

**BATI EGE GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 HAZİRAN 2025
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR
VE
SINIRLI DENETÇİ RAPORU**

ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU**Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na****Giriş**

Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2025 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren 1 Ocak-30 Haziran 2025 dönemine ait ilgili özet kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi 'ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

ARSEN BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.**An Independent Member of SFAI GLOBAL****Ali ÖRDÜLÜ**
Sorumlu Denetçi**İstanbul, 04 Ağustos 2025**

BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
01 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLAR
VE DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER

SAYFA

ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇOLAR).....	1-2
ÖZET KAR VEYA ZARAR TABLOLARI.....	3
ÖZET DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	4
ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI.....	5
ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI	6
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	7-40
NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU	7
NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	9
NOT 3 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ.....	26
NOT 4 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR	26
NOT 5 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	26
NOT 6 – STOKLAR.....	26
NOT 7 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	27
NOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	27
NOT 9 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	29
NOT 10 – KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	29
NOT 11 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	30
NOT 12 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR).....	37
NOT 13 - PAY BAŞINA KAZANÇ	38
NOT 14 – BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	38
-EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	39



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Notlar	Sınırlı İncelemeden Geçmiş Cari Dönem 30.06.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2024
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		798.778.602	794.510.971
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	26.822.480	2.304.324
Ticari Alacaklar	8	18.563.105	15.762.889
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		<i>18.563.105</i>	<i>15.762.889</i>
Stoklar	6	737.216.260	760.843.117
Peşin Ödenmiş Giderler	7	16.176.757	15.577.416
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar		-	23.225
Toplam		798.778.602	794.510.971
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar		-	-
Duran Varlıklar		3.984.155.670	4.008.941.647
Ticari Alacaklar		396.581	2.868.085
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		<i>396.581</i>	<i>2.868.085</i>
Diğer Alacaklar		420.490	490.602
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		<i>420.490</i>	<i>490.602</i>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	3.600.443.153	3.600.443.153
Maddi Duran Varlıklar		20.692.554	21.001.529
Ertelenmiş Vergi Varlığı		329.150.591	340.069.210
Diğer Duran Varlıklar	10	33.052.301	44.069.068
TOPLAM VARLIKLAR		4.782.934.272	4.803.452.618

İlişikteki açıklayıcı notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Notlar	Sınırlı İncelemeden Geçmiş Cari Dönem 30.06.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2024
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		4.527.928	7.986.205
Ticari Borçlar	8	2.127.547	5.771.174
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		2.121.104	3.671.979
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	8	6.443	2.099.195
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.071.682	892.805
Diğer Borçlar		257.647	644.893
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		257.647	644.893
Ertelenmiş Gelirler	7	361.788	380.455
Kısa Vadeli Karşılıklar		709.264	296.878
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		709.264	296.878
Toplam		4.527.928	7.986.205
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yük.		-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		5.004.989	6.212.075
Diğer Borçlar		3.390.182	5.039.429
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		3.075.116	4.036.437
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		315.066	1.002.992
Ertelenmiş Gelirler	7	110.966	92.734
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.503.841	1.079.912
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		1.503.841	1.079.912
ÖZKAYNAKLAR		4.773.401.355	4.789.254.338
Ödenmiş Sermaye		815.000.000	815.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		1.459.830.638	1.459.830.638
Geri Alınmış Paylar (-)		(16.137.212)	(16.137.212)
Pay İhraç Primleri/İskontoları		942.398.340	942.398.340
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birkmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(1.195.002)	(1.087.506)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		375.893	375.893
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		1.588.874.185	266.610.057
Net Dönem Karı / Zararı		(15.745.487)	1.322.264.128
TOPLAM KAYNAKLAR		4.782.934.272	4.803.452.618

İlişikteki açıklayıcı notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KAR VEYA ZARAR TABLOSU**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Sınırlı İncelemeden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2025 30.06.2025	Sınırlı İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 01.04.2025 30.06.2025	Sınırlı İncelemeden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2024 30.06.2024	Sınırlı İncelemeden Geçmemiş Önceki Dönem 01.04.2024 30.06.2024
Notlar				
Hasılat	60.204.479	30.800.267	44.325.018	24.203.857
Satışların Maliyeti (-)	(29.017.513)	(14.699.381)	(13.517.555)	(3.528.469)
BRÜT KAR / (ZARAR)	31.186.966	16.100.886	30.807.463	20.675.388
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(1.803.994)	(790.205)	(2.347.393)	(1.884.038)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(8.770.760)	(4.090.572)	(8.236.831)	(3.429.683)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	5.628.792	279.521	2.066.762	723.756
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(6.040.491)	(1.008.127)	(1.628.581)	(463.014)
ESAS FAALİYET KAR / (ZARARI)	20.200.513	10.491.503	20.661.420	15.622.409
FİNANSMAN GELİR GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KAR/ZARARI	20.200.513	10.491.503	20.661.420	15.622.409
Finansal Gelirler	41.506	(1.410)	7.144.889	(240.107)
Finansal Giderler (-)	(135.918)	(37.093)	(9.994.004)	(6.322.390)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	(73.557.239)	(72.190.088)	351.835.163	220.701.402
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)	(53.451.138)	(61.737.088)	369.647.468	229.761.314
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	37.705.651	42.501.258	-	-
- Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	-	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	37.705.651	42.501.258	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)	(15.745.487)	(19.235.830)	369.647.468	229.761.314
DURDURULAN FAALİYETLER	-	-	-	-
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı / (Zararı)	-	-	-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)	(15.745.487)	(19.235.830)	369.647.468	229.761.314
Pay Başına Kazanç				
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	(0,0193)	(0,0236)	0,4536	0,2819
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	-	-	-	-

