

**BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME
ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR
VE ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Eren Bağımsız Denetim A.Ş.
Maslak, Eski Büyükdere Cad.
No.14 Kat :10
34396 Sarıyer / İstanbul, Turkey

BBCN Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.
Genel Kurulu'na

T +90 212 373 00 00
F +90 212 291 77 97
www.grantthornton.com.tr

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

BBCN Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin ("Şirket") 31.12.2025 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31.12.2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

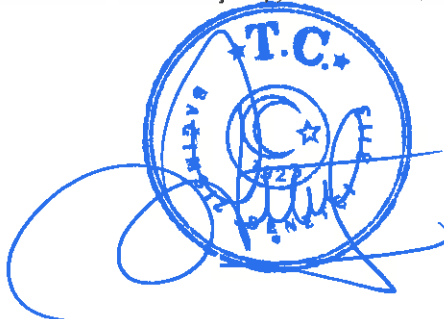
Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin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

3. Diğer Husus

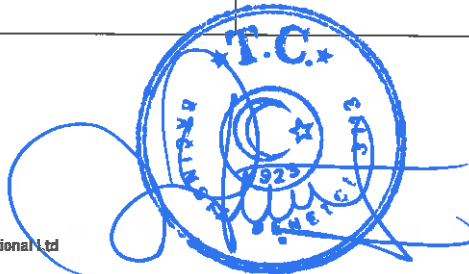
Şirket'in 31.12.2024 ve 31.12.2023 tarihinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal tablolar başka bir bağımsız denetçi tarafından denetlenmiş olup 08.08.2025 tarihli bağımsız denetçi raporunda "Olumlu Görüş" verilmiştir.

4. Kilit Denetim Konuları

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



Kilit Denetim Konuları	Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
<p>Stoklar ve değerlemesi</p> <p>Dipnot 2 ve 8’de belirtildiği üzere, Şirket stoklarını maliyet bedeli ile gerçeğe uygun değerden düşük oranıyla muhasebeleşirmektedir. 31.12.2025 tarihi itibarıyla Şirket’in kısa ve uzun vadeli toplam stoklarının değeri 5.102.377.667 TL’dir.</p> <p>31.12.2025 tarihi itibarıyla, Şirket’in stokları arsalar ve geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerine ilişkin maliyetler ile tamamlanan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır.</p> <p>Şirket’in toplam aktifinde önemli bir kalem olması ve hesap bakiyesini oluşturan satın alım ve diğer maliyetlerin muhasebeleştirilme esasları göz önünde bulundurulduğunda proje stokları tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak ele alınmıştır.</p>	<p>Denetimimiz sırasında stoklar ve değerlemesine ilişkin aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:</p> <ul style="list-style-type: none">- Stoklara dahil edilen maliyetlerin ilgili dönemlerde kayıtlara alınmalarının test edilmesi,- Tamamlanan projeler ile devam eden projelere ilişkin maliyetlerin doğru sınıflandırılıp sınıflandırılmadığının değerlendirilmesi,- Stokların net gerçekleştirilebilir değerlerinin test edilmesi,- Stok değerlemesine ilişkin uygulanan muhasebe politikalarının önceki dönemle uygunluğunun değerlendirilmesi,- Proje bazında tutulan stok maliyet tablolarının örnekleme yoluyla fatura, sözleşme ve ödeme belgeleri ile doğrulanması.
<p>Enflasyon Muhasebesinin Uygulanması</p> <p>Dipnot 2’de açıklandığı üzere, Şirket’in fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası) 31.12.2025 tarihi itibarı ile yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile Şirket, “TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” standardı uygulanmıştır.</p> <p>TMS 29’a uygun olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait finansal bilgiler, Türk Lirası’nın genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzeltilmiş ve sonuç olarak, 31.12.2025 tarihine göre Türk Lirası’nın satın alma gücü cinsinden sunulmuştur.</p> <p>TMS 29’un yönergelerine uygun olarak, Şirket, enflasyona duyarlı finansal tabloları hazırlamak için Türkiye tüketici fiyat endekslerini kullanmıştır. Enflasyon düzeltmesi için uygulanan prensipler, Dipnot 2’de açıklanmıştır.</p> <p>TMS 29’un Şirket’in raporlanan sonuçları ve finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında, yüksek enflasyon muhasebesi bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.</p>	<p>Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir:</p> <ul style="list-style-type: none">- Finansal raporlamadan sorumlu yönetimle görüşüp, TMS 29’un uygulanması sırasında dikkate alınan prensipler, parasal olmayan hesapların belirlenmesi ve tasarlanan TMS 29 modelleri üzerinde yapılan testler hakkında incelemeler yapılmıştır,- Hesaplamaların tamlığı ve doğruluğunu sağlamak amacıyla kullanılan girişler ve endeksler test edilmiştir,- TMS 29 uyarınca yeniden düzenlenen finansal tablo ve ilgili finansal bilgiler kontrol edilmiştir,- Enflasyon muhasebesi uygulanmış finansal tablolarda ve ilgili dipnot açıklamalarında verilen bilgilerin TMS 29 açısından yeterliliği değerlendirilmiştir.



