

B A T I
E G E
BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2023 – 31.12.2023 DÖNEMİ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU
G Y O

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Kurulu' na

Görüş

Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu, denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun Şirket'in durumu hakkında yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, 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 Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 09 Mayıs 2024 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.



Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun (TTK) 514 ve 516 ncı maddelerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; şirketin o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtacak şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, şirketin gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.
- Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:
 - Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkete meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
 - Şirketin araştırma ve geliştirme çalışmaları,
 - Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Gümrük ve Ticaret Bakanlığının ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin, Şirket'in denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtip yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtip yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

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

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

Ali ORDULU
Sorumlu Denetçi
İstanbul, 09 Mayıs 2024

İÇİNDEKİLER

- ✓ Kısaca Batı Ege Gyo
- ✓ Sermaye ve Ortaklık Yapısı
- ✓ Yönetim Kurulu
- ✓ Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları
- ✓ Yönetim Kurulu Komiteleri
- ✓ Komiteler ve Çalışma Esasları
- ✓ Kurumsal Yönetim Komitesi
- ✓ Denetim Komitesi
- ✓ Riskin Erken Saptanması Komitesi
- ✓ Sürdürülebilirlik Komitesi
- ✓ İnsan Kaynakları
- ✓ Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler
- ✓ Genel Kurul Toplantı Tutanağı
- ✓ Bağımsızlık Beyanı
- ✓ Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu
- ✓ Kar Dağıtım Politikası
- ✓ Ekonomiye İlişkin Veriler
- ✓ Faaliyetlerle İlgili Gelişmeler /Projelerde Geline Aşamalar Ve Teslim Verileri
- ✓ Yatırım Stratejisi
- ✓ Portföydeki Bina, Proje Ve Arsaların Değerleme Raporlarına İlişkin Özet Tablo Ve Bilgiler
- ✓ Gyo Mevzuatındaki Değişiklikler
- ✓ Sorumluluk Beyanı
- ✓ Karşılaştırmalı Finansal Tablolar
- ✓ Portföy Sınırlamalarına Uyum Kontrolü

ŞİRKET BİLGİLERİ

Ortaklığın Ticari Unvanı	BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Merkez Adresi	Kayalar Mah. 6030 Sinpaş Aqua City Sitesi F1 Blok Daire 19 Merkezefendi /DENİZLİ
Tescil Tarihi	05.07.2011
GYO Dönüşüm Tarihi	SPK'nın 27.07.2023 Tarihli E-12233903-340.02-40139 Sayılı İzin / 16.08.2023 Tescil
Elektronik Posta Adresi	investor.relations@batiegegyo.com.tr
Telefon / Faks	(0258) 371 99 00 / (0258) 371 99 04
İnternet Adresi	https://batiegegyo.com/ – https://www.batiegegyo.com.tr/en
Mersis	0292060984200013
Kep	batiegegyo@hs02.kep.tr
Şirketin Sektörü	Mali Kuruluşlar / Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları
Şirketin Faaliyet Konusu	Gayrimenkullere, Gayrimenkullere Dayalı Sermaye Piyasası Araçlarına, Gayrimenkul Projelerine ve Gayrimenkullere Dayalı Haklara Yatırım Yapmak.
Bağımsız Denetim Kuruluşu	Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.
Değerleme Kuruluşları	Lotus Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Şirketin Dâhil Olduğu Endeksler	BİST YILDIZ / BİST 500 / BİST HALKA ARZ / BİST MALİ / BİST TÜM / BİST GAYRİMENKUL YAT. ORT. / BİST TÜM-100
Sermaye Piyasası Aracının İşlem Gördüğü Pazar	Yıldız Pazar
Hisse Senedinin Kotasyon / İşlem Görmeye Başlama Tarihi	08.12.2023
Ticaret Sicil Numarası	1013
Vergi No / Vergi Dairesi	2920609842 / DENİZLİ – Gökpınar Vergi Dairesi
Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye	815.000.000 TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı	2.500.000.000 TL
Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun Dönemi	01.01.2023 – 31.12.2023 / Yıllık

ŞİRKET PROFİLİ

- ✓ Tamamlanmış Konut Sayısı: 1193
- ✓ Tamamlanmış Proje Sayısı: 1
- ✓ Brüt Kiralanabilir Alan: 19.253 m²
- ✓ Toplam Arsa Alanı Metrekare: 119.332 m²
- ✓ Arsalarımızın Toplam Expertiz Değeri: 1.156.775.000 ₺
- ✓ Toplam Konut Alanı Metrekare: 29.792,44 m²
- ✓ Konutlarımızın Toplam Expertiz Değeri: 1.061.852.000 ₺
- ✓ Konutta Bağımsız Bölüm Adeti: 348 Adet
- ✓ Toplam Ticari Alanı Metrekare: 210.994,17 m²
- ✓ Ticari Alanda Bağımsız Bölüm Adeti: 72
- ✓ Ticari Alanlarımızın Toplam Expertiz Değeri: 965.660.000 ₺
- ✓ Portföy Değeri: 3.184.287.000,00 ₺
- ✓ Toplam İstihdam / Direkt ve Dolaylı İstihdam: 13

Kısaca Batı Ege GYO

- ✓ Batı Ege GYO, **2011 yılından beri** “Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ticaret A.Ş.” unvanıyla konut projeleri geliştirmek üzere kuruldu.
- ✓ **Egenin İlk temalı konut projesi: “Aqua City Denizli”**
- ✓ Denizli’nin en büyük konut projesi “**Aqua City Denizli**” projesi 2014 yılında lansman yapıldı.
- ✓ Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme Yatırım Ticaret A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulunun 27.02.2023 tarihli izniyle gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştü ve **Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** unvanını kazandı.
- ✓ Batı Ege GYO hisseleri halka arz edildi ve 08.12.2023 tarihinde **BEGYO** borsada işlem görmeye başladı.

- **Vizyonumuz:**

Türkiye ve çevre pazarlarda gayrimenkul sektöründe önemli bir oyuncu olmak ve yatırımcılara güven veren bir marka olarak tanınmak. Yerel pazarlardaki başarılarımızı kullanarak uluslararası alanda da tanınırlığımızı ve etkimizi artırmayı hedefliyoruz.

- **Misyonumuz:**

Kaliteli, yenilikçi ve sürdürülebilir gayrimenkul projeleri geliştirerek sektördeki büyüme ve gelişim potansiyelimizi sürekli kılmak. Bu projelerle, müşteri memnuniyetini sağlamanın yanı sıra, yatırımcı değerini artırarak piyasa konumumuzu güçlendirmeyi amaçlıyoruz.

- **Değerlerimiz:**
- **Yenilikçi Yaklaşım:** Sektördeki son trendleri takip ederek, her zaman yenilikçi ve özgün projeler sunmayı hedefleriz.
- **Takım Dinamizmi:** Birlikte çalışmanın gücüne inanarak, ekip olarak hedeflerimize uyumlu ve dinamik bir şekilde ulaşmayı amaçlarız.
- **Müşteri Duyarlılığı:** Müşterilerimizin ihtiyaç ve beklentilerine odaklanarak, onlara en uygun çözümleri sunmayı ilke ediniriz.
- **Verimli Çalışma:** Kaynaklarımızı akılcıca yöneterek, operasyonel verimliliğimizi ve sektör içindeki konumumuzu sürekli iyileştirmeyi hedefleriz.

Bu değerlerle donanmış olarak, sektördeki varlığımızı sağlamlaştırmak ve tüm paydaşlarımız için değer yaratmak üzere çalışmalarımıza devam etmekteyiz.

SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Şirketimiz 2011 yılı Temmuz ayında 1.000.000 TL sermaye ile kurulmuş Aralık 2023’te sermaye artırımını yoluyla ihraç ettiği 290.000.000 TL tutarındaki hisse senetlerini (%35,58) halka arz etmiştir.

Mevcut durumda 815.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahip Şirketimiz, halka arz edildiği 2023 yılından günümüze kadar yaptığı sermaye artırımları neticesinde ödenmiş sermayesini 815.000.000 TL’ye çıkarmıştır.

Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Sermaye Artırım Tablosu (TL)

Artırım Tarihi	Artırma Yöntemi	Artırım Öncesi Ödenmiş Sermaye	Artış Miktarı	Artırım Sonrası Ödenmiş Sermaye
08.12.2023	Bedelli	525.000.000	290.000.000	815.000.000

Şirketimizin faaliyet raporu yayınlanma tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

BATI EGE GYO A.Ş. ORTAKLIK YAPISI VE SERMAYE DURUMU			
PAY SAHİBİNİN UNVANI / ADI SOYADI	GRUBU	PAY %	TUTARI (TL)
Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.	A	0,32%	2.614.500
Hürsan Havlu Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş.	A	0,07%	567.000
Derya Baltalı	A	0,02%	126.000
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.	B	0,37%	2.992.500
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.	C	30,23%	246.382.500
Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.	C	26,41%	215.260.500
Hürsan Havlu Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş.	C	5,73%	46.683.000
Derya Baltalı	C	1,27%	10.374.000
Dolaşımdaki Hisseler	C	35,58%	290.000.000
TOPLAM		100,00%	815.000.000
Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş.		26,73	217.875.000
Hürsan Havlu Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş.		5,80	47.250.000
Derya Baltalı		1,29	10.500.000
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.		30,60	249.375.000
Dolaşımdaki Hisseler		35,58	290.000.000

A ve B grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyeleri; 2 adedi bağımsız yönetim kurulu üyesi olmak üzere 5 adedi (B) Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından; 1 adedi bağımsız yönetim kurulu üyesi olmak üzere 3 adedi (A) Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

YÖNETİM KURULU

Batı Ege GYO Yönetim Kurulu üçü bağımsız üye olmak üzere toplam 8 üyeden oluşmaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri içerisinde bir görev dağılımı bulunmamaktadır. Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 15 Ağustos 2023 tarihinde gerçekleştirilen 2022 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında **3 yıl süre ile göreve seçilen** Yönetim Kurulu Üyeleri ve özgeçmişleri aşağıdaki gibidir:

Yönetim Kurulu	Unvanı	Bağımsız Üye	Görev Yetki Süresi
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş. Temsilen Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı	Hayır	15.08.2026
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Hayır	15.08.2026
Derya Baltalı	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Hayır	15.08.2026
Mahmut Sefa Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	15.08.2026
Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. Temsilen Deniz Baltalı	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	15.08.2026
Ömer Okan Çağlar	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	15.08.2026
Mehmet Bulut	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	15.08.2026
Bahattin Işık	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	15.08.2026

Dr. Avni Çelik, Yönetim Kurulu Başkanı

1950'de Çorum'da doğan Avni Çelik, Ankara Devlet Mühendislik ve Mimarlık Akademisi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nü bitirmiştir. Üniversite döneminden itibaren çalışma hayatının içinde olan Çelik, 1974 yılında Sinpaş Yapı Endüstrisi AŞ.'nin kurucu ortağıdır. Konut sektörü dışında, sanayi, hizmet, finans ve enerji sektörlerine de yatırım yapan Avni Çelik, bugün yarım asırlık tecrübesiyle 5 sektörde faaliyet gösteren 33 şirketi, 2.000'i aşkın çalışanı ile Türkiye'nin önde gelen kuruluşlarından Sinpaş Holding'in Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır. GYODER Yüksek İstişare Kurulu Başkanı, İstanbul Ticaret Odası Meclis Üyesi ve İstanbul Ticaret Üniversitesi Mütevelli Heyet Üyesi de olan Dr. Avni Çelik, birçok mesleki derneğin ve vakfın başkanı ve mütevelli heyet üyeliği yapmaktadır.

Ahmet Çelik, Yönetim Kurulu Başkan Vekili

1962 yılında Çorum Alaca da doğan Ahmet Çelik 1988 yılında Gazi Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümünden mezun olmuştur. 1987 – 1990 yılları arasında Sinpaş Yapı A.Ş. de muhasebe bölümünde görev yapan Çelik, 1992-2001 yılları arasında satın alma servisinde Şef Müdür ve Genel Müdür yardımcılığı görevlerinde bulundu. 2001 – 2007 yılları arasında Genel Müdür Yardımcılığı görevinin yanı sıra grup şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini de yürüttü. 2007 yılında Sinpaş Yapı A.Ş. Genel Müdürlüğüne getirilen Ahmet Çelik, 2013 yılından itibaren Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görevine devam etmektedir.

Ahmet Çelik; Grup Şirketlerinin yanı sıra, 2009'dan beri İstanbul Ticaret Odası Meclis Üyesidir. Ayrıca Toprak Sektörü Komite Başkanlığı ve Üyeliği, İstanbul Ticaret Odası İnşaat İhtisas Komitesi üyeliği, 2008 – 2014 arası Boğaziçi Vakfı Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Mütevelli Heyet Üyeliği halen devam etmektedir. 2011'den itibaren başlayan Alaca Eğitim ve Kültür Vakfı Yönetim Kurulu Başkanlığı, Konutder Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı görevlerini faal olarak yürüten Çelik, Fenerbahçe Spor Kulübü Kongre Üyesidir.

Derya Baltalı, Yönetim Kurulu Başkan Vekili

1951 yılında Aydın'da doğmuştur. İlk ve Orta öğretimi Aydın'da tamamlamıştır. Ege Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümünden 1977 yılında mezun olmuştur. 1977-1980 yıllarında serbest inşaat mühendisi olarak çalışmıştır. 1980 yılında ticarete başlamış ve 1991 yılına kadar İstanbul Sultan Hamam'da toptan iplik ticareti ile uğraşmıştır. 1991 yılında Hürsan Havlu Üretim San. ve Tic. A.Ş.'nin kurucu ortağı olarak tekstil imalatına başlamıştır. O tarihte başlayan sanayicilik süresi halen imalatçı, ihracatçı, sanayici olarak devam etmektedir. 4 dokuma tezgâhı ile Hürsan Havlu Üretim San. ve Tic. A.Ş.'yi kuran Derya Baltalı bugün 850 çalışanı ve Denizli'nin ihracatında ilk 10 sırada olan entegre bir tesiste Yönetim Kurulu Başkanlığı'nı sürdürmektedir.