İlişikteki açıklayıcı notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Sınırlı İncelemeden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2025 30.06.2025	Sınırlı İncelemeden Geçmemiş Cari Dönem 01.04.2025 30.06.2025	Sınırlı İncelemeden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2024 30.06.2024	Sınırlı İncelemeden Geçmemiş Önceki Dönem 01.04.2024 30.06.2024
Notlar				
DÖNEM KAR / ZARARI	(15.745.487)	(19.235.830)	369.647.468	229.761.314
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER				
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	(107.496)	109.201	(243.562)	(41.076)
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	-	-	-	-
Maddi Olmayan Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	-	-	-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	(82.690)	226.877	(243.562)	(41.076)
Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar/Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	(24.806)	(117.676)	-	-
- Dönem Vergi Geliri/Gideri	-	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi Geliri/Gideri	(24.806)	(117.676)	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)	(107.496)	109.201	(243.562)	(41.076)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	(15.852.983)	(19.126.629)	369.403.906	229.720.238
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:	(15.852.983)	(19.126.629)	369.403.906	229.720.238
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	-	-
Ana ortaklık payları	(15.852.983)	(19.126.629)	369.403.906	229.720.238

İlişikteki açıklayıcı notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL.") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Sınırlı İncelemekten Geçmiş Cari Dönem	Nodlar	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri/İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler			Birikmiş Karlar		
						Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları			Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Kar/Zararı	Özkaynaklar
						Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Diğer Kazanç/Kayıplar				
01.01.2025 (Dönem Baş)		815.000.000	1.459.830.638	(16.137.212)	942.398.340	(1.087.506)	-	375.893	266.610.057	1.322.264.128	4.789.254.338
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	(107.496)	-	-	1.322.264.128	(1.322.264.128)	-
- Net Dönem Kar Zararı		-	-	-	-	-	-	-	-	(15.852.983)	(15.852.983)
- Emeklilik Planları Aktüeryal Kazanç Kayıpları		-	-	-	-	(107.496)	-	-	-	(15.745.487)	(15.745.487)
30.06.2025 (Dönem Sonu)		815.000.000	1.459.830.638	(16.137.212)	942.398.340	(1.195.002)	-	375.893	1.588.874.185	(15.745.487)	4.773.401.355

Sınırlı İncelemekten Geçmiş Önceki Dönem	Nodlar	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri/İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler			Birikmiş Karlar		
						Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıpları			Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Kar/Zararı	Özkaynaklar
						Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Diğer Kazanç/Kayıplar				
01.01.2024 (Dönem Baş)		815.000.000	1.459.830.638	(16.137.212)	942.398.340	(990.715)	-	-	(335.691.306)	233.225.014	3.097.634.759
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	(243.562)	-	-	233.225.014	(233.225.014)	-
- Net Dönem Kar Zararı		-	-	-	-	-	-	-	-	369.647.468	369.403.906
- Emeklilik Planları Aktüeryal Kazanç Kayıpları		-	-	-	-	(243.562)	-	-	-	369.647.468	369.647.468
30.06.2024 (Dönem Sonu)		815.000.000	1.459.830.638	(16.137.212)	942.398.340	(1.234.277)	-	-	(102.466.292)	369.647.468	3.467.038.665

İlişikteki açıklayıcı notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Sınırlı İncelemeden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2025	Sınırlı İncelemeden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2024
Notlar	30.06.2025	30.06.2024
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	26.500.697	(206.916.586)
Dönem Karı (Zararı)	(15.745.487)	369.647.468
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	(15.745.487)	369.647.468
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler	3.691.925	(135.726.166)
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	940.204	1.290.443
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	950.382	543.675
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	950.382	543.675
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	204.231	915.128
Faiz ve Kur Farkı Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	(41.506)	(7.144.890)
Faiz ve Kur Farkı Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	123.825	8.389.891
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Reeskont Geliri	(2.875.777)	(352.684)
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Reeskont Giderleri	2.997.689	22.811
Vergi (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler	(37.705.651)	-
Parasal kayıp/kazanç	39.302.759	(138.475.412)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	38.554.259	(440.837.888)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	(3.326.401)	39.026.526
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	70.112	(2.235.424)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	23.626.857	(50.255.769)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	(767.850)	(52.984.465)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	(2.036.493)	(234.258.011)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	(599.341)	5.539.817
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	10.918.184	(155.615.386)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	(347.576)	(577.283)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	11.016.767	10.522.107
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	11.016.767	10.522.107
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	-	-
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	26.500.697	(206.916.586)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(1.529.403)	(298.236)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlık Alımlarından Nakit Çıkışları	(1.529.403)	(298.236)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(123.825)	(6.393.430)
Ödenen Faiz	(123.825)	(6.393.430)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	24.847.469	(213.608.252)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ	-	-
Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Enflasyon Etkisi	(329.313)	(55.048.297)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	24.518.156	(268.656.549)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	2.304.324	277.604.236
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	26.822.480	8.947.687

İlişkideki açıklayıcı notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcısıdır.



