

1- GENEL BİLGİLER

Rapor Dönemi	2022 Yılı
Ticaret Ünvanı	BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET A.Ş.
Ticaret Sicili Numarası	Honaz-1013
Mersis Numarası	0292060984200013
İlk Tescil Tarihi	05.07.2011
Merkez Adresi	Kayalar Mah.6030 Sk. Sinpaş Aqua City Sitesi F1 Blok D.19 Merkezefendi / DENİZLİ
Telefon Numarası	0258 371 99 00
Faks Numarası	0258 371 99 04
E-posta Adresi	huseyin.bakilan@batiegeyatirim.com.tr
İnternet Adresi	www.batiegeyatirim.com.tr

A- ŞİRKETİN ORGANİZASYON, SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

- a)- Sermayesi : 500.000.000,00 TL
b)- Ortaklık Yapısı :

PAY SAHİBİNİN ADI, SOYADI/ÜNVANI	İKAMETGAH ADRESİ	HISSE ADEDİ	SERMAYE TUTARI (TL)
Sinpaş Yapı End. A.Ş.	Barbaros Bulvarı, Yenidoğan Sokak No:36 Beşiktaş Darphane/İstanbul	237.500.000	237.500.000
Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Organize Sanayi Bölgesi Nevzat Kuru Cad. 1.Kısım No:3 Honaz-Denizli	207.500.000	207.500.000
Hürsan Havlu Üretim Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Denizli Organize Sanayi Bölgesi 1.Kısım Turan Bahadır Cad. No:10 Honaz-Denizli	45.000.000	45.000.000
Derya Baltalı	Sırapapılar Mah. 493 Sk. No:12/3 Merkezefendi/Denizli	10.000.000	10.000.000
TOPLAM		500.000.000	500.000.000

c)- Hesap Dönemi İçinde Meydana Gelen Değişiklikler:

Hesap dönemi içinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

B- İMTİYAZLI PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

a)- İmtiyazlı Pay Miktarı (Varsa) : 237.500.000 adet ve %47,50 pay sahibi Sinpaş Yapı End. A.Ş. imtiyazlı şirkettir.

b)- İmtiyazlı Payların Oy Haklarına İlişkin Açıklama Sinpaş Yapı End.A.Ş. B Grubu hisse sahibidir.

- Yönetim Kurulunun 5 üyesinin B Grubu hissedarın göstereceği adaylar arasından seçilmesi ve yönetim kurulunda B Grubu hissedarların çoğunluğu sağlaması konusunda,
- Şirketin temsil ve ilzamında,
- Genel kurul toplantısında karar nisabının oluşturulmasında imtiyazlıdır.

C- ŞİRKETİN YÖNETİM ORGANI, ÜST DÜZEY YÖNETİCİ VE PERSONEL BİLGİLERİ

a)- Şirketin Yönetim Organı : 8 Adet yönetim kurulu üyesinden oluşan Yönetim Kurulu'dur. 20.05.2021 tarihli yönetim kurulu kararı ile seçilmişlerdir.

Yönetim Kurulu	Ad-Soyad
Yönetim Kurulu Başkanı	Sinpaş Yapı End.A.Ş. adına Avni Çelik
Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Derya Baltalı, Ahmet Çelik
Yönetim Kurulu Üyesi	Deniz Tekstil San.Tic.A.Ş. adına Deniz Çiçek
Yönetim Kurulu Üyesi	Hürsan Havlu Üretim San.Tic.A.Ş. adına Alper Baltalı
Yönetim Kurulu Üyesi	Mehmet Ali Gürsoy
Yönetim Kurulu Üyesi	Mahmut Sefa Çelik
Yönetim Kurulu Üyesi	İbrahim Erdal

b)- Personel Sayısı : 12 kişi

D- VARSA; Şirket genel kurulunca verilen izin çerçevesinde yönetim organı üyelerinin şirketle kendisi veya başkası adına yaptığı işlemler ile rekabet yasağı kapsamındaki faaliyetleri hakkında bilgiler.

Şirket genel kurulunca verilen izin çerçevesinde yönetim organı üyelerinin şirketle kendisi veya başkası adına yaptığı işlemler ile rekabet yasağı yoktur.

2- YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

Sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi mali menfaatlerin toplam tutarları:

Yönetim kurulu üyelerine ve Üst düzey yöneticilere 2022 yılı içinde ücret ve huzur hakkı ödenmemiştir.

3- ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARINI

Yapılan Araştırma Geliştirme çalışmaları;
Herhangi bir ARGE çalışması yapılmamıştır.

Elde Edilen sonuçlar;
Herhangi bir ARGE çalışması yapılmadığından elde edilen bir sonuç yoktur.

4-ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

a-) Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler:

Şirketimiz 2014 yılında sahip olduğu arazide başlamış olduğu AVM ve konut projelerine Sinpaş A.Ş. koordinatörlüğünde devam etmiş ve 1. etap dairelerin teslimleri yapılmış olup, bununla birlikte satışların artırılması amacıyla yapılan tanıtımlar ve reklamlar kanalıyla hızlandırılmıştır.

b-) Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü:

Şirketin iç kontrol ve iç denetim faaliyetleri muhasebe ve finansman bölümünce yapılmaktadır. Ayrıca bir iç denetim bölümü bulunmamaktadır.

c-) Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler:

<u>Doğrudan İştirakler</u>	<u>Pay Oranı</u>
----------------------------	------------------

Doğrudan iştirakimiz yoktur.

<u>Dolaylı İştirakler</u>	<u>Pay Oranı</u>
---------------------------	------------------

Dolaylı iştirakimiz yoktur.

d-) Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler:

Şirketin iktisap ettiği kendi payı yoktur.

e-) Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar:

Bağımsız denetim şirketimiz olan Arsen bağımsız Denetim A.Ş.'nin dışında özel ve kamu denetimi yapılmamıştır.

f-) Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler:

Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki dava yoktur.

g-) Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar:

Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamamız yoktur ve bu nedenle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırım söz konusu değildir.

h-) Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler:

2022 Yılı hedeflerine ulaşılmış ve genel kurul kararları yerine getirilmiştir.

ı-) Yıl içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmışsa, toplantının tarihi, toplantıda alınan kararlar ve buna ilişkin yapılan işlemlerde dâhil olmak üzere olağanüstü genel kurula ilişkin bilgiler:

26.05.2022 Tarihinde Sermaye Artırımı için olağanüstü genel kurul yapılmıştır.

j-) Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler:

Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardım bulunmamaktadır.

k-) Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse; hâkim şirketle, hâkim şirkete bağlı bir şirketle, hâkim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve geçmiş faaliyet yılında hâkim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm diğer önlemler

Şirketimiz şirketler topluluğuna bağlı bir şirket değildir.

5-FİNANSAL DURUM

a-) Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında şirketin durumu :

Şirketimiz 2022 yılını net 243.706.837 TL kar elde etmiştir.

Bununla birlikte aktif toplamı bir önceki yıla göre 569.174.638 TL artarak 1.584.365.323 TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket özkaynaklarımız bir önceki yıla göre 738.485.919 TL artarak 346.375.920 TL olarak gerçekleşmiştir.

Diğer taraftan şirketimizin yaptığı proje çok kısa bir sürede ilgi görmüş, satışa çıkarılan dairelerden önemli bir kısmı satılarak, sözleşmeler imzalanmış, karşılığında nakit ve senetler alınmıştır. Projemiz Denizli bölgesine önemli bir değer ve katkı sağlamaktadır.

b-) Geçmiş yıllarla karşılaştırmalı olarak şirketin yıl içindeki satışları, verimliliği, gelir oluşturma kapasitesi, kârlılığı ve borç/öz kaynak oranı ile şirket faaliyetlerinin sonuçları hakkında fikir verecek diğer hususlara ilişkin bilgiler ve ileriye dönük beklentiler:

	2022 Yılı	2021 Yılı
Net Satışlar	85.846.878	35.568.985
Dönem Karı/Zararı	338.189.616	(163.528.751)
Dönem Karı Vergi ve Yasal Yük.	(94.482.779)	51.361.530
Dönem Net Karı/Zararı	243.706.837	(112.167.221)

	2022 Yılı	2021 Yılı
Kısa ve Uzun Vadeli Borçlar Toplamı	1.237.989.403	1.407.300.684
Özkaynaklar	346.375.920	(392.109.999)