1989 tarihinde Denizli'de örme kumaş ile iplik boya tesisini Deniz Tekstil San. ve Tic. A.Ş. unvanı ile kurmuştur. 2 yıl içinde gelişen ve büyüyen Deniz Tekstil San. ve Tic. A.Ş. örme kumaş dokuma tesisleri ile konfeksiyon yatırımı yapmak suretiyle iç giyim ve tişört vb. gibi dış giyim ürünlerini üreterek ihraç etmeye başlamıştır. 2 yıl sonra önemli bir kapasiteye ulaşan Deniz Tekstil San. ve Tic. A.Ş. iplik fabrikasını da kurarak, entegre bir tesis olmuş ve bugün itibarıyla 2 iplik fabrikası, 2 boyahane, baskıhane, konfeksiyon bölümleri ile Denizli ihracatının ilk 5 şirketi arasında yer almaktadır. Yönetim Kurulu Başkanlığını da sürdüren Derya Baltalı, Deniz Tekstil San. ve Tic. A.Ş.'yi tekstil sektöründe önemli bir seviyeye çıkarmış, şirket bünyesinde 2500 çalışanıyla kadın istihdamında Türkiye 1. olmuştur. 1992 tarihinde Inter Mondial Tekstil Ticaret Ltd.Şti. ile 2001 tarihinde Alper İç ve Dış Tic. Ltd. Şti.'yi kurmuş olup iç ve dış ticaret alanında faaliyet sürdüren bu şirketlerin müdürlük görevini halen sürdürmektedir. 1996 yılından itibaren Denizli Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü Başkan Yardımcılığı görevini halen aktif olarak sürdürmektedir. 2012 yılında Gayrimenkul sektörüne giren Derya Baltalı, Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım Tic. A.Ş.'ye ortak olarak başlamıştır. Halen Yönetim Kurulu üyeliğini sürdürmektedir. Tüm şirketlerini Baltalı Grup adı altında toplayan Derya Baltalı, Grup olarak 105.000 m2'si kapalı, 210.000 m2 toplam alanda 3500 çalışanı ile ülkemizin hizmetinde çalışmalarına devam etmektedir. Tekstil sektöründe dünyanın seçkin markalarıyla işbirlikleri yapmakta ve ülkemiz ihracatına ve istihdamına önemli katkı sağlamaktadır. Az düzeyde İngilizce bilmektedir. Evli ve 2 çocuk babası, 2 torun sahibidir.

Mahmut Sefa Çelik, Yönetim Kurulu Üyesi

1975 yılında Ankara'da doğan Mahmut Sefa Çelik, 1993'te Kabataş Erkek Lisesi'ni bitirdi. Çelik 1998 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi'nden mezun oldu. 1999- 2001 yılları arasında Sinpaş Aqua City Projesi'nde şantiye şefliği, 2002 ve 2004 yılları arasında Seranit Granit Seramik San. A.Ş.' de Dış Ticaret Müdür Yardımcılığı, 2004-2005 yılları arasında Seranit Bilecik Fabrikasında çeşitli tevzi yatırımlarının yöneticiliğini yaptı. 2005 yılında İstanbul'da Sinpaş Genel Merkezinde Proje Planlama ve İdari İzin Süreçlerinden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı'na getirilen Mahmut Sefa Çelik, Sinpaş Holding şirketlerinden Saf GYO A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi, Servet GYO A.Ş.'de Genel Müdür, Batı Ege Gayrimenkul A.Ş., Yönetim Kurulu Üyesi, Oswe Real Estate Gmbh'de Genel Müdür, Kat Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. İcra Kurulu Üyesi, Ottoman Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyeliği ve Sinpaş GYO' da Yönetim Kurulu Üyeliği gibi çeşitli görevlerde bulunmuştur.

Mahmut Sefa Çelik, Şubat 2021 yılı itibarıyla de Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevine devam etmektedir.

Ayrıca ülkemizin en önde gelen sivil toplum kuruluşlarında çeşitli görevlerde bulunan Çelik; Alaca Eğitim Vakfı'nda Mütevelli Heyeti Üyesi, Boğaziçi Vakfı'nda Yönetim Kurulu Üyesi, Aışveriş Merkezleri Yatırımcıları Derneği'nde (AYD) Başkan Yardımcısı, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Derneği'nde ise (GYODER) Başkan Yardımcısı görevlerini yapmaktadır.

Deniz Baltalı, Yönetim Kurulu Üyesi

1981 yılında İstanbul'da doğmuştur. İlk, orta ve lise eğitimini İstanbul'da tamamlamıştır.

2003 yılında Marmara Üniversitesi İşletme bölümünden mezun olmuştur. İngilizcesini geliştirmek ve pazar araştırması için 6 ay Londra'da kalmıştır. 2003 tarihinde Hürsan Havlu Üretim San. ve Tic. A.Ş.'ye ortak olarak girmiştir. Bu sayede tekstil sektöründe çalışmaya başlamış ve ilk deneyimini kazanmıştır. Halen Hürsan Havlu Üretim San. ve Tic. A.Ş.'de ortaklığı devam etmekte olup, havlu, üretim, pazarlama ve ihracat yöneticiliğini sürdürmektedir.

2001 tarihinde Deniz Tekstil San. ve Tic. A.Ş.'ye ortak olan Deniz Baltalı, bu şirketin gelişimi aşamalarında farklı görevler icra etmiştir. 2005 yılından itibaren pazarlama ve üretim bölümlerinde görev almaya başlamıştır. 2007 yılında SEASOUL ve NADD markalarının oluşumuna ve gelişimine katkı sağlamış, bu markalar ile pazarlama hizmetlerinde görev almıştır. 2010 yılından itibaren Deniz Tekstil San. ve Tic. A.Ş.'nin Yönetim Kurulu üyeliği görevine getirilen Deniz Baltalı, ürün geliştirme ve pazarlama grup yöneticisi olarak faaliyetlerine devam etmektedir. 2012 yılından itibaren bugüne kadar Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım Tic. A.Ş.'nin Yönetim Kurulu Üyeliğini yapmaktadır. Deniz Baltalı, Baltalı Grup içinde Başkan Yardımcılığı görevi ile önemli bir görev üstlenmiştir. İleri derecede İngilizce bilmektedir. Degiad-Denizli Genç İş İnsanları Derneği üyesidir. Detgis-Denizli Tekstil ve Giyim Sanayicileri Derneği üyesi ve yönetim kurulu üyesidir. 2 çocuk annesidir.

Bahattin Işık, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

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

Mehmet Bulut, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Mehmet Bulut 1970 yılında Çanakkale'de doğdu. İlk ve orta eğitimini Çanakkale'de, Yüksek öğrenimini İzmir'de Dokuz Eylül Üniversitesi İktisat alanında tamamladı. 1994-1996 yılları arasında Ankara ve İstanbul'da iki farklı Üniversitede ayrı ayrı doktora derslerini bitirip "yeterlilik" sınavlarını da başarıyla tamamladıktan sonra çalışmayı planladığı konudan dolayı Hollanda'da doktora yapmaya karar verdi. Ekonomi Tarihi alanında 1998 yılında Posthumus Enstitüsü'nden ikinci yüksek lisans ve 2000 yılında da Utrecht Üniversitesi'nden doktora derecelerini aldı. 2001 yılında Yardımcı Doçent, 2003'te Doçent ve 2008 yılında Profesör oldu. Araştırma Görevlisi olarak 1993 yılında Kırıkkale Üniversitesi'nde başladığı çalışma hayatına Başkent Üniversitesi'nde devam etti. İlgili Üniversitede, Öğretim üyeliği, İktisat Bölüm Başkanlığı, Fakülte Kurulu ve Fakülte Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerinde bulundu.

2011 yılında Yıldırım Beyazıt Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi kurucu Dekanı ve Rektör Yardımcısı ve 2013 yılında da İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi Rektörü oldu. 2012 yılında Tübitak tarafından TÜBA Assosiyeli Üyeliğine seçildi ve Yükseköğretim Kurulu Üyeliği'ne atandı. Ereğli Demir Çelik Fabrikaları A.Ş.(ERDEMİR), İskenderun Demir Çelik Fabrikaları A.Ş. (İSDEMİR), Sollac Ambalaj A.Ş., Erenko Mühendislik A.Ş. Erdemir Romanya A.Ş., Yarımca Porselen A.Ş gibi kamu ve özel kurumlarda Yönetim Kurulu Üyeliği; TT NET A.Ş. ve AVEA A.Ş gibi şirketlerde Denetim Kurulu görevlerinde bulundu. Uzun dönem ekonomik kalkınma ve gelişme, ülkeler arası ekonomik farklılıkların nedenleri, ilişkiler ve performans karşılaştırmaları, uluslararası ekonomi politik, Osmanlı iktisat ve medeniyeti, Osmanlı-Avrupa-Atlantik Ekonomik ilişkileri, İktisat Tarihi, İktisadi Düşünce, Finans ve Kurumlarla ilgili alanlarda çalışmaktadır.

İsveç/Dalarna, İngiltere/Cambridge ve Amerika Birleşik Devletleri/Harvard ve Princeton/IAS Üniversitelerinde akademik çalışmalar yaptı. Yurt içi ve yurt dışındaki yayınevlerinde kitapları yayınlandı. American Journal of Economics and Sociology (AJES-New York), Journal of Economic and Social History of Orient (JESHO-Leiden), Journal of European Economic History (JEEH-Roma) ve Middle Eastern Studies (MES-Londra) ve Journal for the Study of Religions and Ideologies (JSRI) gibi uluslararası SSCI indeksli akademik dergilerin de aralarında bulunduğu çok sayıda uluslararası yayın organında makaleleri yayınlandı.

Uluslararası birçok indeks ve Ulakbim tarafından taranan Adam Akademi Sosyal Bilimler Dergisi ile İslam Ekonomisi ve Finans Dergisi'nde Editörlük görevini yürütmektedir. Bulgarca, Arapça, Felemenkçe, İngilizce bilen, İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi İşletme ve Yönetim Bilimleri Fakültesi İktisat Bölümü Öğretim Üyesi olan Dr. Bulut evli ve üç çocuk babasıdır.

Ömer Okan Çağlar, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1952 yılında Aydın'da doğdu. 1970'te Aydın Lisesi'ni 1974'te Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi'ni bitirdi. 1976'da açılan giriş sınavını kazanarak Maliye Bakanlığı'nda Hesap Uzmanı Muavini'liğine, sonrasında yeterlilik sınavında da başarı göstererek 08.05.1980'de hesap uzmanlığına atandı. 20.09.1981'de Kuruldan ayrılan Çağlar bir süre bir şirkette mali koordinatör olarak çalıştı. 1987 seçimlerinde Aydın Milletvekili olarak parlamentoya girdi. Bir dönem T.B.M.M. plan bütçe komisyonu üyeliği, Kalkınma Bankası Yönetim Kurulu Üyeliği yaptı. Halen Yeminli Mali Müşavirlik yapmaktadır. İngilizce bilmektedir. Evli iki çocuk babasıdır.

YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI

Yönetim Kurulunun Yıl İçerisindeki Toplantı Sayısı ve Yönetim Kurulu Üyelerinin Söz Konusu Toplantılara Katılım Durumu: Yönetim Kurulu toplantısının gündemi, Yönetim Kurulu Başkanı'nın onayı ile belirlenmektedir. Toplantı tarihi ve gündemi makul bir süre öncesinden bildirilerek üyeler toplantıya davet edilmektedir. Yönetim Kurulu **01 Ocak – 31 Aralık 2023** döneminde **23** defa toplanmıştır. Yönetim Kurulu Üyeleri, toplantılara büyük ölçüde düzenli bir biçimde iştirak etmiştir.

Yönetim Kurulu kararlarının tümü toplantıya katılan Yönetim Kurulu üyelerinin oy birliği ile alınmıştır. Toplantılarda Yönetim Kurulu üyeleri tarafından yöneltilen sorular ve farklı görüşler dikkate alınarak nihai karar alınmaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri ağırlıklı oy hakkı veya olumsuz veto hakkına sahip değildir. Ayrıca SPK mevzuatında tanımlanan ilişkili taraflarla yapılan işlemlere ilişkin özellik arz eden kararlar Yönetim Kurulu tarafından oy birliği ile alınmadığı takdirde, kararın gerekçeleri ile SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca yapılacak ilk Genel Kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi sağlanmaktadır.

Ayrıca, mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket veya Yönetim Kurulu üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli bir yaptırım bulunmamaktadır. Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararın sigorta ettirilmesi konusu programa alınmış olup, henüz işlem tamamlanmamıştır.

YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ

Komiteler	Başkan	Üye
Denetim Komitesi	Ömer Okan Çağlar	Bahattin Işık – Mehmet Bulut
Kurumsal Yönetim Komitesi	Bahattin Işık	Mehmet Bulut – Ömer Okan Çağlar
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Mehmet Bulut	Bahattin Işık – Ömer Okan Çağlar

KOMİTELER ve ÇALIŞMA ESASLARI

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ ve ÇALIŞMA ESASLARI

Şirketimizin Kurumsal Yönetim Komitesi 17.08.2023 tarihinde kurulmuştur. Komite Başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Bahattin Işık, Komite Üyesi Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Mehmet Bulut ve Komite Üyesi Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Ömer Okan Çağlar.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirketin kurumsal yönetim ilkelerine uyumu; yönetim kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticilerin belirlenmesi, ücret, ödül ve performans değerlemesi ile kariyer planlaması; yatırımcı ilişkileri ve kamuyu aydınlatma konularında çalışmalar yapmak suretiyle yönetim kuruluna destek vermek ve yardımcı olmak yönünde çalışmaktadır.

Kurumsal Yönetim Komitesi Yönetmeliği Çalışma Esasları

Amaç: Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan düzenleme, hüküm ve prensipler çerçevesinde, Yönetim Kurulu'nca Şirket'in kurumsal yönetim ilkelerine uyumunu izlemek, gerektiğinde bu konuda iyileştirme çalışmalarında bulunmak amacıyla kendisine yardımcı olmak üzere üyeleri ve ilgili departmanlar arasından seçeceği Kurumsal Yönetim Komitesi'nin oluşumunun ve çalışma yapısının açıklanması amacıyla hazırlanmıştır.

Yetki ve Kapsam: Kurumsal yönetimden sorumlu komite:

- Kurumsal Yönetim İlkelerini Şirket içerisinde geliştirip uygulanmasını sağlamak,
- Yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak,
- Yatırımcı ilişkileri biriminin çalışmalarını gözetmek,
- Kurumsal Yönetim İlkelerini de dikkate alarak Yönetim Kurulu Üyelerinin sayısı ve seçimine; Yönetim Kurulu'nun ve ona bağlı komitelerin işleyiş yapısına ve etkinliğine ilişkin önerilerde bulunmak,
- Şirketin faaliyet gösterdiği alanlarda şirketin çalışmalarını etkilemesi muhtemel risklerin öngörülmesi ve bu risklerin olası negatif etkilerini ortadan kaldırıcı ve/veya düşürücü önlemler alınması konusunda Yönetim Kuruluna gündem oluşturmak,
- Şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarını ve ölçütlerini belirlemek, bu çerçevede Şirket'in tüm çalışanlarını kapsayacak şekilde bir insan kaynakları ve ücretlendirme politikası oluşturmak ve bu ilkelerin uygulamasını takip etmek,
- Ücretlendirme politikası çerçevesinde Yönetim Kurulu Üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kuruluna sunmak,
- Yıllık kurumsal yönetim değerlendirmesini yapıp Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı ile Yönetim Kurulu'nun onayına sunmak amacıyla, Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur ve yetkilendirilir.
- Komite kendi yetki ve sorumluluğunda hareket eder, Yönetim Kuruluna tavsiyelerde bulunur ve gereken durumlarda rapor hazırlayarak Yönetim Kuruluna görüşünü sunar. Ancak nihai karar sorumluluğu her zaman Yönetim Kurulu'na aittir.

Organizasyon: Komitenin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve kamuya açıklanır.