Kilit Denetim Konuları	Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
<p>Yatırım amaçlı gayrimenkuller ve değerlemesi</p> <p>Dipnot 2 ve 11’de belirtildiği üzere, Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmektedir. 31.12.2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam değeri 545.647.382 TL’dir.</p> <p>31.12.2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri ekli finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır.</p> <p>Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Şirket’in toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p>	<p>Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir:</p> <ul style="list-style-type: none">- Şirket yönetimi tarafından görevlendirilen gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının yetkinliklerinin ve tarafsızlıklarının değerlendirilmesi,- Değerleme şirketleri tarafından yapılan hesaplamalarda ve düzenlenen raporlarda kullanılan değerlendirme yöntemlerinin uygunluğunun değerlendirilmesi,- Şirket yönetiminin faydalandığı değerlendirme uzmanlarının gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde kullanılan tahmin ve varsayımların (iskonto ve kapitalizasyon oranları, emsal kiralar) değerlendirilmesi için bağımsız dış uzmanların çalışmalarına dahil edilmesi,- İndirgenmiş Nakit Akımları (“İNA”) yöntemiyle yapılan değerlemelerde kullanılan tahmini kira artış oranları, tahmini doluluk oranları, tahmini karlılık gibi temel değişkenlerin uygunluğunun değerlendirilmesi,- Duyarlılık analizleriyle değerlendirme sonuçlarının kabul edilebilir aralıkta olup olmadığını değerlendirilmesi,- Değerleme raporlarında yapılan hesaplamaların yeniden hesaplama yapılarak doğruluğunun ve finansal tablolara yansıtılacak değer artışlarının kontrol edilmesi.
<p>Ertelenmiş vergi hesaplamasında kullanılan vergi oranı</p> <p>31.12.2025 tarihi itibarıyla Şirket henüz gayrimenkul yatırım ortaklığı (GYO) statüsünde olmamakla birlikte, rapor tarihi itibarıyla ticaret sicildeki tescil sürecinin de tamamlanmasıyla GYO statüsüne geçmiş bulunmaktadır.</p> <p>7524 sayılı Kanun ile 01.01.2025 itibarıyla, GYO’ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50’sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Aksi durumda, kurumlar vergisi oranı %30 olarak uygulanacaktır. Bu kapsamda Şirket’in 2026 yılında GYO statüsüne geçmiş olduğu dikkate alınarak, 31.12.2025 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesabında %30’luk vergi oranı kullanılmıştır.</p> <p>Şirket’in ertelenmiş vergi yükümlülüğü hesaplamasına ilişkin açıklamalar Not 23’te yer almaktadır.</p>	<p>Denetimimiz sırasında söz konusu ertelenmiş vergi hesaplaması ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:</p> <ul style="list-style-type: none">- Ertelenmiş vergi hesaplamasının TMS 12’de yer alan aşağıdaki hususlar da dikkate alınarak incelenmesi;• Raporlama dönemi sonu itibarıyla yürürlükte olan veya yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi oranlarının (ve vergi kanunlarının) dikkate alındığının kontrol edilmesi,• Karın dağıtılması ve dağıtılmamasına ilişkin farklı vergi oranlarının söz konusu olduğu hallerde karın dağıtılmadığı durumdaki vergi oranının kullanıldığının kontrol edilmesi,- Finansal tablo dipnotlarında yer alan açıklamaların TFRS’lere uygunluğunun kontrol edilmesi. <p>Ertelenmiş vergi hesaplamasına ilişkin olarak gerçekleştirdiğimiz çalışmalar neticesinde önemli ilave bir hususa rastlanmamıştır.</p>

5. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

6. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüphecilikimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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



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

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

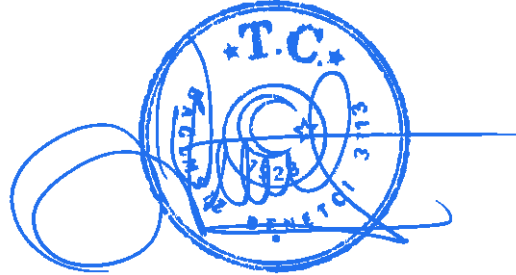
B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 01.01.-31.12.2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürüttüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Gül Şahin'dir.

İstanbul, 27.02.2026

Eren Bağımsız Denetim A.Ş.
Member Firm of Grant Thornton International



Gül Şahin
Sorumlu Denetçi

Eski Btıyıkdere Caddesi,
Reşitpaşa Mahallesi,
Park Plaza, No: 14, Kat: 10
Maslak-Sarıyer / İstanbul

BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER

FİNANSAL DURUM TABLOLARI

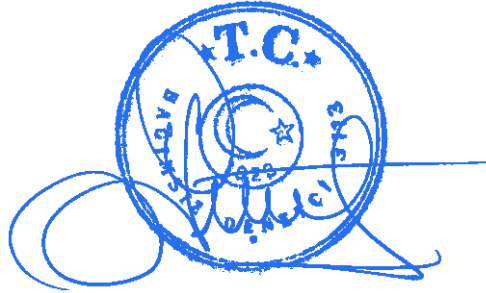
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

NAKİT AKIŞ TABLOLARI

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

NOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....
NOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....
NOT 3	İŞLETME BİRLEŞMELERİ.....
NOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....
NOT 5	FİNANSAL BORÇLAR.....
NOT 6	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....
NOT 7	DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....
NOT 8	STOKLAR.....
NOT 9	DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....
NOT 10	ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....
NOT 11	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....
NOT 12	KULLANIM HAKLARI VARLIKLARI, MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....
NOT 13	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....
NOT 14	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA KAPSAMINDA BORÇLAR.....
NOT 15	KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR.....
NOT 16	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....
NOT 17	SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....
NOT 18	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....
NOT 19	GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAARLAMA GİDERLERİ.....
NOT 20	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....
NOT 21	YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER.....
NOT 22	FİNANSMAN GİDERLERİ VE GELİRLERİ.....
NOT 23	GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL).....
NOT 24	PAY BAŞINA KAZANÇ.....
NOT 25	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....
NOT 26	BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....
NOT 27	NET PARASAL KAZANÇ (KAYIP).....
NOT 28	FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR.....

