	Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.	-	Yönetim Kurulu Başkanı olarak devam etmektedir.
	GYE Elektrik Üretim A.Ş.	-	Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak devam etmektedir.
	Lalacık Saruhan Madencilik ve Tarım İşletmeleri A.Ş.	-	Yönetim Kurulu üyesi olarak devam etmektedir.
	Mikron-s Mikronize Min.End.Ve Tic.A.Ş.	0,05	Yönetim Kurulu üyesi olarak devam etmektedir.
	Prodek Mekan Tasarımı Proje Dekorasyon Ürünleri Sanayi ve Tic. A.Ş.	-	Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak devam etmektedir.
	Seranit Granit Seramik San. A.Ş.	1	Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak devam etmektedir.
Sinpaş Tasarruf Finansman A.Ş.	5,86	Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak devam etmektedir.	



120

**BATİ EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
Kayaalar Mah. 6010 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F Blok Daire 19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Gökpınar Vergi Dairesi: 292 060 98 42

**SINPAŞ GAYRİMENKUL  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**



	Yapımek Yapı Mekanik ve End.Tic. A.Ş.	40,50	Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak devam etmektedir.
Mahmut Sefa Çelik	Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür olarak devam etmektedir.
	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	Yönetim Kurulu Üyesi Olarak devam etmektedir.
	Arı Finansal Kiralama A.Ş.	9,5	Yönetim Kurulu üyesi olarak devam etmektedir.
	Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.	-	Yönetim Kurulu Üyesi olarak devam etmektedir.
	Kızılıkum Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.	-	Yönetim Kurulu Üyesi olarak devam etmektedir.
	Doğu İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş.	-	Yönetim Kurulu Üyesi olarak devam etmektedir.
Derya Baltalı	Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.	59,80	Yönetim Kurulu Başkanı olarak devam etmektedir.
	Hürsan Havlu Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş.	50,20	Yönetim Kurulu Başkanı olarak devam etmektedir.
	İnter Mondial Tekstil Ticaret Ltd.Şti.	58	Şirket Müdürü olarak devam etmektedir.
	Alper İç ve Dış Tic.Ltd.Şti.	70	Şirket Müdürü olarak devam etmektedir.
	Royal Ev Tekstil Pazarlama Tic.Ltd.Şti.	-	Şirket Müdürü olarak devam etmektedir.
	Piramid Petrol Enerji San. ve Tic.Ltd.Şti.	10	Şirket Müdürü olarak devam etmektedir.
	Atadeniz Sigorta Aracılık Danışmanlık Hizmet Tic. Ltd.Şti.	25,20	Ortaklığı devam etmektedir.
	Kuzey Deniz Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	0,00015	Yönetim Kurulu Başkanı olarak devam etmektedir.
	Batı Ege Tarım ve Tarımsal Lojistik A.Ş.	56	Yönetim Kurulu Başkanı olarak devam etmektedir.
	Salbakos Enerji İnşaat Turizm ve Sanayi Yatırımları Ltd.Şti.	100	Şirket Müdürü olarak devam etmektedir.
	San Ysidro A.Ş.	50	Yönetim Kurulu Başkan Yrd. olarak devam etmektedir.
	Birlik Çimento Sanayi ve Ticaret A.Ş.	30,53	Yönetim Kurulu Başkanı olarak devam etmektedir.



**BATI EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
Kayaaltı Mh. 6130 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Daire: 19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Gökpınar Vergi Dairesi: 292 060 98 42

121

**BAKAYATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

	Dohaş Denizli Organize Sanayi Antrepo Ve Lojistik Hizmetleri Ticaret A.Ş.	-	Yönetim Kurulu Başkanı olarak devam etmektedir.
	Dosb Sanayicileri Vakfı	-	Başkan Vekili olarak devam etmektedir.
	Denizli Osb Elektrik Enerjisi Tedarik Toptan Satış Ticaret A.Ş.	-	Yönetim Kurulu Başkan Yrd. olarak devam etmektedir.
	Denizli Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü	-	Başkan Vekili olarak devam etmektedir.
Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. (tüzel kişi adına: Deniz Baltalı)	Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.	0,095	Yönetim Kurulu Üyesi olarak devam etmektedir.
	Atadeniz Sigorta Aracılık Danışmanlık Hizmet Tic. Ltd.Şti.	50	Şirket Müdürü olarak devam etmektedir.
	İnter mondial Tekstil Ticaret Ltd.Şti.	0,02	Ortaklığı devam etmektedir.
	Hürsan Havlu Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş.	0,044	Ortaklığı devam etmektedir.
Bahattin Işık	Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak Denetim Komitesinde devam etmektedir.
Mehmet Bulut	Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak Denetim Komitesinde devam etmektedir.
	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak Denetim Komitesinde devam etmektedir.
Ömer Okan Çağlar	-	-	-
Alper Baltalı	Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.	0,0025	Yönetim Kurulu Üyesi olarak devam etmektedir.
	Alper İç ve Dış Tic.Ltd.Şti.	30	Ortak olarak devam etmektedir.
	Atadeniz Sigorta Aracılık Danışmanlık Hizmet Tic. Ltd.Şti.	24,80	Ortak olarak devam etmektedir.
	Hürsan Havlu Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş.	0,044	Ortak olarak devam etmektedir.
	Birlik Çimento Sanayi ve Ticaret A.Ş.	0,0567	Ortak olarak devam etmektedir.

15.4. Son 5 yılda, ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka



BATILIGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Kayalar Mh. 6000 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Daire: 9 Merkezefendi / DENİZLİ  
Göknar Yatırım Dairesi: 292 060 98 42

122

GÖKNAR YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi

Yoktur.

15.5. Son 5 yılda, ihraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi

Yoktur.

15.6. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi

Yoktur.

15.7. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim ve denetim kurulu üyeliğine veya ihraççıdaki diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi

Yoktur.

15.8. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların ihraççıya karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi

Yoktur.

15.9. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların yönetim kurulunda veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi

Yoktur.

15.10. İhraççının çıkardığı ve yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların sahip olduğu sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi

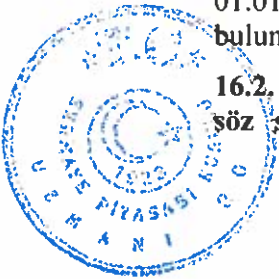
Yoktur.

## 16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

16.1. Son yıllık hesap dönemi itibariyle İhraççı'nın yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler

01.01.2022-31.12.2022 hesap döneminde üst yönetim kadrosuna ait ücretler ve menfaatler bulunmamaktadır.

16.2. Son yıllık hesap dönemi itibarıyla ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri



BATI EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Kazalar Mh. 5030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Daire:19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Gözetim Vergi Dairesi: 292 060 98 42

123

YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ödeyebilmek için ihraççının veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar

Son yıllık hesap dönemi itibarıyla ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için Şirket'in ayırmış olduğu toplam tutarlar 626.981 TL'dir.

## 17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

### 17.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süresi ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler

Şirket Yönetim Kurulu üyeleri, 15.08.2023 tarihli Genel Kurul'da 15.08.2026 tarihine kadar 3 yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmişlerdir.

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş. (tüzel kişi adına: Avni Çelik)	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı	3/2 yıl 10 ay
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	3/2 yıl 10 ay
Mahmut Sefa Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	3/2 yıl 10 ay
Derya Baltalı	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	3/2 yıl 10 ay
Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. (tüzel kişi adına: Deniz Baltalı)	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	3/2 yıl 10 ay
Bahattin Işık	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	3/2 yıl 10 ay
Mehmet Bulut	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	3/2 yıl 10 ay
Ömer Okan Çağlar	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	3/2 yıl 10 ay
Alper Baltalı	Genel Müdür	Yönetim Kurulu Üyesi	Süresiz

17.2. Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibarıyla ihraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi veya bulunmadığına dair ifade

Yoktur.

### 17.3. İhraççının denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları

Şirket tarafından Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi 17.08.2023 tarih ve 2023/33 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kurulmuştur. Aynı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin oluşturulmasına gerek bulunmadığından, Şirket, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de yerine getirmesine karar verilmiştir.

Komite üyeleri aşağıdaki gibidir:



BATIEGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Kavalar Mh. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Daire 19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Gökpınar Vergi Dairesi: 292 060 98 47

124

BATIEGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Kavalar Mh. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Daire 19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Gökpınar Vergi Dairesi: 292 060 98 47

Komite Adı	Başkan	Üye
Denetimden Sorumlu Komite	Ömer Okan Çağlar	Bahattin Işık – Mehmet Bulut
Kurumsal Yönetim Komitesi	Bahattin Işık	Mehmet Bulut – Ömer Okan Çağlar
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Mehmet Bulut	Bahattin Uşuk – Ömer Okan Çağlar

Komitelerin görev tanımları ve çalışma esaslarına ilişkin detaylar aşağıda yer almaktadır.

#### **Denetimden Sorumlu Komite**

Denetimden Sorumlu Komite en az 2 (iki) üyeden oluşur. Denetimden Sorumlu Komite başkanı ve üyeleri bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilir. Denetimden Sorumlu Komite'nin görevlerini yerine getirmesi için gereken her türlü kaynak ve destek Yönetim Kurulu tarafından sağlanır. Denetimden Sorumlu Komite gerekli gördüğü yöneticiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir. Denetimden Sorumlu Komite en az 3 (üç) ayda bir olmak üzere yılda en az 4 (dört) kere toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak Yönetim Kurulu'na sunulur. Denetimden Sorumlu Komite kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili olarak ulaştığı tespit ve önerileri derhal Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir. Ancak nihai karar sorumluluğu her zaman Yönetim Kurulu'na aittir.

Denetimden Sorumlu Komite'nin görev ve sorumlulukları şunlardır:

- Şirket'in muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve Şirket'in iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar.
- Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları denetimden sorumlu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir.
- Şirket'in hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetler denetimden sorumlu komite tarafından belirlenir ve Yönetim Kurulu'nun onayına sunulur.
- Şirket'in muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak şirkete ulaşan şikayetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, Şirket çalışanlarının, Şirket'in muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterler denetimden sorumlu komite tarafından belirlenir.

Kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların Şirket'in izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerini, Şirket'in sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak kendi değerlendirmeleriyle birlikte Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir.

#### **Riskin Erken Saptanması Komitesi**

Riskin Erken Saptanması Komitesi Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmakla sorumludur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi en az 2 (iki) üyeden oluşur. Riskin Erken Saptanması Komitesi başkanı bağımsız üyelerden seçilir. Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin 2 (iki) üyeden oluşması halinde her 2 (iki)'si, 2 (iki)'den fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğu, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden seçilir. Yönetim Kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişiler de komiteye üye olarak atanabilir. İcra başkanı / genel müdür Riskin Erken Saptanması Komitesi'nde görev alamaz.



**BATI EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
Kayaalar Mah. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Daire 19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Göknar Vergi Dairesi: 292 060 98 4.

125

**YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Riskin Erken Saptanması Komitesi kendisine verilen görevin gerektirdiği sıklıkta toplanır. Toplantı ve karar nisabı üye toplam sayısının salt çoğunluğudur. Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin görevlerini yerine getirmesi için gereken her türlü kaynak ve destek Yönetim Kurulu tarafından sağlanır. Riskin Erken Saptanması Komitesi, gerekli gördüğü kişiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir. Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin kararları Yönetim Kurulu'na tavsiye niteliğinde olup, ilgili konularda nihai karar mercii Yönetim Kurulu'dur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin görev ve sorumlulukları şunlardır:

- Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek tüm risklerin, meydana gelme olasılıklarının ve etkilerinin değerlendirilerek tanımlanması,
- Risk ölçüm modellerinin ve risk yönetim sistemlerinin oluşturulması ve etkinliklerinin en az yılda 1 (bir) kez gözden geçirilmesi,
- Risklerin ölçülmesi, izlenmesi ve risk unsurlarının karar süreçlerinde kullanılmasına yönelik olarak Yönetim Kurulu'na bilgi verilmesi ve gerekli uyarılarda bulunulması,
- Yönetim Kurulu'na risk yönetim uygulamaları ve modellerini iyileştirici tavsiyelerde bulunulması,
- Risk yönetimi politikaları ve uygulamalarının tüm Şirket birim ve çalışanları tarafından benimsenmesi ve uygulanması konularında gerekli çalışmaların yapılması.

#### ***Kurumsal Yönetim Komitesi***

Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirket'te Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder, Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur ve yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarını gözetir. Şirket tarafından ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulmaması durumunda, Kurumsal Yönetim Komitesi bu 2 (iki) komitenin görevlerini de yerine getirir. Bu bağlamda Şirket'in Kurumsal Yönetim Komitesi Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi için belirlenmiş yetki ve sorumlulukları da kapsayacak şekilde yapılandırılmıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi en az 2 (iki) Yönetim Kurulu üyesi ile Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi'nden oluşur. Kurumsal Yönetim Komitesi başkanı bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilir. İcra başkanı/genel müdür Kurumsal Yönetim Komitesi'nde görev alamaz. Kurumsal Yönetim Komitesi Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi haricinde 2 (iki) üyeden oluşması halinde her 2 (iki)'si, Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi haricinde 2 (iki)'den fazla üyesinin bulunması halinde üyelerin çoğunluğu, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden seçilir. Gerekğinde Yönetim Kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişilere Kurumsal Yönetim Komitesi'nde yer verilebilir.

Kurumsal Yönetim Komitesi kendisine verilen görevin gerektirdiği sıklıkta toplanır. Toplantı ve karar nisabı üye toplam sayısının salt çoğunluğudur. Kurumsal Yönetim Komitesi kararları Yönetim Kurulu'na tavsiye niteliğinde olup, ilgili konularda nihai karar mercii Yönetim Kurulu'dur. Komite, yetki ve sorumluluk alanına giren konularda Yönetim Kurulu'nun bilgilendirilmiş olmasını sağlar.

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin görev ve sorumlulukları şunlardır:

- Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini, bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit etmek,



BATI EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Kayalar Mah. 3030 Sk. Sınpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Daire: 19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Gözetim Vergi Dairesi: 292 060 98 42

126

YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

- Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin Şirket içerisinde benimsenmesini ve uygulanmasını sağlamak,
- Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak,
- Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından hazırlanacak raporlama ve açıklamaları inceleyerek açıklama ve raporlarda yer alan bilgilerin Kurumsal Yönetim Komitesi'ne iletilen bilgiler çerçevesinde doğruluğunu ve bu bilgilerle tutarlılığını değerlendirmek,
- Yatırımcı ilişkileri biriminin faaliyetlerini gözetmek.

Komite'nin aday gösterme ve ücretlendirme konusundaki görev ve sorumlulukları şu şekildedir:

- Yönetim Kurulu'na ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilik pozisyonlarına uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında oluşturulan sistemin değerlendirilmesi ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapmak,
- Bağımsız üyelik için aday tekliflerini, adayın bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşıyamaması hususunu dikkate alarak değerlendirmek ve buna ilişkin değerlendirmesini Yönetim Kurulu onayına sunmak,
- Bağımsız Yönetim Kurulu üyeliklerinde boşalma olması durumunda, asgari bağımsız üye sayısının yeniden sağlanmasını teminen, yapılacak ilk Genel Kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere boşalan üyeliklere bağımsız üye seçimi için değerlendirme yaparak sonucunu Yönetim Kurulu'na yazılı olarak iletme,
- Yönetim Kurulu'nun yapısı ve verimliliği hakkında düzenli değerlendirmeler yapmak ve bu konularda yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na sunmak,
- Yönetim Kurulu üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaları şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirlemek,
- Ücretlendirmede kullanılan kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, Yönetim Kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kurulu'na sunmak.

Komite yukarıdaki konularda değerlendirmelerini ve tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na yazılı veya sözlü olarak bildirebilir.

#### **17.4. İhraççının Kurulun kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama**

Esas Sözleşme'nin "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum" başlıklı 16'ncı maddesine göre; SPK tarafından uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan Yönetim Kurulu kararları geçersiz olup Esas Sözleşme'ye aykırı sayılır. Yönetim Kurulu'nda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri SPK'nın kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 5'inci maddesi uyarınca paylarının ilk kez halka arz edilmesi veya borsada işlem görmeye başlaması için SPK'ya başvuran ortaklıklar, SPK tarafından grupların belirlenmesine ilişkin listenin ilanına kadar üçüncü grupta yer alan ortaklıkların yükümlülüklerine tabidir. Bu nedenle Şirket, SPK tarafından yeni liste ilan edilene kadar üçüncü gruptaki ortaklıkların yükümlülüklerine tabi olacaktır.



127  
**BATI EGE GAYRİMENKUL  
 YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
 Kayalar Mh. 8030 Sk. Sınpaş Aqua City Sitesi  
 F. Blok Kat: 19 Merkezefendi / DENİZLİ  
 Gökpınar Vergi Dairesi: 292 060 98 42

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

Şirket'in paylarının borsada işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk Genel Kurul itibarıyla gerekli uyumu sağlaması gerekmektedir. Bu bağlamda, Şirket paylarının borsada işlem görmeye başlamasından sonra yapılacak ilk Genel Kurul itibarıyla Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum sürecini tamamlamış olacaktır.

Halka açılma sonrası dönemde SPK mevzuatı gereği düzenlenecek Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu ile ortaklığın kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumu SPK mevzuatına uygun periyotlarla ayrıca kamuya duyurulacaktır.

Şirket tarafından Kar Dağıtım Politikası, Bilgilendirme Politikası, Ücretlendirme Politikası, Bağış ve Yardım Politikası'nın belirlenmesine ilişkin **01.08.2023** tarih ve **2023/30** sayılı Yönetim Kurulu kararı alınmıştır. İlgili politikalar aşağıdaki gibidir:

### **Ücretlendirme Politikası**

Yönetim kurulu üyelerine huzur hakkı ödenmektedir. Ödenecek huzur hakkı tutarı piyasaya duyarlı olacak şekilde makroekonomik gelişmeler de dikkate alınarak, Şirket'in performans ve başarısına bağlı olarak tespit edilir, genel kurul onayı ile uygulamaya konular ve genel kurul kararıyla revize edilir.

Şirket üst düzey yöneticilerine rekabetçi ve piyasaya duyarlı bir ücretlendirme yapar. Mukayeseli işler ve iş sahipleri arasındaki eşitliği gözetir. Ücret artışlarında üst düzey yöneticilerin performansı, kendilerini geliştirme çabaları, sektör ortalamaları ve enflasyon oranı dikkate alınır. Üst düzey yöneticilere ücret olarak 12 aylık maaş verilir ve ücret artışları yılda bir kez gerçekleştirilir.

### **Bilgilendirme Politikası**

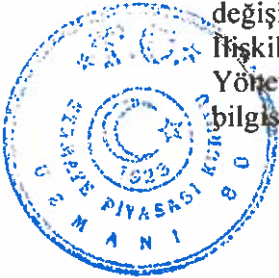
#### **1. Amaç**

Bilgilendirme politikasında amaç, şirketin geçmiş performansını, gelecek beklentilerini, stratejilerini, ticari sır niteliğindeki bilgiler haricindeki hedeflerini ve vizyonunu kamuya, ilgili yetkili kurumlarla, mevcut ve potansiyel yatırımcılarla ve pay sahipleriyle eşit bir biçimde paylaşmak, Şirket'e ait finansal bilgileri genel kabul gören muhasebe ilkeleri ve sermaye piyasası düzenlemeleri çerçevesinde doğru, adil, zamanında ve detaylı bir şekilde ilan ederek; gerek Yatırımcı İlişkileri gerekse Kurumsal İletişim birimleri tarafından sürekli, etkin ve açık bir iletişim platformu sunmaktır.

Şirket, yasal olarak açıklanması gereken bilgi ve açıklamaları kamuya, yetkili kurum ve kuruluşlarla ve mevcut ve potansiyel yatırımcılarla eşit ve etkin bir şekilde, aktif ve açık bir iletişimle, zamanında paylaşmayı amaçlar.

#### **2. Yetki ve Sorumluluk**

Bilgilendirme politikasının oluşturulması, denetlenmesi ve gerekli güncellemelerin yapılmasından Yönetim Kurulu sorumludur. Söz konusu politikaların takibinden ve geliştirilmesinden Genel Müdürlük ve Yatırımcı İlişkileri Birimi sorumlu olup yetkililer Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Yönetim Kurulu ile yakın işbirliği içerisinde bu sorumluluklarını yerine getirir. Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatındaki değişiklikler nedeniyle bilgilendirme politikasında yapılması gereken değişiklikler Yatırımcı İlişkileri Birimi'nin teklifinin Yönetim Kurulu tarafından onaylanması ile yürürlüğe girer. Yönetim Kurulu tarafından onaylanan bilgilendirme politikası, genel kurulda pay sahiplerinin bilgisine sunulur ve internet sitesinde kamuya açıklanır.



BATI EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Kavalar Mah. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
P1 Blok Kat:19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Göknar/Vergi Dairesi: 292 060 98 42

128

**YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



### 3. Yöntem ve Araçlar

Şirket, bilgilendirmelerinde aşağıdaki yöntem ve araçları kullanır:

- Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'a iletilen özel durum açıklamaları,
- Periyodik olarak KAP' a iletilen mali tablo ve dipnotlar, bağımsız denetim raporu, beyanlar ve faaliyet raporları,
- Kurumsal web sitesi,
- Yatırımcılar için hazırlanan bilgilendirme ve tanıtım dokümanları,
- Yatırımcı toplantıları,
- Sermaye Piyasası Düzenlemeleri uyarınca düzenlenmesi gereken izahname, sirküler, duyuru metinleri ve diğer dokümanlar,
- Yazılı ve görsel medya vasıtasıyla yapılan basın açıklamaları,
- Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi ve günlük gazeteler vasıtasıyla yapılan ilanlar ve duyurular.

### 4. Özel Durum Açıklamaları ve Yetkili Kişiler

Özel durum açıklamaları, Şirketin Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından hazırlanır ve Yönetim Kurulunca imza yetkisi verilmiş kişiler tarafından imzalanarak, belirlenen süreler dahilinde KAP'a bildirilir. Sermaye piyasası katılımcıları tarafından veya herhangi bir kuruluş/kişi tarafından iletilen yazılı ve sözlü bilgi talepleri, talep edilen bölümün sorumluluk alanı ile ilgili olması halinde, ticari sır niteliğinde olup olmadığı ve sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde yatırım kararlarını ve sermaye piyasası araçlarının değerini etkileyebilecek türden olup olmadığı değerlendirilerek ilgili bölüm tarafından cevaplanır. Yazılı ve görsel medyaya ve Reuters, Bloomberg, Foreks vb. veri dağıtım kanallarına yapılan basın açıklamaları, sadece Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür tarafından yazılı veya sözlü olarak yapılır.

### 5. Finansal Raporların Kamuya Açıklanması

Mali tablolar ve dipnotlar sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak hazırlanır. Mali tablolar ve dipnotları kamuya açıklanmadan önce Sermaye Piyasası hükümleri çerçevesinde Denetim Komitesi'nden alınan uygunluk görüşüyle Yönetim Kurulunun onayından geçirilir ve ilanına karar verilir. Mali tablolar, dipnotları ve varsa bağımsız denetim raporları KAP' a iletilerek kamuya açıklanır ve ayrıca Şirketin internet sitesinde de yayımlanır.

### 6. Kurumsal Web Sitesi

Kamunun aydınlatılmasında ve şeffaflığın sağlanmasında, Sermaye Piyasası mevzuatı, SPK ve BİAŞ karar ve düzenlemeleri ve SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri paralelinde Şirket'in web sitesi etkin olarak kullanılır.

### 7. Sermaye Piyasası Katılımcıları İle İletişim

Şirketin yurt içinde ve uluslararası sermaye piyasalarında tanınırlığını ve tercih edilirliliğini artırmak, gelişmekte olan piyasalarda yatırım yapan kuruluşlar için şirketi diğer şirketlere göre tercih edilir konuma getirmek amacıyla Şirket'in operasyonel ve mali performansının, vizyon, strateji ve hedeflerinin mevcut ve potansiyel pay sahiplerine en iyi şekilde anlatılmasını teminen, şirket üst yöneticileri ve Yatırımcı İlişkileri Birimi aracı kurumlarla, analistlerle ve yatırımcılarla sık sık bir araya gelir. Ayrıca bu amaçla, Şirket gerekli gördüğü konferans ve toplantılara katılır, gerektiğinde telekonferanslar düzenler.

Şirket, pay sahiplerinden gelen tüm toplantı taleplerine olumlu yanıt verme çabası içinde olur ve mümkün olan en üst düzeyde görüşme yapma olanağı sağlar. Düzenli olarak güncellenen web sitesi ve elektronik ortamda oluşturulan haberleşme listesine şirketle ilgili gelişmeler



bildirilerek pay sahiplerinin ve analistlerin Şirket'e dair gelişmeleri yakından takip edebilmeleri sağlanır. Sermaye piyasası katılımcıları ile yapılan, birebir görüşmelerde, henüz kamuya açıklanmamış içsel bilgiler açıklanmaz.

#### **8. Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi ve Günlük Gazeteler Vasıtasıyla Yapılan İlan ve Duyurular**

Sermaye Piyasası mevzuatı, Türk Ticaret Kanunu ve Şirket Esas Sözleşmesi gereği, Genel Kurul, ana sözleşme değişikliği, sermaye artırımını ve temettü ödemesine ilişkin gerekli duyurular Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi ve gerekirse günlük gazeteler vasıtası ile yapılır.

#### **9. Yazılı ve Görsel Medya Vasıtasıyla Yapılan Basın Açıklamaları**

Şirket tarafından, şirketle ilgili önemli gelişmeler hakkında, yazılı ve görsel medyaya kontrollü haber akışı sağlanarak, kamuoyu bilgilendirilir. Yaşanan gelişmenin içeriğine bağlı olarak, bu bilgilendirme basın toplantısı yolu ile de yapılabilir. Özel durum açıklaması yapılması yükümlülüğü doğuran hallerde basın açıklamalarına ilave olarak Özel Durum Açıklaması da yapılır.

#### **10. Analist Raporları**

Analist raporları, analist raporunu hazırlayan firmanın mülkiyeti olarak kabul edilir ve şirket web sitesinde yayımlanmaz. Analist raporlarında yer alan değerlemeler, tahminler veya gelir modelleri gözden geçirilmez, doğrulanmaz, onaylanmaz, sorumluluğu alınmaz ve yayılmaz. Buna karşılık talep halinde, kamunun yanlış bilgilendirilmesini önlemek amacıyla, analist raporlarında yer alan, sektör ve şirketle ilgili kamuya açık bilgilere dayalı ifadeler gözden geçirilebilir.

#### **11. Piyasada Dolaşan Asılsız Haberler**

Şirket hakkında, tasarruf sahiplerinin yatırım kararlarını veya sermaye piyasası araçlarının fiyatlarını etkileyebilecek öneme sahip, basın-yayın organları veya kamuoyunda çıkan ve şirketi temsile yetkili kişiler kaynaklı olmayan haber veya söylentilerin varlığı halinde, bunların doğru veya yeterli olup olmadığı konusunda açıklama yapılır. Çıkan haber içsel bilgi tanımına girecek önemde değil ise, konu hakkında prensip olarak herhangi bir açıklama yapılmaz. Bununla birlikte, mevzuat uyarınca özel durum açıklaması gerektirmeyen böyle bir haber hakkında açıklama yapılmasının faydalı olup olmayacağı hususu Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından değerlendirilir.

İlke olarak Şirket kaynaklı olmadığı, dedikodu, söylenti ve asılsız olduğu belirgin olan haberlerde herhangi bir yorumda bulunulmaz. Ancak Şirket ve yatırımcıların çıkarlarının korunması için gerekli görülürse, bu tür asılsız haberler için de açıklama yapılabilir.

#### **12. İçsel Bilginin Kamuya Açıklanana Kadar Gizliliğinin Sağlanmasına Yönelik Tedbirler**

İçsel bilgiye sahip Şirket çalışanları ile iletişim içinde olunan diğer taraflar, özel durumun oluşması sürecinde ve özel durumun oluşumundan KAP' ta açıklanmasına kadar geçecek süreçte, bu bilginin gizliliğini korumakla yükümlü oldukları hususunda bilgilendirilirler. Genel ilke olarak, Şirket nam ve hesabına çalışanlar henüz kamuya açıklanmamış, özel durum niteliğinde değerlendirilebilecek tüm bilgileri hiçbir surette üçüncü kişilerle paylaşamazlar. Bu kişiler tarafından istenmeden içsel bilginin üçüncü kişilere açıklanmış olduğunun belirlenmesi halinde, Sermaye Piyasası düzenlemeleri kapsamında, bilginin gizliliğinin sağlanamayacağı sonucuna ulaşırsa derhal özel durum açıklaması yapılır. Bilginin açıklanmasının ertelenmesi halinde ise erteleme kararı anında erteleme konusu bilgiye sahip olan kişilerin listesi çıkarılır



130  
BATI EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Kavalaçık Mh. 6030 Sk. Sınpaş Aqua City Sitesi  
Etiler Blok Kat:19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Gönderen Vergi Dairesi: 292 060 98 42

YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

ve gerektiğinde güncellenir. Hem bu kişilerin hem de bu kişiler dışında bilgiye sahip olan tarafların bilgilendirilmesi için gerekli çalışmalar yerine getirilerek makul tedbirler alınır.

### **13. Açıklanması Ertelenen Bilgilerle İlgili Haberler**

Şirket'in meşru çıkarlarının korunması amacıyla açıklanması ertelenen bir bilgi konusunda, bilginin gizliliğinin sağlanması için gerekli tüm tedbirlerin alınmasına rağmen basında haber çıkması halinde ilke olarak sessiz kalınır. Ancak Şirket ve yatırımcıların çıkarlarının korunması amacıyla gerekiyorsa, söz konusu haberler için açıklama yapılabilir. Erteleme süresince haber ile çelişen açıklama yapılmaz veya herhangi başka bir yorumda bulunulmaz. Süreç hakkında bilgi verilemeyeceği, gelişmeler netleşince kamuya açıklama yapılacağı ifade edilebilir.

### **14. Ortaklık Haklarının Kullanımına İlişkin Açıklamalar**

Sermaye Piyasası düzenlemeleri çerçevesinde pay sahiplerinin genel kurul, sermaye artırım, temettü ödemeleri, birleşme ve bölünme işlemleri hakkında izahname ve duyuru metinleri aracılığıyla bilgilendirilmeleri sağlanır. Söz konusu dokümanlar düzenlemede belirtilen yerlerin yanında Şirket internet sitesinde de ilan edilerek yatırımcıların bu dokümanlara erişimi kolaylaştırılır.