Kurumsal Yönetimden sorumlu komite, en az 3 üyeden oluşur. Komite başkanı bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. İcra Kurulu Başkanı ve Genel Müdür komitede yer almaz. Komitenin iki üyeden oluşması halinde her ikisi, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerinin çoğunluğu doğrudan icra fonksiyonu üstlenmeyen Yönetim Kurulu üyelerinden oluşur.

Kurumsal Yönetim Komitesi; SPK ilkelerinin öngördüğü şekilde ve çalışmalarının gerektirdiği sıklıkta Komite Başkanının daveti üzerine toplanır. Komite toplantılarında en az yılda bir kez Şirketin risk yönetim sistemleri gözden geçirilir. Komite, çalışmaları hakkındaki gerekli bilgilendirmeyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kuruluna sunar. Komite, komitede yer almamasına karşın çalışmaları çerçevesinde gerekli gördüğü yöneticiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir.

Görev ve Sorumluluklar:

- **Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum**

- ✓ Komite, Kurumsal Yönetim İlkelerinin öneminin ve faydalarının şirket bünyesinde oluşturulmasını ve benimsenmesini sağlar. Şirkette verimli ve etkin bir “kurumsal yönetim kültürünün” yerleşip yerleşmediğini değerlendirir.
- ✓ Komite, Şirket performansını arttırmayı amaçlayan yönetim uygulamalarına yönelik altyapının sağlıklı bir şekilde işlemesi, çalışanlar tarafından anlaşılması, benimsenmesi ve yönetim tarafından desteklenmesi konularında Yönetim Kuruluna önerilerde bulunur.
- ✓ Komite, Yönetim Kurulu tarafından talep edilen kurumsal yönetim kapsamında değerlendirilebilecek diğer faaliyetleri yerine getirir.
- ✓ Kurumsal yönetim ilkeleri kapsamında Şirketin ve hissedarların yararına olacak ve henüz uygulamaya konulmamış konuları tespit ederek, bahsi geçen konuların hayata geçirilmesi için önerileri Yönetim Kuruluna sunar.
- ✓ Komite, Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını değerlendirir ve tespitlerde bulunur. Yönetim Kuruluna uygulamaları iyileştirici önerilerde bulunur.

- **Yönetimsel Kontrol**

- ✓ Komite, yönetsel risk oluşturabilecek alanların tespit edilmesi ve eksikliklerin giderilmesi konusundaki planlar hakkında yönetimin ve ilgili tarafların görüşünü alır.
- ✓ Komite, yönetim ile ilgili ortaklığa ulaşan önemli şikayetleri inceler, sonuca bağlanmasını sağlar ve çalışanların bu konulardaki bildirimlerinin gizlilik çerçevesinde yönetime iletilmesini temin eder.

- **Kamuya Yapılacak Açıklamalar**

- ✓ Komite, kamuya açıklanacak faaliyet raporunu ve web sayfasını gözden geçirerek, burada yer alan bilgilerin doğru ve tutarlı olup olmadığını gözden geçirir.
- ✓ Komite, kamuya yapılacak açıklamaların Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde, Şirket’in bilgilendirme politikasına uygun olarak yapılmasını sağlayıcı öneriler geliştirir.

- **İç Düzenlemelere Uyum**

- ✓ Komite, iç düzenlemelerin yazılı olmasını ve tüm çalışanlara ulaşmış olmasını sağlar.
- ✓ Komite, iç düzenlemelerin ve kabul edilebilir davranış biçimlerinin (Etik Kurallar), Şirket Yönetimi tarafından uygun bir iletişim yöntemi ile çalışanlara aktarılıp aktarılmadığını değerlendirir.
- ✓ Komite, iç düzenlemelere uyumun takibi konusunda Şirket yönetimi tarafından yapılan çalışmaları değerlendirir.
- ✓ Komite, yönetim kurulu üyeleri, yöneticiler ve diğer çalışanlar arasında çıkabilecek çıkar çatışmalarını ve ticari sır niteliğindeki bilginin kötüye kullanılmasını önleyen iç düzenlemelere uyumu gözetir.

- **Yönetim Kuruluna Seçilecek Adayların Belirlenmesi**

- ✓ Komite, Yönetim Kuruluna ve Üst Yönetime uygun adayların saptanması konusunda şeffaf bir sistemin oluşturulması ve bu hususta politika ve stratejiler geliştirilmesi konularında çalışmalar yapar.

- **Yatırımcı İlişkileri Birimi**

03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)’nin 11’inci maddesi gereğince Yatırımcı İlişkileri Birimi, ortaklar ve yatırımcılar arasındaki tüm ilişkileri izlemek ve bilgi edinme hakları gereklerinin eksiksiz yerine getirilmesini sağlamak ve paydaşlarla sözlü ve yazılı iletişimi gerçekleştirmek amacıyla kurulmuştur.

- **Yatırımcı İlişkileri Birimi Görev ve Sorumlulukları:**

- ✓ Pay sahiplerinin ve yatırımcıların bilgi taleplerini, mevzuat, esas sözleşme, kurumsal yönetim ilkeleri ve bilgilendirme politikası çerçevesinde yerine getirir.
- ✓ Mevzuat, esas sözleşme, kurumsal yönetim ilkeleri ve bilgilendirme politikası çerçevesinde yurt içinde ve yurt dışında periyodik yatırımcı bilgilendirme toplantıları düzenler veya düzenlenen toplantılara katılır.
- ✓ Web Sitesinin, yerli ve yabancı yatırımcılar için aktif bir iletişim platformu haline getirilmesi konusunda gerekli çalışmaları yapar.
- ✓ Kamuyu aydınlatma ile ilgili sürecin mevzuata uygun şekilde gerçekleşmesini gözetir ve izler.
- ✓ Pay sahiplerine ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlar.
- ✓ Faaliyet raporlarının mevzuat ve SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinin öngördüğü şekilde hazırlanmasını sağlar.
- ✓ Genel Kurul toplantılarının usulüne uygun şekilde yapılmasını takip eder.
- ✓ Genel Kurul toplantılarında pay sahiplerine sunulacak dokümanları hazırlar.
- ✓ Toplantı tutanaklarının usulüne uygun tutulması amacıyla gerekli çalışmaları yapar.

- **Risk Yönetimi**

- ✓ Kurumsal Yönetim Komitesi, operasyonel ve finansal risklerin Şirket içindeki ilgili departmanlarca yönetimini takip etmesinin yanı sıra oluşması muhtemel diğer risklere ilişkin çalışmalarda bulunarak ilgili Departman Yöneticilerini ve İç Kontrol faaliyetlerini yönlendirecek çalışmalar yapar. Şirketin karşı karşıya olduğu riskleri tanımlamak, ölçmek, analiz etmek, izlemek ve raporlamak, kontrol edilebilen ve kontrol edilemeyen riskleri azaltmak amacıyla gerekli durumlarda uyarılarda bulunur.
- ✓ Komite, risk yönetimi stratejileri esas alınarak, Yönetim Kurulu'nun görüşleri doğrultusunda risk yönetimi politikasını ve uygulama usullerini belirler, uygulanmasını ve bunlara uyulmasını sağlar.
- ✓ Risk yönetimi sürecinde temel bir araç olan risk ölçüm modellerinin tasarımı, seçilmesi, uygulamaya konulması ve ön onay verilmesi sürecine katılarak, modelleri düzenli olarak gözden geçirir, senaryo analizlerini gerçekleştirerek gerekli değişiklikleri yapar.
- ✓ Risk izleme fonksiyonunu etkin bir şekilde yerine getirmeyi sağlamak üzere gerekli görüldüğünde ilgili birimlerden bilgi, görüş ve rapor talep eder.
- ✓ Şirketin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanan finansal tablolarında ve yıllık faaliyet raporlarında açıklanmış olan riskleri gözden geçirir.

- **Diğer Sorumluluklar**

- ✓ Komite, kurumsal yönetim konusunda literatürdeki gelişmeleri takip ederek, bunların Şirket yönetimi üzerindeki etkisini araştırır.
- ✓ Komite, Yönetim Kurulu tarafından talep edilen kurumsal yönetim kapsamında değerlendirilebilecek diğer faaliyetleri yerine getirir.
- ✓ Komite, gerekli gördüğü takdirde özel incelemeler başlatabilir ve bu incelemelerde kendisine yardımcı olmak üzere konusunda uzman kişileri danışman olarak atayabilir.
- ✓ Komite, yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin sayısı konusunda öneriler geliştirir.

DENETİM KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI

Şirketimizin Denetim Komitesi üyeleri Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Mehmet Bulut, Sayın Bahattin Işık ve Sayın Ömer Okan Çağlar Denetim Komitesi Başkanı'dır.

Denetim Komitesi Yönetmeliği

Amaç: Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan düzenleme, hüküm ve prensipler çerçevesinde, Yönetim Kurulu'nca gözetim ve denetim faaliyetlerinin yerine getirilmesinde kendisine yardımcı olmak üzere üyeleri arasından seçeceği Denetim Komitesi'nin oluşumunun ve çalışma yapısının açıklanması amacıyla hazırlanmıştır.

Yetki ve Kapsam: Denetimden sorumlu komite, Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur ve yetkilendirilir. Komite kendi yetki ve sorumluluğunda hareket eder, Yönetim Kurulu'na tavsiyelerde bulunur ve gereken durumlarda rapor hazırlayarak Yönetim Kurulu'na görüşünü sunar. Ancak nihai karar sorumluluğu her zaman Yönetim Kurulu'na aittir.

Organizasyon: Denetimden sorumlu komite, en az 2 üyeden oluşur. Komitenin iki üyeden oluşması halinde her ikisi de bağımsız yönetim kurulu üyelerinden; ikiden fazla üyenin bulunması halinde üyelerin çoğunluğu, genel müdür veya icra kurulu üyesi gibi doğrudan icra fonksiyonu üstlenmeyen yönetim kurulu üyelerinden oluşur.

Denetimden sorumlu komite; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az 4 kez toplanır. Denetimden sorumlu komite, yaptığı tüm çalışmaları yazılı hale getirir ve kaydını tutar. Çalışmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kuruluna sunar.

Görev ve Sorumluluklar

- **Mali Tablolar ve Kamuyu Aydınlatma**
 - ✓ Kamuya açıklanacak periyodik mali tabloların ve dipnotlarının, mevcut mevzuat ve uluslararası muhasebe standartlarına uygunluğunu inceler.
 - ✓ Bağımsız denetim kurulu ile mali tabloları önemli ölçüde etkileyecek olan muhasebe politikaları, uluslararası muhasebe standartları ve şirketin faaliyetlerini önemli derecede etkileyecek olan mevzuat değişikliklerini inceler.
 - ✓ Denetimden sorumlu komite, kamuya açıklanacak faaliyet raporunu gözden geçirerek, burada yer alan bilgilerin komitenin sahip olduğu bilgilere göre doğru ve tutarlı olup olmadığını kontrol eder.
- **Bağımsız Denetim Kuruluşu ve Derecelendirme Kuruluşu**
 - ✓ Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, değişimi, denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları bu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir.
 - ✓ Denetimden sorumlu komite, bağımsız dış denetim kuruluşunun bağımsızlığını zedeleyecek bir durum olup olmadığını ve denetçilerin performansını değerlendirir.
 - ✓ Komite, bağımsız denetim kuruluşu tarafından yapılan denetimler esnasında veya sonucunda tespit edilen önemli sorunların ve bu sorunların çözüme kavuşturulması ile ilgili önerilerinin zamanında denetimden sorumlu komitenin bilgisine ulaşmasını ve tartışılmasını sağlar.
 - ✓ Kurumsal Yönetim Derecelendirme ve Kredi Derecelendirme kuruluşlarının seçimi, sözleşmelerin hazırlanarak sürecin başlatılması komitenin gözetiminde yapılır.
- **İç Denetim**
 - ✓ Denetimden sorumlu komite, iç denetimin görevini şeffaf olarak yapması için gerekli tedbirlerin alınmasını sağlar.
 - ✓ İç denetimin çalışma sistematığının etkinliği ve iç denetçilerin çalışmalarını sınırlayan veya çalışmalarına engel teşkil eden hususlar hakkında Yönetim Kurulunu bilgilendirir ve önerilerde bulunur.
 - ✓ Komite, iç denetim tarafından yapılan denetimler esnasında veya sonucunda tespit edilen önemli sorunların ve bu sorunların çözüme kavuşturulması ile ilgili önerilerinin zamanında denetimden sorumlu komitenin bilgisine ulaşmasını ve tartışılmasını sağlar.
- **Yasanın Öngördüğü Düzenlemelere Uyum**
 - ✓ Şirket faaliyetlerinin, mali tablo ve dipnotlarının mevzuat hükümlerine ve şirket içi düzenlemelere uygun olarak yürütülüp yürütülmediğini kontrol eder.
 - ✓ Denetimden sorumlu komite, düzenleyici otoriteler tarafından gerçekleştirilen denetim ve soruşturma sonuçlarını gözden geçirir, Yönetim Kuruluna bilgi sunar ve önerilerde bulunur.
 - ✓ Denetimden sorumlu komite, Yönetim Kurulu üyeleri, yöneticiler ve diğer çalışanlar arasında çıkabilecek çıkar çatışmalarını ve ticari sır niteliğindeki bilginin kötüye kullanılmasını önleyen şirket içi düzenlemelere ve politikalara uyumu gözetir.

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI

Şirketimizin Riskin Erken Saptanması Komitesi 17.08.2023 tarihinde kurulmuştur. Komite Başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Mehmet Bulut, Komite Üyesi ise Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Ömer Okan Çağlar ve Komite Üyesi ise Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Bahattin Işık'dır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi Yönetmeliği

Amaç: Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan düzenleme, hüküm ve prensipler çerçevesinde, Yönetim Kurulu'nca Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapılması için kendisine yardımcı olmak üzere üyeleri arasından seçeceği Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin oluşumunun ve çalışma yapısının açıklanması amacıyla hazırlanmıştır.

Yetki ve Kapsam: Komite görev ve sorumluluklar başlığı altında belirtilen maddeler dahilinde görev alanına giren konulardaki değerlendirmelerini ve tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir. Gerekli gördüğü Şirket çalışanlarını toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir. Faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördüğü konularda, bağımsız uzman görüşlerinden yararlanır. Komitenin görevlerini yerine getirmesi için gereken her türlü kaynak ve destek Yönetim Kurulu tarafından sağlanır.

Organizasyon: Riskin Erken Saptanması Komitesi, en az 2 üyeden oluşur. Komite başkanı bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilir. İcra Kurulu Başkanı veya Genel Müdür Komitede yer alamaz. Komitenin iki üyeden oluşması halinde her ikisi, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerinin çoğunluğu, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden seçilir. Gerektiğinde Yönetim Kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişilere komitede yer verilebilir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az 4 kez toplanır. Komite, yaptığı tüm çalışmaları yazılı hale getirir ve kaydını tutar. Çalışmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kuruluna sunar.