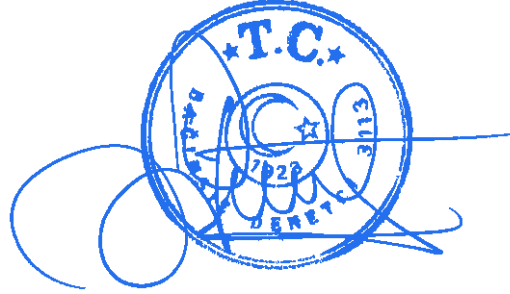


BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız	Bağımsız	Bağımsız
		Denetim'den Geçmiş 31.12.2025	Denetim'den Geçmiş 31.12.2024	Denetim'den Geçmiş 31.12.2023
VARLIKLAR				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	927.827.175	1.020.791.111	1.057.174.763
Ticari Alacaklar		60.408.463	5.346.912	--
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,16	20.422.855	361.038	114.773.653
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	20.208.348	15.214.755	--
Diğer Alacaklar				
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	427.371	695.783	--
Stoklar	8	653.334.954	881.262.424	942.401.110
Peşin Ödenmiş Giderler	10	5.741.756	3.941.114	--
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	23	494.026	169.813	--
Diğer Dönen Varlıklar	9	166.789.402	113.799.272	--
		5.554.344.438	4.990.240.757	2.035.481.004
DURAN VARLIKLAR				
Stoklar	8	4.464.205.127	3.972.848.859	1.476.019.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	545.647.382	602.363.877	559.462.004
Kullanım Hakkı Varlıkları	12	8.496.965	--	--
Maddi Duran Varlıklar	12	34.644.429	17.091.800	--
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12	144.666	220.845	--
Peşin Ödenmiş Giderler	10	501.205.869	397.715.376	--
		6.482.171.613	6.011.031.868	3.092.655.767
TOPLAM VARLIKLAR				

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

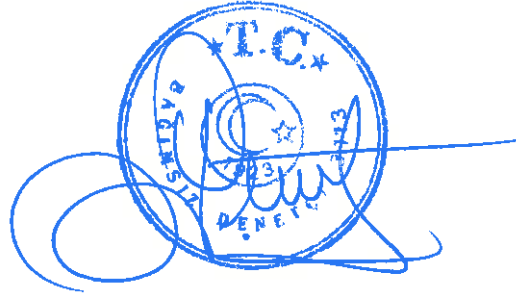


BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetim'den Geçmiş 31.12.2025	Bağımsız Denetim'den Geçmiş 31.12.2024	Bağımsız Denetim'den Geçmiş 31.12.2023
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	586.544.038	824.323.569	40.962.187
Diğer Finansal Yükümlülükler	5	437.904.914	381.575.279	--
Ticari Borçlar		3.207.216	--	--
- İlişkili Tarafalara Ticari Borçlar	6,16	98.605.316	253.133.488	34.801.293
- İlişkili Olmayan Tarafalara Ticari Borçlar	6	31.073.247	166.199.006	--
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	3.019.085	2.055.652	--
Diğer Borçlar				--
- İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar	7	8.409.847	2.178.092	--
Ertelemiş Gelirler	10	36.252	13.938.968	--
Kısa Vadeli Karşılıklar				--
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15	687.152	233.278	--
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	15	3.601.009	5.009.806	6.160.894
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	2.755.801.003	1.665.580.279	759.979.193
Diğer Finansal Yükümlülükler	5	54.877.968	81.196.896	--
Ticari Borçlar		6.161.076	--	--
- İlişkili Tarafalara Ticari Borçlar	6,16	--	--	321.091.732
Diğer Borçlar				--
- İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar	16	692.119.339	17.547	--
Ertelemiş Gelirler	10	1.544.172.990	1.170.444.106	--
Uzun Vadeli Karşılıklar				--
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	1.476.626	882.540	--
Ertelemiş Vergi Yükümlülüğü	23	456.993.004	413.039.190	438.887.461
ÖZKAYNAKLAR				
Ödenmiş Sermaye	17	3.139.826.572	3.521.128.020	2.291.714.387
Sermaye Düzeltme Farkları	17	695.613.909	695.613.909	188.742.860
Sermaye Avansı		469.413.967	469.413.967	167.944.785
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	17	--	--	116.830.296
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer		438.839.228	438.839.228	--
Kapsamlı Gelirler veya Giderler				--
- Diğer Kazanç/Kayıplar	17	(146.178)	--	--
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları		1.917.260.916	1.903.367.300	1.818.628.939
Net Dönem Karı/Zararı		(381.155.270)	13.893.616	(432.493)
TOPLAM KAYNAKLAR		6.482.171.613	6.011.031.868	3.092.655.767

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

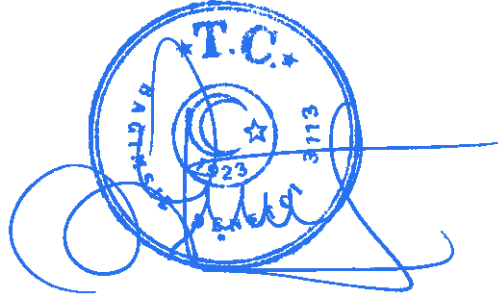


BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR
VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız	Bağımsız	Bağımsız
		Denetim'den Geçmiş 01.01. - 31.12.2025	Denetim'den Geçmiş 01.01. - 31.12.2024	Denetim'den Geçmiş 29.12. - 31.12.2023
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER				
Hasılat	18	143.608.259	50.827.714	--
Satışların Maliyeti (-)	18	(227.927.471)	(61.138.691)	--
BRÜT KAR/ZARAR		(84.319.212)	(10.310.977)	--
Genel Yönetim Giderleri (-)	19	(60.161.808)	(48.552.818)	(119.912)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	19	(16.110.972)	(9.272.062)	--
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	8.266.884	4.309.365	--
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	20	(18.661.256)	(3.334.862)	(29.978)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		(170.986.364)	(67.161.354)	(149.890)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	21	8.283.697	43.158.907	--
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	21	(39.952.690)	--	--
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/(ZARARI)		(202.655.357)	(24.002.447)	(149.890)
Finansman Giderleri (-)	22	(287.848.872)	(238.614.590)	(270.476)
Finansman Gelirleri	22	3.240.203	2.952.155	--
Net Parasal Kazanç/Kayıp	27	150.111.297	201.244.463	--
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		(337.152.729)	(58.420.419)	(420.366)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) / Geliri		(44.002.541)	72.314.035	(12.127)
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	23	(44.002.541)	72.314.035	(12.127)
DÖNEM KARI/(ZARARI)		(381.155.270)	13.893.616	(432.493)
Pay Başına Kazanç				
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç / Kayıp		(54,794)	1,997	(0,229)
DİĞER KAPSAMLI GELİR/GİDER :				
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar				
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	15	(194.904)	--	--
- Ertelenmiş Vergi Gideri (-)/Geliri	23	48.726	--	--
DİĞER KAPSAMLI GELİR/ (GİDER)		(146.178)	--	--
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		(381.301.448)	13.893.616	(432.493)

