

**BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME
VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2022
TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARIN
İÇERDİKLERİ

İÇİNDEKİLER

SAYFA

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇOLAR).....	1-2
KAR VEYA ZARAR TABLOLARI.....	3
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	4
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI.....	5
NAKİT AKIŞ TABLOLARI	6
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	7-63

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU	7
NOT 2 -FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	9
NOT 3 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ	25
NOT 4 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR	25
NOT 5 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	26
NOT 6 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	26
NOT 7 - FİNANSAL BORÇLAR	27
NOT 8 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	28
NOT 9 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	29
NOT 10 - STOKLAR	31
NOT 11 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	31
NOT 12 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	32
NOT 13 - MADDİ DURAN VARLIKLAR	33
NOT 14 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	35
NOT 15 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	36
NOT 16 - KISA VADELİ KARŞILIKLAR	36
NOT 17 - UZUN VADELİ KARŞILIKLAR	38
NOT 18 - CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR VE BORÇLAR	39
NOT 19 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	39
NOT 20 - ÖZKAYNAKLAR	39
NOT 21 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	40
NOT 22 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ	41
NOT 23 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	43
NOT 24 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER	44
NOT 25 - YATIRIM FAALİYETLERDEN GELİRLER / GİDERLER	44
NOT 26 - FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ	45
NOT 27 - BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER	45
NOT 28 - GELİR VERGİLERİ	45
NOT 29 - İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ	48
NOT 30 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	53
NOT 31 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)	61
NOT 32 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	62
NOT 33 - FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR	62
EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	63

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım Ticaret Anonim Şirketi'nin (Şirket) 31 Aralık 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.

Görüşün Dayanağı

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



Kilit Denetim Konuları

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları

Kilit Denetim Konusu	Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı
Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarı ile finansal tablolarda gösterilen 1.363.490.300 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri mesleki yeterliliğe sahip ve SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme kuruluşu tarafından piyasa değeri kullanılarak belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Denetimimiz sırasında, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesine ilişkin testler ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır. -Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. -Denetimimizde yeniden değerlendirme modeline göre ölçülen ilgili yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine esas teşkil eden söz konusu değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan yöntemlerin uygunluğu değerlendirilmiştir. -Bağımsız değerlendirme uzmanlarının değerlendirme sırasında kullandığı varsayımların piyasa verileri ile uygunluğunun kontrol edilmiştir. Bu çerçevede söz konusu değerlendirme raporunda kullanılan tahminlerin ve varsayımların kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığının tarafımızca değerlendirilmesi gerçekleştirilmiştir. -Kullanılan değerlendirme metodunun doğruluğunu, ilgili varlıkların kullanım amaçları ile birlikte değerlendirilerek kontrol edilmiştir. -Ayrıca yukarıda sayılan özellikli muhasebeleştirilmeler kapsamında, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı uyarınca uygunluğu tarafımızca değerlendirilmiştir.



Dikkat Çekilen Hususlar

Şirket 31 Aralık 2022 tarihinde 243.706.837 TL net kar elde etmiştir fakat bu tarih itibarıyla Şirket'in kısa vadeli borçlarının dönen varlıklarını 632.470.417 TL aştığını gösteren 2.1.7 numaralı finansal tablo dipnotuna dikkat çekeriz. 2.1.7 numaralı finansal tablo dipnotunda ifade edilen olay veya şartlar, bu dipnotta açıklanan diğer hususlarla birlikte dikkate alınmalıdır. Bu husus, tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

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

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirketin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.



- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirketin sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

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

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

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

İstanbul, 28 Şubat 2023


Ali ORDULU
Sorumlu Denetçi

BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
		31.12.2022	31.12.2021
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		72.457.036	68.657.467
Nakit ve Nakit Benzerleri	Not.6	3.884.477	3.544.203
Ticari Alacaklar	Not.8	22.781.749	20.823.084
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	Not.8	22.183.675	14.861.497
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	Not.8-29	598.074	5.961.587
Diğer Alacaklar	Not.9	247.531	367.733
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	Not.9	181.476	265.388
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	Not.9-29	66.055	102.345
Stoklar	Not.10	26.134.604	39.336.629
Peşin Ödenmiş Giderler	Not.11	19.408.675	160.664
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	Not.18	-	-
Diğer Dönen Varlıklar	Not.19	-	4.425.154
Toplam		72.457.036	68.657.467
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar		-	-
Duran Varlıklar		1.511.908.287	946.533.218
Ticari Alacaklar	Not.8	18.734.232	605.467
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	Not.8	17.558.397	334.030
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	Not.8-29	1.175.835	271.437
Diğer Alacaklar	Not.9	161.664	157.356
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	Not.9	161.664	157.356
Stoklar	Not.10	80.525.873	55.627.245
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Not.12	1.362.575.000	744.635.000
Maddi Duran Varlıklar	Not.13	2.043.809	2.131.341
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Not.14	-	2.383
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	Not.14	-	2.383
Ertelenmiş Vergi Varlığı	Not.28	34.253.344	128.538.826
Diğer Duran Varlıklar	Not.19	13.614.365	14.835.600
TOPLAM VARLIKLAR		1.584.365.323	1.015.190.685

İlişikteki açıklayıcı notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
	Notlar	31.12.2022	31.12.2021
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		704.927.453	885.938.750
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	Not.7	260.482.772	153.420.628
Ticari Borçlar	Not.8	24.154.142	1.393.429
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	Not.8	23.046.944	300.884
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	Not.8-29	1.107.198	1.092.545
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	Not.15	308.065	99.887
Diğer Borçlar	Not.9	415.379.137	730.821.830
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	Not.9	551.750	18.827
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	Not.9-29	414.827.387	730.803.003
Ertelenmiş Gelirler	Not.11	4.410.883	106.943
Kısa Vadeli Karşılıklar	Not.16	192.454	96.033
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İliş. Kısa Vadeli Karş.		192.454	96.033
Toplam		704.927.453	885.938.750
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yük.		-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		533.061.950	521.361.934
Uzun Vadeli Borçlanmalar	Not.7	253.339.028	337.469.498
Diğer Borçlar	Not.9	204.593.532	183.501.791
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	Not.9	1.269.560	857.929
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	Not.9-29	203.323.972	182.643.862
Ertelenmiş Gelirler	Not.11	74.502.409	152.816
Uzun Vadeli Karşılıklar	Not.17	626.981	237.829
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İliş. Uzun Vadeli Karş.		626.981	237.829
ÖZKAYNAKLAR		346.375.920	(392.109.999)
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Not.20	346.375.920	(392.109.999)
Ödenmiş Sermaye		500.000.000	5.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birkmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(248.581)	(27.663)
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		(397.082.336)	(284.915.115)
Net Dönem Karı / Zararı		243.706.837	(112.167.221)
TOPLAM KAYNAKLAR		1.584.365.323	1.015.190.685

İlişikteki açıklayıcı notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KAR VEYA ZARAR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
	Notlar	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
Hasılat	Not.21	85.846.878	35.568.985
Satışların Maliyeti (-)	Not.21	(19.250.164)	(10.953.002)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar / (Zarar)		66.596.714	24.615.983
BRÜT KAR / (ZARAR)		66.596.714	24.615.983
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	Not.22	(844.745)	(518.548)
Genel Yönetim Giderleri (-)	Not.22	(2.882.759)	(1.178.306)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	Not.22	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	Not.24	2.796.074	2.026.844
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	Not.24	(1.214.497)	(1.576.060)
ESAS FAALİYET KAR / (ZARARI)		64.450.787	23.369.913
Özkaynak Yöntemiyle Değ. Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar		-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	Not.25	618.070.000	367.563.000
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	Not.32	-	(1.165)
FİNANSMAN GELİR GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KAR/ZARARI		682.520.787	390.931.748
Finansal Gelirler	Not.26	-	-
Finansal Giderler (-)	Not.26	(344.331.171)	(554.460.499)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		338.189.616	(163.528.751)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		(94.482.779)	51.361.530
- Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	Not.28	(142.067)	-
- Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	Not.28	(94.340.712)	51.361.530
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		243.706.837	(112.167.221)
DURDURULAN FAALİYETLER		-	-
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı / (Zararı)		-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)		243.706.837	(112.167.221)
Dönem Kar / Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana Ortaklık Payları		243.706.837	(112.167.221)
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç		5,8338	(224.334)
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç		-	-

İlişikteki açıklayıcı notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2022-31.12.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2021-31.12.2021
DÖNEM KAR / ZARARI		243.706.837	(112.167.221)
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(220.918)	(30.171)
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları			
Maddi Olmayan Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Not.17	(276.148)	(40.228)
Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar/Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar			
Diğer			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		55.230	10.057
- Dönem Vergi Geliri/Gideri			
- Ertelenmiş Vergi Geliri/Gideri	Not.28	55.230	10.057
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		-	-
Yabancı Para Çevrim Farkları		-	-
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları/Kayıpları		-	-
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları/Kayıpları		-	-
Yurtdışındaki İşletmeye İlişkin Yatırım Riskinden Korunma Kazançları/Kayıpları		-	-
Emeklilik planlarından aktüeryal kazanç ve kayıplar		-	-
Özkaynak Yöntemi ile değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kar/zararda sınıflandırılacak paylar		-	-
Diğer kapsamlı gelir kalemlerine ilişkin vergi gelir/gideri		-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-	-
- Dönem Vergi Geliri/Gideri		-	-
- Ertelenmiş Vergi Geliri/Gideri		-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)		(220.918)	(30.171)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		243.485.919	(112.197.392)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:		243.485.919	(112.197.392)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-
Ana ortaklık payları		243.485.919	(112.197.392)

İlişikteki açıklayıcı notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler				Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler				Birikmiş Karlar		
		Notlar	Ödenmiş Sermaye	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	Tanınlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları	Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen		Diğer Kazanç/ Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Paylar	Kayıplar	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Kar/Zararı	Özkaynaklar
						Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirlerinden	Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Paylar					
01.01.2022 (Dönem Başı)		20	5.000.000	-	(27.663)	-	-	-	-	(284.915.115)	(112.167.221)	(392.109.999)
Transferler		20	-	-	-	-	-	-	-	(112.167.221)	112.167.221	-
Sermaye Artırımı			495.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	495.000.000
Toplam Kapsamlı Gelir		20	-	-	(220.918)	-	-	-	-	-	243.706.837	243.485.919
- Net Dönem Kar Zararı			-	-	-	-	-	-	-	-	243.706.837	243.706.837
- Eneklilik Planları Aktüeryal Kazanç/Kayıplar			-	-	(220.918)	-	-	-	-	-	-	(220.918)
31.12.2022 (Dönem Sonu)		20	500.000.000	-	(248.581)	-	-	-	-	(397.082.336)	243.706.837	346.375.920
01.01.2021 (Dönem Başı)		20	5.000.000	-	2.508	-	-	-	-	(107.770.284)	(177.144.831)	(279.912.607)
Transferler		20	-	-	-	-	-	-	-	(177.144.831)	177.144.831	-
Toplam Kapsamlı Gelir		20	-	-	(30.171)	-	-	-	-	-	(112.167.221)	(112.197.392)
- Net Dönem Kar Zararı			-	-	-	-	-	-	-	-	(112.167.221)	(112.167.221)
- Eneklilik Planları Aktüeryal Kazanç/Kayıplar			-	-	(30.171)	-	-	-	-	-	-	(30.171)
31.12.2021 (Dönem Sonu)		20	5.000.000	-	(27.663)	-	-	-	-	(284.915.115)	(112.167.221)	(392.109.999)

İlişikteki açıklayıcı notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2022 31.12.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2021 31.12.2021
Dipnot Referansları			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(173.153.698)	397.682.498
Dönem Karı (Zararı)		243.706.837	(112.167.221)
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		243.706.837	(112.167.221)
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(179.974.499)	135.843.229
Amortisman ve İtfâ Gideri İle İlgili Düzeltmeler	Not.13,14,23	253.522	273.808
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		(232.057)	443
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	Not.8	(232.057)	443
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		332.858	100.847
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	Not.16-17	332.858	100.847
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		343.258.399	554.391.496
Faiz ve Kur Farkı Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	Not.26	344.225.800	554.381.935
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Reeskont Geliri	Not.8	(342.025)	(32.794)
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Reeskont Giderleri	Not.8	(625.376)	42.355
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		(617.940.000)	(367.563.000)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	Not.12	(617.940.000)	(367.563.000)
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	Not.28	94.482.779	(51.361.530)
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		(130.000)	1.165
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	Not.13,14	(130.000)	1.165
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(236.810.898)	374.013.492
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	Not.8	(19.229.997)	(11.237.981)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	Not.9	115.894	4.049
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	Not.10	(11.696.603)	4.412.353
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	Not.8	23.102.738	113.930
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borç. Artış (Azalış) ile İlg. Düz.	Not.9	(294.363.019)	376.837.233
Pesin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	Not.11	(19.248.011)	4.340
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	Not.11	78.653.533	(847.196)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		208.178	7.381
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		5.646.389	4.719.383
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(173.078.560)	397.689.500
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		(75.138)	(7.002)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(33.607)	(29.068)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlık Alımlarından Nakit Çıkışları	Not.13,14	(163.607)	(29.068)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	Not.13,14	130.000	-
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		173.527.579	(394.968.044)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	Not.7	42.257.859	552.399.367
Kredilerden Nakit Girişleri	Not.7	42.257.859	552.399.367
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	Not.7	(185.070.010)	(732.830.333)
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	Not.7	(185.070.010)	(732.830.333)
Ödenen Faiz	Not.7	(178.660.270)	(214.537.078)
Nakit Sermaye Ödemesi	Not.20	495.000.000	-
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		340.274	2.685.386
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		340.274	2.685.386
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	Not.6	3.544.203	858.817
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	Not.6	3.884.477	3.544.203

İlişikteki açıklayıcı notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

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

Şirket'in fiili faaliyet konusu, iktisap edeceği gayrimenkullerin belirli bir konsept proje geliştirilerek değerlendirilmesi, artan değerle beraber satışı suretiyle faaliyet kazancı elde etmektir. Şirket, yurtiçi ve yurtdışında inşaatlar yapmak, yaptırmak ve inşaat yapım taahhüdünde bulunmaktadır. Şirket, konut, ticaret ve iş merkezleri, alışveriş merkezleri, turistik, sportif, eğitimsel ve kültürel tesisleri, rekreasyon alanları, hastane bağımsız olarak veya diğer kişi ve kuruluşlarla iş birliği yaparak konsorsiyum şeklinde kurabilir, inşa edebilir veya başkalarına yaptırabilir, geçici veya lüzum gördüğü sürece işletebilir, işlettirebilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve bunlar üzerinde aynı ve şahsi her türlü tasarrufta bulunabilir.

