

**BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ**  
**01.01.2025 – 31.12.2025 DÖNEMİ**  
**YILLIK FAALİYET RAPORU**

**1- GENEL BİLGİLER**

Raporun Ait Olduğu Dönem : 01.01.2025- 31.12.2025  
Ticaret unvanı : BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ  
Ticaret Sicili Numarası : 499931-5  
Merkez Adresi : Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad. 1B Blok No:3B İç Kapı No:21 Sarıyer İstanbul  
Telefon : 212 444 24 20  
Fax : 212 400 00 09

**A- ŞİRKETİN ORGANİZASYON, SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI**

a)- Sermayesi : 695.613.909,00  
b)- Ortaklık Yapısı : Anonim

PAY SAHİBİNİN ADI, SOYADI/ÜNVANI	İKAMETGAH ADRESİ	HİSSE ADEDİ	SERMAYE TUTARI (TL)
1- İBRAHİM HALİL BABACAN	Basıncıköy Mahallesi Emre Sokak No:21/9 Bakırköy /İstanbul	54	375.631.511,00
2-Mehmet BABACAN	Kumköy (Kilyos) Mah. Mare Negro Kordon Boyu Sk. No:12 Sarıyer İstanbul	46	319.982.398,00

c)- Hesap Dönemi İçinde Meydana Gelen Değişiklikler:

Cari hesap dönemi içerisinde hisse yapısında değişiklik yoktur.

**BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
Ayazağa Mah. Azerbaycan Cad.  
1B Blok No: 3 B İç Kapı No: 21 Sarıyer / İSTANBUL  
Maslak V.D. 1601849071 Tic.Sic.No: 499931-5  
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09

## B- İMTİYAZLI PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

- a)- İmtiyazlı Pay Miktarı (Varsa) :1.- TL  
b)- İmtiyazlı Payların Oy Haklarına İlişkin Açıklama: İmtiyazlı paylarımız bulunmamaktadır.

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

- a)- Şirketin Yönetim Organı: Bir adet yönetim kurulu üyesinden oluşan Yönetim Kurulu'dur. 29.12.2023 tarihli sicil gazetesinde seçilmiştir.

Yönetim Kurulu Başkanı : İbrahim Halil BABACAN

- b)- Şirketin Üst Düzey Yöneticileri :

Unvanı Adı Soyadı  
İbrahim Halil BABACAN Yönetim Kurulu Başkanı

- c)- Personel Sayısı :33

D- VARSA; Şirket genel kurulunca verilen izin çerçevesinde yönetim organı üyelerinin şirketle kendisi veya başkası adına yaptığı işlemler ile rekabet yasağı kapsamındaki faaliyetleri hakkında bilgiler.  
Şirket yönetim kurulu üyelerimizin şahısları adına kayıtlı bulunan gayrimenkullerin kat karşılığı verilmesi veya bünyelerinde kayıtlı bulunan gayrimenkullerin satışı konusunda kendilerine herhangi bir rekabet sınırlaması getirilmemiştir.

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

Sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi mali menfaatlerin toplam tutarları: Yönetim kurulu üyelerine huzur hakkı ödemesi yoktur.

## 3- ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Yapılan Araştırma Geliştirme çalışmaları;  
Şirket araştırma geliştirmeleri kapsamında herhangi bir harcama yapmamıştır.

## 4-ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

- a) Şirketin ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler:  
Şirketimizin stratejik hedefleri doğrultusunda, ilgili hesap döneminde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) statüsüne dönüşüm sürecine yönelik önemli adımlar atılmıştır. Bu kapsamda; portföy yapısının GYO mevzuatına uygun hale getirilmesi, kurumsal yönetim ilkelerine uyumun güçlendirilmesi, şeffaflık ve hesap verebilirlik düzeyinin artırılması amacıyla gerekli organizasyonel ve yapısal düzenlemeler gerçekleştirilmiştir.  
GYO dönüşüm süreci çerçevesinde, şirket varlıklarının değerlendirme çalışmaları yapılmış, portföyün yeniden yapılandırılması ve gelir getirci gayrimenkullerin artırılması yönünde stratejik kararlar alınmıştır. Ayrıca, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri doğrultusunda gerekli başvuru ve uyum süreçleri yürütülmüş olup, bu dönüşümün şirketin kurumsallaşma düzeyine ve yatırımcı nezdindeki güvenilirliğine önemli katkı sağlaması hedeflenmektedir.

- b) Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü:  
İç kontrol sistemi; organizasyon yapısı, görev tanımları, yetki ve sorumluluk dağılımı ile prosedür ve talimatlar çerçevesinde işletilmektedir. İç denetim çalışmaları kapsamında; süreçlerin etkinliği, iç kontrol sisteminin yeterliliği ve mevzuata uyumu değerlendirilmekte, tespit edilen hususlara düzenli olarak gözden geçirmekte ve Yönetim Kurulu'na raporlamaktadır.