Görev ve Sorumluluklar: Komitenin görev ve sorumlulukları:

- ✓ Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak,
- ✓ Şirketin karlılığını ve operasyonlarının etkinliğini artırabilecek fırsatların belirlenmesi, tespit edilen fırsatlar ile ilgili olarak gerekli çalışmaların yapılmasını sağlamak ve bunları zamanında Yönetim Kuruluna raporlamak,
- ✓ Risk yönetimi stratejileri esas alınarak, Yönetim Kurulunun görüşleri doğrultusunda risk yönetimi politikaları ve uygulama usullerini belirlemek, uygulanmasını ve bunlara uyulmasını sağlamak,
- ✓ Risk izleme fonksiyonunu etkin bir şekilde yerine getirmeyi sağlamak üzere gerekli görüldüğünde ilgili birimlerden bilgi, görüş ve rapor talep etmek,
- ✓ Şirketin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanan finansal tablolarında ve yıllık faaliyet raporlarında açıklanmış olan riskleri gözden geçirmek ve raporlamak,
- ✓ Şirketin hedeflerine ulaşmasını etkileyebilecek risk unsurlarının ve fırsatların Kurumsal Risk Yönetimi yaklaşımı kapsamında etki ve olasılığa göre tanımlanması, değerlendirilmesi, izlenmesi ve yönetilmesi amacıyla etkin iç kontrol sistemlerini oluşturmak,
- ✓ Risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerini Şirket kurumsal yapısına entegre etmek ve etkinliğini takip etmek,
- ✓ Şirketin risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerince belirlenen risk unsurlarını ve fırsatları uygun kontroller gözetilerek ölçmek ve karar mekanizmalarında kullanılması için Şirket Yönetim Kuruluna raporlamak,
- ✓ Yönetim Kurulu tarafından talep edilen risklerin belirlenmesi ve yönetimi kapsamında değerlendirilebilecek diğer faaliyetleri yerine getirmek.
- ✓ Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve Türk Ticaret Kanunu ile komiteye verilen/verilecek diğer görevleri yerine getirmek.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK KOMİTESİ GÖREV, ÇALIŞMA USUL ve ESASLARI

Amaç ve Kapsam: Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") Sürdürülebilirlik Komitesi ("Komite")nin görev, çalışma usul ve esaslarını belge ile düzenlemektedir. Komite, Şirketin sürdürülebilirlik stratejileri ve faaliyetlerini geliştirmek, denetlemek ve iyileştirmek amacıyla kurulmuştur. Bu kapsamda, çevresel, sosyal ve ekonomik boyutlarıyla sürdürülebilirlik performansını artırmayı hedefler. Komite, Şirketin faaliyetlerini sürdürdüğü tüm alanlarda sürdürülebilirlik kavramının Birleşmiş Milletler Küresel Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına uyumlu olarak iş ve süreçlerine entegre edilmesi, sürdürülebilirlik stratejilerinin çevresel, sosyal ve yönetsel çerçeve ile belirlenmesi, sürdürülebilirlik yol haritasının oluşturulması, uygulanması ve izlenmesi için yetkililerin belirlenerek Yönetim Kurulu'na raporlanması amacıyla oluşturulmuştur.

Komitenin Yapısı: Komite, Yönetim Kurulundan en az 2 üye ile seçilir ve Yönetim Kurulu'nun onayı ile oluşturulur. Komitenin başkanı, Yönetim Kurulu tarafından atanır. Komite üyeleri, sürdürülebilirlik alanında uzmanlaşmış kişiler arasından seçilir. Komitenin koordinasyonu Yatırımcı İlişkileri Müdürü tarafından yürütülür.

Başkan Vekili **Ahmet Çelik**, Başkan Vekili **Derya Baltalı**, Yönetim Kurulu Üyesi **Mahmut Sefa Çelik**, Yönetim Kurulu Üyesi **Deniz Baltalı**, Genel Müdür **Alper Baltalı**, Muhasebe Müdürü **Hüseyin Bakılan**, olmak üzere toplam 6 üyeden oluşmaktadır.

Çalışma Usul ve Esasları: Komite, yılda en az iki kez olmak üzere belirlenen periyotlarda toplanır. Toplantılar, Komite Başkanı tarafından belirlenen gündem doğrultusunda yapılır. Toplantı tarihleri ve gündemleri, üyelere en az bir hafta önceden bildirilir. Toplantı, en az Komite üye sayısının salt çoğunluğunun katılımıyla gerçekleştirilir. Komite, şirketin tamamını ilgilendiren sürdürülebilirlik hedefleriyle ilgili kararları salt oy çoğunluğu ile alır. Toplantılarda alınan kararlar, tutanak altına alınır ve üyelerin imzasıyla onaylanır.

Görev ve Sorumluluklar: Komitenin temel görev ve sorumlulukları şunlardır:

- ✓ Şirketin sürdürülebilirlik stratejilerini ve hedeflerini belirlemek ve bunları geliştirmek.
- ✓ Sürdürülebilirlikle ilgili yasal düzenlemeleri ve standartları takip etmek ve uyum sağlamak, şirketin sürdürülebilirlikle ilgili politika ve uygulamalarını gözden geçirmek ve geliştirmek.
- ✓ SPK tarafından yayınlanmış "Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi"ni güncel tutmak ve ilkelere uyumun sağlanması için gerekli tüm çalışmaların yönetimini sağlamak.
- ✓ Şirketin sürdürülebilirlikle ilgili risklerini ve fırsatlarını belirlemek ve yönetmek.
- ✓ Şirketin sürdürülebilirlik performansını izlemek, değerlendirmek ve raporlamak.
- ✓ Çalışanların ve paydaşların sürdürülebilirlik konusunda farkındalığını artırmak için gerekli çalışmaları yapmak, sürdürülebilirlik alanında eğitim ve farkındalık faaliyetlerini desteklemek.
- ✓ Çalışanlar, tedarikçiler ve paydaşlarla iş birliği yaparak sürdürülebilirlik konularında en iyi uygulamaları paylaşmak ve yaymak.

Yürürlük: Bu Görev Çalışma ve Çalışma Esasları, Yönetim Kurulu Kararı ile 30.04.2024 tarihinde yürürlüğe girer ve herhangi bir değişiklik için Sürdürülebilirlik Komitesi tarafından gerektiğinde güncellenebilir.

Bu Esaslar, Şirket'in sürdürülebilirlik performansını artırmak ve paydaşlarla daha etkili iletişim kurmak amacıyla sürekli olarak gözden geçirilir ve güncellenir.

Üst Düzey Yöneticiler Listesi

Unvanı	Adı Soyadı	İş/Sektör Tecrübesi Yılı	Göreve Başlama	Görevden Ayrılma
Genel Müdür	Alper Baltalı	13	27.01.2023	Devam ediyor

İNSAN KAYNAKLARI

Şirketimizde **31.12.2023** tarihi itibarıyla Sinpaş çatısı altında toplam çalışan sayısı **13** kişidir.

Batı Ege GYO Genel Merkez Personel Sayısı

Çalışan	2020	2021	2022	2023	2023	2023	2023
Kadın / Erkek Çalışan Sayısı				Ocak – Mart	Ocak – Haziran	Ocak – Eylül	Ocak – Aralık
Erkek	8	8	8	8	8	8	8
Kadın	4	4	4	5	5	5	5
Toplam	12	12	12	13	13	13	13
Yaka Dağılımı							
Çalışan Yaka Dağılımı				Ocak – Mart	Ocak – Haziran	Ocak – Eylül	Ocak – Aralık
Mavi Yaka	3	3	3	3	3	3	3
Beyaz Yaka	9	9	9	10	10	10	10
Toplam	12	12	12	13	13	13	13

Toplu Sözleşme Uygulamaları: Kuruluşumuzda toplu sözleşme uygulaması mevcut olmayıp personel ilişkileri İş Kanunu çerçevesinde yürütülmektedir.

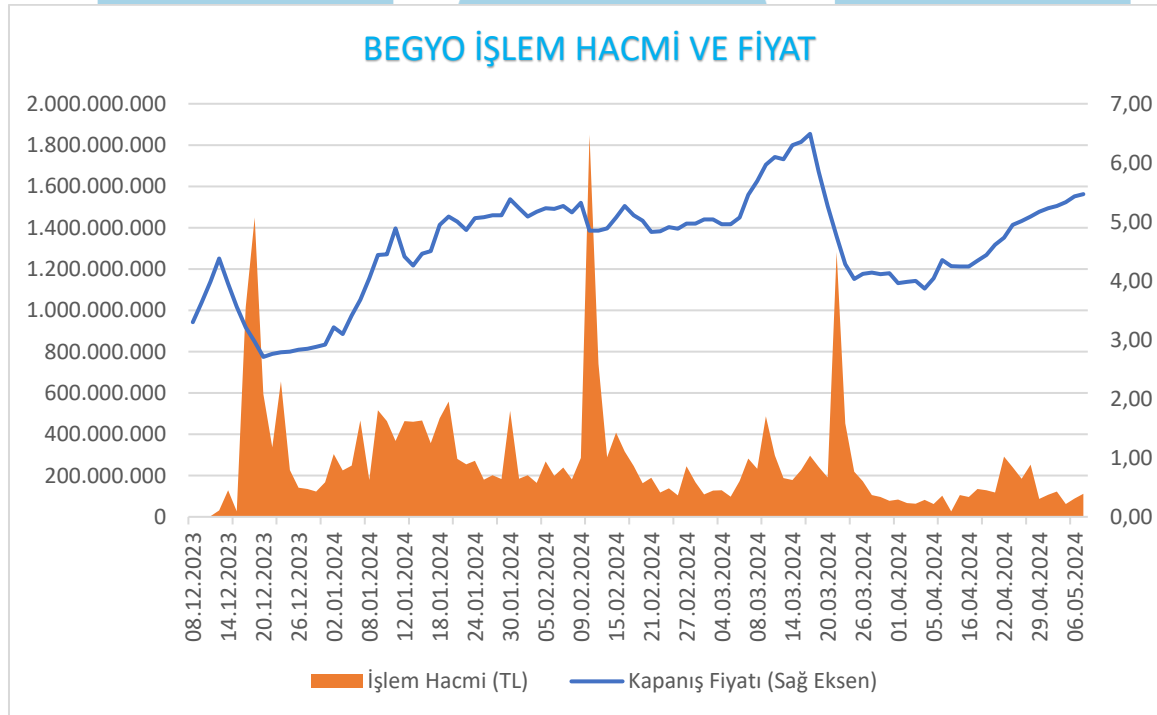
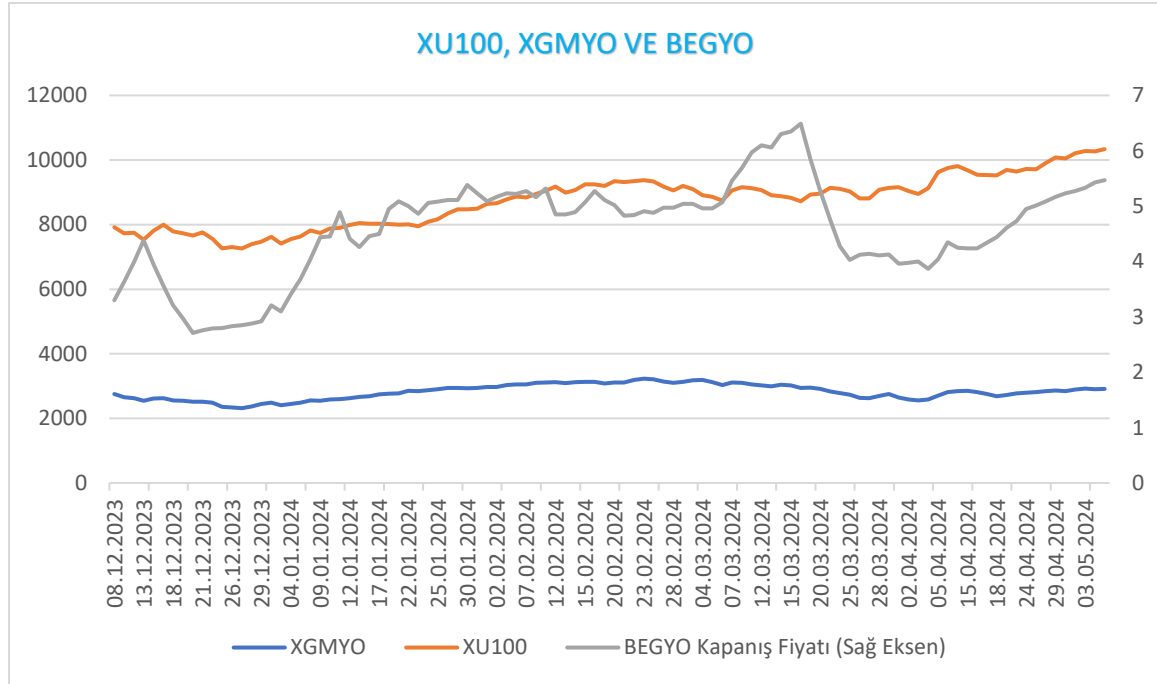
Kıdem Tazminatları: Yoktur.

Personele Sağlanan Haklar: Şirketimizin çalışanlarına İş Kanunu ve ilgili mevzuatlarda belirtilen haklar sağlanmıştır.

Davalar: 01.01.2023 – 31.12.2023 tarihleri arasında BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. aleyhine açılmış ve Şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte hiçbir dava bulunmamaktadır. Devam eden dosyalar 2021 ve 2022 yıllarında açılmış olup, bu dosyalar da şirketimizin mali durumunu ve faaliyetini olumsuz yönde etkileyecek nitelikte değildir. Dava dosyalarının açılış tarihlerine bakılacak olursa, 01.01.2023-31.12.2023 dönemi içerisinde şirket aleyhine açılan hiçbir bir dava mevcut değildir. Dosyalar 2021 ve 2022 yılında açılmış olup, halen derdesttir. Dolayısıyla, şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte yasal bir işlemle karşılaşılmamıştır.

HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

BEGYO hisse fiyatının BİST 100 (XU100) ve BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi (XGMYO) performansı ile karşılaştırması aşağıdaki grafikte sunulmuştur.



BATI EGE BEGYO A.Ş. HİSSE BİLGİLERİ

BİST KODU: BEGYO

REUTERS KODU: BEGYO.IS

BLOOMBERG KODU: BEGYO.TI

Halka Arz Tarihi: 30 Kasım – 1 Aralık 2023

İlk İşlem Tarihi: 08.12.2023

Halka Açıklık Oranı: %35,56

29.12.2023 Tarihinde Piyasa Değeri: 2.379.800.000 TL

07.05.2024 Tarihinde Piyasa Değeri: 4.458.050.000 TL

Günlük Ortalama İşlem Hacmi: 269.130.060,40 TL
(07.05.2024 tarihi itibarıyla)

Kurumsal Yatırımcı Oranı: %18,18

GENEL KURUL

BATI EGE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'NİN

15/08/2023 TARİHİNDE YAPILAN 2022 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞIDIR. 2023/02

Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım Ticaret Anonim Şirketi 2022 yılı olağan genel kurul toplantısı 15/08/2023 tarihinde, saat 11.00'de, Organize Sanayi Bölgesi 1.Kısım Turan Bahadır Caddesi No:10 Honaz/Denizli adresinde Ticaret İl Müdürlüğü'nün 15/08/2023 tarih ve 88119967 sayılı yazılılarıyla görevlendirilen bakanlık temsilcisi Nesrin Çetinkaya'nın gözetiminde yapılmıştır. Toplantının T.T.K.'nın 416/1. maddesine göre çağrısız olarak toplandığı ve toplantıya ait hiçbir itirazın olmadığı tespit edilmiştir.