### **15. İdari Sorumluluğu Bulunan Kişilerin Belirlenmesi ve İçsel Bilgilere Erişimi Olanlar Listesinin Oluşturulması**

Şirket hisse senetlerinin değerini ve yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek, henüz kamuya açıklanmamış bilgileri 'içsel bilgi' olarak tanımlamaktadır. Yatırımcı ilişkileri Müdürlüğü içsel bilgilere erişimi olanların bir listesini tutar ve gerektiğinde listede güncellemeler yapılır. İçsel bilgilere erişimi olanlar listesi, Şirketin yönetsel ve denetsel organlarının üyeleri ve bu organların üyesi olmayan, doğrudan ya da dolaylı olarak şirket ile ilişkili içsel bilgilere düzenli erişen ve Şirketin gelecekteki gelişimini ve ticari hedeflerini etkileyen yönetsel kararlar verme yetkisi olan kişiler (İdari sorumluluğu bulunan kişiler) ile bu kişilerle yakından ilişkili kişileri ve ortaklık nam ve hesabına hareket eden ve içsel bilgilere doğrudan veya dolaylı şekilde düzenli veya arızî olarak erişimi olan diğer kişileri içermektedir. Söz konusu içsel bilgilere erişimi olanlar listesinde yer alan kişiler, Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından özel durumların, finansal ve operasyonel sonuçların kamuya açıklanmasına kadar, içsel bilgilerin korunması ve gizlilik kurallarına uymalarının sağlanması amacıyla listede buldukları hususunda imza karşılığı bilgilendirilir.

### **16. Beklentilerin ve Hedeflerin Açıklanması**

Bilgilendirme politikası çerçevesinde, gerekli görülen durumlarda aşağıda yer alan hususlar ve benzerleri hakkındaki beklentiler ve hedefler açıklanabilir.

- Kiralama veya ön satış hedefleri (adet ve kira / satış tutarı)
- Proje terminleri (tahmini başlangıç ve tamamlanma tarihleri)
- Kira veya satış hedefleri (teslim edilecek ünite adedi, satış tutarı)

Beklentilerde açıklanan bilgiler, dayanağı olmayan abartılı varsayımları, öngörülerini içeremez, yanıltıcı olamaz. Açıklamada, olası riskler, belirsizlikler ve diğer faktörler nedeniyle gerçekleşecek sonuçların beklentilerden sapabileceğine dair bir uyarıya yer verilir. Geleceğe yönelik tahminlerin daha sonra gerçekleşmeyeceğinin anlaşılması halinde, bu durum kamuya açıklanır ve söz konusu bilgiler revize edilir. Kamuyu bilgilendirme yetkisini haiz olan yöneticiler tarafından, beklentilerin açıklanmasında Yönetim Kurulunca karara bağlanmamış Şirket faaliyetlerini ve stratejilerini içeren konuların bulunmamasına dikkat edilir.



131  
E.ATI EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Kayaalanı No: 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Daire: 19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Göçmenler Vergi Dairesi: 292 060 98 42

YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

## 17. Sessiz Dönem

Şirket asimetrik bilgi dağılımını ve faaliyet sonuçları ile ilgili yetkisiz açıklamaları önlemek amacıyla takvim yılının belirli dönemlerinde finansal sonuçlar ve ilgili diğer konuları sermaye piyasası katılımcıları ile tartışmaktan kaçınır. Bu döneme "Sessiz Dönem" adı verilir. Sessiz Dönem, yılsonu sonuçlarının duyurulmasından altı hafta önce ve çeyrek dönem sonuçların duyurulmasından iki hafta önce başlayıp, açıklamaların yapılması ile sona ermektedir. Sessiz Dönem' de yatırımcı toplantıları gerçekleştirilebilir ancak bu toplantılarda yatırımcılar ve analistlerle paylaşılacak bilgiler ilgili ara dönem öncesindeki sonuçlarla ve şirketin uzun vadeli stratejileri ile sınırlı tutulur.

### **Kâr Dağıtım Politikası**

Şirket; Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı, diğer ilgili mevzuat ile Esas Sözleşme'nin kar dağıtımını ile ilgili maddesi çerçevesinde kar dağıtımını yapmaktadır. Kar dağıtımının belirlenmesinde, ilgili tebliğlerde gerçekleşen değişimler ve gelişmeler, uzun vadeli Şirket stratejisi, Şirket'in sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, karlılık ve nakit durumu dikkate alınır.

Kar dağıtımını ve yıllık temettü ödemesi kararı, her yıl Yönetim Kurulu tarafından Genel Kurul'un onayına sunulacak bir teklife tabidir. Bu bağlamda, Yönetim Kurulu, temettü miktarı ile beraber karların dağıtımını teklif edip etmeyeceğine karar verebilir ve pay sahipleri, genel kurul marifetiyle, bu öneriyi kabul veya reddedebilir.

Yönetim Kurulu karın dağıtılmasına karar vermesi halinde ilke olarak, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde hazırlanan ve bağımsız denetime tabi tutulan finansal tablolarla yer alan net dönem karı esas alınarak, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde hesaplanan "dağıtılabilir dönem karı"nın asgari %20'si nakit veya bedelsiz hisse şeklinde dağıtılır. Genel Kurul'da alınacak karara bağlı olarak dağıtılacak temettü, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilir.

Yönetim Kurulunun teklifi üzerine Genel Kurul, kar dağıtım kararı verilen genel kurul toplantısının yapıldığı hesap döneminin son gününü geçmemek şartıyla kar payı dağıtım tarihi belirleyebilir. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır.

Şirket prensip olarak kar payı avansı dağıtmamaktadır.

Yönetim Kurulu, genel kurula yukarıda belirtilen oranın altında temettü dağıtmayı veya temettü dağıtmamayı teklif ederse, bu tür bir teklifin dayanağı pay sahiplerine açıklanacaktır.

### **Bağış ve Yardım Politikası**

Şirket kamuya yararlı vakıflara, vakıflara ve derneklere, kamu kurum ve kuruluşlarına, belediyelere, köylere, üniversitelere, bilimsel araştırma geliştirme faaliyetinde bulunan kurumlara ve kuruluşlara, öğretim kurumlarına, öğrencilere ve bu gibi kişi ve kuruluşlara; deprem, su baskını, çığ gibi doğal afetler neticesinde o bölgedeki ilgili kamu kuruluşu, il özel idaresi ve Kızılay ve benzeri kuruluşlara bağış ve yardımda bulunabilir.

Yönetim Kurulu her hesap dönemi için yapılacak bağış ve yardımların üst sınırına dair önerisini olağan genel kurul toplantılarında genel kurulun onayına sunar ve üst sınır genel kurul tarafından belirlenir.

Sona eren hesap döneminin sonuçlarını görüşmek üzere toplanan olağan genel kurullarda sona eren hesap döneminde gerçekleşen bağış ve yardımlarla ilgili olarak genel kurula bilgi verilir.



132  
BATI EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Kayalar Mh. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Daire:19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Gözetim Vergi Dairesi: 292 060 90

132  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

**17.5. Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan ihraççının pay sahipleri ile ilişkiler biriminin faaliyetleri ile bu birimin yöneticisi hakkında bilgi**

İzahname tarihi itibarıyla sermaye piyasası lisanslarına sahip personel istihdam edilmemiştir. Şirket'in Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında paylarının ilk defa halka arz edilmesi ve borsada işlem görmeye başlaması için Kurul'a başvuran ortaklık olarak, yatırımcı ilişkileri bölümü oluşturarak, bu kapsamdaki yükümlülüklerini, paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 6 ay içerisinde yerine getirmesi gerekmektedir. Şirket bu doğrultuda payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 6 ayı geçmeyecek şekilde en kısa sürede mevzuatta yer alan şartları sağlayan personel atamasını gerçekleştirecektir. Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün başlıca faaliyetlerinin aşağıdaki gibi olması planlanmaktadır:

- Genel Kurul toplantılarının yürürlükteki mevzuata, Esas Sözleşme'ye ve diğer şirket içi düzenlemelere uygun yapılmasını sağlamak,
- Genel Kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve Genel Kurul toplantısının ilgili mevzuata, Şirket Esas Sözleşmesi'ne ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak,
- Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus dahil sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek, mevzuat gereği yapılan açıklamaların yanı sıra kamuoyu ile iletişimin koordinasyonunu sağlamak, yatırımcılarla görüşmeler gerçekleştirmek.

**18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER**

**18.1. İzahnamede yer alan her bir finansal tablo dönemi için ortalama olarak veya dönem sonları itibarıyla personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli ise belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibarıyla personelin dağılımı hakkında açıklama**

31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihleri itibarıyla personel sayısı sırasıyla 12, 12, 13, 13'tür. Şirket'in devam eden projelerindeki ihtiyaca bağlı olarak (örneğin yeni bir projeye başlanması veya mevcut bir projenin tamamlanması) personel sayısında değişiklik olabilmektedir. Personel, ağırlıklı olarak Şirket merkezinin yer aldığı Denizli ilinde görev yapmaktadır.

**18.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları**

**18.2.1. Yönetim kurulu üyelerinin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi**

Yoktur.

**18.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi**

Yoktur.

**18.2.3. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi**

Yoktur.



**BATI EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
Kayalar Mah. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Daire 19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Gökçimen Vergi Dairesi: 292 060 98 43

133

**YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

## 19. ANA PAY SAHİPLERİ

19.1. İhraççının bilgisi dahilinde son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade

Şirket'in 15.08.2023 tarihinde gerçekleştirilen Genel Kurul toplantısı ve işbu izahname tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Ticaret Unvanı	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
	15.08.2023		Son Durum İtibarıyla	
	TL	%	TL	%
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.	249.375.000	47,50	249.375.000	47,50
Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.	217.875.000	41,50	217.875.000	41,50
Hürsan Havlu Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş.	47.250.000	9,00	47.250.000	9,00
Derya Baltalı	10.500.000	2,00	10.500.000	2,00
<b>Toplam</b>	<b>525.000.000</b>	<b>100</b>	<b>525.000.000</b>	<b>100</b>

Şirket'in izahname tarihi itibarı ile dolaylı ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

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

Tüzel kişi ortaklar olan Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş., Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Hürsan Havlu Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin ortaklık yapıları ise aşağıdaki gibidir:

Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş. Ortaklık Yapısı:

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

Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ortaklık Yapısı:

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



BATI EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Kavalar Sok. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
11 Blok Daire:19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Göktürk / Vergi Dairesi: 292 060 9842

34

YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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

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

**19.2. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarına ilişkin bilgi veya bulunmadığına dair ifade**

Oyda imtiyazlı pay bulunmamaktadır.

### 19.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 525.000.000 TL olup tamamı muvazaadan arı bir şekilde tamamen ödenmiştir. Bu sermaye her biri 1,00 TL itibari değerinde 525.000.000 adet paya ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 3.307.500 adet karşılığı 3.307.500 TL'den, B grubu nama 2.992.500 adet karşılığı 2.992.500 TL'den ve C grubu hamiline 518.700.000 adet karşılığı 518.700.000 TL'den oluşmaktadır.

Grubu	Nama / Hamiline	İmtiyazların Türü* ve Kimin Sahip Olduğu	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı vardır. A grubu paylara Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.; Hürsan Havlu Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Derya Baltalı sahiptir	1	3.307.500	Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.: %0,50 Hürsan Havlu Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş.: %0,11 Derya Baltalı: %0,02
B	Nama	Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı vardır. B grubu paylara Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş. sahiptir.	1	2.992.500	%0,57
C	Hamiline	İmtiyazı bulunmamaktadır.	1	518.700.000	%98,80
<b>Toplam</b>				<b>525.000.000</b>	<b>%100,00</b>

\* Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu üyeleri 2 adedi bağımsız yönetim kurulu üyesi olmak üzere 5 adedi (B) grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından; 1 adedi bağımsız yönetim kurulu üyesi olmak üzere 3 adedi (A) grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir.

**19.4. İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı,**



BATI EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Kıyalanın. 0030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
1 Blok/Daire:19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Göknar Vergi Dairesi: 292 060 98 42

MENKUL DEĞERLER A.Ş.

**yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler**

Şirket ortaklarından Derya Baltalı aynı zamanda Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de %59,8 pay oranına, Hürsan Havlu Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş. de ise %50,2 pay oranına sahip ortaktır. Bu sebeple, Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Hürsan Havlu Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş. de sahip olduğu pay oranları dikkate alındığında Derya Baltalı Şirket'te yönetim hakimiyetine ve kontrol gücüne sahip ortaktır.

Öte yandan, Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş. yönetim kurulu üyelerinin seçiminde imtiyazı olan (B) grubu paylara sahip olup, esas sözleşmenin 14. ve 15. maddelerinde yönetim kurulu üyelerinin 2 adedi bağımsız yönetim kurulu üyesi olmak üzere 5 adedi (B) grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından; 1 adedi bağımsız yönetim kurulu üyesi olmak üzere 3 adedi (A) grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçileceği, yönetim kurulunun en az üçü (B) grubu pay sahipleri tarafından aday gösterilerek seçilmiş olan üyelere olmak üzere toplam en az 5 üyenin hazır olması şartıyla toplanacağı ve kararlarını en az beş üyenin olumlu oyu ile alacağı hükme bağlanmıştır.

Bu kapsamda, esas sözleşme ile hakimiyet kötüye kullanılmasını engellenmesi adına bir denge kurulmuş olduğu değerlendirilmektedir. Ayrıca, Esas Sözleşme'de yer alan aşağıda yer verilen hükümlerin hakimiyetin kötüye kullanılmasının engellenmesine katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

Esas Sözleşme'nin:

- "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesine göre Yönetim kurulu üyeleri; 2 adedi bağımsız yönetim kurulu üyesi olmak üzere 5 adedi (B) grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından; 1 adedi bağımsız yönetim kurulu üyesi olmak üzere 3 adedi (A) grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.
- "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesine göre Yönetim kuruluna 3 (üç)'ten az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.
- "Yönetim Kurulu Toplantıları" başlıklı 15'inci maddesine göre Yönetim kurulu en az üçü (B) grubu pay sahipleri tarafından aday gösterilerek seçilmiş olan üyelere olmak üzere toplam en az 5 (beş) üyenin hazır olması şartıyla toplanır ve kararlarını en az 5 (beş) üyenin olumlu oyu ile alır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır.
- "Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum" başlıklı 16'ncı maddesine göre Kurul tarafından uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan Yönetim Kurulu kararları geçersiz olup Esas Sözleşme'ye aykırı sayılır.
- "Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum" başlıklı 16'ncı maddesine göre Yönetim Kurulu'nda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Kurul'un kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

**19.5. İhraççının yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi**

Yoktur.



**BATI EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
Kayaalar Mah. 1030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Daire: 19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Göçmen Vergi Dairesi: 292 060 98 42

136

**YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**



**19.6. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri**

Şirket'in sermayesindeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortak bulunmamaktadır.

**20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER**

**20.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibarıyla ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama**

İzahnamede yer alan hesap dönemleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflarından ticari alacakları, ticari borçları, ticari olmayan alacakları ve ticari olmayan borçları aşağıda yer alan tablolarda paylaşılmıştır.

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

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

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

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



**BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
Kuyular Mh. 6930 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
11 Blok Daire:19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Gölpazarı Vergi Dairesi. 292 060 98 41

137

**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

İzahnameye konu dönemler itibarıyla ilişkili taraflardan alımlar ve ilişkili taraflara satımlara ilişkin detaylı bilgi aşağıda paylaşılmaktadır.

### 30.06.2023

Alımlar	Ticari Mal	Hizmet	Satıştan İade	Kira Giderleri	Finansman Giderleri	Duran Varlık Alımı	Diğer	Toplam
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	-	-	-	-	2.618.424	-	-	2.618.424
Royal Ev Tekstil Pazarlama Tic.Ltd.Şti.	-	19.760	-	-	-	-	-	19.760
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	330.598	-	-	-	-	-	330.598
Piramid Petrol Enerji San.ve Tic.Ltd.Şti.	-	20.759	-	-	-	-	-	20.759
Deniz Tekstil San.Tic.A.Ş.	-	-	-	-	3.171.979	-	-	3.171.979
Hürsan Havlu Üretim San.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	-	2.255.025	-	-	2.255.025
Kızılbük GYO A.Ş.	-	1.224	-	-	-	-	-	1.224
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	-	-	-	-	5.844	5.844
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>372.341</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8.045.428</b>	<b>-</b>	<b>5.844</b>	<b>8.423.613</b>

Satımlar	Ticari Mal	Hizmet	Vade Farkı	Kira Geliri	Duran Varlık Satımı	İade	Diğer	Toplam
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	-	-	-	1.800	-	-	-	1.800
Deniz Tekstil San.Tic.A.Ş.	-	-	-	87.283	-	-	47.688	134.971
Royal Ev Tekstil Paz.Tic.Ltd.Şti.	-	-	-	-	-	-	70.902	70.902
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>89.083</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>118.590</b>	<b>207.673</b>

### 31.12.2022

Alımlar	Ticari Mal	Hizmet	Satıştan İade	Kira Giderleri	Finansman Giderleri	Duran Varlık Alımı	Diğer	Toplam
Piramid Petrol Enerji San.ve Tic.Ltd.Şti.	-	53.613	-	-	-	-	-	53.613
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	-	-	-	140.023	17.668.025	-	-	17.808.048
Sinpaş Aqua City Denizli Toplu Yapı Site Yön.	-	1.265.378	-	-	-	-	-	1.265.378



Royal Ev Tekstil Pazarlama Tic.Ltd.Şti.	-	51.592	-	-	-	-	-	51.592
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	11.121	-	-	-	-	-	11.121
Piramid Petrol Enerji San.ve Tic.Ltd.Şti.	-	54.376	-	-	-	-	-	54.376
Deniz Tekstil San.Tic.A.Ş.	-	-	-	4.500	19.969.273	-	-	19.973.773
Hürsan Havlu Üretim San.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	-	5.314.406	-	-	5.314.406
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	-	7.237	-	-	-	-	-	7.237
<b>Toplam</b>	-	<b>1.443.317</b>	-	<b>144.523</b>	<b>42.951.704</b>	-	-	<b>44.539.544</b>

Satımlar	Ticari Mal	Hizmet	Vade Farkı	Kira Geliri	Duran Varlık Satımı	İade	Diğer	Toplam
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	-	-	-	3.600	-	-	-	3.600
Deniz Tekstil San.Tic.A.Ş.	-	85.515	-	137.467	-	-	-	222.982
Royal Ev Tekstil Paz.Tic.Ltd.Şti.	-	35.871	-	-	-	-	-	35.871
Sinpaş Aqua City Denizli Toplu Yapı Site Yön.	-	132.847	-	-	-	-	-	132.847
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	461.914	-	-	-	-	461.914
<b>Toplam</b>	-	<b>254.233</b>	<b>461.914</b>	<b>141.067</b>	-	-	-	<b>857.214</b>

### 31.12.2021

Alımlar	Ticari Mal	Hizmet	Satıştan İade	Kira Giderleri	Finansman Giderleri	Duran Varlık Alımı	Diğer	Toplam
Piramid Petrol Enerji San.ve Tic.Ltd.Şti.	-	7.587	-	-	-	-	-	7.587
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	-	719	-	-	11.153.136	-	-	11.153.855
Sinpaş Aqua City Denizli Toplu Yapı Site Yöneticiliği	-	-	-	-	-	-	-	-
Royal Ev Tekstil Pazarlama Tic.Ltd.Şti.	-	25.653	-	-	-	-	-	25.653
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	3.159	-	-	-	-	-	3.159
Deniz Tekstil San.Tic.A.Ş.	-	-	-	4.560	5.652.322	-	-	5.656.882



**BAT EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
 Kayaalar Mah. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
 F1 Blok Daire: 19 Merkezefendi DENİZLİ  
 Elektronik Vergi Dairesi: 292 060 98 47

139

**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Hürsan Havlu Üretim San.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	-	2.066.339	-	-	2.066.339
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	1.581.330	-	12.948	-	-	5.790	-	1.600.068
<b>Toplam</b>	<b>1.581.330</b>	<b>37.118</b>	<b>12.948</b>	<b>4.560</b>	<b>18.871.797</b>	<b>5.790</b>	<b>-</b>	<b>20.513.543</b>

Satımlar	Ticari Mal	Hizmet	Vade Farkı	Kira Geliri	Duran Varlık Satımı	İade	Diğer	Toplam
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	-	-	-	3.600	-	-	-	3.600
Deniz Tekstil San.Tic.A.Ş.	4.800.000	18.422	-	82.079	-	-	-	4.900.501
Royal Ev Tekstil Paz.Tic.Ltd.Şti.	-	5.568	-	2.500	-	-	-	8.068
Sinpaş Aqua City Denizli Toplu Yapı Site Yöneticiliği	-	91.914	-	-	-	-	-	91.914
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	165.618	5.284	462.968	-	-	-	-	633.870
<b>Toplam</b>	<b>4.965.618</b>	<b>121.188</b>	<b>462.968</b>	<b>88.179</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.637.953</b>

### 31.12.2020

Alımlar	Ticari Mal	Hizmet	Satıştan İade	Kira Giderleri	Finansman Giderleri	Duran Varlık Alımı	Diğer	Toplam
Piramid Petrol Enerji San.ve Tic.Ltd.Şti.	-	11.975	-	-	-	-	-	11.975
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	-	292.556	-	33.000	19.523.600	-	-	19.849.156
Sinpaş Aqua City Denizli Toplu Yapı Site Yöneticiliği	-	261.812	-	-	-	-	-	261.812
Royal Ev Tekstil Pazarlama Tic.Ltd.Şti.	-	5.261	-	-	-	-	-	5.261
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	88.578	-	-	-	-	-	88.578
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	-	59	-	-	-	-	-	59
Deniz Tekstil San.Tic.A.Ş.	-	-	-	3.600	6.747.617	-	-	6.751.217
Hürsan Havlu Üretim San.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	-	2.298.717	-	-	2.298.717
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	8.428	-	-	-	-	8.428
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>660.241</b>	<b>8.428</b>	<b>36.600</b>	<b>28.569.934</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>29.275.203</b>



**BATI EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
Kayalar Yolu 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Daire: 19 Merkezefendi ADENİZLİ  
Göçmenler Vergi Dairesi: 292 060 98 42

140

**KYOTIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Satımlar	Ticari Mal	Hizmet	Vade Farkı	Kira Geliri	Duran Varlık Satımı	İade	Diğer	Toplam
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	39.149.500	7.362.401	-	3.600	750	-	-	46.516.251
Deniz Tekstil San.Tic.A.Ş.	35.028.500	22.052	-	38.520	-	-	-	35.089.072
Royal Ev Tekstil Paz.Tic.Ltd.Şti.	-	28.069	-	30.000	-	-	-	58.069
Hürsan Havlu Üretim San.Tic.A.Ş.	8.242.000	-	-	-	-	-	-	8.242.000
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	1.042	-	-	-	-	-	1.042
Sinpaş Aqua City Denizli Toplu Yapı Site Yöneticiliği	-	78.476	-	-	-	-	-	78.476
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	375.547	1.102	544.777	-	-	-	14.348	935.774
<b>Toplam</b>	<b>82.795.547</b>	<b>7.493.142</b>	<b>544.777</b>	<b>72.120</b>	<b>750</b>	<b>-</b>	<b>14.348</b>	<b>90.920.684</b>

## 20.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihracının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi

İzahnameye konu finansal dönemlerde ilişkili tarafların, net satış hasılatındaki payı aşağıdaki gibidir:

	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş
	01.01.2020-31.12.2020	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2022-30.06.2022	01.01.2023-30.06.2023
Hasılat	24.000.122	35.568.985	85.846.878	47.251.251	36.815.790
Hasılatın içindeki ilişkili taraf hasılatı		4.800.000	3.700.000		

## 21. DİĞER BİLGİLER

### 21.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

İşbu izahname tarihi itibarıyla Şirket'in çıkarılmış sermayesi 525.000.000 TL'dir. Bahsi geçen sermaye beheri 1 TL nominal değerli 525.000.000 adet paya bölünmüştür.

### 21.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı

Şirket SPKn hükümlerine göre SPK'nın 27.07.2023 tarih ve E-12233903-340.02-40139 sayılı yazısı ile bildirilen 20.07.2023 tarih ve 40/832 sayılı Kurul kararı ile kayıtlı sermaye sistemine geçmiştir. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 2.500.000.000 TL'dir.



**BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

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

141

**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

**21.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla sermayenin %10'undan fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi**

Fiili dolaşımda olan pay yoktur.

Şirket'in ödenmiş sermayesi 525.000.000 TL'dir. İzahnamede yer alan gereken finansal tablo dönemlerinde (2020, 2021, 2022 yılları ile 01.01.2023-30.06.2023 dönemi) Şirket sermayesi 1 (bir) kere aynı olarak artırılmıştır:

- Denizli Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 31.05.2022 tarihinde tescil ederek, 31.05.2022 tarihli ve 10588 sayılı Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilen 26.05.2022 tarihli olağanüstü Genel Kurul toplantı tutanağı uyarınca Şirket sermayesi 5.000.000 TL'den 500.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Artırılan 495.000.000 TL sermayenin tamamı Ortak Alacaklarının (Ortaklara Borçlar Hesabı) sermayeye eklenmesi sonucu ödenmiştir.

**21.4. Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve niteliği hakkında bilgi**

Yoktur.

**21.5. İhraççının paylarından, kendisi tarafından bizzat tutulan veya onun adına tutulan veya bağlı ortaklıklarının sahip oldukları ihraççı paylarının adedi, defter değeri ve nominal değeri**

Yoktur.

**21.6. Varanlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi**

Yoktur.

**21.7. Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi**

Yoktur.

**21.8. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi**

İzahnamede yer alan gereken finansal tablo dönemlerinde (2020, 2021, 2022 yılları ile 01.03.2023-30.06.2023 dönemi) Şirket sermayesi 2 (iki) kere artırılmıştır:

- Denizli Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 31.05.2022 tarihinde tescil ederek, 31.05.2022 tarihli ve 10588 sayılı Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilen 26.05.2022 tarihli olağanüstü Genel Kurul toplantı tutanağı uyarınca Şirket sermayesi 5.000.000 TL'den 500.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Artırılan 495.000.000 TL sermayenin tamamı Ortak Alacaklarının (Ortaklara Borçlar Hesabı) sermayeye eklenmesi sonucu ödenmiştir.

Denizli Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 27.02.2023 tarihinde tescil ederek, 27.02.2023 tarihli ve 10778 sayılı Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilen 27.02.2023 tarihli olağanüstü Genel Kurul toplantı tutanağı uyarınca Şirket sermayesi 500.000.000 TL'den 525.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Artırılan 25.000.000 TL sermayenin tamamı nakden karşılanmıştır.



Ayrıca Kurul'un 27.07.2023 tarih ve E-12233903-340.02-40139 sayılı yazısı ile bildirilen 20.07.2023 tarih ve 40/832 sayılı Kurul kararını takiben gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm amacıyla yapılan ve Denizli Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 16.08.2023 tarihinde tescil edilerek, 16.08.2023 tarihli ve 10894 sayılı Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilen Esas Sözleşme değişiklikleri ile Şirket'in pay gruplarında da değişiklik yapılmıştır.

İşbu izahname tarihi itibarıyla İhraççı'nın sermayesini temsil eden paylar A, B ve C olarak 3 (üç) gruba ayrılmıştır. Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca A ve B grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyeleri; 2 adedi bağımsız yönetim kurulu üyesi olmak üzere 5 adedi (B) grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından; 1 adedi bağımsız yönetim kurulu üyesi olmak üzere 3 adedi (A) grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. C grubu paylara ise herhangi bir imtiyaz tanınmamıştır.

Grubu	Nama / Hamiline	İmtiyazların Türü ve Kimin Sahip Olduğu	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı vardır. A grubu paylara Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.; Hürsan Havlu Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Derya Baltalı sahiptir	1	3.307.500	Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.: %0,50 Hürsan Havlu Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş.: %0,11 Derya Baltalı: %0,02
B	Nama	Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı vardır. B grubu paylara Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş. sahiptir.	1	2.992.500	%0,57
C	Hamiline	İmtiyazı bulunmamaktadır.	1	518.700.000	%98,80
<b>Toplam</b>				<b>525.000.000</b>	<b>%100,00</b>

**21.9. İhraççının son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar**

Yoktur.

**21.10. İhraççının mevcut durum itibarıyla paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi**

Yoktur.

**21.11. İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ihraççı halihazırda halka açık bir ortaklık ise ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi**

Yoktur.

**21.12. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler**

Esas Sözleşme'nin tam metnine [www.batiegegyo.com.tr](http://www.batiegegyo.com.tr) adresinden ulaşılması mümkündür. Esas Sözleşme'nin 1 (bir) örneğine işbu izahnamenin ekinde de yer verilmiştir.

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı



**BATIEGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
Kayaalp Mah. 61/30 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Daire: 19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Göçmen Vergi Dairesi: 292 060 9842

143

**BATIEGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 (üç) yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz 8 (sekiz) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu ilk toplantısında (B) grubu pay sahipleri tarafından aday gösterilerek seçilen üyeler arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer. Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, Şirket'in internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına yönetim kurulu toplantılarına katılacak gerçek kişinin değişmesi halinde, bu husus da derhal tescil ve ilan edilir; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, Şirket'in internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir. Yönetim kuruluna 3 (üç)'ten az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

Esas Sözleşme'nin aynı maddesi uyarınca A ve B grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. (A) ve (B) grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyeleri; 2 adedi bağımsız yönetim kurulu üyesi olmak üzere 5 adedi (B) grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından; 1 adedi bağımsız yönetim kurulu üyesi olmak üzere 3 adedi (A) grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanınan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca Yönetim Kurulu, 2023-2027 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz. Sermaye artırımlarında; (A) grubu paylar karşılığında (A) grubu, (B) grubu paylar karşılığında (B) grubu ve (C) grubu paylar karşılığında (C) grubu yeni paylar çıkarılır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü (C) grubu olarak çıkarılır.

Esas Sözleşme'nin "Şirketin Yönetim, Temsil ve İlzamı" başlıklı 18'inci maddesi uyarınca Şirket, Şirket, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur. Yönetim kurulu, TTK, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve genel kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder. Yönetim kurulu düzenleyeceği bir iç yönerge ile, yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge Şirket'in yönetimini düzenler; bunun için gerekli olan görevleri, yetkileri, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Yönetim kurulu, istem üzerine pay sahiplerini ve korunmaya değer menfaatlerini ikna edici bir biçimde ortaya koyan alacaklıları, bu iç yönerge hakkında, yazılı olarak bilgilendirir. Yönetim, devredilmediği takdirde, yönetim kurulunun tüm üyelerine aittir. Temsil yetkisi çift imza ile kullanılmak üzere yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu, temsil yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır.



BAT EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Kayaalar Mh. 6330 Sk. Sinpaş Akçe City Sitesi  
F1 Blok Daire: 19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Göktürk Vergi Dairesi: 292 060 98.42

144

MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Esas Sözleşme'nin "Yöneticilere İlişkin Yasaklar" başlıklı 20'nci maddesi uyarınca Yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenen kriterlere göre bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve her hâlıkârda toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Bu hususta TTK'nın 393 üncü maddesi hükmü saklıdır. Yöneticilere ilişkin yasakların belirlenmesinde ve uygulanmasında Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması zorunlu ilkelerine ve TTK'nın ilgili hükümlerine uygun hareket edilir.

### 21.13. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ihraççının amaç ve faaliyetleri

Esas Sözleşme'nin "Şirket'in Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5'inci maddesi uyarınca; Şirket'in amacı ve faaliyet konusu "gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek" şeklinde tanımlanmıştır.