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

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

Şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'nun 27.07.2023 tarih ve E-12233903-340.02-40139 sayılı izni ardından 15.08.2023 tarihinde yapılan ve 16.08.2023 tarihinde ticaret siciline tescil edilen Genel Kurul kararı ile Esas Sözleşme'sini değiştirerek **Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi** ünvanı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü sonrası Şirket'in fiili faaliyet konusu; "Gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır." şeklinde değişmiştir.

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	30 Haziran 2025		31 Aralık 2024	
	Tutar	Hisse Oranı %	Tutar	Hisse Oranı %
Sinpaş Yapı End. Ve Tic.A.Ş.	249.375.000	30,6	249.375.000	30,6
Deniz Tekstil San. ve Tic. A.Ş.	217.875.000	26,73	217.875.000	26,73
Hürsan Hav. Ür. San. Ve Tic.A.Ş.	47.250.000	5,8	47.250.000	5,8
Derya Baltalı	10.500.000	1,29	10.500.000	1,29
Halka Açık Kısım	290.000.000	35,58	290.000.000	35,58
Sermaye	815.000.000	100,00	815.000.000	100,00
Ödenmemiş Sermaye	-	-	-	-
Toplam	815.000.000	100,00	815.000.000	100,00

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

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

Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla nihai sermayesi 815.000.000 TL olup bu sermaye, her biri 1 TL itibari değerinde 815.000.000 adet paya ayrılmıştır.

Bu paylar;

3.307.500-TL'sına karşılık 3.307.500 adet A Grubu,

2.992.500-TL'sına karşılık 2.992.500 adet B Grubu

808.700.000-TL'sına karşılık 808.700.000 adet C Grubu

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



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Şirket'in kayıtlı merkez adresi:

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

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

Şirket'in şubeleri:

Şirket'in, yurtiçinde veya yurtdışında şubesi bulunmamaktadır.

Şirket'in personelleri:

Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihinde personel sayısı 15 kişidir. (31 Aralık 2024: 15 kişi)

Şirket'in bağlı ortaklığı:

Şirket'in, bağlı ortaklıkları bulunmamaktadır.

Şirket'in Proje ve Faaliyetlerine İlişkin Açıklamalar

a) Sinpaş AquaCity

Denizli İli, Merkez Efendi İlçesi Kayaköy (Bozburun) Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Aquacity 556 ada 10 parsel üzerine inşa edilmiştir. Sinpaş Aquacity A1, B1A, B1B, B2, B3, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, D1, D2, D3, D4, D5, F1 ve F2 olmak üzere toplam 19 adet konut bloğu ve bir adet kulüp evinden oluşmaktadır. F2 blokta, inşai faaliyetler 31.05.2024 tarihi itibarıyla tamamlanarak yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. F2 blokları kule binasıdır.

30.06.2025 itibari ile Sinpaş Aquacity projesinde toplam 76 bağımsız bölüm bulunmakta olup, söz konusu bağımsız bölümlerin dağılımı aşağıda yer almaktadır.

F2 blok hariç diğer bloklarda 19 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

F2 blokta 57 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

F1 blokta 317 nolu Ticari bağımsız bölüm şirket Avm yönetim ofisi olarak kullanmakta olup söz konusu ünite maddi duran varlıklarda sınıflanmıştır.

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



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Aqua Mall AVM

Denizli İli, Merkez Efendi İlçesi Kayaköy (Bozburun) Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Aquacity'in hemen önünde yer alan 556 Ada, 11 nolu parselde üzerine inşa edilmiştir. Aqua Mall AVM 68 adet bağımsız bölümden (dükkan) oluşmaktadır. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla şirkete ait 68 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Şirket ilgili Bağımsız bölümleri kiralamakta ve kira geliri elde etmektedir. Şirket kendisine ait olan bağımsız bölümleri finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri ile ölçümlemekte olup yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde takip etmektedir.

b) Ticari Alanlar

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

c) Arsalar

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

NOT 2 –FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Finansal tabloların onaylanması

Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları 04 Ağustos 2025 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. İlişikteki finansal tabloları değiştirme yetkisine, Şirket'in genel kurulu ve/veya yasal otoriteler sahiptir.

2.1.2 Finansal tabloların hazırlanma esasları

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

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



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

Şirket'in Finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır.