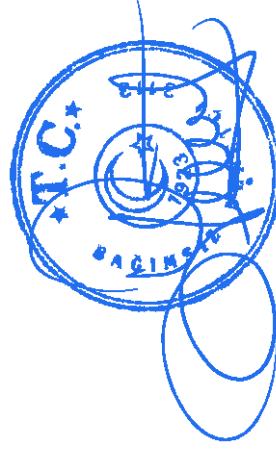
Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Sermaye Avansı	Pay İhrac Primleri/İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm	Birlikmiş Karlar		
							Geçmiş Yıllar Karı/(Zararları)	Net Dönem Karı/(Zararı)	
29.12.2023		188.742.860	167.944.785	--	--	--	1.818.628.939	--	2.175.316.584
Sermaye Avansı		--	--	116.830.296	--	--	--	--	116.830.296
Toplam Kapsamlı Gelir/(Gider)		--	--	--	--	--	--	(432.493)	(432.493)
Dönem Karı / (Zararı)		--	--	--	--	--	--	(432.493)	(432.493)
31.12.2023		188.742.860	167.944.785	116.830.296	--	--	1.818.628.939	(432.493)	2.291.714.387
01.01.2024		188.742.860	167.944.784	116.830.296	--	--	1.818.628.939	(432.493)	2.291.714.386
Transferler		--	--	--	--	--	(432.493)	432.493	--
Sermaye Artışı		271.257.140	174.256.155	(116.830.296)	--	--	(328.682.999)	--	--
Ortak Kontrolle Tabii İşletme Birleşmelerinin Etkisi		235.613.909	127.213.028	--	438.839.228	--	413.853.853	--	1.215.520.018
Toplam Kapsamlı Gelir/(Gider)		--	--	--	--	--	--	13.893.616	13.893.616
Dönem Karı / (Zararı)		--	--	--	--	--	--	13.893.616	13.893.616
31.12.2024		695.613.909	469.413.967	--	438.839.228	--	1.903.367.300	13.893.616	3.521.128.020
01.01.2025		695.613.909	469.413.967	--	438.839.228	--	1.903.367.300	13.893.616	3.521.128.020
Transferler		--	--	--	--	--	13.893.616	(13.893.616)	--
Toplam Kapsamlı Gelir/(Gider)		--	--	--	--	(146.178)	--	(381.155.270)	(381.155.270)
Dönem Karı / (Zararı)		--	--	--	--	(146.178)	--	(381.155.270)	(381.155.270)
Diğer Kapsamlı Gelir / (Gider)		--	--	--	--	(146.178)	--	--	(146.178)
- Aktüaryel Kazanç/(Kayıplardaki Değişim)		--	--	--	--	(146.178)	--	--	(146.178)
31.12.2025		695.613.909	469.413.967	--	438.839.228	(146.178)	1.917.260.916	(381.155.270)	3.139.826.572

Ekki muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

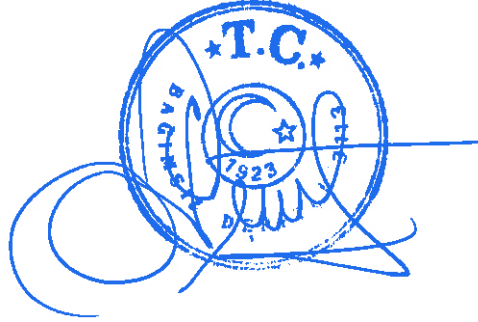


BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31.12.2025 tarihi itibarıyla satım alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetim'den Geçmiş 01.01.- 31.12.2025	Bağımsız Denetim'den Geçmiş 01.01.- 31.12.2024	Bağımsız Denetim'den Geçmiş 29.12.2023 - 31.12.2023
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI				
Dönem Karı/Zararı		336.483.935	184.941.560	(116.830.296)
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(381.155.270)	13.893.616	(432.493)
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		398.070.246	(65.000.282)	(2.044.515)
Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	12	8.241.038	1.197.932	--
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler				
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	15	1.329.574	1.269.252	(2.056.642)
-Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	15	(1.408.797)	(55.634.131)	--
Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler				
- Faiz Gideri	22	287.848.872	220.992.885	--
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/Kazançları İle İlgili Düzeltmeler	11	56.716.495	(42.901.873)	--
Parasal Kazanç/(kayıp)		(263.348)	(117.610.313)	--
Vergi Gideri/Geliri İle İlgili Düzeltmeler	23	43.767.212	(72.314.034)	12.127
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		320.106.342	236.218.039	(114.353.288)
Stoklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	8	(263.428.798)	(106.194.925)	--
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	(6.832.793)	14.551.559	--
İlişkili Taraflardan Alacaklardaki Artışla İlgili Düzeltmeler	16	(20.061.817)	90.015.104	(114.773.654)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	268.412	(791.460)	--
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	6	(135.125.759)	185.511.803	--
İlişkili Taraflara Borçlardaki Azalış İle İlgili Düzeltmeler	16	537.573.620	6.587.304	420.366
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	16	6.231.755	2.482.314	--
Diğer Cari/Dönen Varlıklardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler	10	(52.990.130)	(76.527.663)	--
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	10	359.826.168	140.004.760	--
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	15	963.433	2.055.652	--
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	9	(106.317.749)	(21.476.410)	--
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		337.021.318	185.111.373	(116.830.296)
Kıdem Ödemeleri		(164.444)	--	--
Vergi Ödemeleri/İadeleri	22	(372.939)	(169.813)	--
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(21.638.945)	(18.446.929)	--
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları	12	(21.638.945)	(18.510.578)	--
İşletme Birleşmelerinden Kaynaklanan Nakit Girişleri	3	--	63.649	--
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(261.045.382)	(160.412.469)	116.830.296
Borçlanmalara İlişkin Nakit Girişleri, Çıktıları (Net)	5	30.010.707	37.841.596	--
Kullanım Hakkı Varlıklarına İlişkin Nakit Çıktıları		(3.207.217)	--	--
Ödenen Faiz	22	(287.848.872)	(198.254.065)	--
D.YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCENAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		53.799.608	6.082.162	--
E. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ENFLASYON ETKİSİ		1.261.942	(735.250)	--
F. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ		55.061.550	5.346.912	--
G. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		5.346.912	--	--
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		60.408.463	5.346.912	--