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	31.Ara.22		31.Ara.21	
	Tutar	Hisse Oranı %	Tutar	Hisse Oranı %
Sinpaş Yapı End.Ve Tic.A.Ş.	237.500.000	47,50	2.375.000	47,50
Deniz Tekstil San. ve Tic. A.Ş.	207.500.000	41,50	2.075.000	41,50
Hürsan Hav. Ür. San. Ve Tic.A.Ş.	45.000.000	9,00	450.000	9,00
Derya Baltalı	10.000.000	2,00	100.000	2,00
Sermaye	500.000.000	100,00	5.000.000	100,00
Ödenmemiş Sermaye	-	-	-	-
Toplam	500.000.000		5.000.000	

Şirket'in sermayesi 26 Mayıs 2022 tarihinde gerçekleştirilen 2022/01 sayılı genel kurul kararı ile 5.000.000-TL'sın dan 495.000.000-TL'sı artırılarak 500.000.000-TL'sı olmuştur. Arttırılan 495.000.000-TL'sı sermayenin tamamı Ortak Alacaklarının (Ortaklara Borçlar Hesabı) sermayeye eklenmesi sonucu ödenmiştir.

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sermayesi 500.000.000 TL olup bu sermaye, her biri 1 TL itibari değerinde 500.000.000 adet paya ayrılmıştır.

Bu paylar;

55.000.000-TL'sına karşılık 55.000.000 adet A Grubu,

237.500.000-TL'sına karşılık 237.500.000 adet B Grubu

207.500.000-TL'sına karşılık 207.500.000 adet C Grubu

olmak üzere toplam 500.000.000-TL'sına karşılık 500.000.000 adet nama yazılı paya bölünmüştür.

Şirket'in kayıtlı merkez adresi:

Kayalar Mah.6030 Sk.Sinpaş Aqua City Sitesi F1 Blok Daire 19 Merkezefendi / Denizli'dir.
(Eski Adres: Denizli Organize Sanayi 1.Bölgesi Nevzat Kuru Caddesi Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi Binası Kat: 2 Gürlek, Honaz/Denizli'dir.)



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

Şirket'in şubeleri:

Şirket'in, yurtdışında veya yurtdışında şubesi bulunmamaktadır.

Şirket'in personelleri:

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihinde personel sayısı 13 kişidir. (31 Aralık 2021: 12 kişi)

Şirket'in bağlı ortaklığı:

Şirket'in, bağlı ortaklıkları bulunmamaktadır.

Şirket'in Proje ve Faaliyetlerine İlişkin Açıklamalar

a) Sinpaş AquaCity

Denizli İli, Merkez Efendi İlçesi Kayaköy (Bozburun) Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Aquacity 556 ada 10 parsel üzerine inşa edilmiştir. Sinpaş Aquacity A1, B1A, B1B, B2, B3, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, D1, D2, D3, D4, D5, F1 ve F2 olmak üzere toplam 19 adet konut bloğu ve bir adet kulüp evinden oluşmaktadır. 31.12.2022 itibari ile F2 blok hariç diğer blokların inşaatları tamamlanmış durumdadır. F2 blokta, inşai faaliyetler devam etmekte olup tamamlanma seviyesi 31.12.2022 itibari ile %78'dir. F1 ve F2 blokları kule binalardır.

31.12.2022 itibari ile Sinpaş Aquacity projesinde toplam 365 bağımsız bölüm bulunmakta olup, söz konusu bağımsız bölümlerin dağılımı aşağıda yer almaktadır.

F1 ve F2 blok hariç diğer bloklarda 63 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

F1 blokta 11 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bu bağımsız bölümlerden 3 tanesinin önsatışı gerçekleşmiştir. 11 adet bağımsız bölümün 1 tanesini ise şirket Avm yönetim ofisi olarak kullanmakta olup söz konusu ünite maddi duran varlıklarda sınıflanmıştır.

İnşaatı devam eden F2 blokta 289 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümlerden 31.12.2022 itibari ile 58 adedinin önsatışı gerçekleşmiştir.

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

b) Aqua Mall AVM

Denizli İli, Merkez Efendi İlçesi Kayaköy (Bozburun) Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Aquacity'in hemen önünde yer alan 556 Ada, 11 nolu parselde üzerine inşa edilmiştir. Aqua Mall AVM 68 adet bağımsız bölümden (dükkan) oluşmaktadır. 31 Aralık 2022 tarihi itibariyle şirkete ait 68 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Şirket ilgili Bağımsız bölümleri kiralamakta ve kira geliri elde etmektedir. Şirket kendisine ait olan bağımsız bölümleri finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri ile ölçümlemekte olup yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde takip etmektedir.



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

c) Ticari Alanlar

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

d) Arsalar

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

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Finansal tabloların onaylanması

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihleri itibariyle hazırlanan finansal tabloları 28 Şubat 2023 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. İlişikteki finansal tabloları değiştirme yetkisine, Şirket'in genel kurulu ve/veya yasal otoriteler sahiptir.

2.1.2 Finansal tabloların hazırlanma esasları

İlişikteki finansal tablolar KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TMS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan "Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde" belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur. TFRS; Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS"), Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

Finansal tablolar KGK tarafından 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin ("KHK") 9. maddesinin (b) bendine dayanılarak geliştirilen 02 Haziran 2016 tarihli ve 30 sayılı kurur kararı ile onaylanan 2016 TMS Taksonomisine ve 2019 yılında TFRS 15 ve TFRS 16' ya uygun olarak revize edilen TMS Taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

Finansal tablolar Şirket'in yasal kayıtlarına dayandırılarak ve farklı muhasebe politikaları benimsenerek düzenlenen finansal tablolarına, TFRS'ye uygunluk sağlaması amacıyla, bazı düzeltme ve sınıflandırma kayıtları yansıtılmak suretiyle hazırlanmıştır.

2.1.3 Ölçüm Esasları

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



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

2.1.4 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK tarafından yayımlanan finansal raporlama standartlarına (TMS/TFRS uygulamasını benimseyenler dahil) uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren TMSK tarafından yayımlanmış 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS/TMS 29") uygulanmamıştır.

Vergi Usul Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanununda değişiklik yapılmasına dair kanun 20 Ocak 2022 tarihinde Kanun No. 7352 sayıyla yasalaşmış olup, geçici hesap dönemleri de dahil olmak üzere 2021 ve 2022 hesap dönemleri ile 2023 hesap dönemi geçici vergi dönemlerinde Mükerrer 298 inci madde kapsamındaki enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacağı karara bağlanmıştır.

Kamu Gözetimi Kurulu ("KGK"), 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını ("TFRS") uygulayan işletmelerin 2021 yılı finansal raporlama döneminde TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama'yı uygulayıp uygulamayacakları konusunda açıklamada bulunmuştur. Bu açıklamaya göre, TFRS'yi uygulayan işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Rapor tarihi itibarıyla KGK tarafından TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik yeni bir açıklama yapılmamıştır. Bu çerçevede 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

2.1.5 Geçerli para birimi ve raporlama para birimi

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

2.1.6 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların yeniden düzenlenmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Şirket, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilançosunu 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilançoları ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

Şirket, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar, diğer kapsamlı gelir, özkaynak değişim ve nakit akış tablolarını, 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemlerine ait kar veya zarar, kapsamlı gelir, özkaynak değişim ve nakit akış karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

Finansal tabloların cari dönem sunumu ile ilgili uygunluk sağlanması için, gerektiği takdirde karşılaştırmalı rakamlar yeniden sınıflandırılır. Finansal tablolarda herhangi bir sınıflandırma yapılmamıştır.



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

2.1.7 İşletmenin Sürekliliği

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri Şirket'in dönen varlıklarını aşmaktadır. Fakat Şirket'in kısa vadeli yükümlülüklerinin büyük kısmı, ilişkili taraflara (şirketi ortaklarına) olan diğer borçlardan kaynaklanmaktadır. Dolayısı ile Şirket Yönetimi, Şirket'in kısa vadeli yükümlülüklerini karşılayamaması durumunda ortaklara olan borçlarının vadesini uzatarak ve gerektiğinde ilave kredi kullanılarak karşılanabileceğini öngörmektedir. Bu tahminler neticesinde Şirket yönetimi tarafından kısa vadede önemli bir nakit sıkıntısı çekilmeyeceği düşünülmektedir.

Şirket yönetimi tarafından bu doğrultuda finansal tablolar, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

Ayrıca, Sermayenin kaybı veya borca batık olma durumlarında uyulacak usul ve esasları düzenleyen, 15 Eylül 2018 tarih ve 30536 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 6102 SAYILI TÜRK TİCARET KANUNUNUN 376 NCI MADDESİNİN UYGULANMASINA İLİŞKİN USUL VE ESASLAR HAKKINDA TEBLİĞ ile Kanun'un 376 ncı maddesine "GEÇİCİ MADDE 1 - (1) 1/1/2023 tarihine kadar, Kanunun 376 ncı maddesi kapsamında sermaye kaybı veya borca batık olma durumuna ilişkin yapılan hesaplamalarda, henüz ifa edilmemiş yabancı para cinsi yükümlülüklerden doğan kur farkı zararları dikkate alınmayabilir." hükmü eklenmiştir. 15/9/2018 tarihli ve 30536 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun 376. ' ncı Maddesinin Uygulanmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğin geçici 1 inci maddesinin birinci fıkrasında yer alan "1/1/2023" ibaresi "1/1/2024" olarak değiştirilmiştir.

20 Aralık 2020 tarihli resmi gazetede yayımlanan "6102 Sayılı TTK' nın 376.Maddesinin Uygulamasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ" in 6.Maddesinde "Tebliğin geçici 1 inci maddesinin birinci fıkrasında yer alan "kur farkı zararları" ibaresi "kur farkı zararlarının tamamı ile 2020 ve 2021 yıllarında tahakkuk eden kiralamalardan kaynaklanan giderler, amortismanlar ve personel giderlerinin toplamının yarısı" olarak değiştirilmiş ve aynı fıkraya aşağıdaki cümleler eklenmiştir.

"Bu tutarların belirlenmesinde mükerrerlik oluşmayacak şekilde hesaplama yapılır. Bu fıkra kapsamında yapılacak hesaplamalara ilişkin olarak 13 üncü madde uyarınca hazırlanan finansal tablolarda herhangi bir kayda yer verilmeyerek, bu durum bilgi mahiyetinde dipnotlarda gösterilir." denilmektedir.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap döneminde Şirket'in Özkaynak toplamı 346.375.920 TL iken sermaye ile kanuni yedek akçeler toplamı 500.000.000 TL'dir.

Tebliğde yapılan açıklamalar sonucunda, Şirket'in henüz ifa edilmemiş yabancı para cinsinden yükümlülüklerinden doğan kur farkı zararları dikkate alınmadan hesaplanan Özkaynak toplamı aşağıdaki gibi 708.066.057 TL olarak hesaplanmakta olup sermaye kaybı olmadığı tespit edilmektedir.