### 21.14. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri

Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzami, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 (üç) yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz 8 (sekiz) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu ilk toplantısında (B) grubu pay sahipleri tarafından aday gösterilerek seçilen üyeler arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer. Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, Şirket'in internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına yönetim kurulu toplantılarına katılacak gerçek kişinin değişmesi halinde, bu husus da derhal tescil ve ilan edilir; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, Şirket'in internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir. Yönetim kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları ve TTK ve sermaye piyasası mevzuatının gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen koşulları taşımaları şarttır. Üyeliği sona erdiren sebepler seçilmeye de engeldir. Yönetim kurulu, TTK, Sermaye Piyasası Kanunu, şirket esas sözleşmesi, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya esas sözleşme ile Genel Kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda yönetim kurulu karar almaya yetkilidir.

Yönetim kuruluna 3 (üç)'ten az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

(A) ve (B) grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyeleri; 2 adedi bağımsız yönetim kurulu üyesi olmak üzere 5 adedi (B) grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından; 1 adedi bağımsız yönetim kurulu üyesi olmak üzere 3 adedi (A) grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında



BAĞE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Kayalar Mah. 503. Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Daire 19 Merkezefendi / ÜSKÜDAR  
Göknar Vergi Dairesi: 292 060 99 47

145

BAĞE GAYRİMENKUL  
YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.

Yönetim kurulu üyeleri, gündemde ilgili bir maddenin bulunması veya gündemde madde bulunmasa bile haklı bir sebebin varlığı halinde, genel kurul kararıyla her zaman görevden alınabilir.

Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelere ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir.

Şirket tarafından Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi 17.08.2023 tarih ve 2023/33 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile kurulmuştur. Ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin oluşturulmasına gerek bulunmadığından, Şirket, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de yerine getirmesine karar verilmiştir.

Komite üyeleri aşağıdaki gibidir:

Komite Adı	Başkan	Üye
Denetimden Sorumlu Komite	Ömer Okan Çağlar	Bahattin Işık – Mehmet Bulut
Kurumsal Yönetim Komitesi	Bahattin Işık	Mehmet Bulut – Ömer Okan Çağlar
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Mehmet Bulut	Bahattin Uşuk – Ömer Okan Çağlar

Komitelerin görev tanımları ve çalışma esaslarına ilişkin bilgiler işbu izahname bölüm 17.3'te yer almaktadır.

#### 21.15. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi

Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca, Şirket'in çıkarılmış sermayesi, beheri 1,00 TL (bir Türk Lirası) değerinde 3.307.500 adet A grubu, beheri 1,00 (bir) TL değerinde 2.992.500 adet B Grubu ve beheri 1,00 (bir) TL değerinde 518.700.000 adet C grubu paya ayrılmış toplam 525.000.000 TL değerindedir. A ve B grubu payla nama; C grubu paylar hamiline yazılı paylardır.

Sermaye artırımlarında; (A) grubu paylar karşılığında (A) grubu, (B) grubu paylar karşılığında (B) grubu ve (C) grubu paylar karşılığında (C) grubu yeni paylar çıkarılır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü (C) grubu olarak çıkarılır.

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca; A ve B grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyeleri; 2 adedi bağımsız yönetim kurulu üyesi olmak üzere 5 adedi (B) grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından; 1 adedi bağımsız yönetim kurulu üyesi olmak üzere 3 adedi (A) grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca, Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz. Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Sermaye Piyasası Kurulu kararı ile ortadan kalkar.



Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

#### 21.16. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar

Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca, Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz. Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Sermaye Piyasası Kurulu kararı ile ortadan kalkar. Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

#### 21.17. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi:

Genel Kurul'a ilişkin usul ve esaslar Esas Sözleşme'nin 22 maddesinde düzenlenmektedir. Genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır. Genel kurul, süresi dolmuş olsa bile, yönetim kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da, görevleri ile ilgili konular için, genel kurul toplantıya çağrılabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkan bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurul toplantıya çağrılabilir. TTK'nın 411 ve 416 ncı maddesi hükümleri saklıdır.

Yönetim kurulu, genel kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içermek amacıyla ve asgari olarak T.C. Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan unsurları içermek suretiyle; toplantı yerine giriş ve hazırlıklar, toplantının açılması, toplantı başkanlığının oluşturulması, toplantı başkanlığının görev ve yetkileri, gündemin görüşülmesine geçilmeden önce yapılacak işlemler, gündem ve gündem maddelerinin görüşülmesi, toplantıda söz alma, oylama ve oy kullanma usulü, toplantı tutanağının düzenlenmesi, toplantı sonunda yapılacak işlemler, toplantıya elektronik ortamda katılma, Bakanlık temsilcisinin katılımı ve genel kurul toplantısına ilişkin belgeler, iç yönergede öngörülmemiş durumlar, iç yönergenin kabulü ve değişiklikler hususlarını içeren bir iç yönerge hazırlar ve genel kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir. Gerekli takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağrılır. Olağanüstü genel kurul, TTK ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Yönetim kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanacak "pay sahipleri çizelgesi"ne göre hazırlar.



Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, TTK ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

Esas Sözleşme'nin 23'üncü maddesi gereği, Şirket'in genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK'nın 1527 nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkan tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

Şirket genel kuruluna elektronik ortamda katılım, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

#### **21.18. İhraççının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:**

Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri SPK'nın iznine tabidir.

#### **21.19. Payların devrine ilişkin esaslar:**

Pay devirleri SPK'n ve TTK'nın ilgili hükümleri çerçevesinde yapılacaktır. Esas Sözleşme'nin "İmtiyaz Tanınan Menkul Kıymetler" başlıklı 9'uncu maddesi uyarınca, Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

#### **21.20. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:**

Yoktur.

## **22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER**

Şirket'in faaliyetlerini yürütmesi amacıyla imzaladığı önemli sözleşmeler genel olarak kira sözleşmeleri, finansman sözleşmeleri, yüklenici ana sözleşmesi ve ön ödemeli konut satış sözleşmesinden oluşmaktadır.

### **Kira Sözleşmeleri**

Şirket Kiraya Veren sıfatıyla 27 adet kira sözleşmesi imzalamıştır. Kira sözleşmelerine ilişkin detaylar, aşağıda yer almaktadır:

#### **AquaMall Mağaza Kira Sözleşmeleri:**

Şirket, 68 adet mağaza için toplamda 26 adet kira sözleşmesi akdetmiştir. Kira sözleşmeleri Şirket'in standart tip sözleşmesi olup kiracının kiralanan yeri AVM saatlerinde açık tutma zorunluluğu, kiralamanın onaylayacağı sigortaları yapma ve yenileme, temerrüt durumunda tüm kira bedellerinin muaccel hale gelmesi gibi hükümler içermektedir. Sözleşmelerin süresi genellikle 5 yıldır. Türk Borçlar Kanunu uyarınca, belirli süreli işyeri kira sözleşmeleri kiracının süre bitiminden en az 15 gün evvel sözleşmeyi feshedeceğini kiralayana bildirmemesi



148  
EĞE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Kayaalpın, 6030 Sk. Sırpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Daire:19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Göklühan Vergi Dairesi: 292 060 98 42

MEKTA YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

durumunda kendiliğinden birer yıllık sürelerle uzamaktadır. Kiralayanın, belli özel sebepler olmaksızın yalnızca süre bitimini öne sürerek sözleşmeyi feshedemeyeceği düzenlenmiştir. Genel olarak kira sözleşmeleri tahtında kararlaştırılan kira bedelleri aylık net satış hasılatın belirli bir yüzdesi ve bir sabit bedelin toplamı olarak öngörülmüştür. Kira artışının sözleşmelerinin çoğunda müteakip yıllarda TÜİK tarafından belirlenen TÜFE oranında yapılması öngörülmektedir.

Kira bedeli ödemesi ile ilgili düzenlemelerin bir kısmı döviz cinsindedir, ancak Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karar'da yapılan değişiklik ile getirilen yasaklar çerçevesinde kira bedelleri ek protokoller yoluyla veya fiilen TL cinsinden ödenmektedir.

### **Metro Grossmarket Kira Sözleşmesi:**

Şirket 17.12.2013 tarihinde Metro Grossmarket Bakırköy Alışveriş Hizmetleri Ticaret Limited Şirketi ile Kira Sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşme kapsamında finansmanı Şirket tarafından yapılmak kaydı ile Metro tarafından bir hipermarket inşa edilecek ve sözleşme konusu olan hipermarket ve ilişkili alanlar Metro tarafından kiralanarak işletilecektir. Söz konusu kira sözleşmesinin tek taraflı müracaatla tapuya şerh ettirilmesi için Kiracıya tam yetki tanınmış olup ilaveten kiracının şerh ettirme yetkisi Kira Sözleşmesi'nin uzatılması halinde uzayan dönemler için de geçerli olacaktır. Kira Sözleşmesi başlangıç tarihi olan hipermarketin ticari ve fiili olarak açıldığı tarihten itibaren 15 yıl süre ile geçerli olup sürenin sonunda taraflarca feshedilmediği takdirde ilk seferde 10 yıl ikinci seferde 5 yıllık süreyle Kira Sözleşmesi'nde yer alan aynı hüküm ve koşullarla uzayacaktır. Metro aylık kira bedeli olarak Şirket'e her tam kira yılı için 500.000 Avro ödeme yapacaktır (aylık 41.667 Avro). Kira Bedeli ilk iki yıl için avans kira bedeli olarak ödenmiş olup sonraki yıllar için kira bedeli her ayın birinci gününde T.C. Merkez Bankası döviz alış kuru üzerinden belirlenecek olup aylık kira bedelinin Avro karşılığı TL olarak ödenecektir. İkinci kira yılının sonundan itibaren her kira yılı başında kira bedelinde Euro Bölgesi (Eurozone) için senelik olarak açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi (CPI) oranında artış yapılacaktır.

Kiralanın alanların birinin kiracıdan veya kiraya verenden kaynaklanan nedenler dışında mücbir sebepler de dahil olmak üzere herhangi bir nedenle tamamen kullanılmaması sonucu hipermarketin faaliyetinin tamamen durması halinde Metro'nun kira bedeli ödeme yükümlülüğü bulunmamaktadır. Buna ilaveten bu durumun Şirket'ten kaynaklanan sebepler neticesinde oluşması halinde Şirket Metro'ya günlük 6.000 Avro cezai şart ödeyecektir. Kiralanın alanların kiracının kusurundan kaynaklanmayan herhangi bir nedenle %50'nin altında bir oranla kullanılmaması halinde Şirket kısmen kullanılamamaya sebebiyet veren aykırılığı bildirimden itibaren 10 gün içerisinde gideremez ise kira bedelinde tenzilat yapılacaktır. Buna ilaveten kullanılmama oranının %50'yi geçmesi halinde Metro'nun kira bedeli ödeme yükümlülüğü bulunmamakta olup Şirket Metro'ya günlük 3.000 Avro cezai şart ödeyecektir. Söz konusu kullanılmamanın mücbir sebeplerden veya 3. şahısların fiil ve eylemlerinden kaynaklanması halinde Metro'nun günlük cezai şart ödeme yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Kiralanın alanların Şirket tarafından satılması halinde Metro'nun ön alım hakkı bulunmaktadır. Şirket üçüncü kişilerden talep edeceği satış bedelini ve ödeme şartlarını öncelikli olarak Metro'ya sunacaktır. Metro'nun ön alım hakkını kullanmaması halinde Şirket 3. kişiler ile yürüttüğü satış prosedüründe alıcı adayı lehine yapacağı herhangi bir değişiklik yeni bir teklif anlamına gelecek olup Şirket'in yeni koşulları Metro'ya bildirme ve ön alım hakkını kullanma imkanı veren prosedürü yeniden başlatma yükümlülüğü doğacaktır. Şirket'in bu bildirim yükümlülüğüne uymaması halinde alım-satım bedelinin %20'sini Metro'ya cezai şart olarak ödeyecektir.



Taraflar arasında aynı zamanda ayrı bir İnşaat Sözleşmesi imzalanmış olup kiralanana taşınmaza ilişkin gerekli ruhsat ve izinlerin alınmasından Şirket sorumludur.

Kira Sözleşmesi'nin Metro tarafından haksız nedenle feshedilmesi veya Şirket'in haklı nedenle feshetmesine sebebiyet vermesi halinde Metro, (i) Kira Sözleşmesi sonuna kadar sözleşme uyarınca kira bedelini cezai şart olarak ödemeye devam eder veya (ii) on yıllık kira süresi sona erdikten sonra aynı veya benzeri mali koşullarda Şirket ile kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulması halinde cezai şart ödeme yükümlülüğü sona erer.

Kira Sözleşmesi'nin Şirket tarafından haksız feshedilmesi veya Metro'nun haklı nedenle feshetmesine sebebiyet vermesi halinde Şirket, Metro'ya 5 yıllık kira bedelini cezai şart olarak ödeyecektir.

Şirket'in Aquamall mağaza ve Metro Grossmarket kiralamalarından elde ettiği gelirin 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönem itibarıyla toplam konsolide hasılatı içindeki payının %45,5 olduğu anlaşılmıştır.

### **Genel Kredi Sözleşmeleri:**

Şirket, işbu izahname tarihi itibarıyla 3 (üç) farklı banka ile çeşitli finansman sözleşmeleri akdetmiştir.

Şirket, Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile 2 (iki) adet genel kredi sözleşmesi akdetmiştir. Ayrıca Şirket, Kredi Garanti Fonu A.Ş.'nin Hazine destekli kefalet koşulları kapsamında, Türkiye Halk Bankası A.Ş.'den 29.03.2023 tarihinde, 480.568,63 TL tutarlı ve 36 ay vadeli bir kredi talebinde bulunmuştur. Yine Şirket, Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile arasında akdedilen 2 (iki) adet genel kredi sözleşmesi nezdinde, çeşitli rotatif kredi kullanım talimatları iletilmiştir. Bahsi geçen rotatif kredi kullanım talimatlarına ilişkin olarak; TL nakit işletme kredisi kullanım taahhütnameleri uyarınca Türkiye Halk Bankası A.Ş. tarafından Şirket'e tahsis edilen işletme kredilerinin, Şirket'in hammadde-ticari mal alımı, personel maaş ödemesi ve kira ödemeleri başta olmak üzere Şirket'in faaliyet konusuyla ilgili işletme giderlerinin ve nakit ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla tahsis edildikleri ve tahsis edilen kredilerin bu amaçla kullanılacağı belirtilmiştir.

Şirket, HSBC Bank A.Ş. ile 1 (bir) adet genel kredi sözleşmesi akdetmiştir. Ayrıca Şirket ile HSBC Bank A.Ş. arasında 23.03.2017 tarihinde Sermaye Piyasası İşlemleri ve Yatırım Ürünleri Çerçeve Sözleşmesi akdedilmiştir.

Şirket, Ziraat Katılım Bankası A.Ş. ile 1 (bir) adet genel kredi sözleşmesi akdetmiştir. Ayrıca Şirket ile Ziraat Katılım Bankası A.Ş. arasında akdedilen ve yukarıda detaylarına yer verilen genel kredi sözleşmesi dairesinde 28.06.2021 tarihli talep formu uyarınca; platinyum kıymetli madenin, Londra Metal Borsası'ndan 20.077.292,93 Avro peşin bedelle satın alınarak ve üzerine kâr ilave edilmesi suretiyle vadeli satım bedeli 23.712.322,20 Avro olacak şekilde Şirket'e vadeli olarak satılması ve Şirket'e yapılan satış ardından başka bir aracı kuruluşa satılarak paraya çevrilmesi talep edilmiştir.

### **Yüklenici Ana Sözleşmeleri:**

Şirket'in işveren sıfatıyla Batı Ege Aquacity 3 Parsel – Ticaret Parseli'ne ait 3 Parsel – Ticaret Parseli F2 Blok yapı, mekanik, tesisat, ince inşaat işlerinin yapılması amacıyla çeşitli Yüklenicilerle sözleşmeleri bulunmaktadır.

Sözleşme bedelleri Yüklenicilerin Sözleşme kapsamındaki tüm yükümlülüklerini ve işlerini doğru biçimde gerçekleştirmesi, bitirmesi ve meydana gelebilecek tüm kusurların giderilmesi için gerekli olan tüm bedelleri kapsamaktadır.



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

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

Hakediş ödemeleri Şirket tarafından verilen inşaat malzemeleri, gıda malzemeleri, teminat, avans, varsa nefeset veya diğer kesintiler yapıldıktan sonra aylık olarak düzenlenmektedir. İhrazat ve avans ödemesi yapılmamaktadır.

Yüklenicilerin Sözleşmeler ve eklerinde tayin edilen yükümlülük ve sorumluluklardan herhangi birine zorunluluk hali olmaksızın kısmen veya tamamen uymaması suretiyle işini süresinde ve gereği gibi yerine getirmemesi ve Şirket tarafından verilen süre içinde de düzeltmemesi halinde Şirket'in Sözleşmeleri feshetme hakkı bulunmaktadır.

Sözleşmeler kapsamında Yüklenici'nin çeşitli akde aykırılık halleri için öngörülmüş yaptırım mekanizmaları düzenlenmiş ve Şirketin öngörülen zamanlama ve işlerin akışına ilişkin olan menfaati koruma altına alınmıştır. Sözleşmeler uyarınca işçi ferdi kaza sigortası ve iş sahibi mali mesuliyet sigortası Şirket tarafından yaptırılması düzenlenmiştir.

Sözleşme Adı	Sözleşme Konusu	Sözleşme Tarafı	Sözleşme Tarihi	Sözleşme Bedeli
Yüklenici Ana Sözleşmesi - Batı Ege Aquacity F2 Blok İnce İşler	Batı Ege Denizli Aquacity F2 Blok ile ilgili ana yüklenici Asil Proje tarafından Sözleşme'de belirtilen şartlar dahilinde boya yapılması, iş iskelesi kurulumu, asma tavan uygulaması, alçı-sıva yapılması, çeşitli inşaat malzemelerinin temini, kaplama ve montaj işleri ve Sözleşme'nin eklerinden Özel ve Teknik İdari Şartname'de belirtilen benzeri ince inşaat işlerinin yerine getirilmesi	Asil Proje Dek. San ve Tic. Ltd. Şti.	27.09.2022	28.252.612,63 TL
Yüklenici Ana Sözleşmesi - Batı Ege Aquacity 3 Parsel - Ticaret Parseli	Batı Ege Aquacity 3 Parsel - Ticaret Parseli F2 Blok Daire Giriş Kapıları'nın Yapılması	Astaş Çelik Kapı San ve Tic A.Ş.	13.02.2023	3.492.000 TL
Yüklenici Ana Sözleşmesi - Batı Ege Aquacity 3 Parsel - Ticaret Parseli	Denizli Aquacity F2 Blok Banyo -Wc-Kazan Dairesi ve Su Deposu İzolasyon İşlerinin Yapılması	Bayrak İnş. Yapı ve Yal. Malz. Pazar Ltd. Şti.	20.09.2022	690.000,50 TL
Yüklenici Ana Sözleşmesi - Batı Ege Aquacity 3 Parsel - Ticaret Parseli	Batı Ege Aquacity 3 Parsel - Ticaret Parseli F2 Blok Mekanik Tesisat İmalatlarının Yapılması	Bm Grup Yapı Tesisat Turizm İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti.	02.09.2022	12.809.938 TL
Yüklenici Ana Sözleşmesi - Batı Ege Aquacity 3 Parsel - Ticaret Parseli	Denizli Aquacity F2 Blok Mermer İç Denizcilik ve Çelik Kapı Eşik İmalatlarının Yapılması	Çınar Mermercilik San. Tic. Ltd. Şti	18.07.2022	650.073,96 TL
Yüklenici Ana Sözleşmesi - Batı Ege Aquacity 3 Parsel - Ticaret Parseli	Batı Ege Aquacity 3 Parsel - Ticaret Parseli Ahşap İmalatlarının Yapılması	Civril Mobilya Sanayi ve Tic. Anonim Şirketi	26.01.2023	15.000.000 TL



Yüklenici Ana Sözleşmesi - Batı Ege Aquacity 3 Parsel - Ticaret Parseli	Batı Ege Aquacity 3 Parsel - Ticaret Parseli F2 Blok Lobi Ortak Alan Mobilya Dekorasyon İşleri İmalat ve Montajı	Donatpan İnşaat Mob. Mehmet Çelik	15.06.2023	449.152 TL
Yüklenici Ana Sözleşmesi - Batı Ege Aquacity 3 Parsel - Ticaret Parseli	Batı Ege Aquacity 3 Parsel - Ticaret Parseli F2 Blok Giriş Saçağı Fibro Beton Kaplama İşinin yapılması	Figür Beton Yapı Elemanları İnş. San. Tic. Ltd. Şti.	05.04.2023	305.500 TL
Yüklenici Ana Sözleşmesi - Batı Ege Aquacity 3 Parsel - Ticaret Parseli	Batı Ege Aquacity 3 Parsel - Ticaret Parseli F2 Blok 5 Adet Asansör Kuyu İçi Çelik İşlerinin Yapılması	Gökçelik İnşaat San. Tic. Ltd. Şti.	04.01.2023	1.059.200 TL
Yüklenici Ana Sözleşmesi - Batı Ege Aquacity 3 Parsel - Ticaret Parseli	Batı Ege Aquacity 3 Parsel - Ticaret Parseli F2 Kule Asansör İşlerinin Yapılması	Kone Asansör San. Tic. A.Ş.	19.08.2022	375.000 ABD Doları
Yüklenici Ana Sözleşmesi - Batı Ege Aquacity 3 Parsel - Ticaret Parseli	Batı Ege Aquacity 3 Parsel - Ticaret Parseli Yangın Kapıları İmalatı	Maltepe Demir San. ve Tic. Ltd. Şti.	15.02.2023	2.105.400 TL
Yüklenici Ana Sözleşmesi - Batı Ege Aquacity 3 Parsel - Ticaret Parseli	Batı Ege Aquacity 3 Parsel - Ticaret Parseli F2 Blok Mutfak Akriik Tezgah İmalat ve Montajının Yapılması	Muart İnşaat Gıda Turizm İth. İhr. Ltd. Şti.	08.06.2023	1.698.362,81 TL
Yüklenici Ana Sözleşmesi - Batı Ege Aquacity 3 Parsel - Ticaret Parseli	Batı Ege Aquacity 3 Parsel - Ticaret Parseli F2 Blok Pvc Doğrama İmalatlarının yapılması	Zeynep Aylakçı & Yalı Pen	08.08.2022	5.185.491,53 TL

### Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi:

Şirket ile Şirin Petrolleri Nak. İnş. Otom. San. Tic. Ltd. Şti. arasında 02.12.2022 tarihinde Batı Ege Aquacity Denizli Projesi kapsamında yer alan ve Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Kayalar Mahallesinde kain ve tapuda 556 Ada, 10 parselinde kayıtlı, F2 blok, 2+1 tipi, 23. kat 224 no'lu konutun satışına ilişkin Batı Ege Aquacity Denizli Projesi Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi ve ekleri imzalanmıştır.

Tüketicinin bir taşınmazın satış bedelini önceden peşin veya taksitle ödemeyi, satıcının da bedelin tamamen veya kısmen ödenmesinden sonra taşınmazı devir veya teslim etmeyi üstlendiği bu sözleşmeler TKHK kapsamında ön ödemeli konut satış sözleşmesi olarak



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

152

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



tanımlanmakta olup, TKHK ve ikincil mevzuatı niteliğinde olan Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik ile öngörülen esaslara tabiidir. Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik madde 5 uyarınca, tüketicilere sözleşmenin kurulmasından en az bir gün önce bir ön bilgilendirme formu verilmek zorunda olup Şirket tarafından Şirin Petrol'e söz konusu ön bilgilendirme formunun verildiği tespit edilmiştir. Ayrıca Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik madde 6 hükmüyle uyumlu olarak Şirket'in Sözleşmeyi akdetmeden önce Sözleşme konusu konuta ilişkin yapı ruhsatı aldığı görülmektedir.

İlgili mevzuat uyarınca tüketici, 14 (on dört) gün içinde herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin ön ödemeli konut satış sözleşmesinden cayma hakkına sahiptir. Ayrıca ön ödemeli konut satışında sözleşme tarihinden itibaren yirmi dört aya kadar tüketicinin herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkı vardır.

Sözleşmede yer alan vadeli satış bedeli 3.100.000 TL + KDV olup yıllık vade oranı %24 olarak belirlenmiştir. Sözleşme Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmeliği madde 7 uyarınca öngörülen asgari unsurlara esaslı şekilde uyum sağlandığı görülmektedir.

Ödemelere ilişkin plan sözleşmenin eki olarak yer almakta olup Şirin Petrol, Şirket'e sözleşme kapsamında ödemesi gereken borçlarını süresinde kısmen veya tamamen ödemediği takdirde ödenmeyen borcuna günlük gecikme faizi uygulanacaktır.

Şirin Petrolleri Nak. İnş. Otom. San. Tic. Ltd. Şti.'nin sözleşmeden doğan tüm borç ve yükümlülüklerinin tamamını defaten ödemek koşulu ve Şirket'in muvafakatı ile tapu alacak hakkını üçüncü bir şahsa temlik/devredebileceği düzenlenmiştir. Temlik sırasında toplam satış bedelinin %1+KDV oranında maktu ücret devir/temlik alandan ve devir/temlik edenden ayrı ayrı tahsil edilecektir.

#### **Hukuki Danışmanlık Sözleşmesi**

Şirket ile Akol Avukatlık Bürosu arasında Şirket'in GYO'ya dönüşümü ve paylarının halka arzı işlemleri kapsamında hukuki danışmanlık verilmek üzere bir Hukuki Danışmanlık Sözleşmesi akdedilmiştir.

#### **Halka Arza Aracılık Sözleşmesi**

Şirket ile Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında Şirket'in paylarının halka arzı işlemine aracılık edilmesi amacıyla Halka Arza Aracılık ve Finansal Danışmanlık Sözleşmesi imzalanmıştır.

#### **GYO Dönüşümü Danışmanlık Sözleşmesi**

Şirket ile Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık) arasında Şirket'in GYO'ya dönüşümü ve paylarının halka arzı işlemleri kapsamında finansal danışmanlık hizmetlerinin temini için Danışmanlık Sözleşmesi bulunmaktadır..

#### **Değerleme Sözleşmesi**

Şirket ve gayrimenkullerin değerlemesini yapan Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında Gayrimenkul Değerleme Sözleşmesi imzalanmıştır.

#### **Bağımsız Denetim Sözleşmesi**

Şirket ve finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. arasında finansal tabloların bağımsız denetimine ilişkin sözleşme imzalanmıştır.



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

153

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

## 23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

### 23.1. İhraççının Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları

TFRS'ye göre hazırlanan ve Kurul'un bağımsız denetime ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde denetime tabi tutulan ve İzahname'de yer alan 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 tarihlerinde sona eren mali yıllar ve 30.06.2023 tarihinde sona eren ara dönem için hazırlanmış olan mali tablolar ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları EK-2'de yer almaktadır.

Şirket, Kurul'un 27.07.2023 tarih E-12233903-340.02-40139 sayılı yazısı ile bildirilen 20.07.2023 tarih ve 40/832 sayılı Kurul kararını takiben, 16.08.2023 tarihinde tescil edilerek "Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanını almış olup gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştüğünden yukarıda sıralanan bağımsız denetim raporlarında Şirket'in unvanı, GYO dönüşümü öncesi eski unvanı olan "Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım Ticaret Anonim Şirketi" olarak yer almaktadır.

### 23.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi

Hesap Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Ortak Denetçisinin Adı Soyadı	Görüş
01.01 – 31.12.2020 01.01 – 31.12.2021 01.01 – 31.12.2022 01.01 – 30.06.2023	Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	Ali Ordulu	Olumlu

Denetim kuruluşu veya sorumlu ortak baş denetçi değişmemiştir.

### 23.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade

Türkiye'de GYO kazançları, KVK'nın 5/1-d-4 maddesi gereğince kurumlar vergisinden istisnadır.

KVK'nın 15/3 maddesi uyarınca GYO'ların elde ettiği kazançlar, dağıtılsın yahut dağıtılmasın %15 vergi kesintisine tabi tutulur. Kanunun geçici 1. Maddesinde ise; "Bakanlar Kurulu tarafından yeni bir karar alınıncaya kadar 193 sayılı GVK ile 5422 sayılı Kanun kapsamındaki vergi oranları bu kanunda belirtilen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini korur." Hükmü yer almaktadır. 193 sayılı GVK'da vergi tevkifatı konusu 94. Maddede düzenlenmiştir. Bu maddenin 6. Fıkrasının (a) bendinde göre; dağıtılsın ya da dağıtılmasın GYO'ların elde ettikleri kazançlar %0 oranında vergi tevkifatına tabidir. Bu kapsamda GYO kazançlarına uygulanacak stopaj oranı %0'dır.

GYO'ların münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri damga vergisinden istisna edilmiştir.

Şirket, Kurul'un 27.07.2023 tarih E-12233903-340.02-40139 sayılı yazısı ile bildirilen 20.07.2023 tarih ve 40/832 sayılı Kurul kararını takiben, 16.08.2023 tarihinde tescil edilerek

“Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi” unvanını almış olup gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüş ve bu doğrultuda yukarıda açıklanan vergi avantajlarından faydalanmaya başlamıştır.

#### 23.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

#### 23.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

#### 23.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kâr payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi

Esas Sözleşme'nin “Kârın Dağıtımı ve Yedek Akçeler” başlıklı 31'inci maddesi ve “Kâr Dağıtım Zamanı” başlıklı 32'nci maddesi uyarınca kâr payı dağılımına ilişkin esaslar aşağıdaki gibidir:

Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirket'in genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

Genel Kanuni Yedek Akçe

a) % 5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.

c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kar payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

İkinci Temettü

d) Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521 inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

Genel Kanuni Yedek Akçe

e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519 uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.

Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.



BATI EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Kayaalar Mh. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F. Blok Daire: 19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Gökarar Vergi Dairesi: 292 060 93 42

155

HALKYATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Yıllık karın hak sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Bu esas sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz.

Şirket'in kâr payı dağıtım politikası hakkında bilgiler İzahname'nin 17.4 bölümünde yer almaktadır.

Şirket'in İzahname'de yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla kâr dağıtımını konusunda almış olduğu herhangi bir karar bulunmamaktadır.

**23.7. Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:**

Yoktur.

**23.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:**

Yoktur.

## 24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

**24.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecekt payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi**

Halka arz edilecek payların nominal değerleri toplamı 290.000.000 TL olup tamamı sermaye artırımını şeklinde halka arz edilecektir.

Şirket tarafından sermaye artırımını yoluyla ihraç edilerek Halka Arz Edilen Paylar'a ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Grubu	Nama / Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı**(%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye* Oranı (%)
C	Nama	Yoktur	290.000.000	35,86	1	290.000.000	35,58

\*Ulaşılabacak sermaye olan 815.000.000 TL'ye oranlanmıştır.

\*\*Sermaye artırımını sonrasında oluşacak grup pay sayıları dikkate alınmıştır.

Halka arz edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecektir. Halka arz edilecek paylara ilişkin ISIN SPK onayının ardından temin edilecektir.

Halka Arz Edilen Paylar C grubu olup herhangi bir imtiyazı bulunmamaktadır.

**a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi**

İç kaynaklardan sermaye artırımını yapılmayacaktır.

**b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi**

İç kaynaklardan sermaye artırımını yapılmayacaktır.