Hazır bulunanlar listesinin tetkikinde şirket paylarının 525.000.000 adet toplam itibari değerinin; toplam itibari değeri 525.000.000,00 TL olan, 525.000.000 adet payın asaleten toplantıda temsil edildiği ve böylece gerek kanun ve gerekse ana sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun anlaşılması üzerine toplantı Yönetim Kurulu Başkanı Avni Çelik tarafından açılarak gündemin görüşülmesine geçilmiştir.

1. Toplantı başkanlığına Avni Çelik, tutanak yazmanlığına Derya Baltalı ve oy toplayıcılığına Deniz Baltalı'nın seçilmesine oy birliği ile karar verildi.
2. Yönetim kurulunca hazırlanan 2022 yılı faaliyet raporu okundu. Müzakere edildi, yönetim kurulu başkanı şirketin faaliyetleriyle ilgili açıklamalarda bulundu ve yönetim kurulu faaliyet raporu oybirliği ile kabul ve ibra edildi.
3. 2022 yılı bağımsız denetim raporu denetçi tarafından okundu ve görüşüldü. Gündemin bu maddesi oylamaya tabi olmadığından sadece bilgi verildi.
4. 2022 yılı finansal tabloları olan bilançosu ve kâr/zarar hesapları okundu ve müzakere edildi. Yapılan oylama sonucunda şirketin bilançosu ve kâr/zarar hesaplarının yer aldığı gelir tablosu oybirliği ile kabul ve ibra edildi.
5. Yapılan oylama sonucunda yönetim kurulu üyeleri kendi oyları dışında ayrı ayrı oylanarak oybirliğiyle ibra edildiler.
6. Sermaye Piyasası Kurulu ve T.C. Ticaret Bakanlığı'ndan izin alınan, şirket esas sözleşmesine ait; Şirket unvanının "BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ" olarak değiştirilmesi ve Şirket Esas Sözleşmesinin ilgili maddelerinin madde başlıkları ile birlikte tadiline ilişkin olarak yönetim kurulu tarafından hazırlanan **ekli tadil tasarısı** oybirliği ile kabul edildi.
7. Şirketin yönetim kuruluna üç yıl süreyle görev yapmak üzere yönetim kurulu üye seçimine geçildi. Yapılan görüşmeler neticesinde;

B Grubu hissedarların gösterdiği adaylar arasından, 7700659003 Vergi Kimlik No.lu, "Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sok. Sinpaş Plaza No:36 Beşiktaş/İstanbul" adresinde bulunan, **Sinpaş Yapı Endüstrisi Anonim Şirketi**'ni temsilen ... T.C. Kimlik No.lu, "..." adresinde ikamet eden **Avni Çelik**,

... T.C. Kimlik No.lu, "..." adresinde ikamet eden **Ahmet Çelik**,

... T.C. Kimlik No.lu, "..." adresinde ikamet eden **Mahmut Sefa Çelik**' in Yönetim Kurulu üyesi olarak;

... T.C. Kimlik No.lu, "..." adresinde ikamet eden **Mehmet Bulut**, Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak,

... T.C. Kimlik No.lu, "..." adresinde ikamet eden **Bahattin Işık**' ın Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak,

A Grubu hissedarların gösterdiği adaylar arasından; ... T.C. Kimlik No.lu, "..." adresinde ikamet eden **Derya Baltalı**, 2910080849 Vergi Kimlik No.lu " Organize Sanayi Bölgesi Nevzat Kuru Cad. 1.Kısım No:3 Honaz-Denizli" adresinde bulunan, **Deniz Tekstil Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi**' ni temsilen ... T.C. Kimlik No.lu, "..." adresinde ikamet eden **Deniz Baltalı**' nın Yönetim Kurulu üyesi olarak; ... T.C. Kimlik No.lu, "..." adresinde ikamet eden **Ömer Okan Çağlar**'ın Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak,

seçilmelerine oy birliği ile karar verildi.

8. Türk Ticaret Kanunu gereği hesap ve işlemlerin denetimi için Bağımsız Denetim Şirketi'nin belirlenmesi hususu görüşüldü. Görüşme sonucunda İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü 0080070234500001 mersis numaralı Merkez Mah. Ayazma Cad. Papirus Plaza No:37 K:6 Kağıthane/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri Anonim Şirketi'nin 2023 yılı için bağımsız denetim yapmasına oybirliği ile karar verildi.

9. Yönetim Kurulu Başkanına aylık net 20.000 TL, Yönetim Kurulu Başkan Vekiline aylık net 20.000 TL, diğer Yönetim Kurulu Üyelerine ise aylık net 5.000 TL huzur hakkı ödenmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Yapılan oylama sonucunda oybirliği ile kabul edildi.
10. 2023 yılı bağış üst sınırının belirlenmesi hususu görüşüldü, bağış üst sınırının Şirketin 31.12.2022 tarihli mali tablolarında yer alan aktif toplamının %1' i olarak belirlenmesi genel kurulun onayına sunuldu. Yapılan oylama sonucunda oybirliği ile kabul edildi.
11. Yönetim Kurulu tarafından oluşturulan Ücret Politikası, Kar Dağıtım Politikası, Bilgilendirme Politikası ve Bağış Politikası Genel Kurulun onayına sunuldu. Yapılan oylama sonucunda oybirliği ile kabul edildi.
12. Geçmiş yıllar kârlarından ortaklara kâr payı dağıtılıp, dağıtılmaması hususunun görüşülüp karara bağlanması maddesine geçildi. Kâr dağıtılmamasına oybirliğiyle karar verildi.
13. Dilek ve temenniler başlıklı gündem maddesinde söz alan Derya Baltalı alınan kararların hayırlı ve uğurlu olmasını temenni etti. Başka söz alan olmadı.
14. Gündemde görüşülmesi gereken başka madde olmadığından toplantıya son verildi.

<u>Toplantı Başkanı</u>	<u>Tutanak Yazmanı</u>	<u>Oy Toplayıcı</u>	<u>Bakanlık Temsilcisi</u>
Avni Çelik	Derya Baltalı	Deniz Baltalı	Nesrin Çetinkaya

BAĞIMSIZLIK BEYANI

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ("Şirket") Yönetim Kurulunda, mevzuat, esas sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği Eki madde 4.3.6'da belirtilen kriterler kapsamında "bağımsız üye" olarak görev yapmaya aday olduğumu, bu kapsamda;

- Şirket, Şirket'in yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Şirket'te önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığını ya da önemli nitelikte ticarî ilişki kurulmadığını,
- Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceği görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Mevzuata uygun olarak, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmadığımı,
- 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,
- Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,
- Şirket'in yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,
- Şirket'in veya Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,
- Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,

beyan ederim.

Ömer Okan Çağlar

Mehmet Bulut

Bahattin Işık

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması için azami özeni göstermiştir. Kurumsal Yönetim Tebliğinde uygulanması zorunlu olan ilkeler Şirketimiz tarafından uygulanmıştır. Uygulanması zorunlu olmayan Kurumsal Yönetim İlkelerinin büyük bölümüne uyulmuş olup, uyulamayanlar konusunda gerekli çalışmalar yapılmaktadır.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporuna, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda <https://www.kap.org.tr/Bildirim/1284412> ve <https://www.kap.org.tr/Bildirim/1284411> bağlantılarından ulaşılabilmektedir.

KAR DAĞITIM POLİTİKASI

Şirketimiz, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı, diğer ilgili mevzuat ile Esas Mukavelemizin kar dağıtımı ile ilgili maddesi çerçevesinde kar dağıtımı yapmaktadır. Kar dağıtımının belirlenmesinde, ilgili tebliğlerde gerçekleşen değişimler ve gelişmeler, uzun vadeli stratejimiz, şirketimizin sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, karlılık ve nakit durumu dikkate alınır.

Kar dağıtımı ve yıllık temettü ödemesi kararı, her yıl Yönetim Kurulu tarafından Genel Kurul'un onayına sunulacak bir teklife tabidir. Bu bağlamda, Yönetim Kurulu, temettü miktarı ile beraber karların dağıtımını teklif edip etmeyeceğine karar verebilir ve pay sahipleri, genel kurul marifetiyle, bu öneriyi kabul veya reddedebilir.

Yönetim Kurulu karın dağıtılmasına karar vermesi halinde ilke olarak, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde hazırlanan ve bağımsız denetime tabi tutulan finansal tablolarda yer alan net dönem karı esas alınarak, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde hesaplanan "dağıtılabılır dönem kârının" asgari %20'si nakit veya bedelsiz hisse şeklinde dağıtılır. Genel Kurul'da alınacak karara bağlı olarak dağıtılacak temettü, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilir.

Yönetim Kurulunun teklifi üzerine Genel Kurul, kar dağıtım kararı verilen genel kurul toplantısının yapıldığı hesap döneminin son gününü geçmemek şartıyla kâr payı dağıtım tarihi belirleyebilir. Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır.

Şirketimiz prensip olarak kâr payı avansı dağıtmamaktadır.

Yönetim Kurulu, genel kurula yukarıda belirtilen oranın altında temettü dağıtmayı veya temettü dağıtmamayı teklif ederse, bu tür bir teklifin dayanağı pay sahiplerine açıklanacaktır.

YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİN ÜCRETLENDİRME ESASLARI

Yönetim kurulu üyelerine huzur hakkı ödenmektedir. Ödenecek huzur hakkı tutarı piyasaya duyarlı olacak şekilde makroekonomik gelişmeler de dikkate alınarak, Şirket'in performans ve başarısına bağlı olarak tespit edilir, genel kurul onayı ile uygulamaya konulur ve genel kurul kararıyla revize edilir.

Şirket üst düzey yöneticilerine rekabetçi ve piyasaya duyarlı bir ücretlendirme yapar. Mukayeseli işler ve iş sahipleri arasındaki eşitliği gözetir. Ücret artışlarında üst düzey yöneticilerin performansı, kendilerini geliştirme çabaları, sektör ortalamaları ve enflasyon oranı dikkate alınır. Üst düzey yöneticilere ücret olarak 12 aylık maaş verilir ve ücret artışları yılda bir kez gerçekleştirilir.

BİLGİLENDİRME POLİTİKASI

Amaç: Bilgilendirme politikasında amaç, şirketin geçmiş performansını, gelecek beklentilerini, stratejilerini, ticari sır niteliğindeki bilgiler haricindeki hedeflerini ve vizyonunu kamuya, ilgili yetkili kurumlarla, mevcut ve potansiyel yatırımcılarla ve pay sahipleriyle eşit bir biçimde paylaşmak, Şirket'e ait finansal bilgileri genel kabul gören muhasebe ilkeleri ve sermaye piyasası düzenlemeleri çerçevesinde doğru, adil, zamanında ve detaylı bir şekilde ilan ederek; gerek Yatırımcı İlişkileri gerekse Kurumsal İletişim birimleri tarafından sürekli, etkin ve açık bir iletişim platformu sunmaktır.

Şirket, yasal olarak açıklanması gereken bilgi ve açıklamaları kamuya, yetkili kurum ve kuruluşlarla ve mevcut ve potansiyel yatırımcılarla eşit ve etkin bir şekilde, aktif ve açık bir iletişimle, zamanında paylaşmayı amaçlar.

Yetki ve Sorumluluk: Bilgilendirme politikasının oluşturulması, denetlenmesi ve gerekli güncellemelerin yapılmasından Yönetim Kurulu sorumludur. Söz konusu politikaların takibinden ve geliştirilmesinden Genel Müdürlük ve Yatırımcı İlişkileri Birimi sorumlu olup yetkililer Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Yönetim Kurulu ile yakın işbirliği içerisinde bu sorumluluklarını yerine getirir. Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatındaki değişiklikler nedeniyle bilgilendirme politikasında yapılması gereken değişiklikler Yatırımcı İlişkileri Birimi'nin teklifinin Yönetim Kurulu tarafından onaylanması ile yürürlüğe girer. Yönetim Kurulu tarafından onaylanan bilgilendirme politikası, genel kurulda pay sahiplerinin bilgisine sunulur ve internet sitesinde kamuya açıklanır.

Yöntem ve Araçlar: Şirket, bilgilendirmelerinde aşağıdaki yöntem ve araçları kullanır:

- ✓ Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'a iletilen özel durum açıklamaları,
- ✓ Periyodik olarak KAP' a iletilen mali tablo ve dipnotlar, bağımsız denetim raporu, beyanlar ve faaliyet raporları,
- ✓ Kurumsal web sitesi,
- ✓ Yatırımcılar için hazırlanan bilgilendirme ve tanıtım dokümanları,
- ✓ Yatırımcı toplantıları,
- ✓ Sermaye Piyasası Düzenlemeleri uyarınca düzenlenmesi gereken izahname, sirküler, duyuru metinleri ve diğer dokümanlar,
- ✓ Yazılı ve görsel medya vasıtasıyla yapılan basın açıklamaları,
- ✓ Türkiye Ticaret Sicil gazetesi ve günlük gazeteler vasıtasıyla yapılan ilanlar ve duyurular.

Özel Durum Açıklamaları ve Yetkili Kişiler: Özel durum açıklamaları, Şirketin Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından hazırlanır ve Yönetim Kurulunca imza yetkisi verilmiş kişiler tarafından imzalanarak, belirlenen süreler dahilinde KAP'a bildirilir. Sermaye piyasası katılımcıları tarafından veya herhangi bir kuruluş/kişi tarafından iletilen yazılı ve sözlü bilgi talepleri, talep edilen bölümün sorumluluk alanı ile ilgili olması halinde, ticari sır niteliğinde olup olmadığı ve sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde yatırım kararlarını ve sermaye piyasası araçlarının değerini etkileyebilecek türden olup olmadığı değerlendirilerek ilgili bölüm tarafından cevaplanır. Yazılı ve görsel medyaya ve Reuters, Bloomberg, Foreks vb. veri dağıtım kanallarına yapılan basın açıklamaları, sadece Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür tarafından yazılı veya sözlü olarak yapılır.

Finansal Raporların Kamuya Açıklanması: Mali tablolar ve dipnotlar sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak hazırlanır. Mali tablolar ve dipnotları kamuya açıklanmadan önce Sermaye Piyasası hükümleri çerçevesinde Denetim Komitesi'nden alınan uygunluk görüşüyle Yönetim Kurulunun onayından geçirilir ve ilanına karar verilir. Mali tablolar, dipnotları ve varsa bağımsız denetim raporları KAP' a iletilerek kamuya açıklanır ve ayrıca Şirketin internet sitesinde de yayımlanır.

Kurumsal Web Sitesi: Kamunun aydınlatılmasında ve şeffaflığın sağlanmasında, Sermaye Piyasası mevzuatı, SPK ve Borsa İstanbul karar ve düzenlemeleri ve SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri paralelinde Şirketimiz web sitesi etkin olarak kullanılır.