- c) Şirketin doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler: Şirketin herhangi bir iştiraki bulunmamaktadır.

- d) Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler: Şirketin iktisap ettiği kendisine ait herhangi bir payı bulunmamaktadır.
- e) Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar: Şirketimizin 2025 yılı mali verilerinin denetimi Erdal AKGÜN Mali Müşavir. Tarafından yapılmıştır.
- f) Şirket aleyhine açılmış, mali durumu ve faaliyetleri etkileyebilecek nitelikteki davalara ilişkin bilgiler: Şirket aleyhine açılan dava tutarı 1.552.690 TL olup, şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyecek nitelikte önemli bir davası bulunmamaktadır.
- g) Kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler: 2025 Yılı hedeflerine ulaşılmıştır.
- h) Yıl içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmışsa, toplantının tarihi, toplantıda alınan kararlar ve buna ilişkin yapılan işlemlerde dâhil olmak üzere olağanüstü genel kurula ilişkin bilgiler: Olağanüstü Genel Kurul Yapılmamıştır.
- i) Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler: Şirketin yıl içerisinde bağış yardım ve sosyal sorumluluk projeleri içerisinde 750.000 TL harcaması mevcuttur.
- j) Şirketler topluluğuna bağlı bir şirketse; hâkim şirketle, hâkim şirkete bağlı bir şirketle, hâkim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve geçmiş faaliyet yılında hâkim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan tüm diğer önlemler Şirketler topluluğuna bağlı bir şirket değiliz.

## 5-FİNANSAL DURUM

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

Şirketimiz 2025 yılını 381.155.270 TL Zarar ile kapatmıştır. Aktif toplamı 6.482.171.613 TL olup karşılığında 3.139.826.572 -TL tutarında Öz Kaynak bulunmaktadır.

Şirketin 40.149.522 TL tutarında Sabit Kıymetleri olup bu kıymetler için 5.360.427 TL tutarında amortisman ayrılmıştır.

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

	2025
Dönem Karı / (Zararı)	- (337.152.729)
Dönem Karı Vergi ve Yasal Yük.	- (44.002.541)
Dönem Net Karı / (Zararı)	- (381.155.270)

- c) Şirketin sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri: Yıl içerisinde Şirketimizin sermayesi karşılıksız duruma düşmemiş ve şirketimizde borca batıklık durumu ile ilgili olarak herhangi bir pozisyon oluşmamıştır.
- d) Varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler: Şirketin finansal yapısı şirket işlerimizi yürütmek için yeterli bulunduğundan herhangi bir ek önlem düşünülmemiştir.
- e) Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler ve kâr dağıtım yapılmayacaksa gerekçesi ile dağıtılmayan kârın nasıl kullanılacağına ilişkin öneri:

Kar payı dağıtımı gerçekleştirilmemiştir. Şirketin kar payı dağıtımı yapmasında finansal açıdan herhangi bir olumsuz neden yoktur. Karın dağıtılması veya dağıtılmayıp şirket bünyesinde değerlendirilmesi konusunda genel kurulun alacağı kararlar doğrultusunda hareket edilecektir.

#### 6- RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- Varsa şirketin öngörülen risklere karşı uygulayacağı risk yönetimi politikasına ilişkin bilgiler, Şirket inşaat alanında faaliyet göstermektedir. Çalışmakta olduğumuz sektörün kendi sektörel risklerinden dolayı All-risk sigorta yaptırılmaktadır.
- Oluşturulmuşsa riskin erken saptanması ve yönetimi komitesinin çalışmalarına ve raporlarına ilişkin bilgiler, Riskin erken saptanması ile ilgili olarak İş güvenliği uzmanları ile çalışılmaktadır.
- Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, kârlılık, borç/öz kaynak oranı ve benzeri konularda ileriye dönük riskler.

#### 7- DİĞER HUSUSLAR

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve ortakların, alacaklıların ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların haklarını etkileyebilecek nitelikteki özel önem taşıyan olaylara ilişkin açıklamalar; Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirketten alacakları olan ortakların ve üçüncü kişilerin alacaklarını etkileyecek olumsuz herhangi bir gelişme olmamıştır.
- İlave bilgiler;  
Bu rapor; Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından 28.08.2012 tarih ve 28395 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup aşağıda isimleri yazılı şirketin yönetim kurulu üyeleri tarafından imzalanarak onaylanmıştır.

**BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.**  
**Yönetim Kurulu Başkanı**  
1B İbrahim Halil BABACAN  
Maslak V.D. 1601849071 Tic.Sic.No: 499931-5  
Tel: 0212 444 24 20 Fax: 0212 400 00 09