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

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar TMS 29 uyarınca Türk Lirası'nın genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk Lirası'nın 30.06.2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

2.1.3 Ölçüm Esasları

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

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

2.1.4 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

2.1.5 Sunuma ilişkin temel esaslar

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

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
30 Haziran 2025	3132,17	1,0000
31 Aralık 2024	2684,55	1,1667
30 Haziran 2024	2319,29	1,3505

TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur. Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 30 Haziran 2025 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 30 Haziran 2025 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE'de 1 Ocak 2005 tarihinden 31 Aralık 2024 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

2.1.6 Sunuma ilişkin temel esaslar

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

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



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.1.7 Geçerli para birimi ve raporlama para birimi

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

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar TMS 29 uyarınca Türk Lirası'nın genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk Lirası'nın 30.06.2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

2.1.8 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların yeniden düzenlenmesi

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

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar TMS 29 uyarınca Türk Lirası'nın genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk Lirası'nın 30.06.2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Şirket, 30.06.2025 tarihi itibarıyla hazırlanan Finansal durum tablosunu, 31.12.2024 tarihi itibarıyla hazırlanmış finansal durum tablosu ile 01.01.2025-30.06.2025 hesap dönemine ait kar/zarar, kapsamlı gelir, nakit akış ve özkaynak değişim tablolarını ise 01.01.2024-30.06.2024 hesap dönemi ile karşılıklı olarak düzenlemiştir.

2.1.9 İşletmenin Sürekliliği

Şirket'in Finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır.

2.1.10 Konsolidasyon Esasları

Şirket'in konsolidasyona tabi bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

30 Haziran 2025 tarihinde sona eren ara döneme ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

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

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



30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

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

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

TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

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

2.2.1 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar

Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak değişikliklerden herhangi birini erken uygulayan işletmenin diğer değişikliği de erken uygulaması zorunludur.

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

a) 1 Ocak 2025 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar

TMS 21 Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir. Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

b) 30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama" 8 Mayıs 2025 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanmıştır. 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- Kar veya zarar tablosunun yapısı
- İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri için mali tablolarda gerekli açıklamalar
- Genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

Şirket TFRS 18'in finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir

2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

c) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) Tarafından Yayınlanmış Fakat KGK Tarafından Yayınlanmamış Değişiklikler

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

UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart diğer UFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer UFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine UFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. UFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, uygun bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. UFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır.

Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- Halka açık olmayan ya da borsada işlem görmeyen bağlı ortaklık olması ve,
- TFRS'ye uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

UFRS 9 ve UFRS 7'deki Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin Değişiklikler;

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:

- Elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
- Bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

- Nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni açıklamalar eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin açıklamalarda güncellemeler yapılmasıdır.

2.2. Muhasebe politikalarında değişiklikler

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

2.3. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

2.4. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

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

- a) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir.
- b) Şirket, maddi ve maddi olmayan duran varlıklarını doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortisman tabi tutmuştur. Beklenen faydalı ömür kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.
- c) Şüpheli alacak karşılıkları, Şirket yönetiminin bilanço tarihi itibarıyla varolan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememe riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken borçluların geçmiş performansları, piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır.



30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

2.5. Netleştirme / Mahsup

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

2.6 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.6.1 İlişkili taraflar

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

2.6.2 Nakit ve nakit benzerleri

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

2.6.3 Ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar, faiz tahakkuk etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarından değerlendirilmiştir. Şirket'in ödenmesi gereken meblağları tahsil edemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için bir değer düşüklüğü karşılığı oluşturulur. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir. Şirket, finansal tablolarında itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacaklarının değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında TFRS 9 standardında tanımlanan "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulamayı tercih etmiştir. Söz konusu yaklaşım ile Şirket, ticari alacakların belirli sebeplerle değer



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıklarını "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçmektedir. Şirket, ticari alacaklara ilişkin beklenen kredi zararlarının ölçümünde, ticari alacakların vadelerinin aşıldığı gün sayısına bağlı olarak belirli karşılık oranları hesaplanmakta ve söz konusu oranlar her raporlama döneminde gözden geçirilerek, gerektiği durumlarda, revize edilmektedir. Beklenen kredi zarar karşılıklarındaki değişim kar veya zarar tablosunda önemlilik arz etmemesi sebebiyle muhasebeleştirilmemektedir. Her raporlama döneminde hesaplama yapılarak tekrar değerlendirilmektedir.

2.6.4 Stoklar

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

2.6.5 Maddi duran varlıklar

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

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

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

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

Maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

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

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



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksı belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

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

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

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

Kullanım hakkı varlığı ve kira yükümlülükleri

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

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

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

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

Kira ödemeleri kredi maliyetlerindeki oranlar kullanılarak bugünkü değerine indirgenmiştir.



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

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

Diğer haklar:

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

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

2.6.6 Hasılat

Hasılatın muhasebeleştirilmesi için genel model:

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

Aşama 1: Sözleşmenin tanımlanması

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

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



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Aşama 2: Edim yükümlülüklerinin tanımlanması

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

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

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

Aşama 3: İşlem bedelinin belirlenmesi

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

Önemli finansman bileşeni

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

Değişken bedel

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

Aşama 4: İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı

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

Aşama 5: Hasılatın muhasebeleştirilmesi

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

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



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

Sözleşme değişiklikleri

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

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

i) Konut Satış Gelirleri

Şirket inşaa etmiş olduğu gayrimenkullerini (konut) satarak hasılat elde etmektedir. Hasılat, konutların kontrolü müşteriye devredildiğinde kaydedilir. Şirket satış gelirlerini satışlarla ilgili vergileri düştükten sonra net olarak göstermektedir.

ii) Kira Gelirleri

Şirket'in kira gelirleri yatırım amaçlı gayrimenkullerin kiralanmasından elde hasılatlardan oluşmaktadır. Kira gelirleri tahakkuk esasına göre hasılat olarak kayıt edilmektedir.