Ekli muhasebe politikaları ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

BBCN Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin (Şirket) kuruluşu Babacan Grup Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin 29.12.2023 tarihinde kısmi bölünmesi neticesiyle gerçekleşmiştir. Şirket'in kuruluş sermayesi 188.742.860 TL'dir.

Şirket'in statüsü gayrimenkul yatırım ortaklığına ("GYO") dönüşüncüye kadar başlıca faaliyet konusu konut, işyeri, yol, köprü, baraj, su, kanalizasyon işleri, çevre düzenlemesi ve benzeri inşaatları doğrudan doğruya yapmak veya bu konularda müteahhitlik olarak taahhütte girmek suretiyle başkalarına yaptırmaktadır.

Şirket, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na (GYO) dönüşümüne izin verilmesi talebiyle Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") başvurmuş ve 23.01.2026 tarihli 2026/4 sayılı bültende açıklandığı üzere "Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." unvanlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin esas sözleşme değişikliklerine izin verilmesi talebi olumlu karşılanmıştır. Şirket'in SPK tarafından GYO'ya dönüşümü ile ilgili onaylanan esas sözleşme değişiklikleri, 23.02.2026 tarih ve 11528 numaralı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanmış ve unvanı Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değişmiştir. GYO statüsünü elde ettikten sonra, Şirket'in başlıca faaliyet konusu gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır.

Not 3'te detaylı açıklandığı üzere 30.05.2024 tarihi itibarıyla B Grup Yapı A.Ş.'ye ait varlık ve yükümlülüklerinin bir kısmı kısmi bölünme yolu ile Şirket'e devrolmuştur. İlişkili taraflardan B Grup Yapı A.Ş., 28.12.2016 tarihinde Yönelik İnşaat Ticaret A.Ş. (Malik) ile yapmış olduğu "İnşaat Yapımı ve Hasılat Paylaşım Sözleşmesi (Asıl sözleşme)" ile edinmiş olduğu Beylikdüzü/İstanbul'da bulunan 18.472 m2 büyüklüğündeki arsa üzerinde 138.370 m2 inşaat alanı olan, toplam 862 daire, 139 ofis ve işyerinden oluşan konut projesi geliştirmiştir. 30.05.2024 tarihinde gerçekleşen kısmi bölünme işleminin akabinde yapılan 19.07.2024 tarihli "Gelir paylaşımı Sonrası Kat Karşılığı Üçüncü Tadil Sözleşmesi" ile B Grup Yapı A.Ş. projenin yükleniciliğini BBCN Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'ye devretmiştir. Söz konusu tadil sözleşmesine göre projenin 31.12.2026 tarihinde tamamlanması planlanmaktadır.

Şirket'in merkez ofisi, "Ayazağa Mah., Azerbaycan Cad., 1 B Blok, No: 3b, İç Kapı No:21, Sarıyer/ İstanbul" adresinde kayıtlıdır. Şirket'in 31.12.2025 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 33 kişidir (31.12.2024: 21).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

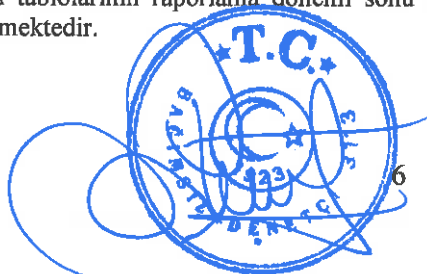
2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) 23.11.2023 tarihinde TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" kapsamı ve uygulamasına yönelik açıklama yapmış bulunmaktadır. Türkiye Finansal Raporlama Standartları uygulayan işletmelerin 31.12.2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini belirtmiştir.

Finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar, fonksiyonel para biriminin genel satın alma gücündeki değişiklikler için yeniden düzenlenmiştir ve sonuç olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama standardı uyarınca raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir.

TMS 29, finansal tablolar da dahil olmak üzere, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan her işletmenin finansal tablolarına uygulanır. Bir ekonomide yüksek enflasyonun mevcut olması durumunda TMS 29 uyarınca, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin finansal tablolarının raporlama dönemi sonu itibarıyla geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmesini gerektirmektedir.



BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2025 tarihi itibarıyla Türk lirasının genel satın alma gücündeki değişikliklerle ilgili olarak TMS 29 ("Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Mali Raporlama") şartlarına göre düzeltme yapılmıştır. TMS 29 şartları, yüksek enflasyonun bulunduğu ekonomide tedavülde bulunan para birimi cinsinden hazırlanan mali tabloların bu para biriminin bilanço tarihinde geçerli olan alım gücünden sunulmasını ve daha önceki dönemlerdeki oluşan tutarların da aynı şekilde yeniden düzenlenmesini gerektirmektedir. TMS 29 uygulamasını gerektiren zorunluluklardan biri, %100'e yaklaşan veya %100'ü aşan üç yıllık bileşik enflasyon oranıdır.

Endeksleme işlemi Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen katsayı kullanılarak yapılmıştır. 01.01.2005 tarihinden bu yana cari ve önceki dönemlere ait finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
31.12.2025	3.513,87	1,00000	%211
31.12.2024	2.684,55	1,30892	%291
31.12.2023	1.859,38	1,44379	%268

Şirket'in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

TL cinsinden hazırlanmış cari dönem olmayan finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.

Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 ve TMS 2 hükümleri uygulanmıştır.

Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.

"Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.

Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kaybı hesabına kaydedilmiştir.

2.1.2 Netleştirme/Mahsup

İçerik ve tutar itibarıyla önem arz eden her türlü kalem, benzer nitelikte dahi olsa, finansal tablolarda ayrı gösterilir. Önemli olmayan tutarlar, esasları ve fonksiyonları açısından birbirine benzeyen kalemler itibarıyla toplanarak gösterilir. İşlem ve olayların özünün mahsubu gerekli kılması sonucunda, bu işlem ve olayların net tutarların üzerinden gösterilmesi veya varlıkların değer düşüklüğü indirildikten sonraki tutarları üzerinden izlenmesi, mahsup edilmeme kuralının ihlali olarak değerlendirilemez.

2.1.3 İşletmenin sürekliliği

Şirket'in finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır.

2.1.4 İşlevsel ve raporlama para birimi

Şirket'in finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (işlevsel para birimi) ile sunulmuştur. İşletmenin finansal durumu ve faaliyet sonucu, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablo için raporlama para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.



BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.1.5 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların yeniden düzenlenmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Şirket'in cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden düzenlenir veya sınıflandırılır.

2.1.6 Finansal tabloların hazırlanış şekli

İlişikteki yıl sonu finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13.06.2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlara uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca ilişikteki finansal tablolar KGK tarafından 03.07.2024 tarihinde yayımlanan TFRS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

31.12.2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 01.01.2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS")/TFRS ve TMS/TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

31.12.2025 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

31.12.2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 01.01.2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a) 01.01.2025 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

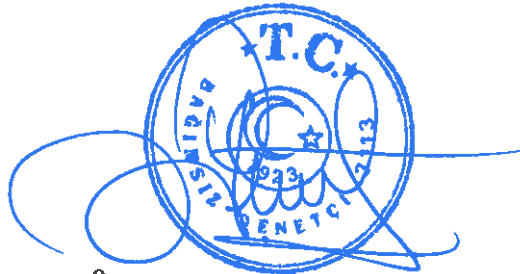
TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Mayıs 2024'te KGK, TMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin takas edilebilirliğinin olup olmadığı nasıl değerlendirileceği ile para biriminin takas edilebilirliğinin olmadığı durumda geçerli kurun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığı için geçerli kur tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin diğer para birimiyle takas edilememesinin işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Değişiklikler uygulandığında, karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez.

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

b) 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.



BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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.

Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

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 muhasebeleştirilmesini sağlayan bir model getirmektedir. TFRS 17'de, uygulama maliyetlerini azaltmak, sonuçların açıklanmasını ve geçiş sürecini kolaylaştırmak amacıyla çeşitli değişiklikler yapılmıştır. Karşılaştırmalı bilgilere ilişkin yapılan değişiklik kapsamında, TFRS 7 ve TFRS 9'u aynı anda ilk kez uygulayan işletmelerin, finansal varlıklarına ilişkin karşılaştırmalı bilgileri sunarken söz konusu finansal varlıklara TFRS 9'un sınıflandırma ve ölçüm hükümleri daha önce uygulanmış gibi sunmalarına izin verilmektedir.

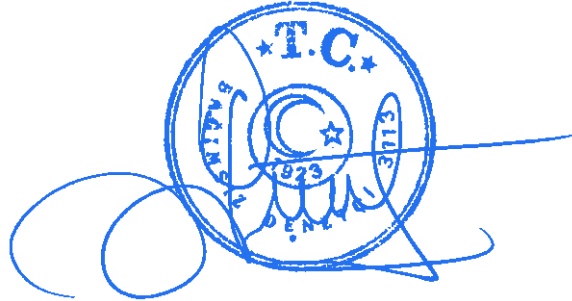
KGK tarafından yapılan duyuru ile standardın zorunlu yürürlük tarihi 01.01.2026 veya sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir. Bununla birlikte, sigorta, reasürans ve emeklilik şirketleri için TFRS 17'nin zorunlu uygulama tarihi resmî olarak 01.01.2027'ye ertelenmiştir.

Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

Ağustos 2025'te KGK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin sona erme tarihinde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin sona erme tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile sınırsız sorumluluk doğurmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için TFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Söz konusu değişiklik, 01.01.2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama döneminde yürürlüğe girecektir. İşletmelerin, finansal varlıkların sınıflandırılması ile bununla ilgili açıklamalara yönelik değişiklikleri erken uygulaması ve diğer değişiklikleri sonrasında uygulaması mümkündür. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapılmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanacaktır.

Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.



BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

KGK, Ağustos 2025'te "Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler" değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, kendi için kullanım istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir. Değişiklik, 01.01.2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. Erken uygulamaya izin verilmekte olup erken uygulama durumunda bu husus dipnotlarda açıklanır. Kendi için kullanım hükümleriyle ilgili olarak yapılan açıklığa kavuşturmalar geriye dönük olarak uygulanır, ancak riskten korunma muhasebesine izin veren hükümler ilk uygulama tarihi ya da sonrasında tanımlanan yeni riskten korunma ilişkilerine ileriye yönelik uygulanır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

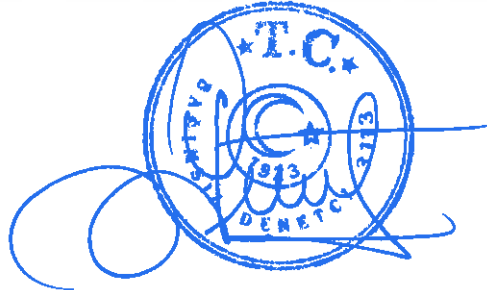
KGK Mayıs 2025'te, TMS 1'in yerini alan TFRS 18 Standardını yayımlamıştır. TFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan işlemlere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber TMS 7, TMS 8 ve TMS 34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir. TFRS 18 ve ilgili değişiklikler 01.01.2027 tarihinde ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecektir. Bununla birlikte, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 18 geriye dönük olarak uygulanacaktır.

Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Ağustos 2025 tarihinde KGK, belirli işletmeler için, TFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan TFRS 19'u yayımlamıştır. Aksi belirtilmedikçe, TFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer TFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde TFRS'lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme TFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir. TFRS 19, 01.01.2027 tarihi ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girmekle birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu Standardın erken uygulanması tercih edildiğinde, bu husus dipnotlarda açıklanır. Bu Standardın ilk kez uygulandığı ilk raporlama döneminde (yıllık ya da ara dönem), karşılaştırmalı dönem için sunulan açıklamaların, TFRS 19 uyarınca cari dönemde yer verilen açıklamalar ile uyumlu hale getirilmesi gerekir.

Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.



BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

KGK tarafından, Eylül 2025'te "TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler-Cilt 11", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerecek şekilde yayınlanmıştır:

- TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – TFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, TFRS 1'de yer alan ifadeler ile TFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.

- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: TFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilmesinde değişikliğe gidilmiş ve TFRS 13'e referans eklenmiştir.

- TFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının TFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla TFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, işlem bedeline yapılan referansın kaldırılması amacıyla TFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.

- TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – "Fiili vekilin" belirlenmesi: TFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.

- TMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi: Daha önceki değişikliklerle "maliyet yöntemi" ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.3 Değişen muhasebe politikalarının etkileri

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Şirket sunduğu finansal tablolarında birbiriyle tutarlı muhasebe politikaları uygulamıştır. Şirket'in cari dönem içerisinde muhasebe politika ve tahminlerinde gerçekleşen önemli değişiklikleri bulunmamaktadır.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Nakit ve nakit benzeri değerler

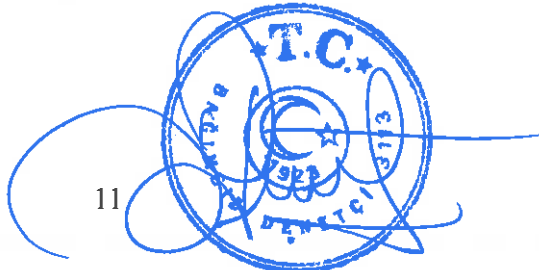
Nakit ve nakit benzeri değerler, eldeki nakit, banka mevduatları ile tutarı belirli, nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan orijinal vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

İlişkili taraflar

(a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Şirket ile ilişkili sayılır:

Söz konusu kişinin,

- (i) Şirket üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) Şirket üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) Şirket'in veya Şirket'in bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.



BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

- b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Şirket ile ilişkili sayılır:
- (i) İşletme ve Şirket'in aynı grubun üyesi olması halinde.
 - (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
 - (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
 - (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
 - (v) İşletmenin, Şirket'in ya da Şirket ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Şirket'in kendisinin böyle bir plânın olması halinde, sponsor olan işverenler de Şirket ile ilişkilidir.
 - (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
 - (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

Faiz gelir ve giderleri

Faiz gelir ve giderleri, etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Yabancı para işlemleri

Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövizde dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan TCMB döviz alış kurları üzerinden TL'ye çevrilmiştir. Dövizde dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur kazancı veya zararları, kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır. 31.12.2025 tarihi itibarıyla ABD doları işlemlerinde kullanılan dönem sonu kuru 42,8457, avro işlemlerinde kullanılan dönem sonu kuru ise 50,2859 TL'dir (31.12.2024: 1 ABD doları 35,2803 TL, 1 EUR 36,7362 TL, 31.12.2023: 1 ABD doları 29,4382 TL, 1 EUR 32,5739 TL).

Ticari alacaklar

Şirket tarafından bir alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar ertelenmiş finansman gelirinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, faiz tahakkuk etkisinin çok büyük olmaması durumunda, orijinal fatura değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Şirket, finansal tablolarında itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen, önemli bir finansman bileşeni içermeyen, ticari alacaklarının değer düşüklüğü hesaplamalarında TFRS 9 Standardı'nda yer alan "basitleştirilmiş yaklaşım"ı uygulamayı tercih etmiştir.

01.01.2018 tarihinden önce yürürlükte olan TMS 39, "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" Standardı'nda yer alan "gerçekleşen kredi zararları modeli" yerine TFRS 9, "Finansal Araçlar" Standardı'nda "beklenen kredi zararları modeli" tanımlanmıştır. Beklenen kredi zararları, finansal araçların, beklenen ömürleri boyunca oluşması muhtemel kredi zararlarının, geçmiş istatistiklere göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile, Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek esas faaliyetlerden diğer gelirlere kaydedilir.



BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Halihazırda veya yakın bir gelecekte üzerinde konut inşaatı yapılması öngörülen arsalar, stoklar içerisinde değerlendirilmiştir. Bilanço tarihi itibarıyla satışının bir yıldan daha uzun sürmesi beklenen stoklar, duran varlıklar altında sınıflandırılmıştır.

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar 31.12.2025 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden birikmiş amortismanın düşülmesi suretiyle gösterilmektedir. Amortisman, maddi duran varlıkların değerleri üzerinden faydalı ömürleri esas alınarak doğrusal amortisman yöntemi ile ayrılmaktadır.

Söz konusu varlıkların tahmini faydalı ömürlerini gösteren maddi duran varlık amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	Yıllar
Döşeme ve demirbaşlar	5

Bir varlığın kayıtlı değeri, varlığın geri kazanılabilir değerinden daha yüksekse, karşılık ayırmak suretiyle kayıtlı değer geri kazanılabilir değerine indirilir. İndirilen karşılık tutarı, oluştuğu dönemde kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna gider olarak dâhil edilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan kâr veya zarar, net finansal durum tablosu değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması ile belirlenir ve câri dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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 muhasebeleştirilirler. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştuğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilirler.

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.