**c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları**

Bedelsiz olarak verilecek pay bulunmamaktadır.



BATI EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Kayaalar Yolu 6030 Sk. Sınpaş Aqua City Sitesi  
A1 Blok Daire:19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Gözetim Vergi Dairesi: 292 060 98 42

156

YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

#### 24.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu

Şirket'in merkezi Türkiye'de bulunmaktadır ve Şirket Türk hukukuna tabidir. Şirket'in payları Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

#### 24.3. Payların kaydedilip kaydedilmediği hakkında bilgi

Şirket'in payları henüz kaydedilmemiş olup halka arz çalışmaları sırasında kaydedilme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydedilmesi planlanmaktadır.

#### 24.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi

Paylar TL cinsinden satışa sunulacaktır.

#### 24.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi

Satış yapılacak paylar, başta SPKn ve TTK olmak üzere ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır.

#### ***Kârdan Pay Alma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu Madde 19, II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği)***

TTK'nın 507'nci maddesi, SPKn'nin 19'uncu maddesi ve II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği uyarınca, pay sahipleri, Genel Kurul tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkına sahiptir.

#### **Kârdan Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgi**

##### Hak Kazanılan Tarih:

SPKn madde 19 ve Kâr Payı Tebliği madde 5 uyarınca, halka açık ortaklıklarda kâr payı dağıtım tarihi itibarıyla ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın diğer paylarla birlikte eşit olarak kar payı alma hakkı elde eder.

##### Zaman Aşımı:

Zamanaşımına uğrayan kar payı ve kâr payı avansı bedelleri hakkında 2308 sayılı Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun hükümleri uygulanır. Ancak anılan Kanun'un tüm hükümleri, Anayasa Mahkemesi'nin 10.04.2019 tarih ve 2018/136 E. Ve 2019/21 K. sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Bedelsiz olarak dağıtılan paylarda zamanaşımı bulunmamaktadır.

##### Hakkın Kullanımına İlişkin Sınırlamalar ve bu hakkın yurt dışında yerleşik pay sahipleri tarafından prosedürü:

Yoktur.

##### Kâr payı oranı veya hesaplanma yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı:

Esas Sözleşme hükümlerine uygun olarak Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve genel kabul gören muhasebe ilkelerine göre tespit edilir ve dağıtılır. Dağıtılmasına karar verilen kârın dağıtım şekli ve zamanı, Yönetim Kurulu'nun bu konudaki teklifi üzerine Genel Kurul'ca kararlaştırılır.

#### ***Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu Madde 23, 24, II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği)***

SPKn'nin 23 ve 24'üncü maddesi ve II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği uyarınca, önemli nitelikteki işlemlere ilişkin Genel Kurul toplantısına katılıp da



olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri, anılan düzenlemelerde belirtilen şartların varlığı halinde paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahiptir.

Ayrılma hakkının doğmadığı haller ve bu hakkın kullanımına ilişkin usul ve esaslar mevzubahis tebliğ ile düzenlenmektedir.

***Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (Sermaye Piyasası Kanunu Madde 27, II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği)***

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların Şirket'in oy haklarının %98 (yüzde doksan sekiz)'ine (ya da SPK tarafından ileride değiştirilebilecek bir orana) veya daha fazlasına ulaşması veya bu durumda iken ek pay alınması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini Şirket'ten çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, SPK tarafından belirlenen süre içinde azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını Şirket'ten talep edebilirler. Satım bedeli SPKn'nin 27'nci maddesi Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği hükümleri çerçevesinde belirlenir.

Ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurul'ca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurul'ca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler.

Ortaklıktan çıkarma ve satma hakkının kullanımına ilişkin prosedür Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği hükümlerine tabidir.

***Tasfiye Halinde Tasfiye Bakiyesine Katılım Hakkı (TTK Madde 507)***

Şirket'in sona ermesi halinde her pay sahibi, Esas Sözleşme'de sona eren Şirket'in malvarlığının kullanılmasına ilişkin, başka bir hüküm bulunmadığı takdirde tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır. Esas Sözleşme'nin 34'üncü maddesi uyarınca Şirket'in sona ermesi, tasfiyesi ile buna bağlı muamelelerin nasıl yapılacağı hakkında TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

***Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, VII-128.1 Pay Tebliği)***

TTK'nın 462'nci maddesi uyarınca, Esas Sözleşme veya Genel Kurul kararıyla ayrılmış ve belirli bir amaca özgülenmemiş yedek akçeler ile kanuni yedek akçelerin serbestçe kullanılabilen kısımları ve mevzuatın bilançoya konulmasına, sermayeye eklenmesine izin verdiği fonlar sermayeye dönüştürülerek sermaye iç kaynaklardan artırılabilir.

SPKn'nin 19'uncü maddesi ve sayılı Pay Tebliği uyarınca, Şirket'in sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihinde mevcut paylara dağıtılır. Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir.

***Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn md. 18)***

Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir. Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8'inci maddesi uyarınca Yönetim Kurulu, SPKn hükümlerine uygun olarak gerekli gördüğü zamanlarda, kayıtlı sermaye tavanı içinde kalmak kaydıyla yeni pay ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırma; imtiyazlı veya nominal değerinin altında veya üzerinde paylar ihraç etme; pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını kısıtlama hususlarında karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz. Yönetim Kurulu



158  
EATİ EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Kayaalp, No: 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
11 Blok Daire: 19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Gözetim Vergi Dairesi: 292 060 98 42

158  
EATİ EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Kayaalp, No: 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
11 Blok Daire: 19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Gözetim Vergi Dairesi: 292 060 98 42

sermaye artırımını kararında yeni pay haklarını kısmen veya tamamen sınırlandırmaya yetkilidir. Yeni pay almaya ilişkin hakların kullanım işlemleri MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

**Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md. 29, 30, II-30.1 sayılı Vekâleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekâlet Toplanması Tebliği, TTK md. 414, 415, 419, 425, 1527)**

Genel Kurul, toplantıya Esas Sözleşme’de gösterilen şekilde, Şirket’in internet sitesinde, KAP’ta, Elektronik Genel Kurul Sistemi (“EGKS”) sisteminde ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi’nde yayınlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere toplantı tarihinden en az 3 (üç) hafta önce yapılır.

Genel Kurul’a katılacak pay sahipleri fiziki ortamda veya elektronik ortamda bizzat kendileri katılabildikleri gibi temsilcileri vasıtasıyla da katılabilmektedirler.

Genel Kurul’a elektronik ortamda katılım, pay sahiplerinin veya temsilcilerinin güvenli elektronik imzaları ile mümkündür.

Bu nedenle EGKS’de işlem yapacak pay sahiplerinin öncelikle MKK, e-MKK Bilgi Portalı’na kaydolarak iletişim bilgilerini kaydetmeleri ve ayrıca güvenli elektronik imzaya da sahip olmaları gerekmektedir. E-MKK Bilgi Portalı’na kaydolmayan ve güvenli elektronik imzaları bulunmayan pay sahipleri veya temsilcilerinin elektronik ortamda Genel Kurul’a katılmaları mümkün değildir.

Ayrıca, toplantıya elektronik ortamda katılmak isteyen pay sahiplerinin veya temsilcilerinin 28.08.2012 tarih ve 28395 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan “Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik” ve 29.08.2012 tarih ve 28396 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan “Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ” hükümlerine uygun olarak yükümlülüklerini yerine getirmeleri gerekmektedir.

Fiziki ortamda Genel Kurul’a şahsen katılmak isteyen pay sahiplerimiz, MKK sisteminde yer alan “Pay Sahipleri Listesi”nde kayıtlı olan paylarına ilişkin haklarını kimlik ibraz etmek suretiyle kullanabileceklerdir.

SPKn madde 30 uyarınca Genel Kurul’a katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

**Genel Kurul’da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK 407,409,417)**

TTK’nın 407’nci maddesi uyarınca; pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını Genel Kurul’da kullanırlar. TTK’nın 409’uncu maddesi uyarınca; Genel Kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren 3 (üç) ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, Yönetim Kurulu’nun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, Yönetim Kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

Esas Sözleşme’nin “Toplantı Yeri ve Genel Kurul’a Çağrı” başlıklı 24’üncü maddesi uyarınca Genel Kurul Şirket merkezinde ya da Şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.

TTK’nın 417’nci maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu, SPKn’nin 13’üncü maddesi uyarınca Genel Kurul’a katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, MKK’dan sağlayacağı “Pay Sahipleri Çizelgesi”ne göre düzenler.

Yönetim Kurulu, kayden izlenmeyen paylar ile ilgili olarak Genel Kurul’a katılabilecekler listesini düzenlerken, senede bağlanmamış bulunan veya nama yazılı olan paylar ile ilmhaber



sahipleri için pay defteri kayıtlarını, hamiline yazılı pay senedi sahipleri bakımından da giriş kartı alanları dikkate alır.

Bu maddenin 1'inci ve 2'nci fıkralarına göre düzenlenecek Genel Kurul'a katılabilecekler listesi, Yönetim Kurulu başkanı tarafından imzalanır ve toplantıdan önce Genel Kurul'un yapılacağı yerde bulundurulur. Listede özellikle, pay sahiplerinin ad ve soyadları veya unvanları, adresleri, sahip oldukları pay miktarı, payların itibari değerleri, grupları, Şirket'in esas sermayesi ile ödenmiş olan tutar veya çıkarılmış sermaye toplantıya aslen ve temsil yoluyla katılacakların imza yerleri gösterilir.

Genel Kurul'a katılanların imzaladığı liste "Hazır Bulunanlar Listesi" adını alır.

SPKn'nun 13'üncü maddesi uyarınca kayden izlenen paylara ilişkin pay sahipleri çizelgesinin MKK'dan sağlanmasının usul ve esasları, gereğinde Genel Kurul toplantısının yapılacağı gün ile sınırlı olmak üzere ayların devrinin yasaklanması ve ilgili diğer konular Sermaye Piyasası Kurulu tarafından bir tebliğ ile düzenlenir.

***Oy Hakkı (SPKn md. 30, TTK md. 432, 434,435,436)***

TTK madde 432 uyarınca,

1) Bir pay, birden çok kişinin ortak mülkiyetindeyse, bunlar içlerinden birini veya üçüncü bir kişiyi, genel kurulda paydan doğan haklarını kullanması için temsilci olarak atayabilirler.

2) Bir payın üzerinde intifa hakkı bulunması hâlinde, aksi kararlaştırılmamışsa, oy hakkı, intifa hakkı sahibi tarafından kullanılır. Ancak, intifa hakkı sahibi, pay sahibinin menfaatlerini hakkaniyete uygun bir şekilde göz önünde tutarak hareket etmemiş olması dolayısıyla pay sahibine karşı sorumludur.

TTK madde 434 uyarınca,

1) Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibarî değeriyle orantılı olarak kullanır.

2) Her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir.

TTK madde 435 uyarınca,

1) Oy hakkı, payın, kanunen veya esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödenmesiyle doğar.

TTK madde 436 uyarınca,

1) Pay sahibi kendisi, eşi, alt ve üstsoyu veya bunların ortağı oldukları şahıs şirketleri ya da hâkimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket arasındaki kişisel nitelikte bir işe veya işleme veya herhangi bir yargı kurumu ya da hakemdeki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz.

2) Şirket yönetim kurulu üyeleriyle yönetimde görevli imza yetkisini haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan oy haklarını kullanamaz.

SPKn madde 30 uyarınca,

(1) Halka açık ortaklık genel kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

(2) Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik



160  
BATI EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Kayaalp Mah. 6030 Sk. Sinpaş Aqua Oly. Sitesi  
Etiler Blok Daire: 19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Göknar Vergi Dairesi: 292 060 98 42

HALKYATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



göstererek genel kurula katılırlar. Söz konusu listenin genel kurul toplantı tarihinden azami kaç gün önceki pay sahiplerinden oluşacağını ve/veya gereğinde pay sahipleri ile temsilcilerinin toplantıya katılacaklarını bu maddenin beşinci fıkrasında belirtilen elektronik ortam üzerinden MKK'ya bildirmelerine ilişkin esasları belirlemeye Kurul yetkilidir.

(3) Payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına katılma hakkı olan pay sahiplerinin tespitinde, 6102 sayılı Kanun hükümleri uygulanır.

(4) Halka açık ortaklıkların genel kurullarında oy kullanma hakkına sahip olanlar, bu haklarını vekil tayin ettikleri kişiler aracılığıyla da kullanabilirler. Ancak, payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıklarda hamiline yazılı payların zilyetliğinin devri veya bunlara mutasarrıf olduğunu gösteren belgelerin temlik yoluyla da, genel hükümler çerçevesinde oy kullanılabilir. Saklama hizmeti sunanların, saklama hizmeti sundukları paylara ilişkin oy haklarını vekil sıfatıyla kullanmaları hâlinde de bu fıkra hükmü uygulanır. Çağrı yoluyla vekâlet toplanmasına ve vekâleten oy kullanmaya ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir. 6102 sayılı Kanun'un 428'inci maddesi bu Kanun kapsamında uygulanmaz.

(5) Payları kayden izlenen anonim ortaklık genel kurullarına elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

***Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md. 14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği, TTK md. 437)***

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve Yönetim Kurulu'nun kâr dağıtım önerisi, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kamuya ilan edilir, Genel Kurul toplantılarından önce Şirket'in merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar 1 (bir) yıl süre ile merkezde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri Şirket'e ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi Genel Kurul'da, Yönetim Kurulu'ndan, Şirket'in işleri; denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümlülüğü, Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

***İptal Davası Açma Hakkı (TTK md. 445-451, SPKn md. 18/6, 20/2)***

Yönetim Kurulu'nun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, Genel Kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde Yönetim Kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren 30 (otuz) gün içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde Yönetim Kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kâr payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için Ortaklığa, pay sahiplerine, Ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kâr payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar. Hukuki sorumluluk doğuran hâllerin varlığı hâlinde, pay sahipleri ve Yönetim Kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren 30 (otuz) gün içinde iptal davası açılabilir.

Genel Kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçiren, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, Genel Kurul'a katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, Genel Kurul'a katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini



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

161



ve yukarıda sayılan aykırılıkların Genel Kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri, kanun veya Esas Sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan Genel Kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren 3 (üç) ay içinde iptal davası açabilirler.

**Azınlık Hakları (TTK md. 411, 412, 420, 439, 531, 559 SPKn madde 27):**

Sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, Yönetim Kurulu'ndan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, Genel Kurul'u toplantıya çağırmasını veya Genel Kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler. Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri Yönetim Kurulu tarafından reddedildiği veya isteme 7 (yedi) iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, Genel Kurul'un toplantıya çağırılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir.

Genel Kurul'un özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarî değeri toplamı en az 1.000.000 (bir milyon) TL olan pay sahipleri 3 (üç) ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

TTK madde 531 uyarınca haklı sebeplerin varlığında sermayenin en az yirmide birini temsil eden payların sahipleri, Şirket'in merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesi'nden şirketin feshine karar verilmesini isteyebilirler. Mahkeme fesih yerine davacı pay sahiplerine paylarının karar tarihine en yakın gerçek değerlerinin ödenip davacı pay sahiplerinin Şirket'ten çıkarılmalarına veya duruma uygun düşen ve kabul edilebilir diğer bir çözüme karar verebilir.

**Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md. 207, 438, 439):**

Her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile Genel Kurul'dan isteyebilir. Genel Kurul istemi onaylarsa, Şirket veya her bir pay sahibi 30 (otuz) gün içinde, Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

TTK madde 439 uyarınca, Genel Kurul'un özel denetim istemini reddetmesi halinde, sermayenin en az onda birini, halka açık anonim şirketlerde yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarî değeri toplamı en az 1.000.000 (bir milyon) Türk Lirası olan pay sahipleri 3 (üç) ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

**24.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:**

Yönetim Kurulu'nun 18.08.2023 tarih ve 2023/39 sayılı ve 26.10.2023 tarihli ve 2023/43 sayılı kararları ile:

1. Şirket'in 525.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 2.500.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı dahilinde 290.000.000 TL artırılarak 815.000.000 TL'ye çıkarılmasına,
2. Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 290.000.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 290.000.000 adet hamiline yazılı C Grubu payın halka arz fiyatından primli olarak çıkarılmasına,
3. Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 290.000.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 290.000.000 adet hamiline yazılı C grubu paya ilişkin olarak Şirket pay sahiplerinin tamamının yeni pay alma haklarının halka arz kapsamında talepte bulunacak yatırımcılar lehine tamamına kısıtlanmasına,



BATILIGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Kayaalar Mh. 6330 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Daire 19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Gözetim Vergi Dairesi: 292 060 98 42

162

YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

4. Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplamda 290.000.000 TL nominal değerli olmak üzere beheri 1 TL nominal değerli 290.000.000 adet C Grubu hamiline yazılı payın belirlenecek halka arz fiyatından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") ilgili düzenlemeleri kapsamında halka arz edilmesine,
5. Artırılan sermayenin halka arz gelirlerinden karşılanmasına ve çıkarılan payların Şirketimizin halka açıklık oranının asgari %25 olmasına yetecek tutarda satılması şartıyla, satış tamamlandığında Şirketimizin halka açıklık oranının asgari %25'in üzerinde gerçekleştiği halde satılmayan payların mevcut olması durumunda söz konusu satılmayan payların halka arz sonrasında alınacak yeni bir yönetim kurulu kararı ile iptal edilmesine,<sup>2</sup>
6. Bu kararın ve ekte yer alan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 461'inci maddesi uyarınca hazırlanan Yönetim Kurulu Raporu'nun İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nde tescil ve ilan edilmesi ve Kamuoyu Aydınlatma Platformu'nda duyurulması da dahil olmak üzere gerekli tüm işlemlerin yapılmasına,
7. Sermaye artırımını ve halka arz işlemlerinin tamamlanmasını müteakip, Şirket esas sözleşmesinin nihai sermaye artırım tutarını yansıtacak şekilde tadil edilmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulması ve tadil tasarısına dair uygun görüş alınmasını müteakip esas sözleşmesinin tadili için gerekli tescil ve ilan işlemlerinin gerçekleştirilmesine,
8. Halk Yatırım tarafından hazırlanacak fiyat tespit raporunda belirlenecek fiyatın halka arz fiyatı olarak kabul edilmesine ve halka arz fiyatının Tasarruf Sahipleri Satış Duyurusu ile kamuya duyurulmasına,
9. Şirketimiz ile Halk Yatırım arasında Fiyat İstikrarını Sağlayıcı İşlemler Sözleşmesi'nin imzalanmasına ve bu sözleşme hükümleri çerçevesinde Pay Tebliği'nin 11. maddesi kapsamında Halk Yatırım tarafından fiyat istikrarı işlemleri gerçekleştirilmesine,
10. Yukarıdaki hususlar kapsamında gerekli başvuruların ve işlemlerin yapılması için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., T.C. Ticaret Bakanlığı, Merkezi Kayıt Kuruluş A.Ş., İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. ve ilgili Ticaret Sicili Müdürlükleri de dahil olmak üzere ve bunlarla sınırlı olmamak üzere tüm resmi kurum ve kuruluşlara yapılacak olan başvurular, yazışmalar ve benzer belge ve bilgileri tanzime ve imzalamaya, ilgili kurumlar tarafından talep edilecek ek bilgi ve belge de dahil olmak üzere, söz konusu bilgi ve belgelerin takibine ve tekemmüle: ilgili diğer makam ve dairelerdeki usul ve işlemleri ifa ve ikmale, Şirket'in Kamuoyu Aydınlatma Platformu'nda yapması gereken açıklamalar için gerekli tüm işlemleri yerine getirmeye, bu kapsamda yapılacak tüm işlemlerde Şirket'i herhangi bir rakamsal sınırlama olmaksızın, en geniş şekilde temsil etmeye Şirketimiz imza sirküleri uyarınca Şirket'i temsile yetkili olan kişilerin yetkili kılınmasına

katılanların oybirliği ile karar vermiştir.



<sup>2</sup> 26.10.2023 tarihli ve 2023/43 sayılı yönetim kurulu kararı ile 18.08.2023 tarih ve 2023/39 sayılı kararın 5. maddesi yukarıda yer aldığı şekilde revize edilmiştir.

**24.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi**

Yoktur.

**24.8. İhraç edilecek paylara ilişkin zorunlu pay alım teklifi, satın alma ve/veya satma haklarına ilişkin kurallar hakkında bilgi**

Halka açık ortaklıklarda yönetim kontrolünü sağlayan payların veya oy haklarının iktisap edilmesi halinde söz konusu payların veya oy haklarının iktisabının kamuya açıklandığı tarihte pay sahibi olan diğer ortakların paylarını satın almak üzere teklif yapılması zorunlu olup, halka açık anonim ortaklıkların pay sahiplerine yapılacak pay alım teklifine ilişkin esaslar Kurul'un pay alım teklifine ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların halka açık ortaklığın oy haklarının Kurul'ca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, söz konusu paylara sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini ortaklıktan çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, Kurul'ca belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını ortaklıktan talep edebilirler. Satım bedeli, SPKn'nin 24'üncü maddesi kapsamında Kurul'ca belirlenir.

Yukarıda yer alan şartlar çerçevesinde ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurul'ca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurul'ca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler. TTK'nın 208'inci maddesi halka açık ortaklıklara uygulanmaz.

SPKn'nin 23'üncü maddesinde yer alan önemli nitelikteki işlemlere ilişkin Genel Kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçirten pay sahipleri, paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Kurul, halka açık ortaklığın niteliğine göre, ayrılma hakkını, ayrılma hakkına konu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihte sahip olunan paylar için kullanılabilmesine ilişkin esasları belirlemeye yetkilidir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, Kurul'ca belirlenecek esaslara göre adil bir bedel üzerinden satın almakla yükümlüdür. Halka açık anonim ortaklıklarda pay sahiplerinin ayrılma hakkına ilişkin esaslar Kurul'un önemli nitelikteki işlemler ve ayrılma hakkına ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay sahibinin SPKn'nin 23'üncü maddesinde belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin Genel Kurul toplantısına katılmasına veya oy kullanmasına haksız bir biçimde izin verilmemesi, çağrının usulüne göre yapılmaması veya gündemin gereği gibi ilan edilmemesi hâllerinde, Genel Kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydettirme şartı aranmaksızın bir önceki paragraftaki hüküm uygulanır.

**24.9. Cari yıl ve bir önceki yılda ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi**

Yoktur.



**BEATI EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
Kaya Sok. No: 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Daire: 19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Gözetim Yeri: Dairesi: 292 060 98 42

164

**Halk Yatırım**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

## 25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

### 25.1. Halka arzın koşulları, halka arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza katılmak için yapılması gerekenler

#### 25.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

Halka arzın gerçekleştirilmesi için SPK'nın onayı haricinde, halka arz edilen payların borsada işlem görebilmesi için ilgili hükümler çerçevesinde BİAŞ tarafından kotasyon başvurusunun olumlu karşılanması gerekmektedir. Halka arzda SPK ve BİAŞ dışında başka bir kurumun onayına gerek bulunmamaktadır.

BİAŞ'ın payların halka arz sonrası borsada işlem görüp göremeyeceğine ilişkin görüşüne bu izahnamenin 1 numaralı bölümünde yer verilmiştir.

#### 25.1.2. Halka Arz Edilen Payların nominal değeri:

Şirket'in her biri 1,00 (bir) TL nominal değerde ve toplam 290.000.000 TL nominal değerli 290.000.000 adet C grubu nama yazılı payının SPK tarafından izahnamenin onaylanmasını müteakip halka arz edilmesi planlanmaktadır.

Halka arz edilmesi planlanan paylardan, Şirket'in sermayesinin 525.000.000 TL'den 815.000.000 TL'ye çıkartılması ile ihraç edilecek 290.000.000 TL nominal değerli ve 290.000.000 adet C grubu hamiline yazılı paylar, Şirket'in sermaye artışından sonraki toplam sermayesinin %35,58'ine tekabül etmektedir.

#### 25.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

##### 25.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi

Şirket paylarının halka arzı Halk Yatırım tarafından "Sabit Fiyatla Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemi ile gerçekleştirilecektir. Talep toplama süresi 2 (iki) iş günü olacaktır. Kesin satış süresinin başlangıcı ve bitiş tarihleri SPK'nın izahnameyi onaylaması ve BIST'in uygun görüşü sonrasında Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu ile KAP'ta ilan edilecektir.

#### Halka arza başvuru süreci

##### a) Satış yöntemi ve başvuru şekli

Halka arzda satış, Halk Yatırım liderliğinde oluşturulacak konsorsiyum tarafından "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemi ile gerçekleştirilecektir.

Talep toplama süresi 2 (iki) iş günü olacaktır. Satışa sunulan paylara talep toplama süresi içerisinde yeterli talep gelmesi durumunda dahi bu sürenin sonuna kadar talep toplamaya devam edilir. Satışı planlanan paylara ilişkin talep toplanmış olması, bu taleplerin mutlaka karşılanacağı anlamına gelmez.

Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcılar, "Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar", "Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar" ve "Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar"dır. Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcılar aşağıdaki şekilde gruplandırılmıştır:

##### • Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar:

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile yurt dışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dahil Türkiye'de ikametgah sahibi gerçek ve tüzel kişiler ile yerleşmek niyeti ile 1 (bir) takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı 180 (yüz seksen) günden fazla oturanları ("Türk Parası Kıymetini Koruma 32 Sayılı Karar") ve aşağıda tanımlanan Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dışında kalan tüm gerçek ve tüzel kişilerdir. (Anonim limited şirketler bu kategoriden başvuruabilir.)



EATİ EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Kavalar Mah. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Kat: 19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Çokünan Vergi Dairesi: 292 060 9842

165

EMER YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

• **Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:** Merkezi Türkiye’de bulunan;

- Aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, yatırım fonları, özel emeklilik yatırım fonları, menkul kıymetler yatırım ortaklıkları, girişim sermayesi yatırım ortaklıkları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, sigorta şirketleri, ipotek finansman kuruluşları,
- Emekli ve yardım sandıkları, 17/7/1964 tarihli ve 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu’nun geçici 20’nci maddesi uyarınca kurulmuş olan sandıklar,
- Kamu kurum ve kuruluşları, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası,
- Nitelikleri itibarıyla bu kurumlara benzer olduğu SPK tarafından kabul edilebilecek diğer kuruluşlardır.

Ayrıca, Kurul Karar Organı’nın i-SPK-128.21 (30/03/2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca;

1. Yeterli talep olması halinde, yurt içi kurumsal yatırımcı grubunda her bir yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının, halka arz edilen payların toplam tutarının %1’ini aşmayacak şekilde belirlenmesi esastır. Bir portföy yönetim şirketinin (“PYŞ”) kurucusu ve / veya yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama PYŞ bazında ve %3 olarak uygulanır.
2. III-39.1 sayılı Yatırım Kuruluşlarının Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Tebliğ md. 31/1-d kapsamındaki kuruluşların ilettiği talepler kurumsal yatırımcı grubu kapsamında değerlendirilmeyecektir.
3. PYŞ’ler, aracı kurumlar ve yatırım ve kalkınma bankaları tarafından bireysel portföy yöneticiliği sözleşmesi imzalamış olduğu müşterileri adına iletilen talepler kurumsal yatırımcı grubu kapsamında değerlendirilmeyecektir.
4. İzahnamenin ilgili bölümünde halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek kişiler listesinde yer alan kişiler ve bunların eşleri ile birinci derece kan ve sıhri hısımları, yurt içi bireysel yatırımcı grubu dışında kalan diğer hiçbir tahsisat grubundan talepte bulunamazlar.
5. Kurumsal yatırımcıların kendi portföyleri için aldıkları paylar hiçbir suretle bireysel yatırımcı hesaplarına aktarılamaz. Aracı kurumlar, yatırım ve kalkınma bankaları ile portföy yönetim şirketlerinin müşterilerinin portföyü için talepte bulunması durumunda, talebin müşterinin ait olduğu yatırımcı grubundan yapılması ve II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği’nin md. 18/3 uyarınca müşterinin ilgili yatırımcı grubuna ilişkin aranan nitelikleri taşıdığına ilişkin gerekli belgelerin talep formuna eklenmesi gerekmektedir.
6. Dağıtımdan pay alan yatırımcılar (yurt içi bireysel, yurt içi kurumsal ve yurt dışı kurumsal yatırımcıların hepsi için geçerli olmak üzere), dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 gün boyunca borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya borsada özel emir ile ve / veya toptan satış işlemine konu edemezler.

• **Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar:** Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar’la tanımlanan yurt dışında yerleşik olan, aracı kurumlar, bankalar, portföy yönetim şirketleri, kolektif yatırım kuruluşları, emeklilik yatırım fonları, sigorta şirketleri, ipotek finansman kuruluşları, varlık yönetim şirketleri ile bunlara muadil yurt dışında yerleşik kuruluşlar, emekli ve yardım sandıkları ve vakıflar ile Dünya Bankası ve Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası (EBRD) gibi uluslararası kuruluşlardır. Paylar, Türk mevzuatı uyarınca BİST’te işlem görecektir şekilde halka arz edildiğinden, bu kategoriden talepte bulunan yatırımcılar payları Türkiye’de satın alacaklardır.

**Başyuru Şekli:**



BATI EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Kayaalanın. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sırası  
P1 Blok Daire:19 Merkezefendi / DİSİZLİ  
Göknispeten Vergi Dairesi: 292 060 98 42

166

YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Bu halka arzda “Yurt İçi Bireysel Yatırımcı” olarak pay satın almak isteyenlerin halka arz talep toplama süresi içinde ve işbu izahnamenin 25.1.3.2.c maddesinde belirtilen başvuru yerlerinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri'nin merkez, şube ve acentelerine başvuru yaparak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar tahsisat grubuna dahil olacak yatırımcılar taleplerini sadece Halk Yatırım'a müracaat ederek talep formunu doldurmak suretiyle iletebilirler. Yatırımcılar talep formunda talep ettikleri pay adedini belirteceklerdir. Yatırımcıların miktarsal talepleri dikkate alınacak, tutarsal talepleri kabul edilmeyecektir.

Talepte bulunacak yatırımcılar, aşağıda belirtilen belgeleri, talep formlarına ekleyeceklerdir.

- **Gerçek Kişi Yatırımcılar:** Kimlik (nüfus cüzdanı veya sürücü belgesi veya pasaport) fotokopisi
- **Tüzel Kişi Yatırımcılar:** İmza sirkülerinin noter tasdikli örneği, kuruluş gazetesi, vergi levhası ve ticaret sicil kayıt belgesi fotokopisi

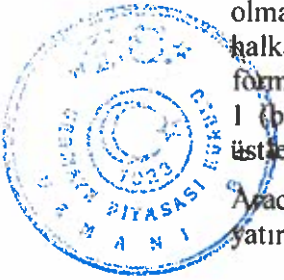
İnternet, telefon bankacılığı veya ATM'ler vasıtası ile talepte bulunacak yatırımcıların İnternet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olma şartı aranacaktır.

Talep sahiplerinin edinmeye hak kazandıkları sermaye piyasası araçlarının kendileri adına açılmış hesaplara aktarılması zorunludur. Bu konudaki sorumluluk talebi toplayan kuruma aittir.

“Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar” talep formunu doldurarak talep ettikleri pay miktarını belirtmeleri gerekmektedir. Talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. “Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar” için talep edilebilecek azami pay miktarı, halka arz edilen toplam pay miktarı ile sınırlıdır. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. En düşük talep miktarı 1 (bir) lot olacaktır. Yatırımcıların miktarsal talepleri dikkate alınacak, tutarsal talepler kabul edilmeyecektir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar olarak başvuranlar, 1,00 (bir) TL nominal değerdeki bir payın 25.3.1'inci maddede belirtilen fiyatın talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini aracı kurumların belirtecekleri hesaplara nakden veya hesaben yatırabilecekleri gibi, teminat yöntemiyle de başvuruda bulunabilir. “Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar”ın başvurularında Sermaye Piyasası Araçlarının Satış Tebliği'nin ekinde yer alan talep formuna göre gereken asgari bilgileri içermeyen ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile Türkiye’de yerleşik yabancı uyruklular dışında kalan bireysel yatırımcıların T.C. kimlik numarasını içermeyen başvurular da iptal edilerek dağıtımına dahil edilmeyecektir. Eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar talep listelerinden çıkarıldıktan ve talepler her bir tahsis grubu bazında ayrıldıktan sonra, nihai talep adedi belirlenecektir. İzahnamenin 25.2.3.f maddesi kapsamında mükerrer taleplerin dağıtımına dahil edilmeme durumu saklıdır.

“Yurt İçi ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar”ın talep formunu doldurarak, talep ettikleri pay miktarını belirtmeleri gerekmektedir. Talep miktarının 1 (bir) adet ve katları şeklinde olması şarttır. “Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar” için talep edilebilecek azami pay miktarı, halka arz edilen toplam pay miktarı ile sınırlıdır. Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebilirler. En düşük talep miktarı 1 (bir) lot olacaktır. Kurumsal yatırımcılar ödenmeme riskinin Halk Yatırım tarafından üstlenilmesi kaydıyla, pay bedellerini talep toplama süresinin bitimini takiben ödeyebilirler.

Aracı kuruluşlar tarafından gerekli güvenlik önlemlerinin sağlanmış olması koşuluyla, yatırımcılar talep formunu elektronik ortamda da doldurularak onaylayabilir.



BATIEGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Kayaşan Mh. 030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Daire: 19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Göknar Vergi Dairesi: 292 060 98 40

167

HALK YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Şirket halka arzından pay satın almak isteyen Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, halka arz süresi içinde başvuru yerlerinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri'nin merkez, şube ve acentelerine müracaat ederek talep formunu doldurmaları gerekmektedir. Yatırımcılar, talep formunda, talep ettikleri pay adedini belirteceklerdir.

Yurt İçi ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar sadece Halk Yatırım'a başvuruda bulunabileceklerdir.

Her bir tahsisat grubuna dağıtım, aşağıda "Dağıtım Şekli" bölümünde belirtilen şekilde kendi içinde ayrı ayrı yapılacaktır.

### Talep Toplama

Şirket paylarının halka arzında talepte bulunacak yatırımcılardan aşağıdaki şekilde talepler toplanacaktır.

- **Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar:** Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar, 1 (bir) TL nominal değerdeki bir payın satış fiyatının, talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini, Konsorsiyum Üyesi aracı kurumların belirtecekleri hesaplara nakden veya hesaben veya teminat yöntemiyle yatıracaklardır.
- **Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:** Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini nakden veya hesaben ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar ödenmeme riskinin Konsorsiyum Lideri'nce üstlenilmesi kaydıyla, pay bedellerini talep toplama süresinin bitimini takiben ödeyebilirler.
- **Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar:** Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar sadece Halk Yatırım üzerinden başvuruda bulunabileceklerdir.

Toplanan talepler her bir tahsis grubu için ayrı ayrı bir araya getirildikten sonra, II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin ekinde yer alan talep formuna göre içermesi gereken asgari bilgileri içermeyen ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile Türkiye'de yerleşik yabancı uyruklular (vergi kimlik numarası yazılacak) dışında kalan bireysel yatırımcıların T.C. kimlik numarasını içermeyen kayıtlar da iptal edilerek dağıtıma dahil edilmeyecektir. Eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar, talep listelerinden çıkarıldıktan ve talepler her bir tahsis grubu bazında ayrıldıktan sonra dağıtım işlemi aşağıdaki şekilde gerçekleştirilecektir.

### Dağıtım Şekli

Her bir tahsisat grubuna dağıtım, aşağıda belirtilen şekilde kendi içinde ayrı ayrı yapılacaktır.

**Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar:** Eşit dağıtım yöntemine göre yapılacaktır. T.C. Kimlik numarası veya vergi kimlik numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirme esasına göre aynı ve / veya farklı aracı kurumlardan iletilen ancak aynı T.C. kimlik numarası veya vergi kimlik numarasına sahip olan yatırımcı emirlerinden en yüksek tutarlı emir dikkate alınacaktır. Aynı T.C. Kimlik numarası veya vergi kimlik numarasına sahip mükerrer girilen emirler dağıtıma konu edilmeyecektir.

Bu grup için tahsis edilen pay miktarı talepte bulunan yatırımcı sayısına bölünür ve bu suretle bulunan tutar ve altındaki alım talepleri karşılanır. Kalan tutarlar, talebi tamamen karşılanamayan yatırımcı sayısına bölünerek aynı şekilde dağıtılır. Bu şekildeki dağıtım işlemine bu grup için tahsis edilerek satışa sunulan sermaye piyasası araçlarının tamamı dağılıncaya kadar devam olunur. Dağıtım sonucunda ortaya çıkan miktarlar, miktar konusunda bir alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilir. Miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılır ve bu miktarlar tekrar dağıtıma tabi tutulur. Dağıtım hesaplamalarında küsurat ortaya çıkması durumunda, küsurat



BATI EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Kayalar Mah. 6080 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Daire: 9 Merkezefendi / DENİZLİ  
Gölpınar Verbi Dairesi: 292 060 98 42

168

HALK YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



tama iblağ edilerek talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında, Konsorsiyum Lideri veya Şirket'in ve uygun gördüğü şekilde dağıtım yapılır.

**Yurt İçi ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılara Dağıtım:** Her bir Yurt İçi ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcıya verilecek pay miktarına Konsorsiyum Lideri'nin önerisi dikkate alınarak Şirket tarafından karar verilecektir. Yurt İçi ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini nakden veya hesaben ödeyeceklerdir. Yurt İçi ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar ödenmeme riskinin aracı kuruluşlarca üstlenilmesi kaydıyla, pay bedellerini talep toplama süresinin bitimini takiben ödeyebilirler.

Tüm yatırımcı gruplarına dağıtım yapılırken, dağıtım sonucu ortaya çıkan miktarlar alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecek, ortaya çıkan miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılacak ve bu alt miktarlar tekrar dağıtımına tabi tutulacaktır.

Yatırımcı gruplarına belirtilen yöntemlere göre dağıtım yapılırken, hesaplamalarda küsurat ortaya çıkmasından dolayı dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında Konsorsiyum Lideri veya Şirket'in uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli, dağıtım listesinin Şirket tarafından onaylanarak kesinleşmesini izleyen iş günü içerisinde, satışı gerçekleştiren Konsorsiyum Üyeleri tarafından başvuru yerlerinde yatırımcılara iade edilecektir.

Konsorsiyum Lideri, talep toplama süresinin bitimini izleyen en geç 1 (bir) iş günü içerisinde dağıtım listelerini, her bir tahsisat grubu için ayrı ayrı kesinleştirerek Şirket'e verecektir. Şirket, dağıtım listelerini en geç kendisine teslim edilen gün içerisinde onaylayacak ve onayı Konsorsiyum Lideri'ne bildirecektir.

**b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi:**

Her bir tahsisat grubunun pay bedellerini ödeme yeri ve şekline ilişkin detaylı bilgi aşağıda verilmiştir.

**Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar**

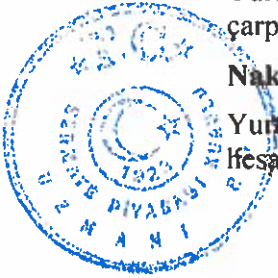
Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak halka arzdan pay almak isteyenlerin işbu İzahname'nin 25.1.3.2 (c) maddesinde belirtilen Konsorsiyum Üyeleri'nin merkez ve şubelerine talepte bulunmak için başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranlar, 1,00 (bir) TL nominal değerdeki payın 25.3.1'de belirtilen satış fiyatının talep edilen pay adedi ile çarpımı sonucu bulunan pay bedelini aşağıdaki ödeme seçeneklerinden bir veya birden fazlasını seçerek talepte bulunabilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranlar talep ettikleri pay bedelini nakden yatırabilecekleri gibi, yatırım hesaplarında mevcut olan ve aşağıdaki tabloda belirtilen daha önce farklı bir işleme teminat olarak gösterilmemiş ve üzerinde herhangi bir bloke olmayan varlıkların bir veya birkaçını teminat göstermek suretiyle de pay talep edebileceklerdir. Ödeme seçenekleri "nakden ödeme" ve / veya "bloke yöntemiyle talepte bulunma" şeklinde olabilir. Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için "Talep Bedeli", talep ettikleri pay adetleri ile pay fiyatının çarpımı sonucu ortaya çıkacak tutardır.

**Nakden Ödeme:**

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep ettikleri pay adedine ilişkin talep bedelini nakden ve / veya hesaben yatırabileceklerdir.



**BATI EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
Kavalaçık Mh. 6030 Sk. Sınpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Kat: 19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Göktürk Yergi Dairesi: 292 000 98 42

169

**YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

### Blokaj Yöntemiyle Talepte Bulunma:

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar talep bedeli karşılığında teminata alınacak kıymetler ve / veya dövizler, teminat oranları ve teminata alışı veya bozdurmada uygulanacak fiyatlar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Teminat Tutarı = Talep Bedeli / Teminat katsayısı ilgili kıymet için tabloda belirtilen teminat katsayısı

Teminata Alınacak Kıymet	Teminat Katsayısı	Teminata Alımda Uygulanacak Fiyat	Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat
Para Piyasası Fonu	%97	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kamu Borçlanma Araçları Fonu	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu	%97	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Döviz (ABD Doları, Avro, İngiliz Sterlini)	%90	Döviz teminatında her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için ilk açıkladığı döviz alış gişe kuru (küsüratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	Döviz teminatında her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın anlık döviz alış gişe kuru (küsüratlı döviz tutarları bir ve katları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)
TL DİBS	%95	Her bir konsorsiyum üyesinin ilgili günde açıkladığı ilk gösterge alış fiyatı	DİBS'lerde her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın ilgili günde işlem anındaki cari alış fiyatı
Eurobond (T.C. Hazinesi'nin ihraç ettiği)	%95	Bloomberg elektronik alım-satım ekranında her bir konsorsiyum üyesi bankanın gördüğü en az üç işlem yapılabilir fiyat sağlayıcısının ortalama fiyatı dikkate alınacaktır.	Bloomberg elektronik alım-satım ekranında fiyat sağlayıcıların verdiği işlem yapılabilir cari piyasa fiyatı kullanılacaktır.
ÖSBA (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve BİAŞ'ta işlem gören ÖSBA'ları teminata konu edebilir.)	%85	BİST Borçlanma Araçları Kesin Alım Satım Pazarında oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	BİST Borçlanma Araçları Kesin Alım Satım Pazarında oluşan son cari piyasa fiyatı
Kira Sertifikası	%85	Kira Sertifikalarında, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	Kira Sertifikalarında, Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda oluşan o günkü ortalama fiyat/işlem geçmemişse son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı
Hisse Senedi Yoğun Fon	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Kira Sertifikaları Katılım Fonları	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Değişken Fon	%90	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı	Fonun o gün için fon kurucusu tarafından açıklanan alış fiyatı
Pay (BİST 30'da yer alan paylar teminata konu olabilir)	%90	BİST Pay Piyasası'nda oluşan son iş günü ağırlıklı ortalama fiyatı	BİST Pay Piyasası'nda oluşan cari piyasa fiyatı
TL Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	%100	-	-



Döviz (Avro ve ABD Doları) Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	%90	Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL'ye dönüştürülmesinde, her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için anlık döviz alış gişe kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve karları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.)	Döviz cinsinden vadeli mevduatların TL'ye dönüştürülmesinde, her bir konsorsiyum üyesinin çalıştığı bankanın söz konusu yabancı para için anlık döviz alış gişe kuru (Küsuratlı döviz tutarları bir ve karları şeklinde yukarı yuvarlanacaktır.) Mevduatın bozulması sırasında yatırımcının tüm mevduatı bozulmayacak sadece blokaja alınan kısım bozulacaktır.
--	-----	--	---

Teminat tutarlarının hesaplanmasında, kullanılan menkul kıymetin asgari adet, adet katları ve birim tutarları dikkate alınarak, teminat gösterilen menkul kıymet adedi asgari adedin altında kalmayacak ve kesirli ve / veya ilgili menkul kıymet için belirtilen katların dışında bir adet oluşmayacak şekilde aşağı yuvarlama yapılabilecektir.

Hesaplarında bulunan kıymetleri teminata vermek suretiyle Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranlar;

- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'ye kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini nakden ödeyebilirler. Bu durumda, teminata alınan kıymetler ve / veya dövizler üzerindeki bloke aynı gün kaldırılır.
- Dağıtım listelerinin açıklandığı gün saat 12:00'a kadar dağıtım listesine göre almayı hak ettikleri payın bedelini kısmen nakden ödeyebilirler. Bu durumda, bedeli ödenmeyen kısmın tahsil edilebilmesi için teminata alınan kıymetler boz durulacaktır. Birden fazla kıymetin teminata konu olması durumunda, talep formunda seçilmiş olan kıymetler en likit olandan en az likit olana doğru sıralanarak boz durulacaktır. Ancak, ilgili talep formunda belirtilmek suretiyle, Konsorsiyum Üyesi aracı kurumlar ve acentelerin teminata alınan kıymetleri kendi belirleyecekleri sıra ile re'sen paraya çevirme ve bedelleri tahsil yetkisi saklıdır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuranların teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler talebi giren aracı kuruma aittir. Konsorsiyum üyeleri ile acenteleri birbirinden farklı kıymetleri teminata kabul edebilirler ve teminatları farklı şekilde nakde dönüştürebilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı olarak başvuru yapanlar, mevcut kıymetlerini teminat göstererek talep formunu imzaladıkları anda, taleplerini gerçekleştirebilmeleri için dağıtım listesinin onaylanması sonucunda almaya hak kazanılan payların bedelinin teminatını teşkil etmek üzere, teminata alınan varlıklar üzerinde hesabın bulunduğu konsorsiyum üyesi aracı kurum lehine rehin tesis edilir. Hak kazanılan pay bedellerinin zamanında nakden ve defaten ödenmemesi halinde, teminat niteliğindeki varlıklar, hiçbir yazılı ya da sözlü ihbar veya ihtar gerek olmaksızın ve başka bir işleme gerek kalmaksızın, aracı kurum tarafından, yukarıdaki tabloda belirtilen "Teminat Bozumunda Uygulanacak Fiyat" üzerinden re'sen paraya çevirerek, almaya hak kazanılan pay bedelleri re'sen tahsil edilir. Bu kapsamda talepte bulunan yatırımcılar, talepte bulunulan aracı kurumu yetkilendirdiklerini ve bu yetkinin ifasından doğabilecek her türlü zararlardan ilgili aracı kurumun hiçbir şekilde sorumlu olmayacağını gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt etmiş olacaklardır.

Her bir konsorsiyum üyesi, Kurul'un kredili menkul kıymet alımına ilişkin düzenlemeleri ve Kurul Karar Organı'nın i-SPK.45.4 (24/03/2022 tarihli ve 14/461 s.k) ve i-SPK.45.5 (16/06/2022 tarihli ve 32/917 s.k.) İlke Kararları çerçevesinde, İlke Kararı ile uyumlu olacak şekilde kendilerine kredi komitesi ile limit tahsis edilmesi uygun bulunan yatırımcıların, kredi



**BAŞI EGE GAYRİMENKUL**  
**YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
Kayaşan, 6030 Sk. Sinpaş Akademi Çiftliği  
A1 Blok, Daire: 19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Göktürk, Vergi Dairesi: 292 060 98 42

171

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

limitleri dahilinde kalmak kaydıyla kredili başvurularını kabul edebilirler ve tahsis edilen krediye ilişkin faiz hesaplaması hususunda hangi tarih aralığının esas alınacağı taraflar arasında akdedilecek çerçeve sözleşme hükümleri uyarınca serbestçe tayin edilebilir.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar'ın teminatlarının nakde dönüşümü ile ilgili riskler talebi giren aracı kuruma aittir.

### **Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar**

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar sadece Halk Yatırım üzerinden başvuruda bulunabileceklerdir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın işbu İzahname'nin 25.1.3.2.c maddesinde belirtilen Halk Yatırım'ın başvuru yerlerine talepte bulunmak için başvurarak talep formu doldurmaları gerekmektedir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini talep anında ödemeyebileceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar, almaya hak kazandıkları pay miktarının belirlenen nihai satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin onaylanmasını takip eden 2'nci iş günü saat 12:00'a kadar talepte buldukları Halk Yatırım'a ödeyeceklerdir. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar'ın bu şekilde yapacakları ödemeler nakden veya hesaben yapılacaktır. Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedellerini ödemekten imtina edemezler.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar kategorisinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun i-SPK 5.2 (19/01/2023 tarihli ve 3/96 s.k.) ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun i-SPK-128.21 (30/03/2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararlarına uygun talep sahiplerinin talepleri dikkate alınacaktır.

SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30/03/2023 tarih ve 20/412 s.k.) İlke Kararı uyarınca yeterli talep olması halinde, Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar Grubu'nda her bir yatırımcı bazında dağıtılacak pay tutarının Halka Arz Edilecek Payların toplam tutarının %1'ini aşmayacak şekilde belirlenir. Bir portföy yönetim şirketinin yöneticisi olduğu fonlar açısından söz konusu sınırlama portföy yönetim şirketi bazında ve %3 olarak uygulanır. Portföy yönetim şirketlerinde bahsi geçen kısıtlama kapsamında Halk Yatırım, portföy yönetim şirketlerinin yöneticisi oldukları fonların belirlenmesinde yetkili ve sorumludur.

Toplanan talepler her bir tahsis grubu için ayrı ayrı bir araya getirildikten sonra Sermaye Piyasası Araçları'nın Satış Tebliği'nin ekinde yer alan talep formunu ve SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30/03/2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı kararı İlke Kararı'na göre içermesi gereken asgari bilgileri içermeyen ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile Türkiye'de yerleşik yabancı uyruklular dışında kalan bireysel yatırımcıların T.C. Kimlik Numaralarını içermeyen kayıtlar iptal edilerek dağıtıma dahil edilmeyecektir. Eksikliği nedeniyle iptal edilen kayıtlar, talep listelerinden çıkarıldıktan ve talepler her bir tahsis grubu bazında ayrıldıktan sonra her bir tahsisat grubuna dağıtım aşağıda belirtilen şekilde ayrı ayrı yapılacaktır.

### **Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar**

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar sadece Halk Yatırım üzerinden başvuruda bulunabileceklerdir.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar dağıtım listelerinin onaylanmasından sonra almaya hak kazandıkları payların bedellerini ödemekten imtina edemezler.

Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar pay bedellerini talep anında ödemeyebileceklerdir. Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar, almaya hak kazandıkları pay miktarının belirlenen nihai satış fiyatı ile çarpılması sonucu oluşacak pay bedelini dağıtım listelerinin onaylanmasını takip eden 2.



(ikinci) iş günü saat 12:00'ye kadar talepte buldukları Halk Yatırım'a ödeyeceklerdir. Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar'ın bu şekilde yapacakları ödemeler nakden yapılacaktır.

Satışı gerçekleştirilen pay bedelleri Konsorsiyum Üyeleri tarafından, dağıtım listelerinin bildirildiği günü takip eden 2. (ikinci) iş günü saat 12.00'ye kadar Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye ait Türkiye Halk Bankası A.Ş. İstanbul Kurumsal Şubesi nezdinde açılan TR97 0001 2001 6900 0010 1000 19 IBAN numaralı hesabına komisyon kesintisi yapılmadan gönderilecektir.

Halka arz edilen pay bedelleri, halka arza aracılık eden konsorsiyum lideri Halk Yatırım tarafından tahsil edilince aynı gün içerisinde, Şirket adına halka arz için açılmış olan aşağıda belirtilen Halk Bankası hesabına yatırılacaktır.

<b>Hesap Sahibi</b>	Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Banka</b>	Türkiye Halk Bankası A.Ş.
<b>Şube</b>	Denizli Ticari Şube
<b>IBAN Numarası</b>	TR440001200963100010261573

**c) Başvuru yerleri:**

Halka arza Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar kategorisinden katılmak isteyen yatırımcılar, aşağıdaki tüm yetkili aracı kurumların (Konsorsiyum Lideri ve Konsorsiyum Üyeleri) merkez ve şubeleri ile satışa yetkili acente olan bankaların ilgili şubelerine talepte bulunmak için başvurabilirler.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı kategorisindeki yatırımcılar, aşağıdaki yetkili aracı kurumların merkez ve şubeleri ile satışa yetkili emir iletimine aracı kurum olan (acente) bankaların ilgili şubelerinin yanı sıra, bu kurumların, ATM, İnternet veya telefon bankacılığı şubelerine, taleplerini iletmek için başvurabilirler. İnternet şubesi telefon bankacılığı şubesi veya ATM vasıtasıyla talep başvurusunda bulunmak isteyen yatırımcıların, İnternet şubesi, telefon bankacılığı şubesi veya ATM'de işlem yapmaya yetkili olmaları gerekmektedir.

Yurt İçi ve Yurt Dışı Kurumsal Yatırımcılar'ın talepleri sadece Halk Yatırım tarafından toplanacaktır.

Talepleri kabul edecek konsorsiyum üyeleri (konsorsiyum lideri aynı zamanda konsorsiyum üyesidir) ve başvuru yerleri aşağıda yer almaktadır:

**KONSORSİYUM LİDERİ:**

**HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak WBC İş Merkezi No: 9 İç Kapı No:21 Ataşehir/İstanbul

Tel: 0 (216) 285 09 00 Faks: 0 (216) 688 53 90

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. şubeleri ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. şubeleri, Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. 444 4255 numaralı telefon ve şube iletişim kanalları, [www.halkyatirim.com.tr](http://www.halkyatirim.com.tr) ve [www.halkbank.com.tr](http://www.halkbank.com.tr) internet siteleri, Halk Yatırım Borsa ve Halk Yatırım Trader mobil uygulamaları



BATI EGE GAYRIMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Kaya: Mh. 6030 Sk. Sınpaç Aqua City Sitesi  
F1 Blok Daire: 19 Merkezefendi / DENİZLİ  
36. No lu Vergi Dairesi: 292 060 98 42

173

HALK YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

## **KONSORSİYUM ÜYELERİ:**

### **A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi Levent Plaza Blok No: 173 İç Kapı No: 29 Şişli/İstanbul

Tel: 0 212 371 18 00

Faks: 0 212 371 18 01

Genel Müdürlük, İstanbul-Beylikdüzü, İstanbul-Göztepe, İstanbul-Kadıköy, İstanbul-Ataşehir, İstanbul-Zorlu Center, İstanbul-Merkez, İstanbul-Maltepe, Ankara, Ankara Çankaya, Ankara Çukurambar, Ankara Dumlupınar, Ankara-Tunalı Hilmi, Antalya, Bursa, Çanakkale, Denizli, Eskişehir, İzmir, İzmir-Konak, Kayseri, Kırıkkale, Konya, Mersin, Tekirdağ İrtibat Şubeleri,

0212 371 18 00 numaralı telefon ve [www.a1capital.com.tr](http://www.a1capital.com.tr) internet sitesi

### **AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Maslak Mahallesi Taşyoncası Sokak T4 Apt. No:1 U/B256 34485 Sarıyer/İstanbul

Tel: 0212 444 09 68 - 0212 304 1919

Faks: 0 212 290 21 41

Çorum Şube, İstanbul Göktürk İrtibat Bürosu, Ankara İrtibat Bürosu, Adana İrtibat Bürosu, Pamukkale/Denizli İrtibat Bürosu, Isparta İrtibat Bürosu ile [www.ahlatciyatirim.com.tr](http://www.ahlatciyatirim.com.tr) internet sitesi

### **ALB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Fulya Mah. Büyükdere Cad. Torun Center A Blok Apt No:74A/80 Şişli/İstanbul

Tel: 0212 370 03 70

Faks: 0212 370 03 71

Ankara, İzmir, Erzurum, Karabük şubeleri, [www.albyatirim.com.tr](http://www.albyatirim.com.tr) internet sitesi, Alb Yatırım mobil uygulaması

### **ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Esentepe Mah. Haberler Sokak No:10 Şişli/İstanbul

Tel: 0 212 213 08 00

Faks: 0 212 346 09 89

Genel Müdürlük, Merkez Şube ve tüm irtibat büroları; 0 212 213 08 00 numaralı telefon, [www.alnusyatirim.com](http://www.alnusyatirim.com) internet sitesi ile Alnus Trader mobil uygulaması

### **ANADOLU YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.**

Saray Mah. Toya Sok. No:3 Ümraniye/İstanbul

Tel: 0 216 649 77 00

Faks: 0 216 634 58 78

Anadolu Yatırım Genel Müdürlük ve şubeleri ile Anadolubank Mobil uygulaması

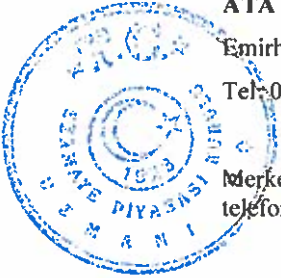
### **ATA YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.**

Emirhan Cad. No:109 A Blok Kat 12 34349 Balmumcu/İstanbul

Tel: 0 212 310 63 84

Faks: 0 212 310 62 10

Merkez Şube, Bostancı İrtibat Bürosu ile Aktif Yatırım Bankası A.Ş. Şubeleri; 0 212 310 60 60 numaralı telefon, [www.atayatirim.com.tr](http://www.atayatirim.com.tr) internet sitesi ile ATA YATIRIM ve NKOLAY mobil uygulamaları



**BAT EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
Kayaarın Mah. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Daire:19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Göktarla Yarg. Dairesi: 292 063 98 42

174

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

**BİZİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Merdivenköy Mah. Bora Sok. Göztepe Nida Kule İş Merkezi No:1 Kat:17 34732 Kadıköy/İstanbul

Tel: 0 216 547 13 00

Faks: 0 216 547 13 98 ve 0 216 547 13 99

444 1 263 numaralı telefon ve [www.bmd.com.tr](http://www.bmd.com.tr) internet sitesi

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

Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Caddesi No:13 Kat:9 34485 Sarıyer/İstanbul

Tel: 0 212 317 27 27

Faks: 0 212 317 27 26

Burgan Bank A.Ş. ve Burgan Yatırım şubeleri; [www.burgan.com.tr](http://www.burgan.com.tr) ve [www.burganyatirim.com.tr](http://www.burganyatirim.com.tr) internet siteleri, Burgan Trade mobil uygulaması

**DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.**

Büyükdere Cad. No:141, Kat 9 Esentepe Şişli/İstanbul

Tel: 0 212 348 91 91

Faks: 0 212 211 83 16

MobilDeniz mobil uygulaması, Denizbank A.Ş. İnternet Bankacılığı ([www.denizbank.com](http://www.denizbank.com)), 0 212 906 1000 ve 0212 348 9035 no'lu telefonlar, Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin tüm şubeleri ile DenizBank A.Ş.'nin tüm şubeleri

Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş., [www.denizyatirim.com](http://www.denizyatirim.com)'da telefon numaraları bulunan şubelerden halka arz talebi alacaktır. Söz konusu telefon numaraları aracılığı ile yapılan halka arz başvurularında müşterilerden ıslak imzalı talep formu talep edilmeyecektir.