2.6.7 Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

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

Cari Vergi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.



30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Yine KVK Geçici Madde (1)'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK'da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir. Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarih ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Bununla beraber 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile gayrimenkul yatırım fonları için bu istisnanın uygulama esaslarında değişikliğe gidilmiş ve 1 Ocak 2025 tarihinden geçerli olmak üzere ;

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ("GYO") kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış,
- Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO'ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır.

Söz konusu bu değişikliklere göre belirtilen süre içerisinde ve belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır. Ayrıca KVK madde 32/C'ye, 32 nci ve 32/A maddeleri hükümleri dikkate alınarak hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamaz, hükmü eklenmiştir.

Bu kapsamda Şirket, 1 Ocak 2025 tarihi itibari ile dönem vergi hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan vergi oranı olan %30 oranını kullanacaktır. Şirket'in Genel Kurul kararı sonrası ilgili istisna şartının sağlanarak asgari kurumlar vergisine göre %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda ortaya çıkacak etki, bir sonraki hesap dönemi içerisinde kâr veya zarar tablosunda dönem vergi geliri/(gideri) kalemi altında raporlanır.



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Ertelenmiş Vergi

Ertelenmiş vergi, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan defter değerleri ile vergi matrahında kullanılan değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Aşağıdaki durumlarda meydana gelen geçici farklar için ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmez:

- Bir işletme birleşmesi olmayan ve ne muhasebe karını ne de vergiye tabi kar veya zararı etkilemeyen bir işlem sonucu oluşan varlık veya yükümlülüklerin ilk kayıtlara alınmasında ortaya çıkan geçici farklar,
- Öngörülebilir bir gelecekteki tersine dönmesi muhtemel olmayan ve Şirket' in geri çevirim zamanını kontrol edebildiği bağlı ortaklık, iştirak ve müştereken kontrol edilen işletmelerdeki yatırımlarıyla ilgili geçici farklar

Kullanılmamış geçmiş yıl mali zararları, vergi avantajları ve indirilebilir geçici farklar için ilerideki dönemde bunların mahsup edilmesine yeterli olacak tutarda vergilendirilebilir kar elde edileceğinin muhtemel olması halinde ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir. Vergilendirilebilir kar Şirket'teki her bir bağlı ortaklığa ait iş planlarına göre belirlenir. Ertelenmiş vergi varlıkları her raporlama tarihinde gözden geçirilir ve ileriki dönemde vergiye tabi kar elde etmesinin muhtemel olması halinde bu tutarlarla sınırlı olmak üzere önceden muhasebeleştirilmeyen ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir.

Şirket, ertelenmiş vergi borçlarını ve ertelenmiş vergi varlıklarını, varlıklarının defter değerlerini ne şekilde geri kazanacağı veya borçlarını ne şekilde ödeyeceği ile ilgili raporlama dönemi sonundaki beklentilerinin vergisel sonuçlarıyla tutarlı bir şekilde ölçer. Ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü mahsuplaştırılması sadece belirli şartlar sağlandığında yapılabilir.

Şirket, 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun öncesinde Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

Bununla beraber, yukarda detayları açıklanan değişiklikler dolayısı ile cari yılda ertelenmiş vergi hesaplaması yapılmıştır.

Bu hesaplamada Şirket, yukarda açıklandığı gibi cari vergi hesabında kullanacağı dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30 üzerinden ertelenmiş vergi hesaplamıştır.

Vergi varlık ve yükümlülüklerinde netleştirme

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

2.6.8 Finansal ve diğer borçlar ile borçlanma maliyetleri

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



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Borçlanma maliyetleri

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

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

2.6.9 Finansal Araçlar

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

(i) Sınıflandırılması ve Ölçme - Finansal Varlıklar

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

TFRS 9, finansal varlıklara ilişkin üç temel sınıflandırma kategorisini içermektedir: itfa edilmiş maliyet

(İEM), gerçeğe uygun değer diğer kapsamlı gelir (GUDDKG) ve gerçeğe uygun değer kar veya zarar (GUDKZ). Standart, mevcut TMS 39 standardında yer alan, vadeye kadar elde tutulacak, krediler ve alacaklar ile satılmaya hazır finansal varlık kategorilerini ortadan kaldırmaktadır.

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

(ii) Değer Düşüklüğü - Finansal Varlıklar ve Sözleşme Varlıkları

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

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



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

TFRS 9 uyarınca, zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

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

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

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

2.6.10 Ticari borçlar

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

2.6.11 Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı

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

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

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

	30.06.2025	31.12.2024
Yıllık İskonto Oranı (%)	2,50%	1,90%
Kıdeme hak kazanım olasılığına ilişkin kullanılan oran (%)	100,00%	100,00%

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı, enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir düzenlendiği için, 30 Haziran 2025 tarihinden itibaren geçerli olan 53.919,68 TL tavan tutarı (31 Aralık 2024: 46.655,23) üzerinden hesaplanmaktadır.