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

	31.12.2022	
	TUTAR	
31.12.2022 İtibariyle EURO Borcu Bakiyesi	50.222.440	EUR
31.12.2022 itibariyle EURO Borçlar İçin Kayıtlara Alınan Kur Farkı Gideri	342.682.177	TL
31.12.2022 İtibariyle USD Borcu Bakiyesi	338.251	USD
31.12.2022 itibariyle USD Borçlar İçin Kayıtlara Alınan Kur Farkı Gideri	19.007.959	TL
31.12.2022 deki Dövizli Borçlar İçin Kayıtlara Alınan Kur Farkı Gideri	361.690.137	TL
31.12.2022 Tarihi İtibariyle Konsolide Mali Tablolardaki Özkaynak Tutarı	346.375.920	TL
Kur Farkı Hariç Özkaynak (TTK 376- Tebliğin Geçici 1.Maddesine İstinaden)	708.066.057	TL
Sermaye (TL)	500.000.000	TL
Kanuni Yedek Akçe (TL)	-	
Sermaye + Kanuni Yedek Akçe (TL)	500.000.000	TL
Sermaye Kaybı (TL)	-	

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler

Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler

Raporlama tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat henüz yürürlüğe girmemiş olan ve erken uygulanmasına izin verilmekle birlikte Şirket tarafından erken uygulanmayan bazı yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir.

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

16 Şubat 2019'da, KGK tarafından TFRS 17 *Sigorta Sözleşmeleri* standardı yayımlanmıştır. Sigorta sözleşmeleri için uluslararası geçerlilikte ilk standart olan TFRS 17, yatırımcıların ve ilgili diğer kişilerin sigortacıların maruz kaldığı riskleri, kârlılıklarını ve finansal durumunu daha iyi anlamalarını kolaylaştıracaktır. TFRS 17, geçici bir standart olarak getirilen TFRS 4'ün yerini almıştır. TFRS 4, şirketlerin sigorta sözleşmelerinin yerel muhasebe standartlarını kullanarak muhasebeleştirilmelerine izin verdiğinden uygulamalarda çok çeşitli muhasebe yaklaşımlarının kullanılmasına neden olmuştur. Bunun sonucu olarak, yatırımcıların benzer şirketlerin finansal performanslarını karşılaştırmaları güçleşmiştir. TFRS 17, tüm sigorta sözleşmelerinin tutarlı bir şekilde muhasebeleştirilmesini ve hem yatırımcılar hem de sigorta şirketleri açısından TFRS 4'ün yol açtığı karşılaştırılabilirlik sorununu çözmektedir. Yeni standarda göre, sigorta yükümlülükleri tarihi maliyet yerine güncel değerler kullanılarak muhasebeleştirilecektir. Bu bilgiler düzenli olarak güncelleneceğinden finansal tablo kullanıcılarına daha yararlı bilgiler sağlayacaktır. TFRS 17'nin yürürlük tarihi 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir.



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

TFRS 17'nin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması—Karşılaştırmalı Bilgiler (TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler)

Aralık 2021'de UMSK, UFRS 17 ile UFRS 9'un İlk Uygulaması —Karşılaştırmalı Bilgiler (UFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler)'i yayımlamıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler olarak 31 Aralık 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

Değişiklik, TFRS 17'nin ilk uygulamasında finansal tablolarda sunulan finansal varlıklara yönelik karşılaştırmalı bilgiler bakımından geçiş hükümlerine ilişkindir. Değişiklik, işletmelerin finansal varlıklar ile sigorta sözleşme yükümlülükleri arasında geçici muhasebe uyumsuzluklarını gidermeyi ve dolayısıyla karşılaştırmalı bilgilerin finansal tablo kullanıcıları açısından faydasını arttırmaktadır. TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

TFRS 17'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir

TFRS 4'deki değişiklikler- TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 9'un uygulanmasına ilişkin değişiklik

TFRS 4, yeni sigorta sözleşmeleri standardı ve TFRS 9'un farklı yürürlük tarihlerinin etkilerini azaltmak amacıyla UMSK tarafından yapılan değişiklik çerçevesinde KGK tarafından da değiştirilmiştir. TFRS 4'de yapılan değişiklikler sigorta şirketleri için uygulamalarla ilgili endişeleri azaltmak için iki isteğe bağlı çözüm sunmaktadır:

- i) TFRS 9 uygulanırken Sigortacılar tarafından finansal varlıklarına sigorta şirketinin kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir ile TFRS 9 uyarınca kar veya zararda muhasebeleştirilen tutarlar ile TMS 39 uyarınca raporlananlar arasındaki farkı yeniden sınıflandırmasına izin verilecek; veya
- ii) 1 Ocak 2023 tarihinden önce faaliyetleri ağırlıklı olarak sigortaya bağlı olan şirketler için TFRS 9'u uygulamaya ilişkin isteğe bağlı geçici bir muafiyet. Bu şirketlerin TMS 39'da finansal araçlar için mevcut olan hükümleri uygulamaya devam etmelerine izin verilecektir.

TFRS 4'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması (TMS 1'de Yapılan Değişiklikler)

UMSK tarafından 23 Ocak 2020 tarihinde UMS 1'e göre yükümlülüklerin kısa veya uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına yönelik finansal durum tablosundaki sunumunun daha açıklayıcı hale getirilmesi amacıyla yayımlanan, "Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması"na ilişkin değişiklikler, KGK tarafından da 12 Mart 2020 tarihinde "TMS 1'de Yapılan Değişiklikler - Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması" başlığıyla yayımlanmıştır.

Bu değişiklik, işletmenin en az on iki ay sonraya erteleyebildiği yükümlülüklerin uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına ilişkin ek açıklamalar ve yükümlülüklerin sınıflandırılmasıyla ilgili diğer hususlara açıklık getirmiştir.

2020 değişikliklerinin belirli yönlerini yeniden ele aldıktan sonra; UMSK, bir hakkın koşulsuz olması gerekliliğini kaldırmıştır ve bunun yerine, uzlaşmayı erteleme hakkının öze sahip olmasını ve raporlama döneminin sonunda mevcut olmasını şart koşmaktadır. İlgili değişiklik KGK tarafından 3 Ocak 2023 tarihinde "TFRS 2023" olarak yayımlanmıştır.



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

Bu hak, bir kredi düzenlemesinde belirtilen koşullara (sözleşmelere) uyan bir şirkete tabi olabilir. Gelecekteki sözleşmelere tabi olan uzun vadeli borçlar için de ek açıklamalar gereklidir. Değişiklikler aynı zamanda bir işletmenin kendi hisseleri ile ödenebilecek bir borcu nasıl sınıflandırdığına da açıklık getirmektedir.

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2024 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulaması gerekmekte birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Ayrıca, daha önce yayınlanan ancak henüz yürürlüğe girmemiş 2020 değişikliklerini erken uygulamış olabilecek şirketler için geçiş hükümlerini de belirtmektedir.

Şirket, TMS 1 değişikliğinin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Borçlara İlişkin Ertelenmiş Vergi – TMS 12 Gelir Vergileri'nde yapılan Değişiklikler

Mayıs 2021'de UMSK tarafından, TMS 12 Gelir Vergileri'nde "Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Borçlara İlişkin Ertelenmiş Vergi" değişikliği yayımlanmıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TMS 12'e İlişkin Değişiklikler olarak 27 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

TMS 12 Gelir Vergileri'nde yapılan bu değişiklikler, şirketlerin belirli işlemlerde, örneğin; kiralama ve hizmetten çekme (sökme, eski haline getirme, restorasyon vb.) karşılıklarına ilişkin ertelenmiş vergiyi nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

Değişiklikle, ilk muhasebeleştirme muafiyetinin kapsamı daraltılarak, tutarları eşit olan ve geçici farkları netleştirilen işlemlere bu muafiyetin uygulanmaması öngörülmektedir. Sonuç olarak, şirketlerin bir kiralamanın ilk defa finansal tablolara alınmasından kaynaklanan geçici farklar ve hizmetten çekme karşılıkları için ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi borcu muhasebeleştirilmesi gerekecektir.

Değişiklikler, muafiyetin kiralama ve hizmetten çekme yükümlülükleri gibi işlemler için geçerli olmadığına açıklık getirmektedir. Bu işlemler eşit ve denkleştirici geçici farklar ortaya çıkaracaktır.

Kiralamalar ve hizmetten çekme yükümlülükleri için ilgili ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcından itibaren muhasebeleştirilmesi gerekecektir ve herhangi bir kümülatif etki önceki dönem dağıtılmamış kârlarında veya diğer özkaynak bileşenlerinde bir düzeltme olarak muhasebeleştirilecektir. Bir şirket daha önce net yaklaşım kapsamında kiralamalar ve hizmetten çekme yükümlülükleri üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmişse, geçiş üzerindeki etkinin ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi borcunun ayrı sunumuyla sınırlı olması muhtemel olacaktır.

Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 12'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

Muhasebe Tahminlerine İlişkin Tanım (TMS 8'e İlişkin Değişiklikler)

UMSK tarafından 12 Şubat 2021 tarihinde yayımlanan söz konusu değişiklikler, muhasebe tahminleri için yeni bir tanım getirmektedir: bunların finansal tablolarda ölçüm belirsizliğine neden olan parasal tutarlar olduklarına açıklık getirilmesi amaçlanmaktadır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TMS 8'e İlişkin Değişiklikler olarak 11 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

Değişiklikler ayrıca, bir şirketin bir muhasebe politikası tarafından belirlenen amaca ulaşmak için bir muhasebe tahmini geliştirdiğini belirterek, muhasebe politikaları ile muhasebe tahminleri arasındaki ilişkiyi açıklığa kavuşturmuştur.

Bir muhasebe tahmini geliştirmek, aşağıdakilerin her ikisini de içermektedir:

- Bir ölçüm yöntemi seçme (tahmin veya değerlendirme yöntemi) – örneğin, TFRS 9 Finansal Araçlar uygulanırken beklenen kredi zararları için zarar karşılığını ölçmek için kullanılan bir tahmin tekniği ve
- Seçilen ölçüm yöntemi uygulanırken kullanılacak girdileri seçme – örneğin, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar uygulanırken garanti yükümlülükleri için bir karşılık belirlemek için beklenen nakit çıkışları.

Bu tür girdilerdeki veya değerlendirme tekniklerindeki değişikliklerin etkileri, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerdir. Muhasebe politikalarının tanımında herhangi bir değişikliğe gidilmemiş olup aynı şekilde kalmıştır.

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler

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

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

2.4 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

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

- a) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir.
- b) Şirket, maddi ve maddi olmayan duran varlıklarını doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortismanına tabi tutmuştur. Beklenen faydalı ömür, kâhntı değeri ve



31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

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

c) Şüpheli alacak karşılıkları, Şirket yönetiminin bilanço tarihi itibarıyla varolan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememesi riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken borçluların geçmiş performansları, piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır.

d) Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelirler, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür. Gayrimenkul satışlarından elde edilen gelirler, risk ve faydaların alıcıya transfer edilmesi halinde kapsamlı gelir tablosuna kaydedilir.

e) Gelirler, TFRS 15 uyarınca işletme edim yükümlülüklerini yerine getirdiğinde, bir başka deyişle, bir edim yükümlülüğü kapsamında belirtilen malların veya hizmetlerin "kontrolü" müşteriye devredildiğinde, hasılat finansal tablolara alınmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir.

f) Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Stokların maliyeti; tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir.

2.5 Netleştirme / Mahsup

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

2.6 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.6.1 İlişkili taraflar

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

2.6.2 Nakit ve nakit benzerleri

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



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

2.6.3 Ticari alacaklar

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

2.6.4 Stoklar

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

2.6.5 Maddi duran varlıklar

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

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

Maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

Yıllar

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

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

- İndirimler düşülmüş, ithalat vergileri ve iade edilmeyen alış vergileri dahil, satın alma bedeli,
- Varlığın yerleştirileceği yere ve yönetim tarafından amaçlanan koşullarda çalışabilmesini sağlayacak duruma getirilmesine ilişkin her türlü maliyet,
- Doğrudan maddi duran varlığın elde edilmesiyle veya inşaatıyla ilgili çalışanlara sağlanan



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

- faidalarından kaynaklanan maliyetler,
- İnşaat işleri için yerin hazırlanması ve kamulaştırma maliyetleri,
 - İlk teslimata ilişkin maliyetler,
 - Kurulum ve montaj maliyetleri,
 - Mesleki ücretler,
 - Aktifleştirilebilir borçlanma maliyetleri.

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

Maddi duran varlıklar olası bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla incelenir ve bu inceleme sonunda maddi varlığın kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerinden fazla ise, karşılık ayrılmak suretiyle kayıtlı değeri geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer, ilgili maddi varlığın mevcut kullanım değeri ile net satış fiyatından yüksek olanı olarak kabul edilir. Net satış fiyatı, varlığın gerçeğe uygun değerinden satışı gerçekleştirmek için katlanılacak maliyetin düşülmesi suretiyle tespit edilir. Kullanım değeri ise ilgili varlığın kullanılmasına devam edilmesi suretiyle gelecekte elde edilecek tahmini nakit akımlarının bilanço tarihi itibarıyla indirgenmiş tutarlarına artık değerlerinin eklenmesi ile tespit edilir.

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

Kullanım hakkı varlığı ve kira yükümlülükleri

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

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

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

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

Kira ödemeleri kredi maliyetlerindeki oranlar kullanılarak bugünkü değerine indirgenmiştir.