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

Kültür Mah. Nispetiye Cad. Akmerkez No:56/13 B3 Blok Kat:7 34340 Beşiktaş/İstanbul

Tel: 0 850 450 36 65

Faks: 0 212 353 10 46

Merkez Şube ve Gaziantep İrtibat Bürosu ile [www.dinamikyatirim.com.tr](http://www.dinamikyatirim.com.tr) internet sitesi ve D-Hub mobil uygulaması

**GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.**

Nispetiye Mah. Barbaros Bulvarı Çiftçi Tovvers No: 96/256 Beşiktaş, İstanbul

Tel: 0 212 384 10 10

Faks: 0 212 384 10 05

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin tüm şubeleri ve [www.garantibbva.com.tr](http://www.garantibbva.com.tr) İnternet Bankacılığı, 444 0 630 Garanti BBVA Yatırımcı Destek Merkezi, ile Garanti BBVA Mobil uygulaması

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

Altayçeşme Mahallesi, Çamlı Sokak, No: 21, Kat: 10-11-12, 34843 Maltepe/İstanbul

Tel: 0 216 453 00 00

Faks: 0 216 377 11 36

Gedik Yatırım tüm şubeleri; 0 216 453 00 53 numaralı telefon ile [www.gedik.com](http://www.gedik.com) internet sitesi

**GLOBAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Barbaros Mah. İhlamur Bul. No: 3/89 K: 9 34746 Ataşehir / İstanbul

Tel: 0 212 244 55 66

Faks: 0 212 244 55 67

Merkez Şube, İzmir Şube, Bursa Şubesi, Denizli Şube ve Ankara Şube, [www.global.com.tr](http://www.global.com.tr) internet sitesi, Global On-Line mobil uygulaması ve 444 03 21 telefon numarası

**BATIEGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

Kayalar Mah. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Daire:19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Gözetim Vergi Dairesi: 292 660 98 42

175

**YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

### İNGO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Saray Mahallesi, Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:4, (2.blok) D:16 Ümraniye /İstanbul

Tel: 0 212 700 35 00

Faks: 0 216 692 12 75

Ataşehir, Bakırköy, Beşiktaş, Beylikdüzü, Göztepe, Göktürk, Levent, Etiler, Şişli, Maslak, Tuzla, Ankara, Çankaya, Söğütözü, Adana, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bodrum, Bursa, Diyarbakır, Gaziantep, İzmir, Kayseri, Kırıkkale, Mersin, Denizli, Samsun ve Van İrtibat Büroları ve [www.infoyatirim.com](http://www.infoyatirim.com) internet sitesi, InfoTrade Pro mobil uygulaması

### ING YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Reşitpaşa Mah. Eski Büyükdere Cad. No: 8 Kat: 10 Sarıyer/İstanbul

Tel: 0 212 367 70 00

Faks:0212 367 70 70

ING Yatırım Menkul Değerler Ankara, Maslak, Kadıköy, Antalya, İzmir İrtibat Büroları ve ING Özel Bankacılık Şubeleri; 0850 222 06 00 numaralı telefon ve [www.ing.com.tr](http://www.ing.com.tr) internet sitesi, ING MOBİL uygulaması

### İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Büyükdere Caddesi Saat Sokak Spine Tower Kat:2 Maslak/Sarıyer/İstanbul

Tel: 0 212 329 32 00

Faks: 0 212 328 30 81

0 212 329 33 10 numaralı telefon ve [www.integralyatirim.com.tr](http://www.integralyatirim.com.tr) internet sitesi

### INVESTAZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mh. Büyükdere Cd. 126, Özsezen İş Merkezi C Blok 34394 Şişli İstanbul

Tel: 0 212 238 88 88

Faks: 0 212 347 66 00

Adana, Ankara, Tatvan, Çankaya, İzmir, Ayvalık, Bodrum, Eskişehir ve İzmir Pasaport İrtibat Büroları; 0 212 238 88 88 numaralı telefon ile [www.investaz.com.tr](http://www.investaz.com.tr) internet sitesi

### İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Levent Mah. Meltem Sok. İş Kuleleri Kule 2 Kat:13 No:10/14 34330 Beşiktaş/İstanbul

Tel: (0212) 350 20 00,

Faks: (0212) 350 20 01

Genel Müdürlük, Adana, Ankara (Ankara, Anadolu, Başkent), Antalya, Bursa, Bodrum, Denizli, Diyarbakır, Eskişehir, Gaziantep, Kayseri, Mersin, İzmir (9 Eylül, Ege, İzmir), İstanbul (Ataşehir, Bağdat Caddesi, Bahçeşehir, Beylikdüzü, Güneşli, Kalamış, Levent, Maslak, Maltepe, Nişantaşı, Taksim, Yeşilyurt), Samsun ve Trabzon şubeleri, TradeMaster Web Uygulaması, Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri, [www.isbank.com.tr](http://www.isbank.com.tr) adresi ve İşCep mobil uygulaması (Sadece İş Portföy Para Piyasası Fonu ve İş Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu teminata alınarak kabul edilecek başvurular)

### MARBAŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Esentepe Mah. Ecza Sokak Safter İş Merkezi No:6 Şişli/İstanbul

Tel: 0 212 286 30 00

Faks: 0 212 286 30 50

0 212 286 30 00 numaralı telefon ve [www.marbasmenkul.com.tr](http://www.marbasmenkul.com.tr) internet sitesi ile M-Trader2 mobil uygulaması

### MERKAS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kavacık Mah. Şht. Teğmen Ali Yılmaz Sk. Güven Sazak Plaza No: 13 Kat:3-4 Beykoz/İstanbul



BATI EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Kayalar Mah. 6030 Sk. Sınpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Daire:19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Gözetim Vergi Dairesi: 292 089 98 42

176

YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Tel: 0 216 681 34 00

Faks: 0 216 693 05 70 ve 0 216 693 05 71

Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ile Tüm şube ve Acentalar; [www.meksa.com.tr](http://www.meksa.com.tr) internet sitesi, Meksa Mobile uygulaması

#### **OSMANLI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Büyükdere Caddesi Nurol Plaza B Blok No 255 Kat 8 Maslak/Sarıyer/İstanbul

Tel: 444 1 730, 0 212 366 88 00, 0 312 466 93 28,

0 232 484 35 70, 0 322 458 91 08, 0 258 262 18 88,

Faks: 0 212 328 40 70

0 212 366 88 66, 0 224 452 34 36

İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa, Adana, Denizli şubeleri; 444 1 730 numaralı telefon ile [online.osmanlimenkul.com.tr/login.asp](http://online.osmanlimenkul.com.tr/login.asp) internet sitesi

#### **OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Ayazağa Mahallesi Kemerburgaz Caddesi Vadi İstanbul Park 7B Blok No:7C Kat:18 Sarıyer/İstanbul

Tel: 0 212 319 12 00

Faks: 0 212 351 05 99

OYAK Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri, Fibabanka A.Ş. Genel Müdürlük ile tüm şubeleri, 0 850 222 04 14 numaralı telefon, [www.oyakyatirim.com.tr](http://www.oyakyatirim.com.tr) ve [www.fibabanka.com.tr](http://www.fibabanka.com.tr) internet siteleri, ile OYAK Yatırım, Fibabanka, mobil uygulamaları

#### **PHİLLİPCAPİTAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Nida Kule Levent İş Merkezi Esentepe Mah.Harman1 Sok. No:7-9 Kat:3 Şişli/İstanbul

Tel: 0 212 239 10 00

Faks: 0 212 233 69 29

PhillipCapital Genel Müdürlüğü, Adana, Alsancak, Ankara, Antalya, Ayvalık, Bağdat Cad., Bostancı, Denizli, Fethiye, Gaziosmanpaşa, İzmir, İzmit, Nişantaşı, Ordu, Trabzon irtibat büroları; 0 212 239 10 00 numaralı telefon, [www.phillipcapital.com.tr](http://www.phillipcapital.com.tr) internet adresi ile Phillip Mobile G mobil uygulaması

#### **QNB FİNANS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Kristal Kule Binası No:215 Kat: 6-7 34394 Şişli/İstanbul/Türkiye

Tel: 0 212 336 70 00 ve 0 212 336 73 73

Faks: 0 212 282 22 55

İstanbul Ataşehir, İstanbul Bakırköy, İstanbul Çiftelievler, İstanbul Maslak, Adana, Ankara, Antalya, Mersin, Bodrum, Bursa, Denizli, Eskişehir, Gaziantep, İzmir ve Kayseri şubeleri, 0212 336 73 73 numaralı telefon, [internetsube.qnbf.com](http://internetsube.qnbf.com) internet sitesi ve QNB Finansinvest mobil uygulaması

#### **ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A-Blok Kat:4-5 Esentepe / Şişli / İSTANBUL

Tel: 0 212 334 33 33

Faks: 0 212 334 33 34

Şeker Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve Şubeleri, Şekerbank T.A.Ş. ve Şubeleri ile [www.sekeryatirim.com.tr](http://www.sekeryatirim.com.tr) internet sitesi

#### **TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Akmerkez Nispetiye Cad. B3 Blok K:9 Etiler/İstanbul

Tel: 0 212 355 46 46 Faks: 0 212 282 09 97



177

**BATI EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
Kayaalar Mah. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Kat:19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Gözetim Vergi Dairesi: 292 069 98 42

**YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Tacirler Yatırım Genel Müdürlüğü, Adana, Ankara, Antalya, Bakırköy, Bursa, Denizli, Karadeniz Ereğli, Erenköy, Gaziantep, Girne, İzmir, İzmit, Kartal, Kayseri, Mersin şubeleri ve Merkez Şubesi ile Akatlar, Çukurambar, İzmir, İzmit, Marmaris, Trabzon, Çankaya ve Bodrum irtibat büroları ve Odea Bank A.Ş. şubeleri, [www.tacirler.com.tr](http://www.tacirler.com.tr) internet sitesi ile Tacirler Yatırım mobil uygulaması

#### **TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Eski Büyükdere Cad. İz Plaza Giz No.9 K.11 34398 Maslak-Sarıyer-İstanbul

Tel: 0 212 365 10 00

Faks: 0 212 290 69 95

Antalya İrtibat Bürosu, Akasya İrtibat Bürosu, Kadıköy İrtibat Bürosu, Ankara İrtibat Bürosu, Bodrum İrtibat Bürosu, ile [www.terayatirim.com](http://www.terayatirim.com) internet sitesi

#### **TRIVE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Reşitpaşa Mah. Eski Büyükdere Cad. No: 2 Kat: 6 Sarıyer/İstanbul

Tel: 0 212 345 00 62 ve 0 212 345 00 66

Faks: 0 212 345 07 66

Ankara, İzmir, Adana İrtibat Büroları; 444 39 34 numaraları telefon ile [www.trive.com.tr](http://www.trive.com.tr) internet sitesi

#### **TURKISH YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Esentepe Mahallesi, Ali Kaya Sokak, No: 1A/52 Polat Plaza A Blok Kat: 4 - Levent-İstanbul

Tel: 0 212 315 10 00

Faks: 0 212 315 10 02

Genel Müdürlük ve Tüm Şubeler ile <https://www.turkishyatirim.com/> internet sitesi

#### **ÜNLÜ MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Ahi Evran Caddesi Polaris Plaza No: 21 Kat: 1 Maslak/İstanbul/Türkiye

Tel: 0 212 367 36 36

Faks: 0 212 346 10 40

İstanbul, Ankara, İzmir, Antalya ve Bağdat Caddesi Şubeleri ile [www.utrade.com.tr](http://www.utrade.com.tr) ve [www.unlumenkul.com](http://www.unlumenkul.com) internet siteleri ile UTRADE ve Piapiri mobil uygulamaları

#### **VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park Maya Sitesi F2-A Blok No:18 Beşiktaş/İstanbul

Tel: 0 212 352 35 77

Faks: 0 212 352 36 20

Vakıf Yatırım Genel Müdürlük ve tüm şubeleri ve T. Vakıflar Bankası T.A.O. tüm şubeleri, T. Vakıflar Bankası T.A.O. 0850 222 0724 numaralı telefon ile [www.vakifbank.com.tr](http://www.vakifbank.com.tr) ve [www.vakifyatirim.com.tr](http://www.vakifyatirim.com.tr) internet siteleri ve T. Vakıflar Bankası T.A.O. Mobil Bankacılık mobil uygulaması

#### **YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Levent Mah. Cömert Sok. No:1A A Blok D:21-22-23-24-25-27 Beşiktaş 34330 İSTANBUL

Tel: 0 212 319 80 80

Faks: 0 212 264 14 09

Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. şubeleri, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. Şubeleri ve Müşteri İletişim Merkezi, YKB İnternet Şube, Yatırım Dünyam web sitesi ,444 0 444 numaralı telefon, [www.yapikredi.com.tr](http://www.yapikredi.com.tr) ; [www.yatirimdunyam.com.tr](http://www.yatirimdunyam.com.tr) ile YKB Mobil Bankacılık uygulaması

#### **YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Mecidiye Mebusan Cad. No:81 Fındıklı Beyoğlu / İSTANBUL.



**BATI EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
Kayaerinihi 6030 Sk. Sınpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Daire:19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Göknar Vergi Dairesi: 292 060 98 42

178

**YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Tel: 0 212 317 69 00 Faks: 0 212 282 15 50 – 51

Genel Müdürlük ve Tüm Şubeler

0212 317 69 00 telefon numarası, [www.yf.com.tr](http://www.yf.com.tr) ve YFTrade Mobile uygulaması

## ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

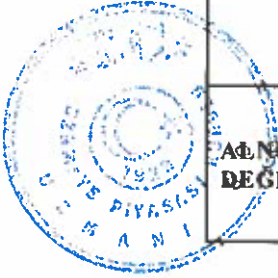
Levent Mah. Gonca Sok. No:22 (Emlak Pasajı) Kat:1 34330 Beşiktaş/İstanbul

Tel: 0 212 339 80 80

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş., T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş., PRİM MENKUL DEĞERLER A.Ş., PAY MENKUL DEĞERLER A.Ş.; 0 850 22 22 979 numaralı telefon; [www.ziraatyatirim.com.tr](http://www.ziraatyatirim.com.tr) ve [www.ziraatbank.com.tr](http://www.ziraatbank.com.tr) internet siteleri ile ZBORSA, ZİRAAT TRADER ve ZİRAAT MOBİL mobil uygulamaları

Her bir Konsorsiyum Üyesi'nin teminata kabul edeceği kıymetler aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

<b>TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.</b> (Emir İletimine Aracılık Yapacak Kurum)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Para Piyasası Fonu</li><li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li><li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li></ul>
<b>HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. (Konsorsiyum Lideri)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Para Piyasası Fonu</li><li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li></ul>
<b>A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Para Piyasası Fonu</li><li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li><li>• TL DİBS</li><li>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri teminata konu edebilir.)</li><li>• Hisse Senedi Fonu</li><li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li><li>• Döviz (ABD Doları, Avro)</li></ul>
<b>AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Para Piyasası Fonu</li><li>• Kamu Borçlanma Araçları Fonu</li><li>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu</li><li>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (Her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri teminata konu edebilir.)</li><li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li><li>• Döviz Cinsinden Vadeli Mevduat (Avro ve ABD Doları ve İngiliz Sterlini)</li></ul>
<b>ALB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Para Piyasası Fonu</li><li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li><li>• TL DİBS</li><li>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu</li><li>• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)</li><li>• Değişken fon</li><li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li><li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li><li>• Vadeli Mevduat Blokesi / Katılma Hesabı Blokesi - TL</li><li>• Vadeli Mevduat Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li></ul>
<b>AENUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Para Piyasası Fonu</li><li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li><li>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu</li><li>• Kamu Borçlanma Araçları Fonu</li><li>• TL DİBS</li></ul>

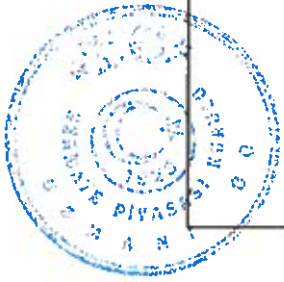


**BANKA EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
Kayaşehir Mah. 1030 Sk. Sınpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Daire: 19 Merkezefendi / BEŞİKTAŞ  
Göçmenler Vergi Dairesi: 292 060 58 42

179

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

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eurobond (Hazine Müsteşarlığı'nın İhraç Ettiği)</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören OSBA'ları teminata konu edebilir.)</li> <li>• Kira Sertifikası</li> <li>• Kira Sertifikası Katılım Fonları</li> <li>• Hisse Senedi Fonu</li> <li>• Değişken fon</li> <li>• Pay (BİST 30'da yer alan paylar)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> <li>• Vadeli Mevduat Blokesi / Katılma Hesabı Blokesi - TL</li> <li>• Vadeli Mevduat Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>
<b>ANADOLU YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b> <b>ANADOLUBANK A.Ş.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)</li> <li>• Pay (BİST 30'da yer alan paylar)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>
<b>ATA YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.</b> <b>AKTİF YATIRIM BANKASI A.Ş.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Kamu Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın İhraç Ettiği)</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Araçları (Her Aracı Kurum sadece ihracına aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören OSBA'ları teminata konu edebilir.)</li> <li>• Kira Sertifikası</li> <li>• Kira Sertifikaları Katılım Fonları</li> <li>• Hisse Senedi Fonu</li> <li>• Değişken Fon</li> <li>• Pay (BİST 30'da yer alan paylar)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>
<b>BİZİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kira Sertifikası</li> <li>• Kira Sertifikaları Katılım Fonları</li> <li>• Pay (BİST 30'da yer alan paylar)</li> </ul>
<b>BURGAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• TL DİBS</li> </ul>
<b>DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.</b> <b>DENİZBANK A.Ş.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu (DLY Fonu dışındakiler sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılacaktır)</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (DBK fonu dışındakiler sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılacaktır)</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu (Sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılacaktır)</li> <li>• Kamu Borçlanma Araçları Fonu (Sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılacaktır)</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Eurobond (Sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılacaktır)</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (İhraççısı Denizbank A.Ş. olan borçlanma araçları dışındakiler sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılacaktır)</li> <li>• Kira Sertifikası Katılım Fonları (Sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılacaktır)</li> <li>• Hisse Senedi Fonu (Sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılacaktır)</li> <li>• Değişken Fon (Sadece müşteri temsilcileri üzerinden alınan taleplerde kullanılacaktır)</li> </ul>



**BATI EGE GAYRİMENKUL**  
**YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
Kayaalan Yn. 6030 Sk. Sinpaş Ada Civarı Sileli  
F1 Blok Kat:19 Merkezefendi ÇENMLİ  
Gözetim Vergi Dairesi: 292 069 98 42

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

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar için sadece müşteri temsilcisinden alınan talepler)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> <li>• Vadeli Mevduat TL</li> <li>• Vadeli Mevduat Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>
<b>DİNAMİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>
<b>GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.</b> <b>T.GARANTİ BANKASI A.Ş.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu (GPY1. ve GPY 2. Para piyasası fonu)</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (GPY)</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>
<b>GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Kamu Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)</li> <li>• Kira Sertifikası</li> <li>• Hisse Senedi Fonu</li> <li>• Değişken fon</li> <li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> <li>• Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı Blokesi - TL</li> <li>• Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı Blokesi (ABD Doları, Avro)</li> </ul>
<b>GLOBAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Kamu Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)</li> <li>• Kira Sertifikası</li> <li>• Hisse Senedi Fonu</li> <li>• Kira Sertifikaları Katılım Fonları</li> <li>• Değişken fon</li> <li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>
<b>INFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Kamu Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)</li> <li>• Kira Sertifikası</li> <li>• Hisse Senedi Fonu</li> <li>• Kira Sertifikaları Katılım Fonları</li> </ul>



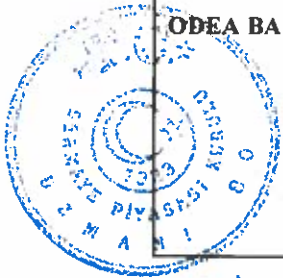
**BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
 Kayalar Mh. 8030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
 F1 Blok Daire: 19 Merkezefendi / DENİZLİ  
 Gözünar Vergi Dairesi: 292 060 98 42

181

**BAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Değişken fon</li> <li>Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> <li>Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>
ING YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. ING BANK A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> <li>Döviz (ABD Doları, Avro)</li> </ul>
İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> <li>Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>
INVESTAZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Para Piyasası Fonu</li> <li>Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> <li>Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> <li>Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı Blokesi- TL</li> <li>Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı Blokesi (ABD Doları,Avro, Sterlin)</li> </ul>
İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Para Piyasası Fonu</li> <li>Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>Kamu Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>TL DİBS</li> <li>Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA - sadece kendi ihraç ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem gören borçlanma araçları)</li> <li>Hisse Senedi Fonu</li> <li>Değişken Fon</li> <li>Pay (BİST 30'da yer alan paylar)</li> <li>Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> <li>Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)</li> <li>Kira Sertifikası</li> <li>Kira Sertifikaları Katılım Fonları</li> </ul>
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Para Piyasası Fonu (Sadece İş Portföy Para Piyasası Fonu)</li> <li>Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece İş Portföy Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu)</li> <li>TL DİBS (İşCep'ten alınan taleplerde bu teminat kullanılmamaktadır)</li> <li>Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin; Sadece Sabit Yöntem) (İşCep'ten alınan taleplerde bu teminat kullanılmamaktadır)</li> </ul>
MARBAŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Para Piyasası Fonu</li> <li>Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)</li> <li>Pay (BİST 30'da yer alan paylar)</li> <li>Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>
MEKSA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Para Piyasası Fonu</li> <li>Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)</li> <li>Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)</li> <li>Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>
ÖSMANLI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Para Piyasası Fonu</li> <li>Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>Kamu Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• TL DİBS</li> <li>• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)</li> <li>• Hisse Senedi Fonu</li> <li>• Değişken fon</li> <li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro)</li> </ul>
<b>OYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b> <b>FİBABANKA A.Ş.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu (OYL)</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (OKP)</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Aracı Fonu (OKT,OGF)</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Kira Sertifikaları Katılım Fonları (OTF)</li> <li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar- "Sanal, mobil veya emir iletimine aracılık yapan kurumlardan değil, sadece OYAK Yatırım müşteri temsilcileri tarafından BİST30 hisseleri teminat verilerek girilebilecektir.")</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>
<b>PHILLIP CAPITAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Kamu Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)</li> <li>• Hisse Senedi Fonu</li> <li>• Değişken fon</li> <li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro)</li> </ul>
<b>QNB FİNANS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)</li> <li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>
<b>ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b> <b>ŞEKERBANK T.A.Ş.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>
<b>TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b> <b>ODEA BANK A.Ş.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Kamu Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)</li> <li>• Hisse Senedi Fonu</li> <li>• Değişken fon</li> <li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> </ul>



<p><b>TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Kamu Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)</li> <li>• Kira Sertifikası</li> <li>• Kira Sertifikaları Katılım Fonları</li> <li>• Hisse Senedi Fonu</li> <li>• Değişken fon</li> <li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>
<p><b>TRIVE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu (KİE)</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)</li> <li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>
<p><b>TURKİSH YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA)</li> <li>• Kamu Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Kira Sertifikası</li> <li>• Kira Sertifikaları Katılım Fonları</li> <li>• Hisse Senedi</li> <li>• Değişken Fon</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)</li> <li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> <li>• Vadeli Mevduat / Katılım Hesabı Blokesi (Avro, Sterlin)</li> </ul>
<p><b>ÜNLÜ MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Kamu Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)</li> <li>• Kira Sertifikası</li> <li>• Hisse Senedi Fonu</li> <li>• Kira Sertifikaları Katılım Fonları</li> <li>• Değişken fon</li> <li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> <li>• Vadeli Mevduat / Katılım Hesabı Blokesi - TL</li> <li>• Vadeli Mevduat / Katılım Hesabı Blokesi (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>





<b>VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu (Ziraat Portföy Vakıfbank Para Piyasası Fonu)</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)</li> <li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro)</li> </ul>
<b>T. VAKIFLAR BANKASI T.A.O</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu (Ziraat Portföy Vakıfbank Para Piyasası Fonu)</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Ziraat Portföy Vakıfbank Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu)</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro,),(İnt. Bank. ve Mobil Bank. Hariç)</li> <li>• Vadeli Mevduat Blokesi – TL, (İnt. Bank. ve Mobil Bank. Hariç)</li> <li>• Vadeli Mevduat Blokesi – ABD Doları, Avro(İnt. Bank. ve Mobil Bank. Hariç)</li> </ul>
<b>Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası (Sadece Yapı Kredi Portföy Para Piyasası Fonu-YFB)</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Para Piyasası Fonu-YFB)</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Eurobond (T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ihraç ettiği)</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)</li> <li>• Hisse Senedi Fonu</li> <li>• Pay (BİST 30'da yer alan paylar)( VBTS ve Brüt takas kapsamındaki hisse senetleri hariç)</li> <li>• Döviz Blokesi – (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>
<b>Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası (Sadece Yapı Kredi Portföy Para Piyasası Fonu-YFB)</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece Yapı Kredi Portföy Para Piyasası Fonu-YFB)</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)( Yalnızca Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. bonoları)</li> <li>• Döviz Blokesi – (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> <li>• Vadeli Mevduat /Katılma Hesabı Blokesi– TL</li> <li>• Vadeli Mevduat Blokesi /Katılma Hesabı Blokesi – (ABD Doları, Avro, Sterlin)</li> </ul>
<b>YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu</li> <li>• Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu</li> <li>• TL DİBS</li> <li>• Özel Sektör Borçlanma Aracı (ÖSBA) (her aracı kurum sadece ihracına kendi aracılık ettiği ve Borsa İstanbul'da işlem görenleri kabul edebilir)</li> <li>• Hisse Senedi Fonu</li> <li>• Kira Sertifikası</li> <li>• Pay (Bist 30'da yer alan paylar)</li> <li>• Döviz (ABD Doları, Avro)</li> </ul>
<b>ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para Piyasası Fonu (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan)</li> </ul>



ZİRAAT YATIRIM MENKUL  
DEĞERLER A.Ş.  
T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.  
PRİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.  
PAY MENKUL DEĞERLER A.Ş.

- Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan)
- Kira Sertifikaları Katılım Fonları (Sadece Ziraat Portföy tarafından kurulan)

**d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:**

Halka arzdan pay alan yatırımcıların söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

Paylar, Şirket tarafından dağıtım listesinin onaylanmasını takiben ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla Konsorsiyum Üyeleri tarafından yatırımcıların MKK nezdindeki hesaplarına aktarılacaktır.

Talebi karşılanan yatırımcıların payları, kaydi sistem esasları çerçevesinde, dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri'ne iletilmesini takip eden en geç 2 (iki) iş günü içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla, kaydi olarak teslim edilecektir.

**25.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama**

a) Talep toplama öncesi aşağıdaki durumlardan birinin oluşması halinde Halk Yatırım ile Şirket arasındaki Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi'ni ("Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi") diğer tarafa mümkün olan en kısa sürede yazılı bildirimde bulunmak suretiyle derhal sona erdirip halka arz durdurulabilecek ve / veya ileri bir tarihe ertelenebilecektir.

- Yasama, yürütme veya sermaye piyasaları veya bankalar ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeni ile Şirket ile Halk Yatırım'ın Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi'nden kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini imkânsız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması,
- Halk arzı olumsuz şekilde etkileyebilecek savaş hali, yangın, deprem, su baskını gibi tabii afetlerin meydana gelmesi,
- Halk Yatırım, Şirket tarafından ekonomik ve siyasi gelişmeler ile para ve sermaye piyasalarındaki ve / veya Şirket'in faaliyet gösterdiği sektör ya da Şirket'in mali bünyesindeki gelişmelerin Halka Arz Edilecek Paylar'ın pazarlamasına imkân vermeyecek durumda olması (veya İhraççı talebi yeterli bulmaması dahil olmak üzere) vb. nedeni ile yeterli talebin oluşmayacağı (Şirket'in çıkarılmış sermayesinin asgari %25 (yirmi beş)'inin halka arzının gerçekleştirilememesi halinde) ve / veya piyasaların durumu itibarıyla halka arzdan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin öngörülmesi,
- Şirket, doğrudan ve dolaylı ortakları ile Şirket aleyhine payların pazarlanmasını ve halka arzı etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava ve / veya sair takip başlatılması.

b) Talep toplama sürecinin başlamasından dağıtım listesinin Şirket tarafından onaylanmasına kadar geçen süreçte, aşağıdaki durumlardan birinin oluşması halinde, Halk Yatırım, Şirket imzalanan Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi'ni feshedebilir ve sözleşmenin feshi durumunda halka arz iptal edilir.

Nihai halka arz fiyatının tespitinde Konsorsiyum Lideri ve Şirket arasında uzlaşmaya varılamaması

Halka arz süresi içinde, Şirket'in mali durumunda meydana gelen ve İzahname'de yer alan bilgilerin bundan böyle gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunda halka arzı veya



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

ZİRAAT YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

fiyatını ve payların pazarlanmasını etkileyebilecek ölçüde olumsuz değişikliklerin ortaya çıkması

- c) Dağıtım listesinin Şirket tarafından onaylanmasından payların yatırımcılara teslimine kadar geçen süreçte satılması planlanan payların satışının sonuçlandırılmaması halinde, halka arza ilişkin takas işlemleri, ancak Şirket ve Konsorsiyum Lideri'nin ortak mutabakatı ile tamamlanacaktır. İşbu paragrafta geçen şekilde Şirket ve Konsorsiyum Lideri arasında mutabakata varılamaması halinde Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesi fesh edilerek halka arz iptal olmuş sayılacaktır.

İzahname ve Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu ile açıklanan konularda değişikliklerle ilgili Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.1 İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 24'üncü maddesi hükümleri saklıdır.

Yukarıda yer alan koşullar nedeniyle halka arzın iptali halinde, Şirket nakit olarak talepte bulunan yatırımcıların talep bedellerini nemalandırılmaksızın yatırımcılara ödeyecektir.

#### **25.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi**

Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli dağıtım listesinin Konsorsiyum Üyeleri'ne teslim edilmesini takiben derhal, satışı gerçekleştiren Konsorsiyum Üyeleri tarafından başvuru yerlerinde pay bedellerini nakden ödeyen yatırımcılara iade edilecektir ve kıymet blokesi yöntemiyle başvuran yatırımcıların da kıymetlerindeki blokajlar İşbu İzahname'nin "Halka arz başvuru süreci" başlıklı 25.1.3.2. numaralı bölümünün "b) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi" başlıklı kısmında anlatıldığı şekilde kaldırılacaktır.

#### **25.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi**

Talep miktarının bir adet ve katları şeklinde olması gerekmektedir. SPK'nın i-SPK-128.21 (30.03.2023 tarih ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca yatırımcı bazında talep edilebilecek azami pay adedi söz konusu yatırımcının dahil olduğu gruba tahsis edilen toplam pay adedinin dörtte birini geçemeyecektir. Yatırımcılar istedikleri takdirde talep formunda almak istedikleri miktara ilişkin alt sınır belirleyebileceklerdir.

#### **25.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi**

SPK'nın 8'inci maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum İhraççı tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhal Kurul'a bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren 7 (yedi) iş günü içinde SPK'de yer alan esaslar çerçevesinde Kurul'ca onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren 2 (iki) iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

Ayrıca izahnamede herhangi bir değişiklik olmasa dahi yatırımcılar, talep toplama süresi içerisinde taleplerini değiştirme ya da geri alma hakkına sahiptirler.



**BİTİ EGE GAYRİMENKUL**  
**YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
Kayaalar Mh. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F: Blok Daire:19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Gözetim Vergi Dairesi: 292 068 98 42

187

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

### 25.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar azami dağıtım listesinin kesinleştiğinin Konsorsiyum Üyeleri'ne bildirimini takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde teslim edilecektir.

### 25.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi

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

### 25.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

Mevcut ortakların yeni pay alma hakkı, halka arzın sermaye artırımını yoluyla gerçekleştirilmesi için tamamen kısıtlanmıştır.

### 25.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi

Yoktur.

### 25.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler

Yoktur.

### 25.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları

Halka arz nedeniyle toplanan bedeller nemalandırılmayacaktır.

### 25.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi

Şirket'in, halka arza aracılık edenlerin, payların değerini etkileyebilecek nitelikteki bilgiye ulaşabilecek konumdaki idari sorumluluğu bulunan kişilerin, Şirket'in %5 (yüzde beş) ve üzerinde paya sahip ortaklarının ve halka arz nedeniyle hizmet aldığı diğer kişi / kurumların listesi aşağıda yer almaktadır:

Adı Soyadı	Görevi	Kurum
Bülent Sezgin	Genel Müdür	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Zafer Mustafaoğlu	Genel Müdür Yardımcısı	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Güldane Gülfer Özşahin	Müdür	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Menevşe Özdemir Dilidüzgün	Müdür	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
İrem Sayan	Uzman Yardımcısı	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Haşim Can Yılmaz	Uzman Yardımcısı	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Gizem Ermiş	Uzman Yardımcısı	Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Murat Parmakçı	Danışman	PRM Finansal Danışmanlık Limited Şirketi
İsmail Ay	Danışman	PRM Finansal Danışmanlık Limited Şirketi
Özge Nur Kelek Gülsever	Danışman	PRM Finansal Danışmanlık Limited Şirketi
Dursun Yaşar Çamuralı	Genel Müdür Yardımcısı	Sinpaş GYO A.Ş.