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.6.12 Sermaye

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

2.6.13 Bilanço tarihinden sonraki olaylar

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

2.6.14 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış kârı veya zararı olarak muhasebeleştirilir.(Not 9).

NOT 3 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır.

NOT 4 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 5 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	30.06.2025	31.12.2024
Kasa	4.570	25.916
Banka	26.817.910	2.278.408
Vadesiz Mevduat	26.817.910	2.068.687
Diğer Hazır Değerler	-	209.721
Toplam	26.822.480	2.304.324



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 6 – STOKLAR

Şirket'in dönemler itibarıyla kısa vadeli Stokları aşağıda açıklanmıştır:

Hesap Adı	30.06.2025	31.12.2024
Mamuller	732.788.273	760.046.255
Ticari Mallar	4.427.987	796.862
Toplam	737.216.260	760.843.117

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

Şirket'in dönemler itibarıyla uzun vadeli Stokları bulunmamaktadır.

NOT 7 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

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

Hesap Adı	30.06.2025	31.12.2024
Gelecek Aylara Ait Giderler	997.773	1.675.163
Verilen Sipariş Avansları	15.178.984	13.902.253
Toplam	16.176.757	15.577.416

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

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

Hesap Adı	30.06.2025	31.12.2024
Gelecek Aylara Ait Gelirler	333.788	224.598
Alınan Avanslar	28.000	155.857
Toplam	361.788	380.455

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

Hesap Adı	30.06.2025	31.12.2024
Gelecek Yıllara Ait Gelirler	59.533	-
Alınan Avanslar	51.433	92.734
Toplam	110.966	92.734



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8 - İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ

i) İlişkili taraflarla olan hesapların bakiyeleri:

Türü	Firma Adı	30.06.2025	31.12.2024
Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	Deniz Tekstil San. Ve Tic. A.Ş.	-	-
Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	Royal Ev Tekstil Ltd. Şti.	-	-
	Ticari Alacaklar Toplamı	-	-
Kısa Vadeli Ticari Borçlar	Sinpaş GYO A.Ş.	654	45.956
Kısa Vadeli Ticari Borçlar	Arı Finansal Kiralama A.Ş.	-	2.046.796
Kısa Vadeli Ticari Borçlar	Deniz Tekstil San. Ve Tic. A.Ş.	-	294
Kısa Vadeli Ticari Borçlar	Piramid Petrol Tic. Ltd. Şti.	5.789	6.149
	Ticari Borçlar Toplamı	6.443	2.099.195
Uzun Vadeli Diğer Borçlar	Arı Finansal Kiralama A.Ş.	315.066	1.002.992
	Ticari Olmayan Borçlar Toplamı	315.066	1.002.992

ii) İlişkili taraflar ile olan işlemler:

30.06.2025

Alımlar								
	Ticari Mal	Hizmet	Satıştan İade	Kira Giderleri	Finansman Giderleri	Duran Varlık Alımı	Diğer	Toplam
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	-	63.985	-	-	-	-	-	63.985
Royal Ev Tekstil Pazarlama Tic. Ltd. Şti.	-	87.784	-	-	-	-	-	87.784
Sinpaş Gayrimenkul Yat. Ortaklığı A.Ş.	-	545	-	-	-	-	-	545
Piramid Petrol Enerji San. Tic. Ltd. Şti.	-	40.165	-	-	-	-	-	40.165
Deniz Tekstil San. Tic. A.Ş.	-	165.308	-	-	-	-	-	165.308
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	-	588.029	-	-	-	-	-	588.029
Toplam	-	945.816	-	-	-	-	-	945.816

Satımlar								
	Ticari Mal	Hizmet	Vade Farkı	Kira Geliri	Duran Varlık Satımı	İade	Diğer	Toplam
Deniz Tekstil San. Tic. A.Ş.	-	-	-	197.036	-	-	-	197.036
Royal Ev Tekstil Paz. Tic. Ltd. Şti.	-	-	-	106.077	-	-	-	106.077
Toplam	-	-	-	303.113	-	-	-	303.113

30.06.2024

Alımlar								
	Ticari Mal	Hizmet	Satıştan İade	Kira Giderleri	Finansman Giderleri	Duran Varlık Alımı	Diğer	Toplam
Royal Ev Tekstil Pazarlama Tic. Ltd. Şti.	-	63.927	-	-	-	-	-	63.927
Sinpaş Gayrimenkul Yat. Ortaklığı A.Ş.	-	410.940	-	-	-	-	-	410.940
Piramid Petrol Enerji San. Tic. Ltd. Şti.	-	64.660	-	-	-	-	-	64.660
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	-	11.934.120	-	-	-	-	-	11.934.120
Toplam	-	12.473.647	-	-	-	-	-	12.473.647

Satımlar								
	Ticari Mal	Hizmet	Vade Farkı	Kira Geliri	Duran Varlık Satımı	İade	Diğer	Toplam
Deniz Tekstil San. Tic. A.Ş.	-	-	-	195.726	-	-	-	195.726
Royal Ev Tekstil Paz. Tic. Ltd. Şti.	-	-	101.914	-	-	-	-	101.914
Toplam	-	-	101.914	195.726	-	-	-	297.640