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

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

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

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

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

Diğer haklar

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

2.6.6 Hasılat

Hasılatın muhasebeleştirilmesi için genel model:

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

Aşama 1: Sözleşmenin tanımlanması

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

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

Aşama 2: Edim yükümlülüklerinin tanımlanması

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



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

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

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

Aşama 3: İşlem bedelinin belirlenmesi

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

Önemli finansman bileşeni

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

Değişken bedel

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

Aşama 4: İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı

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

Aşama 5: Hasılatın muhasebeleştirilmesi

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

- Müşterinin eş zamanlı olarak, işletmenin sağladığı faydalardan yararlanması ve bu faydaları tüketmesi durumunda;
- İşletmenin varlığı oluşturdukça veya geliştirdikçe, oluşturulan veya geliştirilen varlığın kontrolünün aynı anda müşteriye geçmesi durumunda ya da



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

- Şirket'in yerine getirdiği yükümlülüğün, şirketin kendisi için alternatif kullanımı olan bir varlık oluşturmaması ve Şirket'in o güne kadar tamamlanan yükümlülüğe karşılık yapılacak ödeme üzerinde hukukten icra edilebilir bir tahsil hakkının bulunması durumunda.

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

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

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

Sözleşme değişiklikleri

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

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

i) Konut Satış Gelirleri

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

Şirket'in hasılat olarak kayıtlara almış olduğu fakat 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla tapusunu devir etmediği 8 adet konut bulunmaktadır.

ii) Kira Gelirleri

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



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

2.6.7 Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

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

Cari vergi

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

Ertelenmiş vergi

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

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

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

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

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

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



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

Dönem Cari ve Ertelenmiş Vergisi

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

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

Vergi varlık ve yükümlülüklerinde netleştirme

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

2.6.8 Finansal ve diğer borçlar ile borçlanma maliyetleri

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

Borçlanma maliyetleri

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

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



(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

2.6.9 Finansal Araçlar

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

(i) Sınıflandırılması ve Ölçme - Finansal Varlıklar

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

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

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

(ii) Değer Düşüklüğü - Finansal Varlıklar ve Sözleşme Varlıkları

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

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

TFRS 9 uyarınca, zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

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

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

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



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

2.6.10 Ticari borçlar

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

2.6.11 Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı

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

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

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

	31.12.2022	31.12.2021
Yıllık İskonto Oranı (%)	0,85%	3,04%
Kıdeme hak kazanım olasılığına ilişkin kullanılan oran (%)	100,00%	100,00%

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı, enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir düzenlendiği için, 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan 19.982,83 TL tavan tutarı (1 Ocak 2022: 10.848,59) üzerinden hesaplanmaktadır.

2.6.12 Sermaye

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

2.6.13 Bilanço tarihinden sonraki olaylar

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

NOT 3 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır.

NOT 4 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Bulunmamaktadır.



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

NOT 5 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

Buna göre dönemler itibarıyla aşağıdaki bilgiler aşağıda sunulmuştur.

	Cari dönem	Önceki dönem
	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Konut Satış Gelirleri		
Hasılat	66.683.231	24.571.244
Satışların Maliyeti (-)	(14.682.314)	(8.300.358)
Ara Toplam	52.000.917	16.270.886
Kira Gelirleri		
Hasılat	19.163.647	10.997.741
Satışların Maliyeti (-)	(4.567.850)	(2.652.644)
Ara Toplam	14.595.797	8.345.097
Toplam		
Hasılat	85.846.878	35.568.985
Satışların Maliyeti (-)	(19.250.164)	(10.953.002)
Toplam Brüt Satış Karı	66.596.714	24.615.983

NOT 6 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	31.12.2022	31.12.2021
Kasa	15.878	32.066
Banka	3.868.599	3.512.137
Vadesiz Mevduat	3.868.599	3.512.137
Toplam	3.884.477	3.544.203

Şirket'in dönem sonları itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır.

Şirket'in vadeli mevduatı bulunmamaktadır.



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

NOT 7 - FİNANSAL BORÇLAR

Şirket'in dönemler itibarıyla Finansal Borçları aşağıda açıklanmıştır.

	31.12.2022	31.12.2021
Banka Kredileri	260.482.772	153.420.628
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	260.482.772	153.420.628
Banka Kredileri	253.339.028	337.469.498
Uzun Vadeli Finansal Borç Toplamı	253.339.028	337.469.498
Finansal Borçlar Toplamı	513.821.800	490.890.126

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

Vade Dağılımı (Krediler)	31.12.2022	31.12.2021
0-3 ay	58.494.183	60.445.947
4-12 ay	201.988.589	92.974.681
1-5 yıl	253.339.028	337.469.498
Toplam	513.821.800	490.890.126

Şirket'in dönemler itibarıyla etkin faiz oranları aşağıda açıklanmıştır.

31.12.2022

Türü	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Ort. Etkin Faiz Oranı (%)
TL	2.431.256	2.431.255	11,50%
USD	169.831	3.208.108	6,88%
EUR	25.132.662	508.182.437	4,24%
Toplam		513.821.800	

31.12.2021

Türü	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Ort. Etkin Faiz Oranı (%)
TL	11.521.580	11.521.580	11,50%
USD	821.648	11.051.168	6,88%
EUR	30.912.038	468.317.378	4,38%
Toplam		490.890.126	



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

Şirket'in dönemler itibarıyla finansal borçlara ilişkin hareket tabloları aşağıda açıklanmıştır.

	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Açılış Bakiyesi	490.890.126	354.700.617
Kredi Kullanımı	42.257.859	552.399.367
Anapara, Faiz ve Kur Ödemeleri (net)	(17.586.534)	(394.374.937)
Etkin Faiz Düzeltmesi (net)	(1.739.651)	(21.834.921)
Kapanış Bakiyesi	513.821.800	490.890.126

NOT 8 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

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

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

	31.12.2022	31.12.2021
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	22.183.675	14.861.497
Alıcılar	1.679.161	1.551.158
Alacak Senetleri (*)	20.752.507	14.106.494
Alacak Reeskontu (-)	(247.993)	(796.155)
Şüpheli Ticari Alacaklar	41.710	273.767
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(41.710)	(273.767)
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not:29)	598.074	5.961.587
Toplam	22.781.749	20.823.084

Şirket'in 31 Aralık 2022 dönemi itibarıyla senetli alacak dışındaki müşterilerinden olan alacaklarının ortalama tahsilat süresi 54 gün olarak dikkate alınmıştır. (31 Aralık 2021:106 gün)

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

Şüpheli alacak karşılıklarının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir.

	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
01 Ocak itibarıyla	273.767	273.324
Dönem İçindeki Artış	778	443
Kur Farkı	-	-
Konusu Kalmayan Karşılıklar/Tahsilat	(232.835)	-
Dönem Sonu	41.710	273.767



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

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

Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

	31.12.2022	31.12.2021
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	17.558.397	334.030
<i>Alacak Senetleri (*)</i>	17.612.249	414.500
<i>Alacak Reeskontu (-)</i>	(53.852)	(80.470)
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not:29)	1.175.835	271.437
Toplam	18.734.232	605.467

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

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

	31.12.2022	31.12.2021
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	23.046.944	300.884
<i>Satıcılar</i>	13.337.618	343.940
<i>Borç Senetleri</i>	10.008.295	-
<i>Borç Reeskontu (-)</i>	(298.969)	(43.056)
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not:29)	1.107.198	1.092.545
Toplam	24.154.142	1.393.429

Şirket'in 31 Aralık 2022 dönemi itibarıyla satıcılara olan borçlarının ortalama ödeme süresi 65 gün olarak dikkate alınmıştır. (31 Aralık 2021:120 gün)

Şirket'in dönemler itibarıyla Uzun Vadeli Ticari Borçları bulunmamaktadır.

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

NOT 9 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

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

Hesap Adı	31.12.2022	31.12.2021
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	181.476	265.388
<i>Vergi Dairesinden Alacaklar</i>	181.476	265.388
<i>Şüpheli Diğer Alacaklar</i>	91.339	91.339
<i>Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı (-)</i>	(91.339)	(91.339)
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Not:29)	66.055	102.345
Toplam	247.531	367.733



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

Şüpheli alacak karşılıklarının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir.

	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
01 Ocak itibarıyla	91.339	90.195
Dönem İçindeki Artış	-	1.144
Kur Farkı	-	-
Konusu Kalmayan Karşılıklar/Tahsilat	-	-
Dönem Sonu	91.339	91.339

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

Hesap Adı	31.12.2022	31.12.2021
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	161.664	157.356
<i>Verilen Depozito ve Teminatlar</i>	<i>161.664</i>	<i>157.356</i>
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Not:29)	-	-
Toplam	161.664	157.356

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

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

Hesap Adı	31.12.2022	31.12.2021
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	551.750	18.827
<i>Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler</i>	<i>551.750</i>	<i>18.827</i>
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Not:29)	414.827.387	730.803.003
Toplam	415.379.137	730.821.830

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

Hesap Adı	31.12.2022	31.12.2021
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	1.269.560	857.929
<i>Alınan Depozito ve Teminatlar</i>	<i>1.269.560</i>	<i>857.929</i>
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Not:29)	203.323.972	182.643.862
Toplam	204.593.532	183.501.791

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



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

NOT 10 - STOKLAR

Şirket'in dönemler itibarıyla kısa vadeli Stokları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.12.2022	31.12.2021
Mamuller (*)	26.134.604	38.231.769
Ticari Mallar	-	1.104.860
Toplam	26.134.604	39.336.629

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

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

Şirket'in dönemler itibarıyla uzun vadeli Stokları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31.12.2022	31.12.2021
Yarı Mamuller (*)	80.525.873	55.627.245
Toplam	80.525.873	55.627.245

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

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

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

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. (31 Aralık 2021: 83.450.000 TL)

NOT 11 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

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

Hesap Adı	31.12.2022	31.12.2021
Gelecek Aylara Ait Giderler	448.761	145.410
Verilen Sipariş Avansları	18.959.914	15.254
Toplam	19.408.675	160.664

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



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

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

Hesap Adı	31.12.2022	31.12.2021
Gelecek Aylara Ait Gelirler	28.336	24.384
Alınan Avanslar	4.382.547	82.559
Toplam	4.410.883	106.943

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

Hesap Adı	31.12.2022	31.12.2021
Alınan Avanslar	74.502.409	152.816
Toplam	74.502.409	152.816

NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

31.12.2022

Aktif Değer

Hesap Adı	1.01.2022	Değerleme (+)	31.12.2022
Arazi ve Arsalar	586.902.000	571.732.000	1.158.634.000
Binalar	157.733.000	46.208.000	203.941.000
Toplam	744.635.000	617.940.000	1.362.575.000

31.12.2021

Aktif Değer

Hesap Adı	1.01.2021	Değerleme (+)	31.12.2021
Arsa	289.447.000	297.455.000	586.902.000
Binalar	87.625.000	70.108.000	157.733.000
Toplam	377.072.000	367.563.000	744.635.000



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde SPK lisanslı bağımsız değerleme uzmanları tarafından bu gayrimenkuller için öngörülmüş değerler dikkate alınmıştır. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bağımsız değerleme uzmanları tarafından her bir yatırım amaçlı gayrimenkul için öngörülmüş olan rayiç değerlere ve ekspertiz raporlarının tarihlerine ilişkin bilgi aşağıda yer almaktadır.