Sermaye Piyasası Katılımcıları İle İletişim: Şirketin yurt içinde ve uluslararası sermaye piyasalarında tanınırlığını ve tercih edilirliliğini artırmak, gelişmekte olan piyasalarda yatırım yapan kuruluşlar için şirketi diğer şirketlere göre tercih edilir konuma getirmek amacıyla Şirket'in operasyonel ve mali performansının, vizyon, strateji ve hedeflerinin mevcut ve potansiyel pay sahiplerine en iyi şekilde anlatılmasını teminen, şirket üst yöneticileri ve Yatırımcı ilişkileri Birimi aracı kurumlarla, analistlerle ve yatırımcılarla sık sık bir araya gelir. Ayrıca bu amaçla, Şirket gerekli gördüğü konferans ve toplantılara katılır, gerektiğinde telekonferanslar düzenler.

Şirket, pay sahiplerinden gelen tüm toplantı taleplerine olumlu yanıt verme çabası içinde olur ve mümkün olan en üst düzeyde görüşme yapma olanağı sağlar. Düzenli olarak güncellenen web sitesi ve elektronik ortamda oluşturulan haberleşme listesine şirketle ilgili gelişmeler bildirilerek pay sahiplerinin ve analistlerin Şirket'e dair gelişmeleri yakından takip edebilmeleri sağlanır. Sermaye piyasası katılımcıları ile yapılan, birebir görüşmelerde, henüz kamuya açıklanmamış içsel bilgiler açıklanmaz.

Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi ve Günlük Gazeteler Vasıtasıyla Yapılan İlan ve Duyurular: Sermaye Piyasası mevzuatı, Türk Ticaret Kanunu ve Esas Sözleşmemiz gereği, Genel Kurul, ana sözleşme değişikliği, sermaye artırımı ve temettü ödemesine ilişkin gerekli duyurular Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi ve gerekirse günlük gazeteler vasıtası ile yapılır.

Yazılı ve Görsel Medya Vasıtasıyla Yapılan Basın Açıklamaları: Şirket tarafından, şirketle ilgili önemli gelişmeler hakkında, yazılı ve görsel medyaya kontrollü haber akışı sağlanarak, kamuoyu bilgilendirilir. Yaşanan gelişmenin içeriğine bağlı olarak, bu bilgilendirme basın toplantısı yolu ile de yapılabilir. Özel durum açıklaması yapılması yükümlülüğü doğuran hallerde basın açıklamalarına ilave olarak Özel Durum Açıklaması da yapılır.

Analist Raporları: Analist raporları, analist raporunu hazırlayan firmanın mülkiyeti olarak kabul edilir ve şirket web sitesinde yayımlanmaz. Analist raporlarında yer alan değerlemeler, tahminler veya gelir modelleri gözden geçirilmez, doğrulanmaz, onaylanmaz, sorumluluğu alınmaz ve yayılmaz. Buna karşılık talep halinde, kamunun yanlış bilgilendirilmesini önlemek amacıyla, analist raporlarında yer alan, sektör ve şirketle ilgili kamuya açık bilgilere dayalı ifadeler gözden geçirilebilir.

Piyasada Dolaşan Asılsız Haberler: Şirket hakkında, tasarruf sahiplerinin yatırım kararlarını veya sermaye piyasası araçlarının fiyatlarını etkileyebilecek öneme sahip, basın-yayın organları veya kamuoyunda çıkan ve şirketi temsile yetkili kişiler kaynaklı olmayan haber veya söylentilerin varlığı halinde, bunların doğru veya yeterli olup olmadığı konusunda açıklama yapılır. Çıkan haber içsel bilgi tanımına girecek önemde değil ise, konu hakkında prensip olarak herhangi bir açıklama yapılmaz. Bununla birlikte, mevzuat uyarınca özel durum açıklaması gerektirmeyen böyle bir haber hakkında açıklama yapılmasının faydalı olup olmayacağı hususu Yatırımcı ilişkileri Birimi tarafından değerlendirilir.

İlke olarak Şirket kaynaklı olmadığı, dedikodu, söylenti ve asılsız olduğu belirgin olan haberlerde herhangi bir yorumda bulunulmaz. Ancak Şirket ve yatırımcıların çıkarlarının korunması için gerekli görülürse, bu tür asılsız haberler için de açıklama yapılabilir.

İçsel Bilginin Kamuya Açıklanana Kadar Gizliliğinin Sağlanmasına Yönelik Tedbirler: İçsel bilgiye sahip Şirket çalışanları ile iletişim içinde olunan diğer taraflar, özel durumun oluşması sürecinde ve özel durumun oluşumundan KAP' ta açıklanmasına kadar geçecek süreçte, bu bilginin gizliliğini korumakla yükümlü oldukları hususunda bilgilendirilirler. Genel ilke olarak, Şirket nam ve hesabına çalışanlar henüz kamuya açıklanmamış, özel durum niteliğinde değerlendirilebilecek tüm bilgileri hiçbir surette üçüncü kişilerle paylaşamazlar. Bu kişiler tarafından istenmeden içsel bilginin üçüncü kişilere açıklanmış olduğunun belirlenmesi halinde, Sermaye Piyasası düzenlemeleri kapsamında, bilginin gizliliğinin sağlanamayacağı sonucuna ulaşırsa derhal özel durum açıklaması yapılır. Bilginin açıklanmasının ertelenmesi halinde ise erteleme kararı anında erteleme konusu bilgiye sahip olan kişilerin listesi çıkarılır ve gerektiğinde güncellenir. Hem bu kişilerin hem de bu kişiler dışında bilgiye sahip olan tarafların bilgilendirilmesi için gerekli çalışmalar yerine getirilerek makul tedbirler alınır.

Açıklanması Ertelenen Bilgilerle İlgili Haberler: Şirket'in meşru çıkarlarının korunması amacıyla açıklanması ertelenen bir bilgi konusunda, bilginin gizliliğinin sağlanması için gerekli tüm tedbirlerin alınmasına rağmen basında haber çıkması halinde ilke olarak sessiz kalınır. Ancak Şirket ve yatırımcıların çıkarlarının korunması amacıyla gerekiyorsa, söz konusu haberler için açıklama yapılabilir. Ertelene süresince haber ile çelişen açıklama yapılmaz veya herhangi başka bir yorumda bulunulmaz. Süreç hakkında bilgi verilemeyeceği, gelişmeler netleşince kamuya açıklama yapılacağı ifade edilebilir.

Ortaklık Haklarının Kullanımına İlişkin Açıklamalar: Sermaye Piyasası düzenlemeleri çerçevesinde pay sahiplerinin genel kurul, sermaye artırımları, temettü ödemeleri, birleşme ve bölünme işlemleri hakkında izahname ve duyuru metinleri aracılığıyla bilgilendirilmeleri sağlanır. Söz konusu dokümanlar düzenlemede belirtilen yerlerin yanında Şirket internet sitesinde de ilan edilerek yatırımcıların bu dokümanlara erişimi kolaylaştırılır.

İdari Sorumluluğu Bulunan Kişilerin Belirlenmesi ve İçsel Bilgilere Erişimi Olanlar Listesinin Oluşturulması: Şirket hisse senetlerinin değerini ve yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek, henüz kamuya açıklanmamış bilgileri 'içsel bilgi' olarak tanımlamaktadır. Yatırımcı ilişkileri Müdürlüğü içsel bilgilere erişimi olanların bir listesini tutar ve gerektiğinde listede güncellemeler yapılır. İçsel bilgilere erişimi olanlar listesi, Şirketin yönetsel ve denetsel organlarının üyeleri ve bu organların üyesi olmayan, doğrudan ya da dolaylı olarak şirket ile ilişkili içsel bilgilere düzenli erişen ve Şirketin gelecekteki gelişimini ve ticari hedeflerini etkileyen yönetsel kararlar verme yetkisi olan kişiler (İdari sorumluluğu bulunan kişiler) ile bu kişilerle yakından ilişkili kişileri ve ortaklık nam ve hesabına hareket eden ve içsel bilgilere doğrudan veya dolaylı şekilde düzenli veya arazi olarak erişimi olan diğer kişileri içermektedir. Söz konusu içsel bilgilere erişimi olanlar listesinde yer alan kişiler, Yatırımcı ilişkileri Birimi tarafından özel durumların, finansal ve operasyonel sonuçların kamuya açıklanmasına kadar, içsel bilgilerin korunması ve gizlilik kurallarına uymalarının sağlanması amacıyla listede bulundukları hususunda imza karşılığı bilgilendirilir.

Beklentilerin ve Hedeflerin Açıklanması: Bilgilendirme politikası çerçevesinde, gerekli görülen durumlarda aşağıda yer alan hususlar ve benzerleri hakkındaki beklentiler ve hedefler açıklanabilir.

- ✓ Kiralama veya ön satış hedefleri (adet ve kira / satış tutarı)
- ✓ Proje terminleri (tahmini başlangıç ve tamamlanma tarihleri)
- ✓ Kira veya satış hedefleri (teslim edilecek ünite adedi, satış tutarı)

Beklentilerde açıklanan bilgiler, dayanağı olmayan abartılı varsayımları, öngörülerini içeremez, yanıltıcı olamaz. Açıklamada, olası riskler, belirsizlikler ve diğer faktörler nedeniyle gerçekleşecek sonuçların beklentilerden sapabileceğine dair bir uyarıya yer verilir. Geleceğe yönelik tahminlerin daha sonra gerçekleşmeyeceğinin anlaşılması halinde, bu durum kamuya açıklanır ve söz konusu bilgiler revize edilir. Kamuyu bilgilendirme yetkisini haiz olan yöneticiler tarafından, beklentilerin açıklanmasında Yönetim Kurulunca karara bağlanmamış şirket faaliyetlerini ve stratejilerini içeren konuların bulunmamasına dikkat edilir.

Sessiz Dönem: Şirket asimetrik bilgi dağılımını ve faaliyet sonuçları ile ilgili yetkisiz açıklamaları önlemek amacıyla takvim yılının belirli dönemlerinde finansal sonuçlar ve ilgili diğer konuları sermaye piyasası katılımcıları ile tartışmaktan kaçınır. Bu döneme "Sessiz Dönem" adı verilir. Sessiz Dönem, yılsonu sonuçlarının duyurulmasından altı hafta önce ve çeyrek dönem sonuçların duyurulmasından iki hafta önce başlayıp, açıklamaların yapılması ile sona ermektedir. Sessiz Dönem' de yatırımcı toplantıları gerçekleştirilebilir ancak bu toplantılarda yatırımcılar ve analistlerle paylaşılabilecek bilgiler ilgili ara dönem öncesindeki sonuçlarla ve şirketin uzun vadeli stratejileri ile sınırlı tutulur.

BAĞIŞ POLİTİKASI

Şirketimizin gerçekleştirdiği bağış ve yardımlarda esas sözleşmemizde de belirtildiği üzere Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun hareket edilmesi öncelikli esas olup işbu bağış politikamızda dikkate alınır. Bu bağlamda Şirketimiz Bağış ve Yardım Politikasına ilişkin esaslar aşağıda belirtilmektedir:

- ✓ Şirketimiz kamuya yararlı vakıflara, vakıflara ve derneklere, kamu kurum ve kuruluşlarına, belediyelere, köylere, üniversitelere, bilimsel araştırma geliştirme faaliyetinde bulunan kurumlara ve kuruluşlara, öğretim kurumlarına, öğrencilere ve bu gibi kişi ve kuruluşlara; deprem, su baskını, çığ gibi doğal afetler neticesinde o bölgedeki ilgili kamu kuruluşu, il özel idaresi ve Kızılay ve benzeri kuruluşlara bağış ve yardımda bulunabilir.
- ✓ Yönetim Kurulu her hesap dönemi için yapılacak bağış ve yardımların üst sınırına dair önerisini olağan genel kurul toplantılarında genel kurulun onayına sunar ve üst sınır genel kurul tarafından belirlenir.
- ✓ Sona eren hesap döneminin sonuçlarını görüşmek üzere toplanan olağan genel kurullarda sona eren hesap döneminde gerçekleşen bağış ve yardımlarla ilgili olarak genel kurula bilgi verilir.

2023 yılında bağış ve yardım yapılmamıştır.

ETİK KURALLAR

Bütün yönetici ve çalışanların uyma zorunluluğu bulunan Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. "Etik Kuralları" Şirketimizin kurumsal değerini yükseltmek amacıyla tanımlanmıştır. Etik kurallara Yönetim Kurulu, yöneticiler ve çalışanların tamamının uyması beklenir. Bu kurallar ile hedeflenen Şirketimiz çalışanlarının davranış ve tutumlarının kurumsal etkilerinin farkında olarak, Şirketimiz ile ilgili her türlü karar ve iş yönetim sürecinde, konulan nihai hedeflerde ve halka açık bir şirket olarak pay sahipleri ile ilişkilerin yönetiminde gerekli şeffaf, dürüst ve güvenilir iletişim ortamının yaratılmasını sağlamaktır.

Pay Sahipleri

- ✓ Batı Ege GYO'nun temel amacı artı değer yaratarak pay sahiplerinin yatırımlarının en etkin şekilde yönetilmesini ve değerlendirilmesini sağlamaktır.
- ✓ Sahip olunan hisse miktarına bakılmaksızın her pay sahibine aynı değer verilir.
- ✓ Pay sahipleri, SPK tarafından yayımlanan ilgili mevzuata uyumlu olarak yönlendirilir ve bilgilendirilir.
- ✓ Pay sahiplerinin rahat iletişim kurabilmeleri için çeşitli iletişim kanallarının kullanılabilmesine uygun ortam hazırlanır.

Faaliyet Standartları

- ✓ Şirket faaliyetlerinin saydamlık, dürüstlük ve doğruluk ilkeleri çerçevesinde yürütülmesi esastır.
- ✓ Şirket faaliyetleri ile bağlantılı olan her türlü hukuki kural ve sınırlamaya uyulması esastır.
- ✓ Çalışanlar ve faaliyetler çerçevesinde ilişkide bulunulan kişi, kurum ve kuruluşların haklarına ve özgürlüklerine saygılı davranılır.

Çalışanlar

- ✓ Çalışanlar kanunlara, mevzuata ve şirket içi düzenlemelere uygun hareket etmelidir.
- ✓ Çalışanların yasalarla tanınmış olan her türlü hakkının korunması temin edilir. Her çalışanın özlük haklarının tam/doğru ve zamanında verilmesi sağlanır. Güvenli ve sağlıklı bir çalışma ortamı için gerekli zemin hazırlanır.
- ✓ Çalışanlara adil davranılır, eşit şartlarda eşit olanakların sunulması benimsenir.
- ✓ Herhangi bir çalışanın ayrımcılık, dışlama, yıldırma vb. psikolojik tacizlere maruz kalması ya da benzer rahatsızlıkları vermesi kabul edilemez.
- ✓ Herhangi bir çalışanın cinsel, sosyal ve fiziksel konularda taciz ve rahatsız edilmesi ya da benzer rahatsızlıkları vermesi kabul edilemez.
- ✓ Çalışanlardan Batı Ege GYO'nun adını ve saygınlığını benimsemeleri ve korumaları beklenir.