Aquacity projesi satışları devam etmesinden dolayı Kısa ve Uzun Vadeli Borçlar Toplamı yüksektir. 2022 yılı içerisinde satılacak olan dairelerden gelen kaynaklar ile borç toplamı azalması hedeflenmektedir. Bu hususa ilave olarak Şirket 26.05.2022 2022/01 sayılı Genel kurul kararına istinaden üzere 5.000.000 TL olan sermayesini 500.000.000 TL'ye arttırımı kararı alınmış olup ilgili karar , 30.05.2022 Tarih 10588 sayılı ticaret sicil gazetesinde ilan edilmiştir.

c-) Şirketin sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri:

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 Kanunu'nun 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.

d-) Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler:

Finansal yapının iyileştirilmesi için inşaatı devam eden dairelerin satılması ve nakite dönülmesi ile söz konusu olacaktır. Bu konuda pazarlama faaliyetleri ve satış işlemleri yoğun olarak sürdürülmektedir.

e-) Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler ve kâr dağıtımı yapılmıyorsa gerekçesi ile dağıtılmayan kârın nasıl kullanılacağına ilişkin öneri:

Şirket zararda olduğundan 2022 yılında kâr payı dağıtımı yapılmamıştır.

6- RISKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ

a-) Varsa şirketin öngörülen risklere karşı uygulayacağı risk yönetimi politikasına ilişkin bilgiler,

Şirketimiz Denizli yöresinde hatta Ege Bölgesi'ne örnek bir proje geliştirerek bir yaşam alanı oluşturma gayretindedir. Dolayısıyla Aqua City projesi başarılı olduğu takdirde herhangi bir riskle karşılaşılmayacaktır. Ancak dünyada yaşanan ekonomik durgunluk, döviz kurunun ani dalgalanmaları ve yükselmeleri satın alma gücünü azaltacağından bazı olumsuzluklar yaşanabileceği kanaatindeyiz. Bunu öngören yönetim kurulumuz değişik senaryolar üzerinde alternatif risklere karşı tedbir alma konusunda çalışmalarını sürdürmektedir.

b-) Oluşturulmuşsa riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ve raporlarına ilişkin bilgiler,

Bulunmamaktadır.

c-) Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, kârlılık, borç/öz kaynak oranı ve benzeri konularda ileriye dönük riskler.

Şirketimiz Aqua City projesini gerçekleştirmek amacıyla inşaat sektöründe deneyimli Sinpaş A.Ş.'nden gerekli desteği alarak çalışmalarını ve yatırımlarını sürdürmektedir. Elbetteki konut ve AVM projeleri uzun solukludur. Projenin tasarlanması, hazırlanması, onaylanması, satılması, yapım ve teslim aşamaları uzun bir süreç almaktadır.

Buna rağmen önemli bir miktar daire satışı gerçekleştirilmiş olması projenin devamı ve sürdürülebilir olduğunu göstermektedir. Bu süreçte satışlar devam ettiği müddetçe taahhütlerimiz süratle yerine getirilebilecek dolayısıyla şirket kârlılığı artacaktır.

7- 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	

8- DİĞER HUSUSLAR

a-) Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve ortakların, alacaklıların ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların haklarını etkileyebilecek nitelikteki özel önem taşıyan olaylara ilişkin açıklamalar;

Şirket 26.05.2022 2022/01 sayılı Genel kurul kararına istinaden üzere 5.000.000 TL olan sermayesini 500.000.000 TL'ye arttırımı kararı alınmış olup ilgili karar , 30.05.2022 Tarih 10588 sayılı ticaret sicil gazetesinde ilan edilmiştir.

Bu rapor; Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından 28.08.2012 tarih ve 28395 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup aşağıda isimleri yazılı şirketin yönetim kurulu üyeleri tarafından imzalanarak onaylanmıştır.

Yönetim Kurulu Başkanı

Avni Çelik
(İmza)



Yönetim Kurulu Başkan Vekilleri

Derya Baltalı
(İmza)

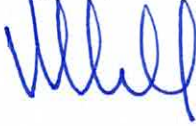


Ahmet Çelik
(İmza)



Yönetim Kurulu Üyeleri

Mahmut Sefa Çelik
(İmza)



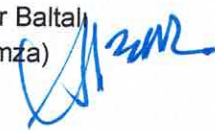
İbrahim Erdal
(İmza)



Deniz Baltalı
(İmza)



Alper Baltalı
(İmza)



Mehmet Ali Gürsoy
(İmza)



Toplantı Başkanı

Avni Çelik



Tutanak Yazmanı

Derya Baltalı



Oy Toplayıcı

Deniz Baltalı