31.12.2022

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Ekspertiz Değeri	Maliyet Bedeli (Net)	Toplam Değer Artışı	Dönem Değer Artışı	Ertelenmiş Vergi Etkisi	Net Değer Artışı
Metro Binası 17.652 M2	233.100.000	13.005.713	220.094.287	51.760.000	11.904.800	39.855.200
Aqua Mall	423.320.000	51.443.754	371.876.246	60.894.000	14.005.620	46.888.380
556 Ada 5 Parsel / Arsa (92.343 M2)	646.400.000	40.327.869	606.072.131	139.415.000	32.065.450	107.349.550
BE-250005 557 Ada 1 Parsel / Arsa (10.108 M2)	2.580.000	4.414.602	(1.834.602)	425.000	97.750	327.250
BE-250007 556 Ada 6 Parsel / Arsa (10.123 M2)	49.600.000	4.420.898	45.179.102	10.550.000	2.426.500	8.123.500
BE-250008 556 Ada 7 Parsel / Arsa (3.374 M2)	1.245.000	1.473.487	(228.487)	815.000	187.450	627.550
BE-250009 556 Ada 8 Parsel / Arsa (3.384 M2)	1.245.000	1.477.855	(232.855)	815.000	187.450	627.550
Ticari Ünite KE Blok 1 27 m2	790.000	87.070	702.930	117.000	26.910	90.090
Ticari Ünite KE Blok 2 149 m2	4.295.000	1.191.727	3.103.273	639.000	146.970	492.030
Toplam	1.362.575.000	117.842.975	1.244.732.025	265.430.000	61.048.900	204.381.100

31.12.2021

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Ekspertiz Değeri	Maliyet Bedeli (Net)	Toplam Değer Artışı	Dönem Değer Artışı	Ertelenmiş Vergi Etkisi	Net Değer Artışı
Metro Binası 17.652 M2	133.800.000	13.005.713	120.794.287	69.400.000	17.350.000	52.050.000
Aqua Mall	261.616.000	51.443.754	210.172.246	108.616.000	27.154.000	81.462.000
556 Ada 5 Parsel / Arsa (92.343 M2)	318.585.000	40.327.869	278.257.131	181.885.000	45.471.250	136.413.750
BE-250005 557 Ada 1 Parsel / Arsa (10.108 M2)	2.155.000	4.414.602	(2.259.602)	95.000	23.750	71.250
BE-250007 556 Ada 6 Parsel / Arsa (10.123 M2)	24.450.000	4.420.898	20.029.102	6.383.000	1.595.750	4.787.250
BE-250008 556 Ada 7 Parsel / Arsa (3.374 M2)	430.000	1.473.487	(1.043.487)	20.000	5.000	15.000
BE-250009 556 Ada 8 Parsel / Arsa (3.384 M2)	430.000	1.477.855	(1.047.855)	20.000	5.000	15.000
Ticari Ünite KE Blok 1 27 m2	493.000	87.070	405.930	178.000	44.500	133.500
Ticari Ünite KE Blok 2 149 m2	2.676.000	1.191.727	1.484.273	966.000	241.500	724.500
Toplam	744.635.000	117.842.975	626.792.025	367.563.000	91.890.750	275.672.250

Şirket'in 31 Aralık 2022 dönemi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 06 Ocak 2023, 31 Aralık 2021 dönemi için ise 30 Mart 2022 tarihli değerleme raporlarına göre tespit edilmiştir. Değerleme Şirketi Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz şirketi olup, söz konusu ekspertiz raporlarına göre yapılan değerlemeler, emsal karşılaştırma ve ikame maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenmiştir.

Şirket'in HSBC Kredisi sözleşmesi dahilinde, Şirket aktifinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri olan Metro Binası ve AVM üzerinde 125.000.000 TL ipotek bulunmaktadır. (31 Aralık 2021: 125.000.000 TL). Ziraat Katılım Bankası A.Ş lehine 325.000.000 TL bedel ile 556 Ada 5 Parsel arsası üzerinde 1.Dereceden ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2021:190.000.000 TL).

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



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

NOT 13 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

31.12.2022**Maliyet Bedeli**

Hesap Adı	01.01.2022	Alım (+)	Satım (-)	Transfer (+/-)	31.12.2022
Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri	237.108	-	-	-	237.108
Binalar	2.447.998	-	-	-	2.447.998
Tesis, Makine ve Cihazlar	71.677	-	-	-	71.677
Taşıtlar	33.000	-	-	-	33.000
Demirbaşlar	1.326.375	163.607	(14.560)	-	1.475.422
Toplam	4.116.158	163.607	(14.560)	-	4.265.205

Birikmiş Amortisman

Hesap Adı	01.01.2022	Dönem Amortismanı	Satım(-)	Transfer (+/-)	31.12.2022
Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri	(133.848)	(14.667)	-	-	(148.515)
Binalar	(840.558)	(123.520)	-	-	(964.078)
Tesis, Makine ve Cihazlar	(43.424)	(6.013)	-	-	(49.437)
Taşıtlar	(33.000)	-	-	-	(33.000)
Demirbaşlar	(933.987)	(106.939)	14.560	-	(1.026.366)
Toplam	(1.984.817)	(251.139)	14.560	-	(2.221.396)
Net Değer	2.131.341				2.043.809

31.12.2021**Aktif Değeri**

Hesap Adı	1.01.2021	Alım (+)	Satım (-)	Transfer (+/-)	31.12.2021
Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri	237.108	-	-	-	237.108
Binalar	2.447.998	-	-	-	2.447.998
Tesis, Makine ve Cihazlar	71.677	-	-	-	71.677
Taşıtlar	33.000	-	-	-	33.000
Demirbaşlar	1.313.307	29.068	(16.000)	-	1.326.375
Toplam	4.103.090	29.068	(16.000)	-	4.116.158

Birikmiş Amortisman

Hesap Adı	1.01.2021	Dönem Amortismanı (-)	Satım (+)	Transfer (+/-)	31.12.2021
Yer Altı ve Yer Üstü Düzenleri	(119.182)	(14.666)	-	-	(133.848)
Binalar	(717.038)	(123.520)	-	-	(840.558)
Tesis, Makine ve Cihazlar	(37.412)	(6.012)	-	-	(43.424)
Taşıtlar	(33.000)	-	-	-	(33.000)
Demirbaşlar	(823.940)	(124.882)	14.835	-	(933.987)
Toplam	(1.730.572)	(269.080)	14.835	-	(1.984.817)
Net Değer	2.372.518				2.131.341

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



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

NOT 14 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Maddi Olmayan Duran Varlıkları aşağıda açıklanmıştır.

31.12.2022

Aktif Değeri

Hesap Adı	1.01.2022	Alım (+)	Satım (-)	31.12.2022
Haklar	72.742			72.742
Toplam	72.742		-	72.742

Birikmiş Amortisman

Hesap Adı	1.01.2022	Dönem Amortismanı (-)	Satım (+)	31.12.2022
Haklar	(70.359)	(2.383)		(72.742)
Toplam	(70.359)	(2.383)	-	(72.742)
Net Değer	2.383			-

31.12.2021

Aktif Değeri

Hesap Adı	1.01.2021	Alım (+)	Satım (-)	31.12.2021
Haklar	72.742	-	-	72.742
Toplam	72.742	-	-	72.742

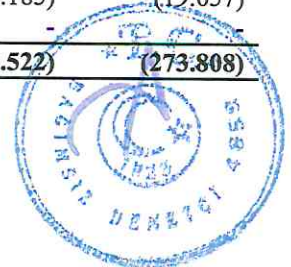
Birikmiş Amortisman

Hesap Adı	1.01.2021	Dönem Amortismanı	Satım (-)	31.12.2021
Haklar	(65.631)	(4.728)	-	(70.359)
Toplam	(65.631)	(4.728)	-	(70.359)
Net Değer	7.111			2.383

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

Amortisman ve itfa payı giderleri

Hesap Adı	1.01.2022	1.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Satışların Maliyeti	(146.365)	(145.973)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri	(98.972)	(108.778)
Genel Yönetim Giderleri	(8.185)	(19.057)
Araştırma Ve Geliştirme Giderleri	-	-
Toplam	(253.522)	(273.808)



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

NOT 15 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

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

Hesap Adı	31.12.2022	31.12.2021
Personele Borçlar	185.231	57.152
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	30.223	15.170
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	92.611	27.565
Toplam	308.065	99.887

NOT 16 - KISA VADELİ KARŞILIKLAR

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

i) Karşılıklar

Hesap Adı	31.12.2022	31.12.2021
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	192.454	96.033
Toplam	192.454	96.033

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	31.12.2022	31.12.2021
İzin Karşılığı	192.454	96.033
Toplam	192.454	96.033

İzin karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

	01.01.2022	01.01.2021
İzin Karşılıkları	31.12.2022	31.12.2021
1 Ocak itibarıyla	96.033	82.014
İlave karşılık	96.421	14.019
İptal edilen karşılıklar	-	-
Dönem Sonu	192.454	96.033

ii) Koşullu varlık ve yükümlülükler

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



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

iii) Pasifte yer almayan taahhütler, ipotek ve teminatlar

-

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

		31.12.2022		31.12.2021	
	Para Birimi	Orjinal Tutar	TL Karşılığı	Orjinal Tutar	TL Karşılığı
Verilen teminat mektubu	TL	311.905	311.905	311.905	311.905
Verilen İpotekler	TL	556.650.000	556.650.000	398.450.000	398.450.000
Toplam verilen teminatlar ve ipotekler			556.961.905		398.761.905

iv) Teminat rehin ve ipoteklerin özkaynaklara oranı

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

Şirket tarafından verilen TRİ' ler	31.12.2022	31.12.2021
A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	556.961.905	398.761.905
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ' lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Şirket şirketleri lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine verilmiş olan TRİ	-	-
Toplam	556.961.905	398.761.905

Şirket'in HSBC Kredisi sözleşmesi dahilinde, Şirket aktifinde yatırım amaçlı gayrimenkulleri olan Metro Binası ve AVM üzerinde 125.000.000 TL ipotek bulunmaktadır. (31 Aralık 2021: 125.000.000 TL). Ziraat Katılım Bankası A.Ş lehine 325.000.000 TL bedel ile 556 Ada 5 Parsel arsası üzerinde 1.Dereceden ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2021:190.000.000 TL). 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. (31 Aralık 2021: 83.450.000 TL)

v) Aktif değerlerin toplam sigorta tutarı

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

Hesap Adı	31.12.2022	31.12.2021
Stokların Sigorta Tutarı	58.215.000	9.194.500
Yatırım Mamullerin Sigorta Tutarı	358.925.676	358.925.676
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Sigorta Tutarı	125.750.000	52.310.000
Aktif Değerlerin Toplam Sigorta Tutarı	542.890.676	420.430.176



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

NOT 17 - UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

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

Hesap Adı	31.12.2022	31.12.2021
Kıdem Tazminatı Karşılığı	626.981	237.829
Toplam	626.981	237.829

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

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

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

	31.12.2022	31.12.2021
Yıllık İskonto Oranı (%)	0,85%	3,04%
Kıdeme hak kazanım olasılığına ilişkin kullanılan oran (%)	100,00%	100,00%

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı, enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir düzenlendiği için, 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan 19.982,83 TL tavan tutarı (1 Ocak 2022: 10.848,59) üzerinden hesaplanmaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir.

	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Açılış Bakiyesi	237.829	117.775
Dönem İçi Ödemeler	(75.138)	(7.002)
Faiz Maliyeti	41.430	21.545
Hizmet Maliyeti	91.349	59.597
Ödeme/Faydaların Kısılması/İşten Çıkarılma Dolayısıyla Oluşan Kayıp	55.363	5.686
Aktüeryal Kayıp / (Kazanç)	276.148	40.228
Kapanış Bakiyesi	626.981	237.829

BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

NOT 18 - CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR VE BORÇLAR

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

NOT 19 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in dönemler itibarıyla Diğer Dönen Varlıkları aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	31.12.2022	31.12.2021
Devreden KDV	-	4.425.154
Toplam	-	4.425.154

Şirket'in dönemler itibarıyla Diğer Duran Varlıkları aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	31.12.2022	31.12.2021
Devreden KDV	13.614.365	14.835.600
Toplam	13.614.365	14.835.600

NOT 20 - ÖZKAYNAKLAR

Sermaye

Şirket'in dönemler itibarıyla Ortaklık Yapısı aşağıdaki gibidir.

Ortaklar	31.Ara.22		31.Ara.21	
	Tutar	Hisse Oranı %	Tutar	Hisse Oranı %
Sinpaş Yapı End.Ve Tic.A.Ş.	237.500.000	47,50	2.375.000	47,50
Deniz Tekstil San. ve Tic. A.Ş.	207.500.000	41,50	2.075.000	41,50
Hürsan Havlu Üretim San. Ve Tic.A.Ş.	45.000.000	9,00	450.000	9,00
Derya Baltalı	10.000.000	2,00	100.000	2,00
Sermaye	500.000.000	100,00	5.000.000	100,00
Ödenmemiş Sermaye	-	-	-	-
Toplam	500.000.000		5.000.000	

Geçmiş Yıl/Kar Zararları

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

Hesap Adı	31.12.2022	31.12.2021
Diğer Geçmiş Yıl Karları/(Zararları)	(397.082.336)	(284.915.115)
Toplam	(397.082.336)	(284.915.115)



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

Paylara İlişkin Primler/İskontolar

Bulunmamaktadır.

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

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

Hesap Adı	31.12.2022	31.12.2021
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazaçları/Kayıpları	(248.581)	(27.663)
Toplam	(248.581)	(27.663)

Özkaynaklar

Şirket'in dönemler itibarıyla Özkaynak kalemleri aşağıdaki gibidir.