- ✓ Çalışanlar, işyerinde iş arkadaşları ve yöneticileri ile uyumlu çalışmak, işyeri ile ilişkisi olan özel veya resmi kişi ve kuruluşlarla iyi ve insani ilişkiler kurmak, işlerini dürüst ve süratle yerine getirmek zorundadır. Çalışanlardan, iş ahlaki ilkelerine aykırı hareket edenlerin tespit edilmesi durumunda bu durum belgeleriyle birlikte Yönetim'e bildirilmelidir.
- ✓ Çalışanlar, Şirket'in yürüttüğü iş ve işyeri ile ilgili çıkarları korumak ve bu menfaate zarar verici her türlü davranıştan kaçınmakla yükümlüdür. Bu bağlamda çalışanlar, Şirket olanaklarını kişisel çıkarları için kullanamaz; yasal olmayan herhangi bir tutum ve davranış içerisinde bulunamaz ve kendilerine menfaat temin eden teklifleri Yönetime iletmekle yükümlüdür.
- ✓ Çalışanlar, kuruluş tarafından izin verilmeksizin resmi veya özel, devamlı veya geçici, ücretli veya ücretsiz görev kabul edemez, ticaretle uğraşamazlar.
- ✓ Çalışanlar yaptıkları görevle ilgili olsun veya olmasın, işi ve kuruluşu ile ilgili olarak öğrendikleri bilgi ve sırları saklamak zorundadır. Öğrenilen sırlar, bilgiler veya bunlara ilişkin belgeler yetkili olmayan kişilere veya makamlara verilemez veya açıklanamaz. Bu yükümlülük çalışanın kuruluş ile ilişkisi sona erdiğinde de devam eder.
- ✓ Çalışan, ailevi, medeni ve adres durumundaki her türlü değişiklikler ile sözleşmeler ve/veya yönetmeliklerde düzenlenen haklar ve yükümlülükler yönünden esas alınan kişisel, ailevi veya yakınları ile ilgili bilgileri ve bunların dayanakları olan belgeleri, İnsan Kaynakları Müdürlüğü'ne zamanında bildirmek ve teslim etmekle yükümlüdür.
- ✓ Çalışanların ve iş başvurusu yapan adayların kişisel bilgileri gizlenir/korunur.
- ✓ Her çalışanın organizasyon ve süreçlerin geliştirilmesi adına önerisi bir fırsat olarak görülerek ilgili birim yöneticisine iletilir.

Hediye Alınır Verilmesi

- ✓ İlişkide bulunulan şirketlere/çalışanlara hediye amacının ötesine geçebilecek (karşı tarafın tarafsızlığına gölge düşürebilecek/maddi değeri yüksek), tarafları zor durumda bırakacak hediyeler verilemez, bu gibi hediyeler çalışanlar tarafından kabul edilemez.

Müşteriler-Rakipler-Tedarikçiler

- ✓ Müşteri ve tedarikçiler ile ilişkilerin uzun vadeli, güvene dayalı, Şirket lehine sonuçlar doğuracak profesyonel bir zeminde gerçekleştirilmesi esastır.
- ✓ Sinpaş GYO etik değerlerini benimseyen ortaklarla iş birliğini geliştirmeye özen gösterilir.
- ✓ Müşterilere zarar verecek ve/veya onları yanıltacak mal veya hizmet sunulmaz.
- ✓ Müşterilerin veya tedarikçilerin boykotu amacıyla rakip firmalarla bağlantı kurulup anlaşma yapılmaz.
- ✓ Şirketimiz, faaliyet alanında adil rekabet ilkeleri ile hareket etmeyi görev bilir ve sektörde faaliyet gösteren diğer şirketlerin de aynı hassasiyet içinde olması beklenir.
- ✓ Basında rakipler ve onların yöneticileri aleyhine isim verilerek olumsuz beyanatta bulunulmaz.
- ✓ Yeni rakiplerin engellenmesi, mal ve hizmet fiyatlarında sabitlenmeye gidilmesi, bölge/pazar/müşteri paylaşılması gibi konularda rakip firmalarla bağlantı kurulup anlaşma yapılmaz.
- ✓ Diğer şirketlerle ilgili bilgilere erişmede, etik olmayan veya yasadışı yollara başvurulmaz, çalışanların bu yollara başvurmaları engellenir. Ancak şirketlerin kamuya mal olmuş bilgilerinin (web sitesi, fiyat listesi, reklâm, yayınlanmış yazı vb.) kullanılmasında sakınca görülmez.
- ✓ Tedarikçilerin, müşterilerin bilgileri (ticari, kişisel vb.) gizlenir/korunur.

Kamuyu Aydınlatma

- ✓ Görev verilen bölümler dışında hiçbir çalışan Şirketi temsilen sözlü ya da yazılı açıklamada bulunamaz.
- ✓ Şirketin Bilgilendirme Politikasında yer alan bilgilendirme araçları pay ve menfaat sahiplerinin azami düzeyde ve en kolay şekilde faydalanmasını sağlayacak şekilde kullanılır.
- ✓ Şirketin kamuyu aydınlatmakla yükümlü olduğu konuların ve ayrıca pay ve menfaat sahiplerinin ihtiyaç duydukları bilgilerin kolay erişilebilir ve eşit bir biçimde temini ve güncellenmesi sağlanır.

Yönetim Kurulu

- ✓ Yönetim Kurulu üyeleri, pay sahipleri aleyhine sonuç doğurabilecek baskılara boyun eğmez ve maddi menfaat kabul etmez, herhangi bir yolsuzluğu örtbas etmez.
- ✓ Yönetim Kurulu üyeleri şirket ile ilgili gizli ve ticari sır niteliği taşıyan bilgileri kamuya açıklamaz.

Sosyal Sorumluluk

- ✓ Batı Ege GYO, sektöründe faaliyet gösterirken sosyal sorumluluk bilinciyle hareket eder.
- ✓ Batı Ege GYO, çalışanlarını sosyal sorumluluk bilincinin oluşması için sosyal ve toplumsal faaliyetlere gönüllü olarak katılmaları konusunda destekler.
- ✓ Batı Ege GYO hem kendi çalışmalarında hem iş ortaklarının çalışmalarında çevreyi korumaya azami özen gösterir.
- ✓ Batı Ege GYO, doğal kaynakları ve enerji kaynaklarını verimli şekilde kullanır, israfını engeller.

Kurallara Uyum

- ✓ İstisnasız bütün Batı Ege GYO çalışanları bu prensipleri sonuna kadar uygulamaya çalışacaklardır. Ayrıca etik kurallara aykırı herhangi bir unsurun tespiti durumunda çalışanlar derhal yönetimi bilgilendirmekle yükümlüdürler. Bu kurallara uymaktan dolayı eğer herhangi bir iş kaybı olursa bu durum olumsuzluk olarak değerlendirilmeyecektir.
- ✓ Etik Kurallar Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından tanımlanır, güncellenir ve değiştirilir. Etik Kurallar Yönetim Kurulu'nun onayı ertesinde Genel Kurul'un bilgisine sunulur ve şirket internet sitesinde ve yıllık faaliyet raporunda yer alır.

EKONOMİYE İLİŞKİN VERİLER

2023 yılının dünya ve Türkiye ekonomisindeki gelişmeler şu şekilde özetlenebilir:

Dünya Ekonomisi ve Küresel Gelişmeler:

2023 yılında küresel ekonomi, çeşitli zorluklarla mücadele ederek yavaş bir büyüme kaydetti. Küresel ekonomide yaşanan jeopolitik gerilimler, enerji fiyatlarındaki belirsizlikler ve küresel ticaretteki aksamalar, 2023 yılının dördüncü çeyreğinde de devam etmiştir. ABD'de imalat ve hizmet sektörlerinde yavaşlama görülürken, Euro Bölgesi'nde daralma yaşanmıştır. Çin'de büyüme hedeflere uygun gerçekleşmiş olsa da iç talepteki yavaşlama ve emlak sektöründe durgunluk sinyalleri gözlenmiştir.

IMF'nin raporuna göre, 2023 yılında dünya ekonomisi, %3,2 büyüme oranıyla istikrarlı ancak yavaş bir toparlanma süreci yaşamıştır. Gelişmiş ekonomilerde büyüme, 2023 yılında %1,6 iken, 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla %1,7 ve %1,8'e yükselmesi beklenmektedir. Buna karşın, gelişmekte olan pazarlar ve gelişen ekonomilerdeki büyüme oranları, 2023 yılında %4,3'ten, 2024 ve 2025'te %4,2'ye düşeceği tahmin edilmektedir. Küresel enflasyon ise 2023'te %6,8'den, 2024'te %5,9'a ve 2025'te %4,5'a düşmesi bekleniyor. IMF, gelişmiş ekonomilerin enflasyon hedeflerine gelişmekte olan ekonomilere kıyasla daha hızlı döneceğini öngörüyor. (Kaynak: International Monetary Fund. 2024. World Economic Outlook— Steady but Slow: Resilience amid Divergence. Washington, DC. April. <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2024/04/16/world-economic-outlook-april-2024>)

OECD'nin Şubat 2024 tarihli raporuna göre, 2023 yılında dünya ekonomisi, küresel büyüme %3,1 seviyesinde gerçekleşmiş ve enflasyon beklenenden daha hızlı azalmıştır. ABD ve bazı gelişmekte olan ekonomilerde güçlü büyüme yaşanırken, çoğu Avrupa ülkesinde yavaşlama gözlemlenmiştir. 2024 için küresel GSYİH büyümesi %2,9'a düşmesi ve 2025'te %3,0'a yükselmesi bekleniyor. Küresel enflasyon, 2024'te G20 ülkelerinde %6,6'dan 2025'te %3,8'e düşmesi öngörülmüyor. Ancak, fiyat baskılarının tamamen kontrol altına alındığından emin olmak için para politikasının temkinli olması gerektiği vurgulanmaktadır. (Kaynak: OECD Economic Outlook, Interim Report February 2024. Strengthening the Foundations for Growth. https://read.oecd-ilibrary.org/economics/oecd-economic-outlook/volume-2023/issue-2_0fd73462-en#page1)

Dünya Bankası'nın 2024 yılı Ocak ayında yayınladığı rapora göre, 2023 yılında küresel büyüme oranı %2,1 olarak gerçekleşmiş ve bu, son 30 yılın en yavaş yarı on yılı olarak kaydedilmiştir. Bu yavaşlamanın temel nedenleri arasında sıkı para politikaları, kredi koşullarının sıkılaşması ve küresel ticaret ile yatırımlardaki durgunluk yer almaktadır. Güney Asya'da, Hindistan'ın öncülüğünde yatırım ve hizmetler sektöründeki güçlü performans sayesinde, bölgesel büyüme oranı 2023'te %5,7 olarak gerçekleşmiş, 2024'te ise %5,6'ya düşmesi beklenmektedir. Bu oran, diğer gelişmekte olan bölgeler arasında hala en yüksek büyüme oranlarından biridir.

Sub-Saharan Afrika'da ise, büyüme oranının 2023'te %2,9'a yavaşladığı ve bölgenin üç büyük ekonomisindeki yavaşlama nedeniyle bu düşüş yaşandığı belirtilmiştir. Ancak 2024 ve 2025 yıllarında bu bölgede bir toparlanma ve büyüme beklenmektedir.

Yatırım hızlanmaları, özellikle gelişmekte olan pazarlarda ve gelişen ekonomilerde ekonomik büyüme için kritik öneme sahiptir. Bu tür hızlanmalar, genellikle makroekonomik istikrarı iyileştirmek ve yapısal reformlar yapmak gibi politika değişikliklerinin ardından gelmektedir. Yatırım hızlanmaları sırasında yatırım büyümesi genellikle yıllık %10'un üzerine çıkmakta ve bu durum, çıktı büyümesinde yaklaşık %2 ve verimlilik artışında yıllık %1,3 artışa neden olmaktadır. (Kaynak: World Bank. Global Economic Prospects, January 2024 (English). Global Economic Prospects Washington, D.C.: World Bank Group. <https://www.worldbank.org/en/publication/global-economic-prospects>)

Türkiye'de Makroekonomik Görünüm

Makro Ekonomik Göstergeler	2020	2021	2022	2023
GSYH (milyar \$)	717	807	906	1119
GSYH (milyar TL) (Cari Fiyatlarla)	5048	7256	15012	26276
Büyüme (%)	1,9	11,4	5,6	4,5
Enflasyon TÜFE (yıllık)	14,6	36,08	64,27	64,77
Enflasyon Yi-ÜFE (yıllık)	25,15	79,89	97,72	44,22
İşsizlik (%)	12,8	11,1	10,3	9,4
İşgücüne Katılım (%)	49	52,6	54,1	53,3
İhracat (milyar \$)	169,6	225,2	254,2	255,8
İthalat (milyar \$)	219,5	271,4	363,7	361,8
Dış Ticaret Açığı (milyar \$)	-49,9	-46,2	-109,5	-106
Cari Açık (milyar \$)	-31,9	-7,3	-48,8	-45,2
Cari Açık/GSYH (%)	4,4	-0,9	-5,4	4,2
Bütçe Dengesi (milyar TL)	-175,3	-201,5	-139,1	-1375
Bütçe Dengesi/GSYH (%)	-2,4	-1,3	-0,9	-5,4
Toplam Borç Stoku (milyar TL)	1813	2748	4033	6722

Kaynak: TÜİK, TCMB, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı.

2023 Yılında Konut Piyasası ve GYO Sektörü

2023 yılı, Türkiye'de gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO) sektörü için dalgalı bir seyir izledi.

2023 yılı Türkiye konut piyasası verileri göz önünde bulundurulduğunda, sektörde belirgin bir yavaşlama olduğu gözlemlenmektedir. Özellikle, yıllık bazda konut satışlarının sekiz yılın en düşük seviyesine düşmesi (%23,9 gerileme ile 325.852 adet) ve ipotekli satışların tarihin en düşük seviyesine inmesi (%14,5), sektörün zorlu bir dönemden geçtiğinin işaretlerini vermektedir. Bu durum, özellikle konut finansmanına erişimde yaşanan zorluklar ve konut kredisi faiz oranlarındaki yüksek artışlarla daha da pekiştirilmiştir. Faiz oranlarındaki yükseliş, 2023 sonunda %41,70 gibi tarihi bir seviyeye ulaşarak konut alım gücü üzerinde baskı oluşturmuş ve konut kredisi kullanımını sınırlamıştır.

Ayrıca, yabancı yatırımcılara yapılan satışların düşmesi ve toplam satışlarda %2,9 gibi düşük bir paya sahip olması, döviz kurlarındaki dalgalanmalar ve yerel politik belirsizliklerle bağlantılı olarak sektörde yatırımcı güveninin azaldığını göstermektedir. Antalya, İstanbul ve Mersin gibi illerdeki satışlar yüksek olmakla birlikte, bu durum genel piyasa durgunluğunu telafi etmeye yetmemiştir.

Konut Kredileri:

Konut kredisi hacmi 2023 yılı Aralık ayı sonunda 438,2 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı düşüş göstermiş ve özel bankaların payı artmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO):

GYO endeksi, 2023 yılı boyunca dalgalı bir seyir izlemiş ve dördüncü çeyrekte yaşanan gerilemeyle %17'lik bir getiri elde etmiştir. Yıl içinde 9 yeni GYO kurulmuş ve toplam GYO sayısı 48'e yükselmiştir.