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

30.06.2025

Aktif Değer

Hesap Adı	01.01.2025	Değerleme Artışı/(Azalışı)	30.06.2025
Arazi ve Arsalar	3.057.354.840	-	3.057.354.840
Binalar	543.088.313	-	543.088.313
Toplam	3.600.443.153	-	3.600.443.153

31.12.2024

Aktif Değer

Hesap Adı	01.01.2024	Değerleme Artışı/(Azalışı)	31.12.2024
Arazi ve Arsalar	3.017.944.690	39.410.150	3.057.354.840
Binalar	549.514.701	(6.426.388)	543.088.313
Toplam	3.567.459.391	32.983.762	3.600.443.153

NOT 10 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in dönemler itibarıyla Diğer Dönen Varlıkları bulunmamaktadır.

Şirket'in dönemler itibarıyla Diğer Duran Varlıkları aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	30.06.2025	31.12.2024
Devreden KDV	33.052.301	44.069.068
Toplam	33.052.301	44.069.068

NOT 11 – KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

i) Koşullu varlık ve yükümlülükler

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

ii) Pasifte yer almayan taahhütler, ipotek ve teminatlar

Şirket'in dönemler itibarıyla alınan ve verilen teminatları bulunmamaktadır.

iii) Teminat rehin ve ipoteklerin özkaynaklara oranı

Dönemler itibarıyla Şirket'in teminat, rehin ve ipotekleri bulunmamaktadır.



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

iv) *Aktif değerlerin toplam sigorta tutarı*

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

Hesap Adı	30.06.2025	31.12.2024
Stokların Sigorta Tutarı	257.649.230	235.522.663
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Sigorta Tutarı	401.525.000	468.474.999
Aktif Değerlerin Toplam Sigorta Tutarı	659.174.230	703.997.662

NOT 12 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal Risk Yönetimi Amaçları ve Politikaları

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

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

Yabancı Para Riski

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

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

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



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Dönemler itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur:

Döviz Pozisyonu Tablosu

Cari Dönem 30.06.2025					
	TL Karşılığı	USD	EURO	GBP	Diğer
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	-	-	-	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)	-	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	-	-	-	-	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)	-	-	-	-	-
14. Ticari Borçlar	669.189	16.850	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yük.	-	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)	669.189	16.850	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	669.189	16.850	-	-	-
19. Bilanço dışı Türev Araçlarının Net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yük. Tutarı	-	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(669.189)	(16.850)	-	-	-
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	669.189	16.850	-	-	-
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-
23. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Döviz Pozisyonu Tablosu

Cari Dönem 31.12.2024					
	TL Karşılığı	USD	EURO	GBP	Diğer
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	1.799	51	-	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	1.799	51	-	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)	-	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	1.799	51	-	-	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)	-	-	-	-	-
14. Ticari Borçlar	594.473	16.850	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yük.	-	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)	594.473	16.850	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	594.473	16.850	-	-	-
19. Bilanço dışı Türev Araçlarının Net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yük. Tutarı	-	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(592.674)	(16.799)	-	-	-
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	596.272	16.901	-	-	-
22. Döviz Hedge'i için Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-
23. Döviz Yükümlülüklerin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu**Cari Dönem 30.06.2025**

	Kar / Zarar		Özkaynak	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Dolarının TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	66.919	(66.919)	66.919	(66.919)
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	66.919	(66.919)	66.919	(66.919)
EURO' nun TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
4- EURO Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-	-	-
5- EURO Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	-	-	-	-
GBP 'nin TL Karşısında ortalama % 10 değer değişimi halinde;				
7- Diğer Döviz Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-	-	-
8- Diğer Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
9- Diğer Döviz Varlıkları Net Etki (4+5)	-	-	-	-
TOPLAM	66.919	(66.919)	66.919	(66.919)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu**Cari Dönem 31.12.2024**

	Kar / Zarar		Özkaynak	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Dolarının TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	59.627	(59.627)	59.627	(59.627)
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	59.627	(59.627)	59.627	(59.627)
EURO' nun TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
4- EURO Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-	-	-
5- EURO Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	-	-	-	-
GBP 'nin TL Karşısında ortalama % 10 değer değişimi halinde;				
7- Diğer Döviz Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-	-	-
8- Diğer Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
9- Diğer Döviz Varlıkları Net Etki (4+5)	-	-	-	-
TOPLAM	59.627	(59.627)	59.627	(59.627)



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Kredi Riski

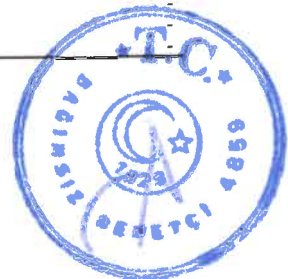
Kredi riski, karşılıklı ilişki içinde olan taraflardan birinin bir finansal araca ilişkin olarak yükümlülüğünü yerine getirememesi sonucu diğer tarafın finansal açıdan zarara uğraması riskidir. Şirket, kredi riskini belli taraflarla yapılan işlemleri sınırlandırarak ve ilişkide bulunduğu tarafların güvenilirliğini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