Hesap Adı	31.12.2022	31.12.2021
Sermaye	500.000.000	5.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	(248.581)	(27.663)
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları</i>	<i>(248.581)</i>	<i>(27.663)</i>
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	-	-
Geçmiş Yıl Karları/(Zararları)	(397.082.336)	(284.915.115)
<i>Olağanüstü Yedekler</i>		
<i>Diğer Geçmiş Yıllar Kar/Zararları</i>	<i>(397.082.336)</i>	<i>(284.915.115)</i>
Net Dönem Karı/(Zararı)	243.706.837	(112.167.221)
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar Toplamı	346.375.920	(392.109.999)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-
Toplam Özkaynaklar	346.375.920	(392.109.999)

NOT 21 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

Hesap Adı	31.12.2022	31.12.2021
Yurtiçi Satışlar	86.124.488	35.600.780
Satıştan İadeler (-)	(277.610)	(31.795)
Net Satışlar	85.846.878	35.568.985
Satışların Maliyeti	(19.250.164)	(10.953.002)
Brüt Kar/(Zarar)	66.596.714	24.615.983

BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

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

	Cari dönem 01.01.2022 31.12.2022	Önceki dönem 01.01.2021 31.12.2021
Konut Satış Gelirleri		
Hasılat	66.683.231	24.571.244
Satışların Maliyeti (-)	(14.682.314)	(8.300.358)
Ara Toplam	52.000.917	16.270.886
Kira Gelirleri		
Hasılat	19.163.647	10.997.741
Satışların Maliyeti (-)	(4.567.850)	(2.652.644)
Ara Toplam	14.595.797	8.345.097
Toplam		
Hasılat	85.846.878	35.568.985
Satışların Maliyeti (-)	(19.250.164)	(10.953.002)
Toplam Brüt Satış Karı	66.596.714	24.615.983

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

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

Hesap Adı	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	(844.745)	(518.548)
Genel Yönetim Giderleri	(2.882.759)	(1.178.306)
Toplam	(3.727.504)	(1.696.854)



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri

Hesap Adı	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Personel Giderleri	(269.886)	(190.834)
İlan, Reklam Ve Tanıtım Giderleri	(121.605)	(119.734)
Satış Prim Ve Komisyonları	(84.746)	-
Tapu Harcı Giderleri	(121.109)	-
Amortisman Ve İtfa Payı	(98.972)	(108.778)
Kıdem Tazminatı Karşılık Giderleri	(17.411)	(13.502)
Su, Elektrik, Doğalgaz Ve Haberleşme Giderleri	(40.987)	(25.465)
Yiyecek Ve İçecek Giderleri	(41.520)	(23.245)
İzin Karşılıkları	(14.856)	(2.371)
Mahkeme Ve Noter Giderleri	(8.747)	(3.322)
Akaryakıt Giderleri	(6.906)	(2.194)
Temizlik Giderleri	(4.356)	(1.804)
Bakım Onarım Giderleri	(4.724)	(3.407)
Sigorta Giderleri	(1.154)	(772)
Diğer Giderler	(7.766)	(23.120)
Toplam	(844.745)	(518.548)

Genel Yönetim giderleri

Hesap Adı	1.01.2022 31.12.2022	1.01.2021 31.12.2021
Personel Giderleri	(900.653)	(658.665)
Vergi, Resim Ve Harçlar	(378.369)	(58.583)
Mali Ve Hukuki Müşavirlik Giderleri	(687.278)	(196.317)
Proje Ve Danışmanlık Giderleri	(277.406)	(30.924)
Dışarıdan Sağlanan Fayda Ve Hizmetleri	(141.048)	-
Kıdem Tazminatı Karşılık Giderleri	(95.593)	(31.903)
Su, Elektrik, Doğalgaz Ve Haberleşme Giderleri	(69.529)	(45.596)
Sigorta Giderleri	(109.368)	(48.578)
İzin Karşılığı	(81.565)	(5.603)
Yiyecek Ve İçecek Giderleri	(44.796)	(23.899)
Kira Giderleri	(30.900)	(30.915)
Amortisman Giderleri	(8.185)	(19.057)
Akaryakıt Giderleri	(9.065)	(2.661)
Temizlik Giderleri	(5.729)	(1.610)
Mahkeme Ve Noter Giderleri	(4.295)	(4.149)
Bakım Onarım Giderleri	(3.808)	(128)
Diğer Giderler	(35.172)	(19.718)
Toplam	(2.882.759)	(1.178.306)



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

NOT 23 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Dönemler itibarıyla Niteliklerine Göre Giderleri aşağıdaki gibidir.

	1.01.2022	1.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Mamul Maliyeti	(13.993.908)	(7.835.187)
Hizmet Maliyeti	(4.567.850)	(2.652.644)
Personel Giderleri	(1.712.580)	(1.128.231)
Vergi, Resim Ve Harçlar	(378.369)	(109.653)
Kıdem Tazminatı Karşılık Giderleri	(113.004)	(79.826)
Amortisman Ve İtfa Payı	(245.337)	(254.751)
Mali Ve Hukuki Müşavirlik Giderleri	(687.278)	(196.317)
İlan, Reklam Ve Tanıtım Giderleri	(121.605)	(119.734)
Proje Ve Danışmanlık Giderleri	(277.406)	(30.924)
Su, Elektrik, Doğalgaz Ve Haberleşme Giderleri	(110.516)	(71.061)
Dışarıdan Sağlanan Fayda Ve Hizmetleri	(141.048)	51.070
Yiyecek Ve İçecek Giderleri	(86.316)	(47.144)
İzin Karşılıkları	(14.856)	(8.416)
Sigorta Giderleri	(110.522)	(49.350)
İzin Karşılığı	(81.565)	(5.603)
Kira Giderleri (*)	(30.900)	(30.915)
Akaryakıt Giderleri	(15.971)	(4.855)
Mahkeme Ve Noter Giderleri	(13.042)	(7.471)
Amortisman Giderleri	(8.185)	(19.057)
Temizlik Giderleri	(10.085)	(3.414)
Bakım Onarım Giderleri	(8.532)	(3.535)
Diğer Giderler	(248.793)	(42.838)
Toplam	(22.977.668)	(12.649.856)

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



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

NOT 24 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER

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

	1.01.2022	1.01.2021
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31.12.2022	31.12.2021
Önceki Dönem Reeskont İptali	1.286.811	1.244.456
Vade Farkı Gelirleri	498.951	483.178
Cari Dönem Reeskont Geliri	298.969	15.366
Konusu Kalmayan Karş. (Şüpheli Alacak Karşılığı)	232.835	-
Diğer Gelirler	478.508	283.844
Toplam	2.796.074	2.026.844

	1.01.2022	1.01.2021
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	31.12.2022	31.12.2021
Cari Dönem Reeskont Gideri	(661.435)	(1.286.811)
Önceki Dönem Reeskont İptali	(43.056)	(17.428)
Şüpheli Alacak Karşılık Giderleri	(778)	(1.587)
Diğer Giderler	(509.228)	(270.234)
Toplam	(1.214.497)	(1.576.060)

NOT 25 - YATIRIM FAALİYETLERDEN GELİRLER / GİDERLER

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

	1.01.2022	1.01.2021
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	31.12.2022	31.12.2021
Maddi Ve Maddi Olmayan Duran Varlık Satış Karı	130.000	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artış Kazancı	617.940.000	367.563.000
Toplam	618.070.000	367.563.000

	1.01.2022	1.01.2021
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	31.12.2022	31.12.2021
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlık Satış Zararı	-	(1.165)
Toplam	-	(1.165)



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

NOT 26 - FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

Şirket'in dönemler itibarıyla Giderleri aşağıda açıklanmıştır.

	1.01.2022	1.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Finansman Giderleri		
Finansman Faaliyetlerinden Kur Farkı Giderleri	(163.825.880)	(318.009.936)
Finansman Faaliyetlerinden Faiz Giderleri	(180.399.920)	(236.371.999)
Teminat Mektubu Giderleri	(1.347)	(2.940)
Banka Masrafları	(104.024)	(75.624)
Toplam	(344.331.171)	(554.460.499)

NOT 27 - BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	31.12.2021
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	590.000	48.000
Vergi danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücretler	-	-
Diğer güvence hizmetlerinin ücreti	-	-
Bağımsız denetim dışı diğer hizmetlerin ücreti	-	-
TOPLAM	590.000	48.000

NOT 28 - GELİR VERGİLERİ

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

	1.01.2022	1.01.2021
Hesap Adı	31.12.2022	31.12.2021
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	(142.067)	-
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	(94.340.712)	51.361.530
Toplam Vergi Geliri/(Gideri)	(94.482.779)	51.361.530

i) Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı

Geçerli olan Kurumlar Vergisi oranları:

Türkiye'de, kurumlar vergisi genel oranı % 20'dir. 22 Nisan 2021 tarihli ve 31462 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7316 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 11 inci maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununa eklenen Geçici 13 üncü madde ile Kurumlar Vergisi oranı 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

uygulanacaktır. Bu değişiklik 1 Temmuz 2021 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren başlayan dönemlere ait kurum kazançlarının vergilendirilmesinde geçerli olacaktır.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren dönem itibarıyla, vergi mevzuatı uyarınca üçer aylık Şirket'in dönemler itibarıyla oluşan kazançlar üzerinden %23 (31.12.2021: %25) oranında geçici vergi hesaplanarak ödenmekte ve bu şekilde ödenen tutarlar yıllık kazanç üzerinden hesaplanan vergiden mahsup edilmektedir.

Türk vergi hukukuna göre, zararlar, gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak, önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 20. maddesi uyarınca, kurumlar vergisi; mükellefin beyanı üzerine tarh olunur. Türkiye'de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve kati bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Şirketler ilgili yılın hesap kapama dönemini takip eden yılın 30 Nisan tarihine kadar vergi beyannamelerini hazırlamaktadır. Vergi Dairesi tarafından bu beyannameler ve buna baz olan muhasebe kayıtları 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilirler.

Şirket'in cari dönem vergi karşılığı aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

	1.01.2022	1.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Yasal Kayıtlardaki Ticari Kar / (Zarar)	(3.969.352)	(173.837)
Matraha İlaveler	5.993.131	548.846
Diğer Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	5.993.131	548.846
Matrahtan İndirimler (-)	-	-
Yasal Kayıtlardaki Mali Kar / (Zarar)	2.023.778	375.009
Kullanılan Geçmiş Yıllar Zararı	(1.406.096)	(375.009)
Matrah	617.682	-
Hesaplanan Kurumlar Vergisi	142.067	-

Gelir Vergisi Stopajı

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

ii) Ertelenmiş Vergi

Şirket'in vergiye esas yasal finansal tabloları ile KGK tarafından yayınlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi aktif ve pasifini muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile KGK Muhasebe



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

Standartlarına göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır.

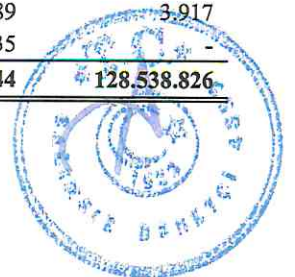
Zamanlama farklılıkları, muhasebe ve vergi amaçlı kaydedilen gelir ve giderlerin yıllar arasında meydana gelen farklarından kaynaklanmaktadır. Zamanlama farklılıkları, maddi duran varlıklar (arsa ve arazi hariç), maddi olmayan duran varlıklar, stokların ve peşin ödenen giderlerin yeniden değerlendirilmesi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

Birikmiş Geçici Farklar

	31.12.2022	31.12.2021
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değerleme Farkları	1.244.732.023	626.792.023
Faiz ve Kur Farkı Aktifleştirmelerine İlişkin Düzeltmeler	1.479.098.466	1.140.587.955
Amortisman Düzeltmeleri	80.184.863	48.589.750
Piyasa Kuru Değerleme Farkları	3.813.809	25.170.311
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	626.981	237.829
İzin Karşılıkları	192.454	96.033
Alacaklara İlişkin Reeskontlar	661.435	1.286.811
Borçlara İlişkin Reeskontlar	298.969	43.056
Şüpheli Alacak Karşılıkları	116.603	349.438
Kredilere İlişkin Düzeltmeler	7.655.050	21.834.921
Duran Varlıklara İlişkin Düzeltmeler	1.165	1.165
TFRS 9 Beklenen Kredi Zararı	16.446	15.668
Diğer Düzeltmeler	4.300.175	-

Ertelenmiş Vergi

	31.12.2022	31.12.2021
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değerleme Farkları	(248.946.405)	(156.698.006)
Faiz ve Kur Farkı Aktifleştirmelerine İlişkin Düzeltmeler	295.819.693	285.146.991
Amortisman Düzeltmeleri	(16.036.974)	(12.147.438)
Piyasa Kuru Değerleme Farkları	762.761	6.292.577
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	125.396	59.457
İzin Karşılıkları	38.491	24.008
Alacaklara İlişkin Reeskontlar	132.287	321.703
Borçlara İlişkin Reeskontlar	(59.794)	(10.764)
Şüpheli Alacak Karşılıkları	23.321	87.360
Kredilere İlişkin Düzeltmeler	1.531.011	5.458.730
Duran Varlıklara İlişkin Düzeltmeler	233	291
TFRS 9 Beklenen Kredi Zararı	3.289	3.917
Diğer Düzeltmeler	860.035	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yük.) (Net)	34.253.344	128.538.826



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

Hareket Tablosu	31.12.2022	31.12.2021
Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü) (Net)	128.538.826	77.167.239
Cari Dönem Ertelenmiş Vergi Geliri/Gideri	(94.340.712)	51.361.530
Kapsamlı Gelir Tablosunda Muhasebeleştirilen Ertelenmiş Vergi Geliri	55.230	10.057
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	34.253.344	128.538.826

Şirket'in dönemler itibarıyla vergi karşılıklarının mutabakatı aşağıdaki gibidir.