GYO endeksi, yılın ilk yarısında seçim belirsizliği ile geçerken, üçüncü çeyrekte ciddi bir yükselişe geçti. Bu dönemde, BIST 100 endeksinin üzerinde bir getiri sağlayarak enflasyona karşı bir koruma sağladı. Ancak, Merkez Bankası politika faizlerinin hızla yükselmesiyle dördüncü çeyrekte hem BIST 100 endeksinde hem de GYO endeksinde bir gerileme yaşandı. GYO endeksi 2023 yılını %17'lik bir getiriyile, enflasyon artışının gerisinde kalarak 2.449 puandan kapattı. Buna karşılık, BIST 100 endeksinin 2023 yıllık getirisi %35 oldu.

2023 yılı, yeni GYO kuruluşları açısından da önemli bir yıl oldu. Yıl içinde 9 yeni GYO kuruldu ve toplam GYO sayısı 48'e yükseldi. 2022 yılında 245 milyar TL olan GYO'ların toplam piyasa değeri, bu 9 yeni GYO ile birlikte son çeyrekteki küçülmeye rağmen 343 milyar TL'ye ulaştı. Ancak döviz kurlarındaki aşırı yükseliş sebebiyle, 2022 yılında 13,1 milyar USD olan toplam büyüklük, 2023 yılında yeni kurulan GYO'lara rağmen 11,7 milyar USD olarak hesaplandı.

Halka açıklık oranının 2022 sonundaki değeri olan %45,3'ten 2023 yılında %43,9'a gerilediği görüldü. Fiili halka açıklık oranı ise bir puanlık düşüşle %32,43 olarak gerçekleşti. Yabancı çıkışının devam ettiği 2023'te net çıkışlar 135 milyar TL'ye ulaştı. Uyruk bazında yabancı payı piyasa değeri oranı %11 ile aynı kalırken, kurumsal yatırımcı

Yatırımcı ve Sermaye Akışı

- Yabancı çıkışının devam ettiği 2023 yılında net çıkışlar 135 milyar TL'ye ulaşmıştır.
- Yatırımcıların ülkelere göre dağılımında ABD ve Hollanda ilk sıraları paylaşıırken, Bahamalar 3. sıraya yükselmiştir.

FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER /PROJELERDE GELİNEREN AŞAMALAR VE TESLİM VERİLERİ

31.12.2023 tarihi itibarı ile Şirketimiz portföyünde yer alan proje ve arsalarda gelinen aşama aşağıda gösterilmektedir.

Şirketimize ait projelerde **2023 yılının** itibarıyla **11** adet ünitenin teslimatı gerçekleşmiştir.

2023 Yılında Satışlarımız

	SATIŞ DEĞERİ TL	BRÜT SATILABİLİR ALAN (m ²)
2023 3 AYLIK	48.635.297,03	1.919,63
2023 6 AYLIK	12.881.782,17	477,68
2023 9 AYLIK	22.386.468,65	760,50
2023 12 AYLIK	9.102.722,77	276,60
TOPLAM GERÇEKLEŞEN SATIŞ	93.006.270,62	3.434,41

2023 Yılında Kiralanabilir Alan ve Kira Gelirlerimiz

31.12.2023	Kiralanabilir Alan Türü	Kiralanabilir Metrekare (m ²)
BATI EGE GYO A.Ş.	Perakende	19.253
31.12.2023	TOPLAM Kiralanabilir Alanımız	19.253

BATI EGE GYO KİRA PORTFÖYÜ 31.12.2023		
PROJE ADI	KİRA BEDELLERİ	KİRA TÜRÜ
Aqua Mall + Metro	40.639.811,30	Depo+Perakende+Dükkan
TOPLAM	40.639.811,30	Ofis+Perakende+Depo+Ticari

LOKASYON	2023 Kira Geliri TL	2022 Kira Geliri TL	2021 Kira Geliri TL
DENİZLİ	40.639.811,30	22.525.917,77	11.029.535,94
TOPLAM	40.639.811,30	22.525.917,77	11.029.535,94

YATIRIM STRATEJİSİ

Şirketimiz, geliştirilen konut projeleri çerçevesinde, üretilen konutların satışını gerçekleştirmekte ve elde edilen gelirleri yeni projelere yatırım olarak aktarmaktadır. Yatırım stratejimizin temel bileşenlerinden biri, projelerin finansmanının ön satışlar aracılığıyla sağlanmasıdır. Şirketimizin uzun yıllara dayanan marka gücü, tanınırlığı ve güvenilirliği, projelerde yer alan konutların inşaat sürecinin başlamasıyla birlikte hızlı bir şekilde satılmasını mümkün kılmaktadır. Bu yaklaşım, inşaat maliyetlerinin önemli bir kısmının ön satışlar yoluyla finanse edilmesine olanak tanımaktadır. Bu strateji, hem sermaye verimliliğini artırır hem de finansal sürdürülebilirlik sağlar.

PORTFÖYDEKİ BİNA, PROJE VE ARSALARIN DEĞERLEME RAPORLARINA İLİŞKİN ÖZET TABLO VE BİLGİLER

	Portföy / Proje	Şehir	Düzenleyen Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi	Ekspertiz Değeri TL
1	DENİZLİ	Denizli	Lotus	8.01.2023	809.144.960
2	DENİZLİ/ARSA	Denizli	Lotus	8.01.2023	1.156.775.000

DENİZLİ PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2023 – 2023/2162

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Aqua City Projelerinde yer alan taşınmazların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2023 tarihli toplam değeri KDV hariç 809.144.960-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

DENİZLİ PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2023 – 2023/2162

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, 556 Ada 5-6-7-8 ve 557 Ada 1 Parsellerin yer alan arazinin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2023 tarihli toplam değeri KDV hariç 1.156.775.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

PROJELER

Aqua City Denizli

Proje Tipi : Konut

Toplam Arsa Alanı : 64.531,92 m2

Toplam Ünite Sayısı : 1193 Konut

Toplam Satılabilir Alan : 129.877,36 m2

Konum : Merkezefendi / DENİZLİ



GYO Mevzuatındaki Değişiklikler

01.01.2023 – 31.12.2023 döneminde SPK mevzuatında aşağıdaki değişiklikler olmuştur:

- **Kurul Karar Organı'nın i-SPK 5.2 (19/01/2023 tarihli ve 3/96 s.k.) sayılı İlke Kararı:**

Halka açık olmayan ortaklıkların paylarının ilk defa halka arz edilmesi işlemleri kapsamında;

a. Serbest ve/veya unvanında özel ibaresi yer alan yatırım fonlarının kurumsal yatırımcı kapsamında sayılabilmesi için aşağıdaki koşulların bir arada sağlanması gerektiğine;

i. Yatırımcı sayısının 50'den az olmaması,

ii. Herhangi bir yatırımcının toplam fon katılma payı sayısının %20'sinden fazlasına sahip olmaması,

b. Portföy yönetim şirketleri tarafından bireysel portföy yöneticiliği sözleşmesi imzalamış olduğu müşterileri adına iletilen taleplerin kurumsal yatırımcı grubu kapsamında değerlendirilmemesine,

c. III-39.1 sayılı Yatırım Kuruluşlarının Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Tebliğ'in md. 31/1-d hükmü kapsamındaki kuruluşların kurumsal yatırımcı olarak değerlendirilmemesine,

- **Kurul Karar Organı'nın i-SPK.17.8 (12.01.2023 tarihli ve 2/51 s.k.) sayılı İlke Kararı:**

II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği (Tebliğ) ve Kurul Karar Organının i-SPK. II-17.6 (15.10.2020 tarihli ve 64/1284 s.k.) sayılı İlke Kararı (i-SPK. II-17.6 sayılı İlke Kararı) kapsamında, kurumsal yönetim ilkelerinden zorunlu olarak uygulanacak olanların belirlenmesi ve gözetiminde, payları Borsa İstanbul A.Ş. Yıldız Pazar, Ana Pazar ve Alt Pazar'da işlem gören halka açık ortaklıklar ile fiili dolaşımdaki paylarının oranının %5'in altına düşmesi nedeniyle Piyasa Öncesi İşlem Platformu'na alınan ortaklıkların, sistemik önemlerine göre piyasa değerleri ve fiili dolaşımdaki paylarının piyasa değerleri dikkate alınarak yapılan hesaplama bağli olarak dahil oldukları grupların değişmesi durumunda Tebliğ'in "Yatırımcı ilişkileri bölümü" başlıklı 11 inci maddesine uyum yükümlülüğünün sağlanmasını teminen ortaklıklara ilgili yılın Haziran ayı sonuna kadar süre verilmesine karar verilmiştir.

- **Kurul Karar Organı'nın 12/01/2023 tarih ve 2/51 sayılı Kararı Uyarınca Yapılan Duyuru:**

2023 YILI İÇİN BORSA ŞİRKETLERİNİN II-17.1 SAYILI KURUMSAL YÖNETİM TEBLİĞİ UYARINCA DAHİL OLDUKLARI GRUPLAR HAKKINDA DUYURU Kurulumuzun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin (Tebliğ) uygulanmasına yönelik olarak yapılan değerlendirmede; Tebliğ kapsamında, kurumsal yönetim ilkelerinden zorunlu olarak uygulanacak olanların belirlenmesi ve gözetiminde, payları Borsa İstanbul A.Ş. (BİAŞ) Yıldız Pazar, Ana Pazar ve Alt Pazar'da işlem gören halka açık ortaklıklar ile Kurul Karar Organının i-SPK. II-17.6 (15.10.2020 tarihli ve 64/1284 s.k.) sayılı ilke kararı uyarınca; fiili dolaşım oranının %5'in altına düşmesi nedeniyle payları Piyasa Öncesi İşlem Platformu'na alınan ortaklıkların (Borsa Şirketleri), sistemik önemlerine göre piyasa değerleri ve fiili dolaşımdaki paylarının piyasa değerleri dikkate alınarak 2023 yılı için dahil oldukları gruplar aşağıda yer almaktadır:

- **Kurul Karar Organı'nın 06/02/2023 Tarihli Kararı Uyarınca Yapılan Duyuru:**

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun (SPKn) 1 inci maddesi çerçevesinde, sermaye piyasalarının güvenilir, şeffaf, istikrarlı bir ortamda işleyişinin sağlanması ile yatırımcıların hak ve yararlarının korunmasını teminen, SPKn'nun 128/1-(a) maddesine dayanarak, Borsa İstanbul A.Ş pay piyasalarında 06.02.2023 tarihinden itibaren geçici olarak;

1. Açığa satış işlemlerinin yasaklanmasına, gün içinde açığa satış tuşuna basılmadan yapılan ve aynı gün içinde kapatılan pozisyonların da söz konusu yasak kapsamında olduğu hususunda yatırımcıların ve yatırım kuruluşlarının bilgilendirilmesine,
2. Yatırımcılar tarafından satışa konu edilecek paylar için depo şartı uygulanmasına,
3. Mülkiyetinde payı bulunan yatırımcıların, söz konusu kıymetlerin satışını sadece ilgili kıymetlerin bulunduğu yatırım kuruluşları üzerinden yapabilmesine,
4. Kurulumuz kararına uyumun kontrol ve takibinde sorumluluğun yatırım kuruluşlarında olduğunun hatırlatılmasına karar verilmiştir.
5. Kurul Karar Organı'nın 31/08/2023 tarih ve 51/1056 sayılı Kararı Uyarınca Yapılan Duyuru:

11.11.2021 tarih ve 59/1669 sayılı Kurul Kararı ile halka açık olmayan ortaklıkların paylarının ilk defa halka arz edilmesi işlemlerine ilişkin olarak İzahname Tebliği'nin 11'inci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamında her bir satış dönemi için on beş gün yerine otuz gün olarak uygulanmasına karar verilen ek süre düzenlemesinin paylarının borsada ilk defa işlem görmesi planlanan halka açık ortaklıkları da kapsayacak şekilde güncellenmesine karar verilmiştir.

**FİNANSAL TABLOLARIN VE FAALİYET RAPORUNUN KABULÜNE İLİŞKİN
YÖNETİM KURULUNUN:**

Karar Tarihi: 09 Mayıs 2024

Karar Sayısı: 5

**SERMAYE PİYASASI KURULUNUN SERİ: II, NO: 14.1 SAYILI TEBLİĞİN İKİNCİ BÖLÜMÜNÜN 9. MADDESİ
GEREĞİNCE SORUMLULUK BEYANI**

Yönetim Kurulumuzun 09 Mayıs 2024 tarih ve 5 sayılı kararı ile kamuya açıklanması uygun bulunan,

a) Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: II No: 14.1 Sayılı Tebliğ esasları çerçevesinde, Şirketimizin 01.01.2023 – 31.12.2023 faaliyet dönemine ait “Finansal Tablolar ve Dipnotları”nın, Faaliyet Raporunun, ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı gereğince KAP üzerinden ilgili şablonlar ile hazırlanan “Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF)” ve “Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF)”nın tarafımızca incelendiğini,

b) Şirketimizin görev ve sorumluluk alanında sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde, hazırlanan finansal tablolar ve dipnotları ile faaliyet raporunun önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama veya açıklamanın yapıldığı tarih itibarıyla yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediğini,

c) Şirketimizin görev ve sorumluluk alanında sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde, bu Tebliğ uyarınca hazırlanan finansal tablolar ve dipnotlarının işletmenin aktifleri, pasifleri, finansal durumu ve kar ve zararı ile ilgili gerçeği dürüst bir biçimde yansıttığı ve faaliyet raporunun işin gelişimi ve performansını ve işletmenin finansal durumunu, karşı karşıya olunan önemli riskler ve belirsizliklerle birlikte, dürüstçe yansıttığını,

beyan ederiz.

Saygılarımızla,

Hüseyin Bakılan

Alper Baltalı

Muhasebe Müdürü

Genel Müdür

KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

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

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

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

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KAR VEYA ZARAR TABLOSU

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

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

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

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

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

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

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

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

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		31 Aralık 2023 (TL)	31 Aralık 2022 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	164.417.886	85.135
B	(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a)	2.662.908.986	2.677.682.317
C	İştirakler	Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	108.839
	Diğer Varlıklar		114.455.171	202.810.918
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	2.941.782.043	2.880.687.209
E	Finansal Borçlar	Md.31	122.000.000	846.624.179
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	626.227.873	1.018.527.996
İ	Özkaynaklar	Md.31	1.838.882.854	826.707.932
	Diğer Kaynaklar		354.671.316	188.827.102
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	2.941.782.043	2.880.687.209

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulundan 13 Haziran 2013 tarihinde 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan işletmeler tarafından düzenlenecek finansal raporlar ile bunların hazırlanması ve ilgililere sunulmasına ilişkin ilke, usul ve esasları belirleyen "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin (II-14.1) 8. maddesine dayanarak hazırlanmıştır. Bu doküman, 1 Ocak 2023 ile 31 Aralık 2023 tarihleri arasındaki döneme ait şirket faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgilendirme yapılması amacıyla düzenlenmiştir.