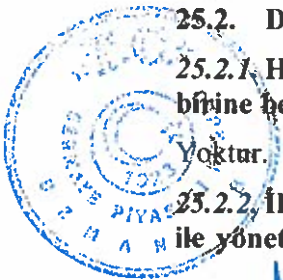
Kenan Evren Karakaya	Müdür	Sinpaş GYO A.Ş.
Cevgun Ökmen	Müdür Yardımcısı	Kızılbük GYO A.Ş.
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı	Batı Ege GYO A.Ş.
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Batı Ege GYO A.Ş.
Derya Baltalı	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Batı Ege GYO A.Ş.
Mahmut Sefa Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	Batı Ege GYO A.Ş.
Deniz Baltalı	Yönetim Kurulu Üyesi	Batı Ege GYO A.Ş.
Bahattin Işık	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Batı Ege GYO A.Ş.
Mehmet Bulut	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Batı Ege GYO A.Ş.
Ömer Okan Çağlar	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Batı Ege GYO A.Ş.
Alper Baltalı	Genel Müdür	Batı Ege GYO A.Ş.
Hüseyin Bakılan	Müdür	Batı Ege GYO A.Ş.
Şerife Taşkın	Yönetmen	Batı Ege GYO A.Ş.
Ali Ordulu	Sorumlu Ortak Başdenetçi	Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.
Erkan Eren	Sorumlu Ortak Başdenetçi	Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.
Resul Kaya	Başdenetçi	Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.
Yılmaz Bebek	Denetçi	Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.
Öznur Savaş	Denetçi Yardımcısı	Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.
Tuğba Çerçi	Denetçi Yardımcısı	Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.
Meltem Akol	Avukat	Akol Avukatlık Bürosu
Denizhan Budak	Avukat	Akol Avukatlık Bürosu
Can Ata Ünal	Avukat	Akol Avukatlık Bürosu
Asena Fulya Seyrekbasan	Avukat	Akol Avukatlık Bürosu
Sena Atalay	Avukat	Akol Avukatlık Bürosu
Mertcan Sami Yılmaz	Avukat	Akol Avukatlık Bürosu
Pınar Toykan	Avukat	Akol Avukatlık Bürosu
Sarper Kılıç	Avukat	Akol Avukatlık Bürosu

## 25.2. Dağıtım ve tahsis planı

25.2.1. Halka arzın birden fazla ülkede aynı anda yapıldığı durumlarda, bu ülkelerden birine belli bir oranda tahsisat yapılmışsa buna ilişkin bilgi

Yoktur.

25.2.2. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma



niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi

Yoktur.

### 25.2.3. Halka arzda yatırımcılara tahsis ve dağıtım esasları

#### a) Yatırımcı grubu bazında tahsisat oranları

SPK'nın II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 18'inci maddesinin 4'üncü fıkrası hükmü uyarınca halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının nominal değerinin en az yüzde onunun yurt içi bireysel yatırımcılara ve yüzde onunun yurt içi kurumsal yatırımcılara tahsis edilmesi zorunlu olup Kurul halka arz edilecek sermaye piyasası araçlarının piyasa değerini, piyasa koşullarını ve benzeri gerekçeler ile Şirket'in ve / veya halka arz edenin talebini de dikkate alarak bu fıkrada yer alan asgari tahsisat oranlarını sıfıra kadar indirmeye veya bir kat daha artırmaya yetkili kılınmıştır.

SPK'nın ilgili düzenlemeleri çerçevesinde tahsisat oranları aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

Halka arz edilecek toplam 290.000.000 TL nominal değerli payların;

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

gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilmiştir.

#### b) Tahsisat değişikliğinin yapılabileceği şartlar, büyüklüğü ve tahsisat değişikliğinde münferit dilimler için uygulanabilir yüzdeler

Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30/03/2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca; talep toplama süresi sonunda bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak tutarda talep gelmesi durumunda, anılan grubun tahsisat oranından diğer gruplara kaydırma yapılamayacaktır. Yeterli talep gelmeyen yatırımcı grubu olması durumunda ise o gruba ait tahsisatın karşılanamayan kısmı öncelikle varsa karşılanamayan taleplerin karşılanması amacıyla yurt içi bireysel yatırımcı grubuna aktarılacaktır. Bu aktarım sonrasında veya yurt içi bireysel yatırımcı grubuna tahsis edilen kadar talep gelmemesi durumunda kalan kısım serbestçe diğer gruplara aktarılabilir. Bu kapsamda, talep toplama süresi sonunda belirli bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak miktarda talep gelmemiş ise o gruba ait tahsisat Konsorsiyum Lideri ve Şirket tarafından diğer gruplara aktarılabilir.

Kurumsal yatırımcıların kendi portföyleri için aldıkları paylar hiçbir suretle bireysel yatırımcı hesaplarına aktarılamaz. Aracı kurumlar, yatırım ve kalkınma bankaları ile portföy yönetim şirketlerinin müşterilerinin portföyü için talepte bulunması durumunda, talebin müşterinin ait olduğu yatırımcı grubundan yapılması ve II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 18'inci maddesinin 3'üncü fıkrası uyarınca müşterinin ilgili yatırımcı grubuna ilişkin aranan nitelikleri taşıdığına ilişkin gerekli belgelerin talep formuna eklenmesi gerekmektedir.

Dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 gün boyunca borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler. Şirket'in mevcut ortaklarının sahip oldukları paylar için (halka arz edilen kısım hariç) bu kısıtlama, izahname onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde uygulanacaktır

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

190

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

- c) **Bireysel yatırımcılar ve ihraççının çalışanlarına ilişkin tahsisat grubunda tahsis edilen nominal değerden daha fazla talep gelmesi durumunda uygulanacak dağıtım yöntemi/yöntemleri**

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı tahsisat gruplarında fazla talep olması durumunda uygulanacak farklı bir yöntem yoktur. İhraççı'nın çalışanlarına ilişkin bir tahsisat grubu bulunmamaktadır.

- d) **Tahsisatta belirli yatırımcı gruplarına veya belirli diğer gruplara tanınabilecek ayrıcalıklar ve bu gruplara dahil edilme kriterleri**

Herhangi bir yatırımcı grubuna ayrıcalık yoktur.

- e) **Tek bir bireysel yatırımcıya dağıtılması öngörülen asgari pay tutarı**

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grupları için toplam yatırımcı sayısının bu yatırımcı grubuna dağılacak toplam pay adedinden az veya eşit olduğu durumlarda talebi bilgi eksikliğinden iptal edilmiş ve alt sınır belirtmesi sebebiyle talebi karşılanamayanlar hariç o gruptaki tüm yatırımcılara en az 1 (bir) lot dağıtılacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcı grupları için toplam yatırımcı sayısının bu yatırımcı grubuna dağılacak toplam lot adedinden fazla olduğu durumlarda ise hangi yatırımcılara birer adet lot dağıtılacağına Konsorsiyum Lideri ve Şirket tarafından Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 19'uncu maddesinde yer alan eşit ve adil davranılması esası gözetilerek karar verilecektir.

- f) **Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar**

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar grubunda eşit dağıtım yöntemi kullanılacaktır ve mükerrer talep kontrolü işlemi yapıldıktan sonra sadece en yüksek miktarlı talepleri dikkate alınacaktır.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı grubunda öncelikle, işbu İzahnamenin 25.1.3.2 (a) maddesinde belirtilen şekilde (her bir kurumsal yatırımcıya verilecek pay miktarına Konsorsiyum Liderinin önerileri de dikkate alınarak Şirket tarafından karar verilecektir) nihai talep adedi belirlenecektir. Daha sonra bir defadan fazla talepte bulunan yatırımcıların bulunması durumunda fazla olan talep kabul edilecektir.

Ancak talep toplama süresi sonunda Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak miktarda talep gelmemiş ise mükerrer talepte bulunan yatırımcıların en yüksek miktarlı ikinci talep tutarları da dikkate alınabilecektir. İlgili yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarın tamamını karşılayacak talep belirleninceye kadar hesaplamaya bu şekilde devam edilecektir.

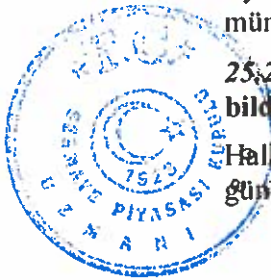
- g) **Halka arz süresinin erken sonlandırılma koşulları ve erken sonlandırılabilir tarihler**  
Yoktur.

- h) **Halka arz edilecek paylara ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesinin mümkün olup olmadığı hakkında bilgi**

Halka arz edilecek paylara ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesi mümkün değildir.

- 25.2.4. **Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi**

Halka arzda talepte bulunan yatırımcılar, dağıtım listelerinin onaylandığı günü takip eden iş günü talepte buldukları Konsorsiyum Üyesi'ne başvurarak halka arzdan aldıkları kesinleşmiş



pay miktarını öğrenebilirler. Ayrıca, halka arz sonuçları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtımın kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

#### 25.2.5. Ek satış işlemlerine ilişkin bilgi

Yoktur.

#### 25.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

##### 25.3.1.1 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

Beheri 1,00 (bir) TL nominal değerde 1 (bir) adet paya denk gelen 1,00 (bir) TL nominal değerli 1 (bir) lot payın satış fiyatı 3,00 TL olarak belirlenmiştir.

Halk Yatırım'ın komisyon bedeli ve BSMV maliyeti haricinde halka arzda talepte bulunan yatırımcılardan talep edeceği komisyon ve benzeri giderler aşağıdaki tabloda gösterilmiş olup, diğer yetkili kuruluşlar tarafından talep edilebilecek ücret ve benzeri komisyonlara ilişkin bilgilerin yatırımcıların hesabının bulunduğu yetkili kuruluştan öğrenilmesi gerekmektedir.

Kurum	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK Tarifesi / Hesap Açma 5,7002 TL + BSMV	MKK Tarifesi 0,8382 TL + BSMV	MKK Tarifesi Üyelerarası Menkul Virman Transferi 4,1913 TL + BSMV	Takasbank Tarifesi Yüzbinde 5+BSMV Asgari 12,50+BSMV	Yoktur	İşlemlere ait Düzenleyici kuruluş masrafları alınmaktadır.
A1 CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER AŞ	-	-	-	-	-	-
AHLATCI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Mkk'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır.	MKK'NIN ALMIŞ OLDUĞU ÜCRET	TAKASBANK ÜZERİNDEN ALINMAZ	TAKASBANK'IN ALMIŞ OLDUĞU EFT ÜCRETİ	-	Mkk'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır.
ALB YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	Vardır	Yoktur	Yoktur	Yoktur
ALNUS YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	-	-	50 TL	1-10000 TL – 9.50+BSMV 10.000-50.000 TL – 18.50TL+BSMV 50.000-200.000 TL – 36.50TL+BSMV 200.000 - 1.000.000 TL – 76.50TL + BSMV 1.000.000 TL ve üzeri – 145TL+BSMV	-	-
ANADOLU YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK Tarifesi	-	MKK Tarifesi	Kurum skalası uygulanacaktır.	-	-
ATA YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.	Mkk'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır.	Mkk'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır.	Mkk'nın tarafımızdan aldığı ücretler aynen yansıtılır.	0-180.000 TL arası sabit 18,00 TL, 180.000-1.800.000 TL arası oransal 0.0001, 1.800.000 TL ve üzeri sabit 180,00 TL (Vergi	Yok	Halka arz sürecine ilişkin diğer gider bulunmuyor, yatırımcı kurum ilişkisinin



ERATİ EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Kayaalar Mah. 6030 Sk. Sımpaş Aqua City Sitesi  
F. Blok Daire:19 Merkezefendi / BEŞİKTAŞ / İSTANBUL  
Gözetim Vergi Dairesi: 292 000 90 42

HALK YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



				yükümlülükleri hariç). İnternet için 16,50 TL sabit ücret (Vergi yükümlülükleri hariç)		devamında söz konusu olabilir
BİZİM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	YOKTUR	1,02TL + BSMV (Kayıt Sayısı Üzerinden)	8,50 TL + BSMV (Kayıt Sayısı Üzerinden)	VARDIR	YOKTUR	Halka arz sirasında diğer gider bulunmamakta olup, yatırımcı kurum ilişkisinin devam etmesi durumunda olabilir.
BURGAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	-	-	-	-	-	-
DENİZ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.	MKK tarifesi	-	-	-	-	MKK'nın müşteri özelinde aldığı ücretler yansıtılmaktadır (virman ücretleri vb.).
DİNAMİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	-	-	MKK kurumu tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır
GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	-	-	MKK kurumu tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır
GEDİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	YOK	YOK	Ücretlendirme Politikası'nda yer alan tarife geçerlidir. <a href="https://gdk.yt/JYQ8kP">https://gdk.yt/JYQ8kP</a> .	Ücretlendirme Politikası'nda yer alan tarife geçerlidir. <a href="https://gdk.yt/JYQ8kP">https://gdk.yt/JYQ8kP</a>	YOK	Ücretlendirme Politikası'nda yer alan tarife geçerlidir. <a href="https://gdk.yt/JYQ8kP">https://gdk.yt/JYQ8kP</a>
GLOBAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	0-50.000TL- 20TL+BSMV, 50.000- 100.000TL-30TL+BSMV, 100.000-250.000TL- 40TL+BSMV, 250.000-1.000.000TL- 175TL+BSMV, 1.000.000TL ve üzeri - 250TL+BSMV	Yoktur	Yoktur
İFO YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	-	-	MKK tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır.
İNG YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK'nın alacağı ücretler yansıtılır	-	-	-	-	-
İNTEGRAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yok	Yok	4,20 TL + BSMV	Takasbank tarafından alınan ücretler: Tutar üzerinden %0,005 (Yüzbinde beş + BSMV) (250.000.- /2.500.000.- TL arasındaki tutarlar) Asgari:12.50 TL + BSMV (250.000.- TL'den az olan tutarlar için) Azami:72.50TL+BSMV(2 .500.000.-TL'yi aşan tutarlar için)	Yok	Komisyon oranı; %0,1 (Binde 1) + BSMV



**BATI EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
Kayaalar Mh. 6030 Sk. Sınpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Kat:19 Merkezefendi DENİZLİ  
Gö. Pazarı Vergi Dairesi: 292 050 98 42

193

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

İNVESTAZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	50.000 TL'ye kadar yoktur. 50.000 TL-100.000 TL arası 12,50 TL 100.000 TL üstü 19 TL	-	-	-
İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	5,70 TL + BSMV	-	4,19 TL + BSMV	7,50 TL + BSMV	-	USD havalelerden 5,25 TL + BSMV ücret alınmaktadır. TL havalelerden ücret alınmamaktadır.
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	-	-	100 TL + BSMV	Gelen EFT üzerinden masraf alınmamaktadır	-	Halka arz sırasında yatırımcıdan herhangi bir diğer masraf alınmayacak olup, izleyen dönemde Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin yatırım hesabı saklama komisyon tarifesi geçerli olacaktır.
MARBAŞ MENKUL DEĞERLER A.Ş.	-	-	-	-	-	-
MEKSA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	-	-	MKK TARİFESİ	YÜRÜRLÜKTEKİ EFT TARİFESİ	-	-
OSMANLI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	-	-	5 TL + BMV	Dijital Kanallar Aracılığı: 0 TL - 10.000 TL arası 15 TL, 10.001 TL - 50.000 TL arası 20 TL, 50.001 TL - 100.000 TL arası 30 TL ve 100.001 TL ve üzeri 40 TL Şube ve Temsilci Aracılığı: 0 TL - 10.000 TL arası 45 TL, 10.001 TL - 50.000 TL arası 60 TL, 50.001 TL - 100.000 TL arası 90 TL ve 100.001 TL ve üzeri 120 TL Döviz Transfer Masrafı Dijital kanallar Aracılığı: Min 10 max 60 olmak üzere onbinde 2,4 Döviz Transfer Masrafı Şube ve Temsilci Aracılığı: Min 20 max 120 olmak üzere onbinde 4,8	-	Şirketimiz resmi internet sitesi <a href="http://www.osmanlime.com.tr">www.osmanlime.com.tr</a> adresinde yayınlanır.
QYAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	5,70 TL + BSMV	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur	Yoktur
PHILLIP CAPITAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.	13,17 TL	-	4,40 TL	İnternet şubesinden 2.000.000 TL'ye kadar ücretsiz.	-	-
QNB FİNANS YATIRIM	-	-	-	-	-	MKK tarafından alınan ücretler müşterilerden



MENKUL DEĞERLER A.Ş.						tahsil edilmektedir.
ŞEKER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	-	-	-	47,25.- TL	-	-
TACİRLER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	7 TL (Pay Başına)	1 TL- 25.000 TL'ye kadar 25 TL, 25.001-75.000 TL'ye kadar 45 TL, 75.001- 300.000 TL'ye kadar 75 TL, 301.000-1.000.000 TL'ye kadar 125 TL, 1.000.001 TL ve üzeri 175 TL	Yoktur	Yoktur
TERA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	MKK Tarifesi	Yoktur	Yoktur	MKK kurumu tarafından alınan ücretler müşteri hesaplarına yansıtılmaktadır.
TRIVE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK Tarifesi	Yok	Kurum Skalası	Kurum Skalası	Yok	-
TURKISH YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yoktur	Yoktur	5 TL + BSMV	0-250.000 TL 250.001-2.500.000 TL 2.500.001 TL ve Üzeri 26 TL+BSMV 0,00012 (onbinde 1,2)+BSMV 350 TL+BSMV	Yoktur	İnternet üzerinden yapılan EFT'lerde 0-250.000 TL 250.001-2.500.000 TL 2.500.001 TL ve Üzeri 26 TL+BSMV 0,00012 (onbinde 1,2)+BSMV 350 TL+BSMV
ÜNLÜ MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Azami 5 TL	Yoktur	Azami 3,75 TL	Onbinde 1 (Asgari 5 TL Azami 100 TL)	Yoktur	Şirketimiz resmi internet sitesinde <a href="https://www.unlumenkul.com/yasal-duyurular/">https://www.unlumenkul.com/yasal-duyurular/</a> adresinde yayınlanır.
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	5,70 TL+ BSMV	Saklayıcı Kurum Virman Tarifesi uygulanacaktır.	Saklayıcı Kurum Virman Tarifesi uygulanacaktır.	Takasbank Tarifesi Yüzbinde 10 + BSMV	-	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
T. VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.	MKK Tarifesi	4,00 + BSMV	Yürürlükteki eft skalası uygulanacaktır.	-	Müşteriden sadece yasal olarak alınması gereken masraflar alınacaktır.
YAPI KREDİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.						
YATIRIM FİNANSMAN MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Alınmıyor.	Müşterilerde n alınmıyor.	Müşterilerden alınmıyor. Yatırım Finansman müşterisi olmayanlardan; başka kurumlara hisse	0-250.000 TL arası: 20 TL+BSMV 250.000,01 TL-500.000 TL arası: 35 TL + BSMV 500.000,01- 1.000.000 TL arası: 75 TL 1.000.000,01 - 1.500.000 arası 100 TL	Yoktur.	Yoktur.



**BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
 Kayaalar Mah. 030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
 F1 Blok Daire 19 Merkezefendi / DENİZLİ  
 Gökyazın Yetki Dairesi: 292 000 98 42

195

**YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

			senedi virmanlarında MKK tarifesi uygulanır.	1.500.000,01- üzeri: 150 TL + BSMV		
ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.			İşlem başına 3,00 TL+BSMV			

Kurum	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	MKK Tarifesi / Hesap Açma 5,7002 TL + BSMV	MKK Tarifesi 0,8382 TL + BSMV	MKK Tarifesi Üyelerarası Menkul Virman Transferi 4,1913 TL + BSMV	Takasbank Tarifesi Yüzbinde 5+BSMV Aşgari 12,50+BSMV	Yoktur	İşlemlere ait Düzenleyici kuruluş masrafları alınmaktadır.

**25.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi**

Pay başına satış fiyatı payın nominal değeri olan 1,00 (bir) TL'den yüksek belirlenmiştir. 1,00 (bir) TL nominal değerdeki bir payın satış fiyatı 3,00 TL olarak belirlenmiştir.

Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemler Piyasa Çarpanları Analizi ve Net Aktif Değer Yöntemi'dir. Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak Halk Yatırım tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu, yasal süresi içinde, KAP'ta ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)), [www.batiegegyo.com.tr](http://www.batiegegyo.com.tr) ve [www.halkyatirim.com.tr](http://www.halkyatirim.com.tr) internet adreslerinde ilan edilecektir. Halka arz fiyatının belirlenmesinde nihai sorumluluk Şirket'e aittir.

**25.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmıyorsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi**

Şirket'in mevcut ortaklarının yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanmıştır. Yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından doğrudan sadece İhraççı menfaat sağlayacaktır. Halka Arz Edilen Paylar karşılığında İhraççı fon elde edecektir.

Pay sahiplerinin yeni pay alma hakları, halka arz kapsamında yeni pay ihracının halka arzın kısıtlı süresi içinde hızlı ve esnek bir biçimde tamamlanması ve ilgili mevzuat uyarınca, Şirket'e yeni yatırımcıların yatırım yapabilmesinin sağlanması ve daha geniş bir yatırımcı tabanına ulaşma, bu geniş yatırımcı tabanıyla Şirket'in ihtiyaç duyacağı fonlamaya daha kolay erişme imkânlarına sahip olunması amacıyla Yönetim Kurulu'nca tamamen sınırlandırılmıştır.

**25.3.4. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin veya ilişkili kişilerin (bunların eşleri ile birinci derecede kan ve sıhri hısımları) geçmiş yıl ile içerisinde bulunulan yıl içerisinde iktisap ettiği veya iktisap etme hakkına sahip oldukları ihraççı payları için ödedikleri veya ödeyecekleri fiyat ile halka arz fiyatının karşılaştırılması**

Yoktur.

**25.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık**

**25.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi**

Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlara ilişkin bilgiler izahnamenin "Başvuru Yerleri" başlıklı 25.1.3.2.c maddesinde yer almaktadır.



**BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
 Kayaalar Mh. 16030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
 F Blok Daire:19 Merkezefendi / DENİZLİ  
 Gözkaplı Vergi Dairesi: 292 060 98 42

196

**HALK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

#### 25.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri

Türkiye dışında bir halka arz gerçekleştirilmeyecektir.

#### 25.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi

Halka arz "En iyi gayret aracılığı" yöntemi ile gerçekleştirilecek olup Halk Yatırım yüklenimde bulunmayacaktır.

#### 25.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şirket ile Halk Yatırım arasındaki Halka Arza Aracılık Sözleşmesi 09.08.2023 tarihinde imzalanmıştır. Söz konusu sözleşme, aracılığın türü ve kapsamı, Şirket ile Halk Yatırım'ın hak, yükümlülük ve taahhütleri, aracılık komisyonu ve masraflar, satış ve dağıtıma ilişkin hükümler ile aracılık ve halka arz iptal koşullarına ilişkin hükümleri içermektedir.

#### 25.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri

Şirket, sermaye artırımını yoluyla Halka Arz Edilen Paylar'ın satışı suretiyle halka arz geliri elde edecektir.

Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kuruluşların halka arza aracılık komisyonu, hukuki danışmanlık bürosunun danışmanlık ücreti, gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun değerlendirme ücreti ve bağımsız denetim şirketinin denetim ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır. Söz konusu maliyetler, işbu izahnamenin 28.1 numaralı "Halka Arz Geliri ve Maliyetleri" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmaktadır.

Halk Yatırım halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği komisyon hariç, doğrudan veya dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Halk Yatırım'ın Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arza aracılık sözleşmesi dışında, herhangi bir anlaşma yoktur.

Şirket'in halka arz çalışmaları kapsamında bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Akol Avukatlık Bürosu arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Akol Avukatlık Bürosu ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Akol Avukatlık Bürosu'nun doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Akol Avukatlık Bürosu'nun Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri haricinde, herhangi bir anlaşma yoktur. Akol Avukatlık Bürosu halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir.

Şirket ve finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin, Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir anlaşma yoktur. Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş., Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmiştir.

Şirket ve gayrimenkullerin değerlemesini yapan Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Şirket ve Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi



bir anlaşma yoktur. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerlendirme hizmeti kapsamında ücret elde etmiştir.

İhraççı ile halka arza yönelik finansal ve mevzuat danışmanlığı hizmeti veren Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık) arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık) ve İhraççı arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık) halka arz kapsamında vermiş olduğu hizmet karşılığında danışmanlık ücreti alacaktır. Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık) ile Şirket'in %5 (yüzde beş) ve daha fazlasına sahip pay sahipleri arasında halka arza yönelik finansal ve mevzuat danışmanlığı dışında herhangi bir anlaşma yoktur.

Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır.

## 26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

### 26.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri

Şirket payları henüz borsada işlem görmemektedir. Halka arzda ihraç edilen payların borsada işlem görmesi BİAŞ Genel Müdürlüğü'nün bu konuda vereceği olumlu karara bağlıdır. Payların kota alınması ve Yıldız Pazar'da işlem görmesi amacıyla 25.08.2023 tarihinde BİAŞ'a başvurulmuştur. Söz konusu karar alınmadıkça Halka Arz Edilen Paylar'ın borsada işlem görme imkanı olmayacaktır. Dolayısıyla İzahname'nin onaylanması payların borsada işlem göreceği anlamına gelmemektedir. BİAŞ yönetim kurulunun alacağı karar sonucu payların borsada işlem görme tarihi belli olacaktır. Birincil piyasada satış sonrası ikincil piyasa işlem sırasının açılması, en erken, Borsa İstanbul'un Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) sayfasında yapacağı duyuruyu takip eden iş günü gerçekleşir.

Borsa İstanbul'un görüşüne bu İzahname'nin 1 numaralı bölümünde yer verilmektedir.

### 26.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi

Yoktur.

26.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya İhraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi

Yoktur.

### 26.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları

Yoktur.

### 26.5. Fiyat istikrarı işlemlerinin planlanıp planlanmadığı

Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.

### 26.5.1. Fiyat istikrarı işlemlerinin yerine getirilmesine yönelik garantinin olmadığına ilişkin açıklama

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş., Şirket paylarına yönelik olarak fiyat istikrarı işlemlerinde bulunmayı planlamaktadır ancak Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş., fiyat istikrarı işlemlerini kesin olarak yerine getireceğine ilişkin herhangi bir taahhüt vermemektedir. Halk Yatırım, fiyat



istikrarı işlemlerine hiç başlamayabileceği gibi fiyat istikrarı işlemlerinde bulunması halinde de gerekçesini açıklamak suretiyle bu işlemi istediği her an sonra erdirebilir.

#### **26.5.2. Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilebileceği zaman aralığı**

Payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren en fazla 30 (otuz) gündür.

#### **26.5.3. Fiyat istikrarına ilişkin işlemleri gerçekleştirebilecek aracı kurumun ticaret unvanı**

Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

#### **26.5.4. Fiyat istikrarına ilişkin sürenin bitiminden sonra pay fiyatlarının düşebileceğine ilişkin açıklama**

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler en fazla işbu izahnamenin “*Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilebileceği zaman aralığı*” başlıklı 26.5.2. maddesinde belirtilen süreyle sınırlıdır. Pay fiyatı, fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler sonucunda yükselmiş olsa bile, bu sürenin bitiminden sonra tekrar düşebilir.

#### **26.5.5. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin amacı**

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde amaç, pay fiyatının halka arz fiyatının altına düşmesi halinde alımda bulunarak fiyat istikrarına belli bir süreyle katkıda bulunmaktır. Ancak bu işlem, herhangi bir fiyat taahhüdü niteliğinde değildir ve fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirildiği dönemde payın piyasa fiyatı piyasa koşullarına göre olması gereken fiyata göre yüksek olabilmektedir. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde halka arz fiyatının üzerinde emir verilemez.

#### **26.5.6. Fiyat istikrarı işlemlerinde sorumluluk ve bu işlemlerde kullanılacak kaynağın niteliği**

Fiyat istikrarı işlemlerine istinaden tüm sorumluluk, bu işlemleri gerçekleştiren aracı kurum Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.’ye aittir. Halka arz edilen payların tamamının satılmış olup olmamasından bağımsız olarak, brüt halka arz gelirinin %20 (yüzde yirmi)’si (“Fon Tutarı”) fiyat istikrarı işlemlerinde kullanılacaktır.

#### **26.5.7. Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler**

Yoktur.

### **27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER**

#### **27.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi**

Yoktur.

#### **27.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri**

Yoktur.

#### **27.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:**

##### **a) İhraççı tarafından verilen taahhüt**

Şirket, 18.08.2023 tarihli ve 2023/38 numaralı Yönetim Kurulu kararı uyarınca, Şirket tarafından Halka Arz Edilen Paylar’ın Borsa İstanbul’da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 (bir) yıl boyunca, Şirket paylarının dolaşımdaki pay miktarının artmasına (bedelli ve bedelsiz sermaye artırımları da dahil olmak üzere) yol açacak şekilde satışa veya halka arza konu edilmeyeceğine, bu doğrultuda bir karar alınmayacağına ve/veya Borsa İstanbul’a veya SPK’ya veya yurt dışındaki herhangi bir menkul kıymetlere ilişkin düzenleyici kurum, borsa



BATI EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Kayaalan An. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Kat:19 Merkezefendi / DEMİRLER  
Çarşılar Vergi Dairesi 292 060 96 42

199

HALK YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

veya kotasyon otoritesine başvuruda bulunulmayacağına ve bu süre boyunca ileride yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair bir açıklama yapılmayacağı, şüpheye mahal vermemek adına Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamasının ardından fiyat istikrarı işlemlerinden edinebilecekleri payların, yukarıdaki sınırlamalardan hariç tutulacağı doğrultusunda taahhütte bulunmuştur.

Ayrıca, Şirket'in 11.10.2023 tarih ve 42 sayılı kararı ile söz konusu Fon Kullanım Raporu'nda bahsi geçen harcamalar dışında halka arzdan elde edilecek fonun, döviz alınarak döviz cinsinden nakit olarak elde tutulmayacağı da kabul, beyan ve taahhüt edilmektedir.

#### b) Ortaklar tarafından verilen taahhüt

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

#### c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler

İşbu bölümün (b) maddesinde belirtilen taahhüt sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilmesi gereken taahhüdü de kapsamaktadır.

#### d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

#### e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar:

Yoktur.

### 28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

#### 28.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet

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

Şirket'in sermaye artırımını ile gerçekleştirecek halka arzdan toplam brüt 870.000.000 TL (net 840.997.236 TL) nakit girişi elde etmesi beklenmektedir.

Tahmini halka arz maliyetleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Maliyet	TL Tutar
SPK Kurul Ücreti (Sermayenin Nominal Değeri Üzerinden)*	815.000
SPK Kurul Ücreti (İhraç Değeri ve Nominal Değer Farkı Üzerinden)*	290.000
Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti	54.600
MKK Üyelik Ücreti (BSMV Dahil)	296.214



BATILGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Kaya Gr. Mh. 2030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Daire: 19 Merkezefendi DENİZLİ  
Gözetim Vergi Dairesi: 292 060 98 42

200

BAK YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.



Aracılık Komisyonu	20.325.000
Hukuki Danışmanlık	350.000
Bağımsız Denetim	1.130.000
Reklam, Pazarlama, Halkla İlişkiler	4.500.000
Değerleme Hizmetleri	311.950
Danışmanlık Hizmeti	930.000
<b>Toplam Maliyet</b>	<b>29.002.764</b>
<b>Pay Başına Maliyet</b>	<b>0,1000</b>

\* Kurul'un 24 Haziran 2016 tarihli basın açıklamasıyla belirli olmayan bir süre için, Kurul ücretlerinde %50 oranında indirim yapılmıştır. Toplam maliyet ve pay başına maliyet hesaplarında bu indirimler dikkate alınmıştır.

## 28.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri

### Halka Arzın Gerekçesi

Şirket'in 525.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 2.500.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı dahilinde 290.000.000 TL artırılarak 815.000.000 TL'ye çıkarılacaktır.

Halka arz ile sermaye artışı yoluyla kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü şekilde uygulanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin pekiştirilmesi hedeflenmektedir.