	1.01.2022	1.01.2021
Vergi Karşılığının Mutabakatı	31.12.2022	31.12.2021
Vergi Öncesi Kar / (Zarar)	338.189.616	(163.528.751)
Hesaplanan Kurumlar Vergisi (%23-%25)	(77.783.612)	40.882.188
Vergi Etkisi:		
Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	(1.378.420)	(137.212)
Kullanılmayan Mali Zararların Etkisi	-	(93.752)
Yasal Vergi Oranındaki Değişikliklerin ve Vergiye Tabi Olmayan Gelir / (Gider) Etkisi, Net	(15.320.747)	10.522.801
Gelir Tablosundaki Vergi Karşılığı Geliri / (Gideri)	(94.482.779)	51.361.530

NOT 29 - İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ

i) İlişkili taraflarla olan hesapların bakiyeleri:

Türü	Firma Adı	31.12.2022	31.12.2021
Ticari Alacaklar	Arı Finansal Kiralama A.Ş.	119.056	979.212
Ticari Alacaklar	Deniz Tekstil San. Ve Tic.A.Ş.	500.000	5.663.998
Ticari Alacaklar	Royal Ev Tekstil Ltd.Şti.	14.443	-
Ticari Alacaklar	Derya Baltalı	1.500.000	-
Ticari Alacaklar	İlişkili taraf reeskontu (-)	(359.590)	(410.186)
Ticari Alacaklar Toplamı		1.773.909	6.233.024
Ticari Olmayan Alacaklar	Sinpaş Aqua City Denizli Toplu Yapı Site Yön.	66.055	102.345
Ticari Olmayan Alacaklar Toplamı		66.055	102.345
Ticari Borçlar	Sinpaş GYO A.Ş.	1.106.286	1.086.997
Ticari Borçlar	Royal Ev Tekstil Ltd.Şti.	-	4.367
Ticari Borçlar	Piramid Petrol Tic.Ltd.Şti.	912	1.181
Ticari Borçlar	Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	-	-
Ticari Borçlar	Arı Finansal Kiralama A.Ş.	-	-
Ticari Borçlar	Deniz Tekstil San. Ve Tic.A.Ş.	-	-
Ticari Borçlar	Hürsan Havlu Üretim A.Ş.	-	-
Ticari Borçlar	Halit Serhan Ercivelek	-	-
Ticari Borçlar Toplamı		1.107.198	1.092.545
Ticari Olmayan Borçlar	Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	265.170.644	414.399.048
Ticari Olmayan Borçlar	Arı Finansal Kiralama A.Ş.	2.938.483	3.307.999
Ticari Olmayan Borçlar	Deniz Tekstil San. Ve Tic.A.Ş.	250.185.986	372.402.441
Ticari Olmayan Borçlar	Hürsan Havlu Üretim A.Ş.	95.656.246	123.337.377
Ticari Olmayan Borçlar	Derya Baltalı	4.200.000	-
Ticari Olmayan Borçlar Toplamı		618.151.359	913.446.865

BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

ii) İlişkili taraflar ile olan işlemler:

31.12.2022

Alımlar								
	Ticari Mal	Hizmet	Satıştan İade	Kira Giderleri	Finansman Giderleri	Duran Varlık Alımı	Diğer	Toplam
Piramid Petrol Enerji San.Tic.Ltd.Şti.	-	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.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
Toplam	-	1.443.317	-	144.523	42.951.704	-	-	44.539.544

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
Toplam	-	254.233	461.914	141.067	-	-	-	857.214

31.12.2021

Alımlar								
	Ticari Mal	Hizmet	Satıştan İade	Kira Giderleri	Finansman Giderleri	Duran Varlık Alımı	Diğer	Toplam
Piramid Petrol Enerji San.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
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	-	18.738
Toplam	1.581.330	37.118	12.948	4.560	18.871.797	5.790	-	18.932.213

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
Toplam	4.965.618	121.188	462.968	88.179	-	-	-	5.637.953



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

Şirket ilişkili taraflarına olan diğer borçlarının vadelere göre dağılımı dönemler itibarıyla aşağıdaki gibidir.

31.12.2022

Orjinal Para Birimi Bazında

Firma Adı		1-3 AY	4-12 AY	1-5 YIL	Toplam
(*) Hürsan Havlu A.Ş.	USD			-	425.000
(*) Hürsan Havlu A.Ş.	EUR			-	755.610
(**) Hürsan Havlu A.Ş.	TL	72.349.557	-	-	72.349.557
(*) Deniz Tekstil A.Ş.	USD			-	1.035.000
(*) Deniz Tekstil A.Ş.	EUR			-	1.999.561
(**) Deniz Tekstil A.Ş.	TL	190.203.714	-	-	190.203.714
(*) Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	EUR		-	9.640.395	9.640.395
(**) Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	TL	70.241.847	-	-	70.241.847
(**) Arı Finansal Kiralama A.Ş.	TL	2.938.483	-	-	2.938.483
(**) Derya Baltalı	TL	4.200.000	-	-	4.200.000

TL Karşılığı (Piyasa satış kuru ile)

Firma Adı	Döviz Kuru	1-3 AY	4-12 AY	1-5 YIL	Toplam
Hürsan Havlu A.Ş.	USD	18,8900	8.028.250	-	8.028.250
Hürsan Havlu A.Ş.	EUR	20,2200	15.278.439	-	15.278.439
Hürsan Havlu A.Ş.	TL	1,0000	71.170.288	1.179.269	72.349.557
Hürsan Havlu A.Ş. Toplamı			94.476.977	1.179.269	95.656.246
Deniz Tekstil A.Ş.	USD	18,8900	19.551.150	-	19.551.150
Deniz Tekstil A.Ş.	EUR	20,2200	40.431.122	-	40.431.122
Deniz Tekstil A.Ş.	TL	1,0000	187.603.267	2.600.447	190.203.714
Deniz Tekstil A.Ş. Toplamı			247.585.539	2.600.447	250.185.986
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	USD	18,8900	-	-	-
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	EUR	20,2200	-	194.928.797	194.928.797
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	TL	1,0000	69.826.388	415.459	70.241.847
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş. Toplamı			69.826.388	195.344.256	265.170.644
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	USD	18,8900	-	-	-
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	EUR	20,2200	-	-	-
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	TL	1,0000	2.938.483	-	2.938.483
Arı Finansal Kiralama A.Ş. Toplamı			2.938.483	-	2.938.483
Derya Baltalı	USD	18,8900	-	-	-
Derya Baltalı	EUR	20,2200	-	-	-
Derya Baltalı	TL	1,0000	-	4.200.000	4.200.000
Derya Baltalı Toplamı			-	4.200.000	4.200.000
Genel Toplam			414.827.387	203.323.972	618.151.359

(*) İlişkili taraflardan sağlanan köprü kredilerden oluşmakta olup kredi bazında detayı aşağıdaki gibidir;

Firma Adı	Orjinal Tutar	Döviz Cinsi	Kur	TL Karşılığı	Faiz Oranı
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	9.640.395,00	EUR	20,2200	194.928.786,81	Euribor+ %4,3
Deniz Tekstil A.Ş.	695.000,00	USD	18,8900	13.128.550,00	6,1%
Deniz Tekstil A.Ş.	340.000,00	USD	18,8900	6.422.600,00	6,5%
Deniz Tekstil A.Ş.	745.000,00	EUR	20,2200	15.063.900,00	5,1%
Deniz Tekstil A.Ş.	474.560,94	EUR	20,2200	9.595.622,21	3,5%
Deniz Tekstil A.Ş.	600.000,00	EUR	20,2200	12.132.000,00	5,0%
Deniz Tekstil A.Ş.	180.000,00	EUR	20,2200	3.639.600,00	5,51%
Hürsan Havlu A.Ş.	425.000,00	USD	18,8900	8.028.250,00	6,1%
Hürsan Havlu A.Ş.	195.000,00	EUR	20,2200	3.942.900,00	5,1%
Hürsan Havlu A.Ş.	480.000,00	EUR	20,2200	9.705.600,00	5,0%
Hürsan Havlu A.Ş.	80.610,23	EUR	20,2200	1.629.938,85	5,5%



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

Faiz oranları bankaların söz konusu kredilere uyguladığı faiz oranlarıdır.

(**) İlişkili taraflardan sağlanan nakit borçlardan oluşmakta olup firma bazında detayı aşağıdaki gibidir;

Firma Adı	Orjinal Tutar	Döviz Cinsi	Kur	TL Karşılığı	Faiz Oranı
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	70.241.847	TL	1,0000	70.241.847	10,75%
Deniz Tekstil A.Ş.	190.203.714	TL	1,0000	190.203.714	10,75%
Hürsan Havlu A.Ş.	72.349.557	TL	1,0000	72.349.557	10,75%
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	2.938.483	TL	1,0000	2.938.483	-
Derya Baltalı	4.200.000	TL	1,0000	4.200.000	-

İlişkili taraflar nakit borçlar için şirkete hesapladığı faizleri TCMB'nın avans işlemlerinde uygulanacak faiz oranlarını dikkate alarak hesaplamıştır.

31.12.2021**Orjinal Para Birimi Bazında**

Firma Adı	1-3 AY	4-12 AY	1-5 YIL	Toplam
(*) Hürsan Havlu A.Ş.	USD 405.500	420.000	-	825.500
(*) Hürsan Havlu A.Ş.	EUR 2.929.000	2.799.500	-	5.728.500
(**) Hürsan Havlu A.Ş.	TL 25.447.627	-	-	25.447.627
(*) Deniz Tekstil A.Ş.	USD 989.000	2.195.000	-	3.184.000
(*) Deniz Tekstil A.Ş.	EUR 6.448.000	12.730.000	-	19.178.000
(**) Deniz Tekstil A.Ş.	TL 39.030.941	-	-	39.030.941
(*) Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	EUR -	-	12.055.700	12.055.700
(**) Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	TL 231.755.186	-	-	231.755.186
(**) Arı Finansal Kiralama A.Ş.	TL 3.307.999	-	-	3.307.999

TL Karşılığı (Piyasa satış kuru ile)

Firma Adı	Döviz Kuru	1-3 AY	4-12 AY	1-5 YIL	Toplam
Hürsan Havlu A.Ş.	USD 13,4500	5.453.975	5.649.000	-	11.102.975
Hürsan Havlu A.Ş.	EUR 15,1500	44.374.350	42.412.425	-	86.786.775
Hürsan Havlu A.Ş.	TL 1,0000	25.447.627	-	-	25.447.627
Hürsan Havlu A.Ş Toplamı		75.275.952	48.061.425	-	123.337.377
Deniz Tekstil A.Ş.	USD 13,4500	13.302.050	29.522.750	-	42.824.800
Deniz Tekstil A.Ş.	EUR 15,1500	97.687.200	192.859.500	-	290.546.700
Deniz Tekstil A.Ş.	TL 1,0000	39.030.941	-	-	39.030.941
Deniz Tekstil A.Ş Toplamı		150.020.191	222.382.250	-	372.402.441
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	USD 13,4500	-	-	-	-
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	EUR 15,1500	-	-	-	-
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	TL 1,0000	3.307.999	-	-	3.307.999
Arı Finansal Kiralama A.Ş Toplamı		3.307.999	-	-	3.307.999
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	USD 13,4500	-	-	-	-
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	EUR 15,1500	-	-	182.643.862	182.643.862
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	TL 1,0000	231.755.186	-	-	231.755.186
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş. Toplamı		231.755.186	-	182.643.862	414.399.048
Genel Toplam		460.359.328	270.443.675	182.643.862	913.446.865



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

(*) İlişkili taraflardan sağlanan köprü kredilerden oluşmakta olup kredi bazında detayı aşağıdaki gibidir;