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

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

CARİ DÖNEM 30.06.2025	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Nakit ve Nakit Benzerleri
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	18.959.686	-	420.490	26.817.910	26.822.480
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	18.959.686	-	420.490	26.817.910	26.822.480
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	253.167	-	273.299	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(253.167)	-	(273.299)	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

ÖNCEKİ DÖNEM 31.12.2024	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Nakit ve Nakit Benzerleri
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer		
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	18.335.594	-	171.734	2.068.687	2.304.324
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	18.630.974	-	490.602	2.068.687	2.304.324
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	295.380	-	318.869	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(295.380)	-	(318.869)	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Likidite Riski

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

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

30.06.2025

	Defter Değeri	Nakit Çıkışlar Toplamı	3 Aydan Kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 Yıldan Uzun
Ticari Borçlar	2.127.547	2.338.358	2.338.358	-	-	-
Diğer Borçlar	3.647.829	3.647.829	3.647.829	-	-	-
Toplam	5.775.376	5.986.187	5.986.187	-	-	-

31.12.2024

	Defter Değeri	Nakit Çıkışlar Toplamı	3 Aydan Kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 Yıldan Uzun
Ticari Borçlar	5.771.174	5.977.660	5.977.660	-	-	-
Diğer Borçlar	5.684.322	5.684.322	5.684.322	-	-	-
Toplam	11.455.496	11.661.982	11.661.982	-	-	-

Faiz Riski

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

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

Fiyat Riski

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



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Sermaye Yönetimi

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

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

Şirket'in genel stratejisi önceki dönemden bir farklılık göstermemektedir.

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

	30.06.2025	31.12.2024
Toplam borçlar	9.532.917	14.198.280
(-) Nakit ve nakit benzerleri	26.822.480	2.304.324
Net borç	36.355.397	16.502.604
Toplam özsermaye	4.773.401.355	4.789.254.338
Kullanılan sermaye	4.809.756.752	4.805.756.942
Net borç/kullanılan sermaye oranı	0,76%	0,34%

Rayiç Değer

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

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

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

Finansal Varlıklar

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

Finansal Yükümlülükler

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



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 13 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

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

Finansal Varlıklar

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

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir.

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

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

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

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

30.06.2025	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller				
Arsa	-	3.057.354.840	-	3.057.354.840
Binalar	-	543.088.313	-	543.088.313
Toplam	-	3.600.443.153	-	3.600.443.153
31.12.2024	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller				
Arsa	-	3.057.354.840	-	3.057.354.840
Binalar	-	543.088.313	-	543.088.313
Toplam	-	3.600.443.153	-	3.600.443.153



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Finansal Yükümlülükler

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

NOT 14 - PAY BAŞINA KAZANÇ

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

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Hissedarlara ait net kar	(15.745.487)	1.322.264.128
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi	815.000.000	815.000.000
Hisse başına kazanç (TL)	(0,0193)	1,6224

NOT 15 – BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 16 – NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)’NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirket’in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla kâr veya zarar tablosunda raporlanan “Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)” kalemi aşağıda belirtilen parasal/parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanmaktadır:

PARASAL OLMAYAN KALEMLER	
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	30.06.2025
Stoklar	90.891.324
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	514.541.153
Maddi Duran Varlıklar	3.001.339
Peşin Ödenmiş Giderler	3.491.189
Sermaye Düzeltmesi Farkları	(325.097.198)
Geri Alınmış Paylar (-)	2.306.177
Pay İhraç Primleri/İskontoları	(134.678.624)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birkmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	155.416
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(53.719)
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	(227.066.814)
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri	(1.047.484)
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)	(73.557.240)



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

-EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		30 Haziran 2025 (TL)	31 Aralık 2024 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	-	-
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)	4.337.659.413	4.361.286.270
C	İştirakler	Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		445.274.859	442.166.348
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	4.782.934.272	4.803.452.618
E	Finansal Borçlar	Md.31	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	315.066	1.002.993
İ	Özkaynaklar	Md.31	4.773.401.355	4.789.254.338
	Diğer Kaynaklar		9.217.851	13.195.287
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	4.782.934.272	4.803.452.618

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		30 Haziran 2025 (TL)	31 Aralık 2024 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	-	-
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirakler	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-	-
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	-	-



BATI EGE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Hesaplama	Asgari/ Azami Oran		Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
K/D	Azami % 10	1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/e	K/D	0,00%
(B+A1)/D	Asgari %51	2	(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a), b)	(B+A1)/D	90,69%
(A+C-A1)/D	Azami % 49	3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	0,00%
(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	0,00%
B2/D	Azami % 20	5	Atıl tutulan arsa / araziler	Md.24/(c)	B2/D	0,00%
C2/D	Azami % 10	6	İşletmecisi Şirkete iştirak	Md.28/1(a)	C2/D	0,00%
(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	7	Borçlanma sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	0,01%
(A2-A1)/D	Azami % 10	8	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2-A1)/D	0,00%
(L/D)	Azami % 10	9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	(L/D)	0,00%





Merkez, Merkez Mah. Ayazma Cad.
Papirus Plaza No:37 Kat:6
34406 Kağıthane/İstanbul
Tel.: +90 212 951 02 47
Fax: +90 212 951 02 48
www.arsendenetim.com