### Halka Arz Gelirinin Kullanım Yeri

Şirket'in, 02.11.2023 tarih ve 2023/44 sayılı yönetim kurulu kararı ile;

Şirket'in 525.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 2.500.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı dahilinde mevcut ortakların yeni pay alma hakkı kısıtlanarak 290.000.000 TL artırılarak 815.000.000 TL'ye çıkarılacaktır.

Şirket'in sermaye artırımını ile ihraç edilecek yeni payların halka arz edilmesi sonucunda halka arz masraflarının çıkarılmasından sonra elde edilecek net halka arz gelirinin kullanım yerleri ile ilgili detaylı bilgiler ve kullanım yerlerinin dağılımı aşağıda sunulmaktadır.

1. Aquacity Sitesi'nde yer alan F2 Bloğun inşaatının finansmanı (Net Halka Arz Gelirinin %3 - %5'i)
2. 3 farklı bankaya 02.11.2023 tarihi itibarıyla 724.612.180,74 TL olan mevcut kısa ve uzun vadeli finansal borçların ödenmesi (Net Halka Arz Gelirinin %87 - %90'ı)
3. İlişkili taraflara olan borçların bir bölümünün ödenmesi (Net Halka Arz Gelirinin %5-%10'u)

**Öte yandan, söz konusu fon kullanım oranları yukarıda gösterilen kategoriler arasında Şirket menfaatleri ve/veya ihtiyaçları doğrultusunda değişkenlik gösterebilecektir.**

Şirket, halka arzdan elde edeceği fonu, yukarıda sayılan ödemelerin gerçekleşme sürelerine kadar, piyasa şartlarında Şirket'in menfaatleri gözetilerek gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin SPK düzenlemeleri çerçevesinde nemalandırmayı planlamaktadır.

## 29. SULANMA ETKİSİ

Halka arzlar, bedelsiz pay ihraçları, yatırımcılar tarafından sahip olunan pay opsiyonlarının kullanılması, paya dönüştürülebilir tahvillerin paya dönüştürülmesi, vb. işlemler pay ihracına neden olmakta ve dolaşımdaki pay sayısını artırmaktadır. Halka arzlarında yatırımcılar tarafından pay başına ödenen tutarlar ile, (halka arz sürecinde ihraççı tarafından katılan



BATIEGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKET  
Kayalar Yh. 3000 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Daire 19 Merkezefendi DENİZLİ  
Gözetim Vergi Dairesi: 292 060 98/42

201

**YATIRIM**  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

maliyetler de dikkate alındığında) halka arz sonrası İhraççı'nın finansal tablolarından elde edilecek olan pay başına defter değeri (öz kaynak toplamı/pay sayısı) arasında bir fark olması muhtemeldir. Halka arzın gerçekleşeceği birim pay fiyatı ile, halka arz sonrasındaki pay başına defter değeri arasındaki fark, pay başına sulanma etkisi olarak ifade edilmektedir.

### 29.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi

Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar 30.06.2023 tarihli bağımsız denetimden geçmiş mali tablolarda yer alan veriler esas alınarak yapılmıştır. Şirket paylarının halka arzı mevcut ortakların rüçhan haklarının kısıtlanarak sermaye artırımını şeklinde olacaktır. Buna göre sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesine ilişkin hesaplama aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Halka arzdan pay alacaklar için -38,36% oranında sulanma etkisi olacaktır.

Sulanma Etkisi	TL
Halka Arz Öncesi Defter Değeri*	666.141.544
Halka Arz Öncesi Ödenmiş Sermaye	525.000.000
<b>Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri</b>	<b>1,27</b>
Halka Arz Fiyatı	3,00
Sermaye Artırımı (nominal TL)	290.000.000
<b>Şirkete Girecek Brüt Halka Arz Geliri</b>	<b>870.000.000</b>
Halka Arz Masrafları	29.002.764
Şirkete Girecek Net Halka Arz Geliri	840.997.236
Halka Arz Sonrası Defter Değeri	1.507.138.780
Halka Arz Sonrası Pay Sayısı	815.000.000
<b>Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri</b>	<b>1,85</b>
Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (TL)	0,58
Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (%)	45,7%
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)	-1,15
Yeni Ortaklar İçin (negatif) Sulanma Etkisi (%)	-38,36%

\*30.06.2023 sonu itibarıyla toplam özkaynak değeri.

### 29.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi

29.1'de gösterildiği üzere mevcut ortaklar için %45,7 oranında pozitif sulanma etkisi olacaktır.

## 30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

### 30.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler

Halka arz sürecinde İhraççı'ya danışmanlık hizmeti verenler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Kurum	Danışmanlık Hizmeti
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Halka Arza Aracılık Hizmeti
Akol Avukatlık Bürosu	Hukuki Danışmanlık Hizmeti
Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.	Bağımsız Denetim Hizmeti
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri
Murat Parmakçı (PRM Finansal Danışmanlık)	Finansal ve Mevzuat Danışmanlık Hizmetleri

### 30.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler

Aşağıda belirtilen bağımsız denetim, gayrimenkul değerlendirme ve hukukçu görüşü raporlarını hazırlayan taraflardan sağlanan bilgiler, ilgili raporlardan aynen alınarak, Şirket'in bildiği veya



hazırlayan tarafın yayımladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla yanlış veya yanıltıcı olmayacak şekilde işbu izahnamede yer almaktadır. Bu raporların yayımlanmasında ilgili raporları hazırlayan kişilerin rızası bulunmaktadır.

### **Bağımsız Denetim Raporları**

Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından hazırlanan bağımsız denetim raporları, işbu izahnamenin 2 numaralı ekinde yatırımcıların incelemesine sunulmaktadır.

<b>Ticaret Unvanı</b>	Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.
<b>Adresi</b>	Merkez Mahallesi Ayazma Caddesi Papirus Plaza No:37 K:6 Kağıthane İstanbul
<b>Telefon</b>	0212 302 82 84.
<b>İlgili Döneme İlişkin Sorumlu Baş Denetçi</b>	Ali Ordulu

Bağımsız denetim şirketinin bağımsız denetim görüşlütün, İzahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır. Bağımsız denetim şirketi, Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihli finansal tabloları ile ilgili olarak aşağıdaki şekilde olumlu görüş vermiştir:

#### **30 Haziran 2023 - Görüş**

“Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım Ticaret A.Ş.’nin (Yeni ünvanı: Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.) (Şirket) 30 Haziran 2023 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihlerde sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar tablosu, 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 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve 30 Haziran 2023 tarihinde sona eren altı aylık ara 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.”

#### **31 Aralık 2022 - Görüş**

“Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım Ticaret Anonim Şirketi'nin (Şirket) 31 Aralık 2022 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 2022 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.”

#### **30 Haziran 2022, 31 Aralık 2021, 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 - Görüş**

“Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım Ticaret Anonim Şirketi'nin (Şirket) 30 Haziran 2022, 31 Aralık 2021, 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihli finansal durum tabloları ile aynı tarihlerde sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları, özkaynak değişim tabloları ve nakit akış tabloları ile önemli muhasebe politikalarının özeti de



BATI EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Kayalar Mh/6000 Sk. Sinpaş Akua City Sitesi  
F1 Blok Daire: 9, Merkezefendi DENİZLİ  
Gözetim Vergi Dairesi: 292 060 08 42

203

YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirketin 30 Haziran 2022, 31 Aralık 2021, 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri 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.”

#### **Gayrimenkul Değerleme Raporları**

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları, işbu izahnamenin 6 numaralı ekinde yatırımcıların incelemesine sunulmaktadır.

<b>Ticaret Unvanı</b>	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Adresi</b>	Gömeç Sok., No.37, Akgün İş Merkezi, Kat 3, No.8, Kadıköy/İstanbul
<b>Telefon</b>	0 216 545 48 66
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Engin Akdeniz, Mustafa Kıvanç Kılvan

#### **Hukukçu Raporu**

Akol Avukatlık Bürosu tarafından hazırlanan bağımsız hukukçu raporu, işbu izahnamenin 4 numaralı ekinde yatırımcıların incelemesine sunulmaktadır.

<b>Ticaret Unvanı</b>	Akol Avukatlık Bürosu
<b>Adresi</b>	Levent Mahallesi, Kanyon Ofis Binası Büyükdere Cad. No:185 Kat:18, 34394 Şişli/İstanbul
<b>Telefon</b>	(+90) 212 264 60 00

#### **Diğer Açıklamalar**

Yukarıda bahsi geçen ve Şirket'e aracılık hizmetleri, hukuki danışmanlık hizmetleri, bağımsız denetim hizmetleri ve gayrimenkul değerlendirme hizmeti sunan hiçbir taraf, Şirket'e ait menkul kıymetleri ya da Şirket'in menkul kıymetlerini elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildir ya da söz konusu menkul kıymetlerin ihraç edilmesinde görev alan yetkili kuruluşlar, danışman ya da bağımsız denetim kuruluşları değildir. Aynı tarafların Şirket ile herhangi bir istihdam, yönetim, denetim ya da sermaye bağlantısı bulunmamaktadır.

Şirket'e yukarıda bahsi geçen hizmetleri sunan taraflar haricinde, izahnamenin genelinde muhtelif sektör raporlarından, pazar araştırmalarından ve halka açık olan veya olmayan çeşitli kaynaklardan elde edilen bilgilere yer verilmiştir. Şirket olarak burada verilen bilgilerin aynen alındığı, Şirket'in bildiği veya ilgili üçüncü şahsın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığı beyan ederiz. Üçüncü kişilerden alınan söz konusu bilgilerin kaynakları ilgili bölümlerde verilmekte olup, bu bilgilerin doğruluğunu teyit ederiz. Öte yandan, tüm üçüncü kişilerden alınan bilgilerin güvenilir olduğu düşünülmeyle birlikte, bağımsız bir doğrulama işleminden geçirilmemiştir.

Şirket, üçüncü kişilerden elde ettiği bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hâle getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını ve söz konusu bilgilerin aynen alındığını beyan eder.



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

204



## 31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER

### 31.1. Konsolidasyona dahil edilenler hariç olmak üzere ihraççının finansal yatırımları hakkında bilgi

Şirket'in finansal yatırımı bulunmamaktadır.

## 32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Aşağıda özet olarak sunulan borsada işlem görecekt payların elde tutulması, elden çıkarılması ile kâr paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirilmesi hakkında açıklamalar, genel bilgi vermek amacıyla işbu İzahname'nin tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı uyarınca hazırlanmıştır. Vergi mevzuatı ile uygulanan vergi oran ve tutarlarının ileride değişebileceğini ve özellikli durumların doğuracağı vergisel sonuçlarla ilişkili olarak yatırımcıların vergi danışmanları ile görüşerek bilgi alması gerektiğini belirtmek isteriz.

### 32.1. Genel Bakış

#### 32.1.1. Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi

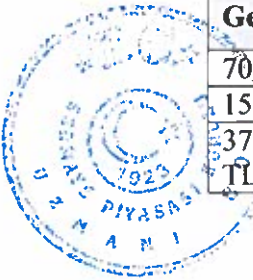
GVK ve gelir vergisine ilişkin sair mevzuat uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen 2 (iki) çeşit vergi mükellefiyet statüsü mevcuttur. Türkiye'de yerleşik bulunan ("Tam Mükellef") kişiler ve kurumlar Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşik bulunmayan ("Dar Mükellef") kişiler ve kurumlar sadece Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

GVK uyarınca, (i) T.C.'de yerleşmiş olanlar (ii) resmi daire ve müesseselere veya merkezi T.C.'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire müessese teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları Tam Mükellef olarak T.C. içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. T.C.'de yerleşmiş sayılma durumu (i) ikametgâhın T.C.'de bulunması veya (ii) 1 (bir) takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı olarak 6 (altı) aydan fazla oturulması olarak tanımlanmıştır. Buna ek olarak belli bir görev veya iş için T.C.'ye gelen iş ilim ve fen adamları uzmanlar memurlar basın ve yayın muhabirleri ve durumları bunlara benzeyen diğer kimselerle tahsil veya tedavi veya istirahat veya seyahat maksadıyla T.C.'ye gelen yabancılar ile tutukluluk hükümlülük veya hastalık gibi elde olmayan sebeplerle T.C.'de alıkonmuş veya kalmış olanlar T.C.'de yerleşik sayılmazlar ve dolayısıyla Tam Mükellef olarak değerlendirilmezler. Bununla birlikte yurt dışında mukim kişilerin T.C.'de tam veya dar mükellef olup olmadıklarının tespitinde T.C. ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

Halka Arz Edilen Paylar'a sahip olan kişilerin, söz konusu Halka Arz Edilen Paylar'ın BİST'te elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve Halka Arz Edilen Paylar ile ilgili dağıtılan kâr paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Gerçek kişilerin 2023 takvim yılında elde ettikleri beyana tabi gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır.

Gelir Aralığı	Gelir Vergisi Oranı (%)
70.000 TL'ye kadar	15
150.000 TL'nin 70.000 TL'si için 10.500 TL, fazlası	20
370.000 TL'nin 150.000 TL'si için 26.500 TL (ücret gelirlerinde 550.000 TL'nin 150.000 TL'si için 26.500 TL), fazlası	27



1.900.000 TL'nin 370.000 TL'si için 85.900 TL (ücret gelirlerinde 1.900.000 TL'nin 550.000 TL'si için 134.500 TL), fazlası	35
1.900.000 TL'den fazlasının 1.900.000 TL'si için 621.400 TL (ücret gelirlerinde 1.900.000 TL'den fazlasının 1.900.000 TL'si için 607.000 TL), fazlası	40

### 32.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

KVK uyarınca sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadi kamu kuruluşları dernek veya vakıflara ait iktisadi işletmeler, iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların vergilendirilebilir kârları 213 sayılı Vergi Usul Kanunu ve diğer Türk vergi kanunlarına göre belirlenmektedir.

7456 sayılı "6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telifisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun", 15/07/2023 tarih ve 32249 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. Söz konusu Kanun değişikliği ile, Kurumlar Vergisi oranı %25 olarak belirlenmiş olup, söz konusu oran; Bankalar, 21/11/2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketlerinin kurum kazançları için %30 şeklinde uygulanacaktır.

Diğer taraftan, ihracat yapan kurumların münhasıran ihracattan elde ettikleri kazançlarına 1 puan indirimli olarak uygulanmakta olan Kurumlar Vergisi oranı, 5 puan indirimli olarak uygulanacaktır.

İlgili düzenleme, 1 Ekim 2023 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere; kurumların 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına, özel hesap dönemine tabi olan kurumların ise 2023 takvim yılında başlayan özel hesap dönemi ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına uygulanmak üzere 15 Temmuz 2023 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Ayrıca, 17.11.2020 tarih ve 31307 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7256 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile KVK'da yapılan değişiklik uyarınca Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20 (yüzde yirmi)'sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca 2 (iki) puan indirimli olarak uygulanacaktır. İndirimden yararlanan hesap dönemleri süresince şirketlerin bu halka açıklık oranını sağlayamaması durumunda zamanında indirim sebebiyle tahakkuk ettirilmeyen vergiler, vergi ziyai cezası uygulanmaksızın gecikme faizi ile birlikte tahsil edilir.

Buna ilave olarak, KVK'nın 32'nci maddesine 7351 sayılı Kanun'un 15'inci maddesiyle eklenen bentler uyarınca, ihracat yapan kurumların münhasıran ihracattan elde ettikleri kazançlar ile sanayi sicil belgesini haiz ve fiilen üretim faaliyetleriyle iştigal eden kurumların münhasıran üretim faaliyetlerinden elde ettikleri kazançlar için kurumlar vergisi oranı 01.01.2022 tarihinden itibaren 1 (bir) puan indirimli olarak uygulanacaktır.

KVK'da tam ve dar mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. KVK uyarınca bir kurumun Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) kanuni merkezinin T.C.'de bulunması veya (ii) kanuni merkezinin T.C. dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin T.C.'de bulunması gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu iki şartı sağlamayan bir kurum Dar Mükellef olarak değerlendirilir.



BATI EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Kayaalar Mh. 6030 Sk. Sınpaş Aqua City Sitesi  
P1 Blok Daire:19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Göçmenler Vergi Dairesi: 292 060 98 42

206



Tam mükellef kurumlar gerek T.C. içinde gerekse T.C. dışında elde ettikleri kazançlarının tamamı üzerinden T.C.'de vergilendirilirler. Dar Mükellef kurumlar ise sadece T.C.'de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler.

Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından menkul sermaye iratlarının T.C.'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin T.C.'de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından değer artış kazançlarının T.C.'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış doğuran işin veya muamelenin T.C.'de ifa edilmesi veya T.C.'de değerlendirilmesi gerekmektedir. "Türkiye'de değerlendirilmesi" ifadesinden maksat ödemenin T.C.'de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise, T.C.'de ödeyenin veya nam ve hesabına ödeme yapılanın hesaplarına intikal ettirilmesi veya ayrılmasıdır.

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.

## 32.2. Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

### 32.2.1. Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları

01.01.2006 ve 31.12.2025 tarihleri arasında BİST'te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nın geçici 67'nci maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nın geçici 67'nci maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. Mevcut düzenlemeler kapsamında GVK'nın geçici 67'nci maddesi 01.01.2006 – 31.12.2025 tarihleri arasında uygulanacak olup, Cumhurbaşkanı bu tarihi 5 (beş) yıla kadar uzatmaya yetkilidir. GVK'nın geçici 67'nci maddesinin yürürlük süresinin 31.12.2025 tarihinden sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 31.12.2025 tarihinden sonra aşağıda açıklandığı üzere (*Bakınız. 33.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi*) (Yatırım Ortaklığı Payları Hariç). BİST'te işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Diğerlerinin yanı sıra, BİST'te işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkifatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlar tevkifat yükümlülükleri tahtındaki ilgili vergi beyanlarını üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. Takasbank - MKK dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

BİST'te işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi halinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakli istenen kıymetle ilgili alış bedeli ve alış tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacaktır. Söz konusu payların bir başka kişi veya kurum adına



nakledilmesi halinde alış bedelinin ve alış tarihinin ilgili banka veya aracı kuruma bildirilmesinin yanı sıra işlemin T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığına bildirilmesi gerekmektedir. Bu bildirimler, başka bir kişi veya kurum adına naklin aynı banka veya aracı kurumun bünyesinde gerçekleştirilmesi veya kıymetin sahibi tarafından fiziken teslim alınması halinde de yapılır.

Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak vergi tevkifatı oranı kanunen %15 (yüzde on beş) olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

- alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark,
- alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,
- menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),
- aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler.

Ancak GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı (“**BKK**”) uyarınca, kanunen %15 (yüzde on beş) olarak belirlenen tevkifat oranı: (i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri BİST’te işlem gören aracı kuruluş varantları dâhil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığınca ihraç edilen altına dayalı devlet iç borçlanma senetleri ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun (“**4749 sayılı Kanun**”) uyarınca kurulan varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen altına dayalı kira sertifikalarından elde edilen kazançlar için %0 (yüzde sıfır); (ii) KVK’nın 2/1’inci maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden SPKn’a göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenenler için %0 (yüzde sıfır); ve (iii) (ii) numaralı alt kırılda belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, (i) numaralı alt kırılda belirtilen dışında kalan kazançlar için %10 (yüzde on) olarak uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

282 Seri No’lu Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler (i) sabit getirili menkul kıymetler; (ii) değişken getirili menkul kıymetler; (iii) diğer sermaye piyasası araçları ve (iv) yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları olacak şekilde belirlenmiştir. Paylar ve pay endekslerine dayalı





olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dâhil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri ile BİST'te işlem gören pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen aracı kuruluş varantları paylarının da dâhil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilir. Takvim yılının son 3 (üç) aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir. Döviz, altına veya başka bir değere endeksli menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracının alışı ve satışı bedeli olarak işlem tarihindeki TL karşılıkları esas alınarak tevkifat matrahı tespit edilir. Menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracının yabancı bir para cinsinden ihraç edilmiş olması halinde ise tevkifat matrahının tespitinde kur farkı dikkate alınmaz.

Tam mükellef kurumlara ait olup, BİST'te işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, Tam Mükellef ve Dar Mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz. Ayrıca, Tam Mükellef kurumlara ait olup, BİST'te işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasından elde edilen gelirler bakımından GVK'nın değer artışı kazançlarına ilişkin Mükerrer 80'inci maddesi uygulanmaz.

Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır. Ticari kazancın elde edilmesi sırasında tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde, tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

GVK'nın geçici 67'nci maddesi kapsamında tevkifata tâbi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dâhil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifata tabi tutulsun tutulmasın dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı, 4749 sayılı Kanun'a göre kurulan varlık kiralama şirketleri ve tam mükellef kurumlar tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmez.

Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkifata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi tutulacaktır.

GVK'nın geçici 67/5'inci maddesi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da Dar veya Tam Mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntıları verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

2006/10731 sayılı BKK, 2010/926 sayılı BKK ve 2012/3141 sayılı BKK uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranı Bakanlar Kurulunca %0 (yüzde sıfır) olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda Dar Mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nın geçici 67'nci maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılmış



**BATIEGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
Kayaalar Mh. 030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Daire:19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Gözetim Vergi Dairesi: 292 060 98 42

209

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

ve yürürlükte olan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

Dar Mükellef gerçek kişi ve kurumların, GVK'nın geçici 67'nci maddesi kapsamında Türkiye'deki finansal araçlara kendileri veya yurt dışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası almaları gerekmektedir.

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için (i) Dar Mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere, aslı ve fotokopisini, (ii) Dar Mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin T.C.'nin o ülkede bulunan temsilciliğince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş belgesinin tercüme bürolarınca tercüme edilmiş Türkçe bir örneğini ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları için nüfus cüzdanının ibrazı yeterli olacaktır.

Ayrıca, bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar kendilerine işlem yapmak için müracaat eden ancak vergi kimlik numarası ibraz edemeyen yabancı müşterileri için, toplu olarak vergi kimlik numarası alabilirler.

01.01.2007 tarihinden itibaren mukimlik belgesi ibraz eden dar mükellef kurumlar için yeniden vergi kimlik numarası alınmasına gerek bulunmayıp mevcut numaralar kurumun hangi ülkenin mukimi olduğunu gösterecek şekilde kodlama yapılmak suretiyle revize edilecektir.

Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki T.C. Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi sadece, izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi halinde Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri dikkate alınmadan %15 (yüzde on beş) (hâlihazırda 2012/3141 sayılı BKK uyarınca %0 oranında uygulanmaktadır) oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi sonradan söz konusu mukimlik belgesinin ibrazı ile Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri ve iç mevzuat hükümleri doğrultusunda varsa yersiz olarak tevkif suretiyle alınan verginin iadesi talep edilebilecektir.

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımını yaptıkları veya getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (beneficial owner) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da isteyebilecektir. Bu belgeleri T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığının tayin edeceği sürede ibraz etmeyen veya bu belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi ziyayı doğmuş sayılacaktır.

T.C.'nin bugüne kadar akdettiği Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın [www.gib.gov.tr](http://www.gib.gov.tr) web sayfasında yer almaktadır.

### 32.2.2. Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi

Bu bölümde GVK'nın geçici 67'nci maddesinin dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.



### 32.2.2.1. Gerçek Kişiler

#### *Tam Mükellef Gerçek Kişiler*

Pay alım satım kazançları, GVK'nın mükerrer 80'inci maddesi uyarınca gelir vergisine tabi olacaktır. Ancak anılan madde uyarınca ivazsız olarak iktisap edilen pay senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan pay senetlerinin elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar vergiye tabi olmayacaktır. Pay senetlerinin elden çıkartılmasında da kamu menkul kıymetlerinin satışında olduğu gibi, GVK'nın Mükerrer 81'inci maddesi uyarınca iktisap bedeli elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından belirlenen toptan eşya fiyat artış oranında artırılarak dikkate alınabilecektir.

GVK'nın mükerrer 81'inci maddesi uyarınca mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli elden çıkarılan mal ve hakların elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzerinde olması şarttır.

GVK'nın 86/1(c) maddesi uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nın 103'üncü maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşmıyor ise (bu tutar 2023 yılı için 150.000 (yüz elli bin) TL'dir.) beyan edilmesi gerekir.

#### *Dar Mükellef Gerçek Kişiler*

GVK'nın 86/2'nci maddesi çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı T.C.'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan; ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyanname verilmez. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde 101/2 uyarınca, bu kazançların mal ve hakların T.C.'de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirilmesi zorunludur. Ancak T.C. ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

### 32.2.2.2. Kurumlar

#### *Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar*

Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

#### *Tam Mükellef Kurumlar*

Öte yandan, KVK'nın 5/1(e) maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az 2 (iki) tam yıl süreyle yer alan iştirak paylarının satışından doğan kazancın %75 (yüzde yetmiş beş)'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Bu istisna, satışın yapıldığı dönemde uygulanır ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5'inci yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satışı yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

Burada, ilgili maddenin gerekçesi uyarınca söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesidir. Bu bağlamda, aranan şartlar arasında bağlı değerlerin başka bir bağlı değere dönüşmüyor olması yer almaktadır.



BATI EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Kavalaçın. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitr.  
F1 Blok Daire:19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Göktürkler Vergi Dairesi: 202 990 00 42



İstisna edilen kazançtan 5 (beş) yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (KVK'ya göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

### ***Dar Mükellef Kurumlar***

Dar Mükellef kurum, T.C.'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimî temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak ve vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraşanların %75 (yüzde yetmiş beş)'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

T.C.'de bir işyeri açmadan veya daimî temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısından da ilgili kazancın T.C.'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından T.C.'nin taraf olduğu yürürlükte bulunan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

### ***Yabancı Fon Kazançlarının ve Bu Fonların Portföy Yöneticiliğini Yapan Şirketlerin Vergisel Durumu***

01.01.2006 tarihinden itibaren Kurul'un düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ya, 6322 sayılı Kanunun 35'inci maddesiyle, 15.06.2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

KVK'nın 2/1'inci maddesinde belirtilen yabancı fonların, portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin; (i) her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) döviz; (v) emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii) kıymetli maden borsalarında yapılan emtia işlemleri ile ilgili elde ettikleri kazançları için KVK'nın 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi şirketler bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak ve bunların iş yerleri de bu fonların iş yeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir.

Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançları için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu kazançlar beyannameye dâhil edilmeyecektir.

Bu uygulamanın, yabancı fonların T.C. kaynaklı gelirleri üzerinden yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

T.C.'de bulunan, aktif büyüklüğünün %51 (yüzde elli bir)'inden fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlere ait hisse senetleri veya ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

### **32.3. Paylara ilişkin kâr paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirilmesi**

GVK'nın 94/6-b maddesine 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ("4842 sayılı Kanun") ile yapılan değişiklikle tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı Kanunla değişik 94/6-b maddesi uyarınca,



BATI EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Kavalaç Mh. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Daire: 19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Gözetim Vergi Dairesi: 292 060 98 12

212

HATIR YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) Dar Mükellef gerçek kişilere; (v) Dar Mükellef kurumlara (Türkiye’de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 22.12.2021 tarihli ve 31697 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 4936 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile değiştirilen 2009/14592 sayılı BKK uyarınca %10 (yüzde on) oranında tevkifat yapılacaktır (girişim sermayesi yatırım fonları ve ortaklıkları için bu oran %0 (yüzde sıfır) oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellefler kurumlara ve (ii) işyeri ve daimi temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tabi değildir.

### 32.3.1. Gerçek Kişiler

#### 32.3.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK’ya 4842 sayılı Kanun ile eklenen 22/3 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurumlardan elde edilen, GVK’nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50’si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100’ü) üzerinden %10 (yüzde on) oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi halinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK’nın 86/1-c maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2023 yılı gelirleri için 150.000 (yüz elli bin) TL’yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtım aşamasında yapılan %10 (yüzde on) oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dâhil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir.

Ayrıca, sermayeye eklenmesi kâr dağıtım sayılmaz. Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.

#### 32.3.1.2. Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK’nın 94/6-b-ii maddesi uyarınca tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %10 (yüzde on)’dur) tevkifat yapılacaktır. T.C.’nin taraf olduğu bazı Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki T.C. Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın 4’üncü ayma kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkifat suretiyle vergilendirmesi nihai vergileme olup, dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır.

Diğer taraftan GVK’nın 101’inci maddesinin 5’inci fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, T.C.’de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.



BATI EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Kayalar Mh. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Daire:19 Merkezefendi ADANLI  
Gölköy Vergi Dairesi: 292 000 98 42

213

YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

### 32.3.2. Kurumlar

#### 32.3.2.1. Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağılı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6'ncı maddesinde kapsamındaki "safı kurum kazancı" GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi 2023 yılı için, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safı kurum kazancı üzerinden %20 (yüzde yirmi) oranında uygulanır. Borsa İstanbul pay piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20 (yüzde yirmi)'sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiğı hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca 2 (iki) puan indirimli olarak uygulanacaktır.

Ancak, KVKK'nın 5/1-a maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kâr payları, kurumlar vergisinden müstesnadır. Diğer fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kâr payları bu istisnadan yararlanamaz.

#### 32.3.2.2. Dar Mükellef Kurumlar

KVK'nın 30/3'üncü maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %10 (yüzde on)'dur) tevkifat yapılacaktır. T.C.'nin taraf olduğı bazı Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki T.C. Konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef kurumların, T.C.'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kâr payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergileme olup, dar mükelleflerin bu gelirler için T.C.'de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

### 33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

**33.1. İhraççı veya halka arz eden tarafından izahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı izahnamenin içeriğinden de ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:**

Yoktur.

**33.1. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:**

Yoktur.

**33.2. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulabileceğı dönem hakkında bilgi:**

Yoktur.



**BATI EGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
Kayalar Mah. 6030 Sk. Sınpaş Aqua City Sitesi  
1 Blok Daire 19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Gözetim Vergi Dairesi: 292 030 98/42

214

**YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

**33.3. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabileceği ülkeler hakkında bilgi:**

Yoktur.

**33.4. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:**

Yoktur.

**33.5. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:**

Yoktur.

#### **34. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER**

Aşağıdaki belgeler Kayalar Mah., 6030 Sk., Sinpaş Aqua City, F1 Blok No: 3/13, İç Kapı No: 19, Merkezefendi / Denizli adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi ([www.batiegegyo.com.tr](http://www.batiegegyo.com.tr)) ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)

2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

#### **35. EKLER**

**Ek/1 Şirket Esas Sözleşmesi**

**Ek/2 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022,30.06.2023 ve 30.09.2023 tarihli Bağımsız Denetim Raporları ve Finansal Tablolar**

**Ek/3 Bağımsız Denetim Kuruluşu Sorumluluk Beyanları**

**Ek/4 Akol Avukatlık Bürosu tarafından hazırlanan Bağımsız Hukukçu Raporu**

**Ek/5 Şirket tarafından Hazırlanan Fonun Kullanım Yeri Raporu ve İlgili Yönetim Kurulu Kararı**

**Ek/6 Gayrimenkul Değerleme Raporları**

**Ek/7 Gayrimenkul Değerleme Raporları Sorumluluk Beyanı**



**BATIEGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
Kayalar Mah. 6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi  
F1 Blok Daire: 19 Merkezefendi / DENİZLİ  
Gözetim No: 292 000 98 42

215

**BATIEGE GAYRİMENKUL  
YATIRIM  
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**