Firma Adı	Orjinal Tutar	Döviz Cinsi	Kur	TL Karşılığı	Faiz Oranı
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	12.055.700	EUR	15,1500	182.643.862	Euribor+ %4,3
Deniz Tekstil A.Ş.	725.000	EUR	15,1500	10.983.750	2,5 %
Deniz Tekstil A.Ş.	582.000	EUR	15,1500	8.817.300	2,3 %
Deniz Tekstil A.Ş.	495.000	EUR	15,1500	7.499.250	1,6 %
Deniz Tekstil A.Ş.	170.000	EUR	15,1500	2.575.500	4,1 %
Deniz Tekstil A.Ş.	165.000	EUR	15,1500	2.499.750	3,8 %
Deniz Tekstil A.Ş.	596.000	EUR	15,1500	9.029.400	2,5 %
Deniz Tekstil A.Ş.	550.000	EUR	15,1500	8.332.500	2,9 %
Deniz Tekstil A.Ş.	1.070.000	EUR	15,1500	16.210.500	2,9 %
Deniz Tekstil A.Ş.	360.000	EUR	15,1500	5.454.000	4,3 %
Deniz Tekstil A.Ş.	1.400.000	EUR	15,1500	21.210.000	2,9 %
Deniz Tekstil A.Ş.	335.000	EUR	15,1500	5.075.250	4,8 %
Deniz Tekstil A.Ş.	170.000	EUR	15,1500	2.575.500	2,5 %
Deniz Tekstil A.Ş.	170.000	EUR	15,1500	2.575.500	3,0 %
Deniz Tekstil A.Ş.	3.600.000	EUR	15,1500	54.540.000	5,2 %
Deniz Tekstil A.Ş.	1.587.000	EUR	15,1500	24.043.050	2,0 %
Deniz Tekstil A.Ş.	1.610.000	EUR	15,1500	24.391.500	2,0 %
Deniz Tekstil A.Ş.	331.000	EUR	15,1500	5.014.650	2,0 %
Deniz Tekstil A.Ş.	540.000	EUR	15,1500	8.181.000	2,3 %
Deniz Tekstil A.Ş.	335.000	EUR	15,1500	5.075.250	1,8 %
Deniz Tekstil A.Ş.	2.035.000	EUR	15,1500	30.830.250	1,5 %
Deniz Tekstil A.Ş.	170.000	EUR	15,1500	2.575.500	3,5 %
Deniz Tekstil A.Ş.	1.842.000	EUR	15,1500	27.906.300	3,0 %
Deniz Tekstil A.Ş.	340.000	EUR	15,1500	5.151.000	2,5 %
Deniz Tekstil A.Ş.	663.000	USD	13,4500	8.917.350	4,5 %
Deniz Tekstil A.Ş.	326.000	USD	13,4500	4.384.700	4,0 %
Deniz Tekstil A.Ş.	635.000	USD	13,4500	8.540.750	5,8 %
Deniz Tekstil A.Ş.	1.140.000	USD	13,4500	15.333.000	5,8 %
Deniz Tekstil A.Ş.	420.000	USD	13,4500	5.649.000	3,0 %
Hürsan Havlu A.Ş.	1.005.000	EUR	15,1500	15.225.750	2,0 %
Hürsan Havlu A.Ş.	468.000	EUR	15,1500	7.090.200	2,3 %
Hürsan Havlu A.Ş.	1.182.000	EUR	15,1500	17.907.300	2,5 %
Hürsan Havlu A.Ş.	1.673.500	EUR	15,1500	25.353.525	2,9 %
Hürsan Havlu A.Ş.	65.000	EUR	15,1500	984.750	3,0 %
Hürsan Havlu A.Ş.	65.000	EUR	15,1500	984.750	3,5 %
Hürsan Havlu A.Ş.	130.000	EUR	15,1500	1.969.500	3,8 %
Hürsan Havlu A.Ş.	65.000	EUR	15,1500	984.750	4,1 %
Hürsan Havlu A.Ş.	1.075.000	EUR	15,1500	16.286.250	4,5 %
Hürsan Havlu A.Ş.	405.500	USD	13,4500	5.453.975	4,5 %
Hürsan Havlu A.Ş.	315.000	USD	13,4500	4.236.750	6,0 %
Hürsan Havlu A.Ş.	105.000	USD	13,4500	1.412.250	3,0 %

Faiz oranları bankaların söz konusu kredilere uyguladığı faiz oranlarıdır.



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

(**) İlişkili taraflardan sağlanan nakit borçlardan oluşmakta olup firma bazında detayı aşağıdaki gibidir;

Firma Adı	Orjinal Tutar	Döviz Cinsi	Kur	TL Karşılığı	Faiz Oranı
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	231.755.186	TL	1,0000	70.241.847	-
Deniz Tekstil A.Ş.	39.030.941	TL	1,0000	190.203.714	-
Hürsan Havlu A.Ş.	25.447.627	TL	1,0000	72.349.557	-
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	3.307.999	TL	1,0000	2.938.483	-

İlişkili taraflar nakit borçlar için 2021 yılında şirkete faiz hesaplamamıştır.

Üst yönetim kadrosuna ait ücretler ve menfaatler toplamı

Dönemler itibarıyla Üst yönetim kadrosuna ait ücretler ve menfaatler bulunmamaktadır.

NOT 30 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal Risk Yönetimi Amaçları ve Politikaları

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

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

Yabancı Para Riski

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

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

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



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

Dönemler itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur.

Döviz Pozisyonu Tablosu

	Cari Dönem 31.12.2022			
	TL Karşılığı	USD	EURO	Diğer
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	6.534.661	346.565	181	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	6.534.661	346.565	181	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	6.534.661	346.565	181	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	56.062.925	169.831	2.613.987	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)	56.062.925	169.831	2.613.987	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	455.327.609	-	22.518.675	-
16a. Parasal Olan Diğer Yük.	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	278.218.028	1.460.015	12.395.566	-
17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)	733.545.636	1.460.015	34.914.241	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	789.608.561	1.629.846	37.528.228	-
19. Bilanço dışı Türev Araçlarının Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)		-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı		-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yük. Tutarı		-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(783.073.900)	(1.283.281)	(37.528.047)	-
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(504.855.872)	176.734	(25.132.481)	-
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-
23. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-
23. İhracat	-	-	-	-
24. İthalat	-	-	-	-
Yükümlülükler (-) olarak girilecektir.	-	-	-	-



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak belirtilmiştir.)

Döviz Pozisyonu Tablosu

	Önceki Dönem 31.12.2021			
	TL Karşılığı	USD	EURO	Diğer
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	2.184.924	2.892	141.843	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	2.184.924	2.892	141.843	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	2.184.924	2.892	141.843	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	144.079.510	662.744	8.921.822	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	431.261.250	4.009.500	24.906.500	-
13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)	575.340.760	4.672.244	33.828.322	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	335.289.045	158.905	21.990.216	-
16a. Parasal Olan Diğer Yük.	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	182.643.862	-	12.055.700	-
17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)	517.932.906	158.905	34.045.916	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	1.093.273.666	4.831.149	67.874.238	-
19. Bilanço dışı Türev Araçlarının Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yük. Tutarı	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(1.091.088.743)	(4.828.257)	(67.732.395)	-
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(477.183.631)	(818.757)	(30.770.195)	-
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-
23. Döviz Yükümlülüklerin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-
23. İhracat	-	-	-	-
24. İthalat	-	-	-	-
Yükümlülükler (-) olarak girilecektir.	-	-	-	-



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

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

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
Cari Dönem 31.12.2022				
	Kar / Zarar		Özkaynak	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Dolarının TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	(2.424.118)	2.424.118	(2.424.118)	2.424.118
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(2.424.118)	2.424.118	(2.424.118)	2.424.118
EURO' nun TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
4- EURO Net Varlık / Yükümlülüğü	(75.881.711)	75.881.711	(75.881.711)	75.881.711
5- EURO Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	(75.881.711)	75.881.711	(75.881.711)	75.881.711
TOPLAM	(78.305.829)	78.305.829	(78.305.829)	78.305.829

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
Önceki Dönem 31.12.2021				
	Kar / Zarar		Özkaynak	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Dolarının TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	(6.494.006)	6.494.006	(6.494.006)	6.494.006
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(6.494.006)	6.494.006	(6.494.006)	6.494.006
EURO' nun TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
4- EURO Net Varlık / Yükümlülüğü	(102.614.579)	102.614.579	(102.614.579)	102.614.579
5- EURO Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	(102.614.579)	102.614.579	(102.614.579)	102.614.579
TOPLAM	(109.108.585)	109.108.585	(109.108.585)	109.108.585



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

Kredi Riski

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

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

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



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

Finansal Araç Türleri İtibariyle Maruz Kalınan Kredi Türleri

CARİ DÖNEM 31.12.2022	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Nakit ve Nakit Benzerleri
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	1.773.909	39.742.072	66.055	343.141	3.868.599	72.457.036
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.773.909	39.742.072	66.055	343.141	3.868.599	72.457.036
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	41.710	-	91.339	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(41.710)	-	(91.339)	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

ÖNCEKİ DÖNEM 31.12.2021	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Nakit ve Nakit Benzerleri
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	6.233.024	15.195.527	102.345	422.744	3.512.137	64.232.313
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	6.233.024	15.195.527	102.345	422.744	3.512.137	64.232.313
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	273.767	-	91.339	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(273.767)	-	(91.339)	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

Likidite Riski

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

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

31.12.2022

	Defter Değeri	Nakit Çıkışlar Toplamı	3 Aydan Kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 Yıldan Uzun
Banka Kredileri	513.821.800	552.555.553	58.808.875	205.194.687	288.551.991	-
Ticari Borçlar	24.154.142	24.453.111	24.453.111	-	-	-
Diğer Borçlar	619.972.669	619.972.669	188.890.489	238.901.860	192.180.320	-
Toplam	1.157.948.611	1.196.981.333	272.152.475	444.096.547	480.732.311	-

31.12.2021

	Defter Değeri	Nakit Çıkışlar Toplamı	3 Aydan Kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 Yıldan Uzun
Banka Kredileri	490.890.126	538.905.961	61.071.175	95.697.958	382.136.827	-
Ticari Borçlar	1.393.429	1.436.485	1.436.485	-	-	-
Diğer Borçlar	914.323.621	914.323.621	142.061.550	588.760.280	183.501.791	-
Toplam	1.406.607.176	1.454.666.067	204.569.210	684.458.238	565.638.618	-

Faiz Riski

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

Şirket'in dönemler itibarıyla faiz pozisyonu tablosu aşağıda açıklanmıştır.

Sabit Faizli Finansal Araçlar	31.12.2022	31.12.2021
Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	414.126.281	370.742.445
Değişken Faizli Finansal Araçlar	31.12.2022	31.12.2021
Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	99.695.519	120.147.681

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



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

Fiyat Riski

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

Sermaye Yönetimi

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

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

Şirket'in genel stratejisi önceki dönemden bir farklılık göstermemektedir.

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

	31.12.2022	31.12.2021
Toplam borçlar	1.237.989.403	1.407.300.684
(-) Nakit ve nakit benzerleri	3.884.477	3.544.203
Net borç	1.234.104.926	1.403.756.481
Toplam özsermaye	346.375.920	(392.109.999)
Kullanılan sermaye	1.580.480.846	1.011.646.482
Net borç/kullanılan sermaye oranı	78,08%	138,76%

Rayiç Değer

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

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

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

Finansal Varlıklar

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



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

Finansal Yükümlülükler

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

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

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

Finansal Varlıklar

Nakit ve nakit benzetisi değerlerle diğer finansal varlıklar dahil olmak üzere maliyet bedeli ile gösterilen finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülmektedir.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir.

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

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

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

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

31.12.2022	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller				
Arsa	-	1.158.634.000	-	1.158.634.000
Binalar	-	203.941.000	-	203.941.000
Toplam	-	1.362.575.000	-	1.362.575.000
31.12.2021	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller				
Arsa	-	586.902.000	-	586.902.000
Binalar	-	157.733.000	-	157.733.000
Toplam	-	744.635.000	-	744.635.000



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

Finansal Yükümlülükler

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

NOT 32 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket 22 Şubat 2023 tarihinde 500.000.000 TL olan sermayesini 25.000.000 TL tutarında nakit şeklinde artırarak 525.000.000 TL çıkarmıştır. Sermaye artırımını sonrası ortaklık yapısı aşağıdaki gibi olmuştur.

Ortaklar	22.Şubat.23	
	Tutar	Hisse Oranı %
Sinpaş Yapı End.Ve Tic.A.Ş.	249.375.000	47,50
Deniz Tekstil San. ve Tic. A.Ş.	217.875.000	41,50
Hürsan Hav. Ür. San. Ve Tic.A.Ş.	47.250.000	9,00
Derya Baltalı	10.500.000	2,00
Sermaye	525.000.000	100,00
Ödenmemiş Sermaye	—	—
Toplam	525.000.000	

NOT 33 - FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		31 Aralık 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	5.771	2.184.924
B	(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a)	1.469.235.477	839.598.874
C	İştirakler	Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	66.055	102.345
	Diğer Varlıklar		115.058.020	173.304.542
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	1.584.365.323	1.015.190.685
E	Finansal Borçlar	Md.31	513.821.800	490.890.126
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	618.151.359	913.446.865
İ	Özkaynaklar	Md.31	346.375.920	(392.109.999)
	Diğer Kaynaklar		106.016.244	2.963.693
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	1.584.365.323	1.015.190.685



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		31 Aralık 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	5.771	2.184.924
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 Şirkete İştirakler	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	311.905	311.905
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	-	-



BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak belirtilmiştir.)

Hesaplama	Asgari/ Azami Oran		Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
K/D	Azami % 10	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/c	≤%10	0,00%	0,00%
(B+A1)/D	Asgari %51	(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a),(b)	≥%51	92,73%	82,70%
(A+C-A1)/D	Azami % 49	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	≤%49	0,00%	0,00%
(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	≤%49	0,00%	0,00%
B2/D	Azami % 20	Atıl tutulan arsa / araziler	Md.24/(c)	≤%20	0,00%	0,00%
C2/D	Azami % 10	İşletmecisi Şirkete iştirak	Md.28/1(a)	≤%10	0,00%	0,00%
(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	Borçlanma sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ ≤%500	326,89%	(358,23%)
(A2-A1)/D	Azami % 10	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	≤%10	0,00%	0,00%
(L/D)	Azami % 10	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	≤%10	0,00%	0,00%