Özellikli bir yatırım amaçlı gayrimenkulün alımı, inşası veya üretimi sırasında ortaya çıkan borçlanma maliyetleri aktifleştirilir, söz konusu aktifleştirme, varlık tamamlanana kadar devam eder. Şirket, gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştirmemektedir. Bu maliyetler gerçekleştirildikçe kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Gayrimenkule ilişkin "bakım ve onarım" harcamaları oluştuğu dönemde gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun değer tespitinde, aktif piyasa fiyatı gerekli görülen durumlarda spesifik olarak söz konusu varlığın, yapısal özellikleri, koşulları ve konumu göz önünde bulundurularak değiştirilebilir. Bu bilginin olmadığı durumlarda, Şirket indirgenmiş nakit akım yöntemi gibi alternatif değerlendirme yöntemlerine başvurmaktadır. Şirket makul ölçülere göre hesaplanmış bir dizi gerçeğe uygun değer tahmini arasından en güvenilir tahmini yapabilmek için söz konusu farklılıkları oluşturan koşulları dikkate alır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, gayrimenkulün geliştirilmesi veya maliyetinin artırılmasına yönelik gelecekteki yatırım harcamalarını ve söz konusu harcamalardan gelecekte elde edilecek yararları yansıtmaz.



BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına transferi veya bu sınıftan transferi sadece ve sadece kullanımında bir değişiklik olduğu zaman yapılır, aşağıdaki şartlar gerçekleştiğinde transfer gerçekleştirilir:

- Yatırım amaçlı gayrimenkulden sahibi tarafından kullanılan gayrimenkule transferi amacıyla, sahibi tarafından kullanılmasına başlanması;
- Yatırım amaçlı gayrimenkulden stoklara transfer için satış amacıyla, geliştirilmeye başlanması;
- Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkulden yatırım amaçlı gayrimenkule transferi amacıyla, sahibi tarafından kullanılmasına son verilmesi veya
- Stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer için, bir başkasına faaliyet kiralaması suretiyle kiralamanın başlaması

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkulünü stoklara transferinin ancak ve ancak kullanımında bir değişiklik olduğu zaman gerçekleştirir, anılan kullanım değişikliğinin kanıtı ise geliştirme yaptıktan sonra satmak amacıyla geliştirme faaliyetinin başlamasıdır. Şirket yatırım amaçlı gayrimenkulünü herhangi bir geliştirme yapmadan elden çıkarmaya karar verirse, gayrimenkulü finansal durum tablosundan çıkarana kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaya devam eder ve stok olarak dikkate almaz. Benzer şekilde, Şirket mevcut bir yatırım amaçlı gayrimenkulünü, ileride de yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanmaya devam etmek amacıyla yeniden geliştirmeye başlaması durumunda, bu gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kalır ve yeniden geliştirme sürecinde sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak yeniden sınıflandırılmaz.

Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında TMS 16'ya göre yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeri olacaktır.

Sahibi tarafından kullanılmakta olan bir gayrimenkul, gerçeğe uygun değer esasından gösterilen yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüştüğü tarihe kadar amortismanına tabi tutulur ve oluşan değer düşüklüğü zararı finansal tablolara yansıtılır. Şirket, TMS 16'ya göre hesaplanmış olan gayrimenkulün defter değeri ile gerçeğe uygun değeri arasında bu tarihte meydana gelecek farklılığı ise yine TMS 16'ya göre yapılmış bir yeniden değerlendirme gibi işleme tabi tutar. Başka bir deyişle:

- (a) Gayrimenkulün defter değerinde meydana gelen azalma, kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir. Ancak, ilgili gayrimenkul için önceki dönemlerde oluşmuş yeniden değerlendirme fazlasının bulunması durumunda, söz konusu azalma yeniden değerlendirme fazlası hesabından mahsup edilir, kalan kısım ise kapsamlı gelire yansıtılır.
- (b) Defter değerinde meydana gelen artış aşağıda belirtildiği gibi işleme tabi tutulur:
 - (i) Artış, bu gayrimenkul için daha önce meydana gelmiş değer düşüklüğü zararı varsa bu zararı ortadan kaldırdığı için, önceki dönemlerde zarar yazılmış kısma eşitlenene kadar, kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir. Kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilen tutar, defter değerini, değer düşüşlerinin hiç muhasebeleştirilmemesi durumundaki (birikmiş amortisman sonrası) değerine getirmek için gereken tutardan fazla olamaz.
 - (ii) Artışın geri kalan kısmı diğer kapsamlı gelire, yeniden değerlendirme fazlası olarak eklenir. Yatırım amaçlı gayrimenkul ilerde elden çıkarılırken, özkaynak kısmına ilave edilmiş olan yeniden değerlendirme fazlası dağıtılmamış kârlara transfer edilebilir. Yeniden değerlendirme fazlası, dağıtılmamış kârlara kâr veya zarar aracılığıyla aktarılamaz.

Stoklardan, gerçeğe uygun değer esasından izlenecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferlerde, stokların satılmasında uygulanan işlem uygulanır.

Stoklardan, gerçeğe uygun değer esasından izlenecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan bir transferde; gayrimenkulün transfer tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile daha önce belirlenmiş olan defter değeri arasındaki fark kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir.

14



BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, bilgisayar programları ve diğer tanımlanabilir hakları içerir. 31.12.2025 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden gösterilir ve iktisap edildikleri tarihten sonraki 5 yılı geçmeyen bir süre için tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi ile itfa edilirler. Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir tutarlarına indirilir. Değer düşüklüğü tutarı, oluştuğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna gider olarak dâhil edilir.

Ticari borçlar

Ticari borçlar gerçekleşmiş mal ve hizmet alımları ile ilgili faturalanmış ya da faturalanmamış tutarları ihtiva etmekte olup, indirgenmiş net değerleri ile taşınmaktadır.

Finansal varlıklar

Şirket, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyet bedeli" yöntemi ile muhasebeleştirilen finansal varlıklar ile "gerçeğe uygun değeri kâr veya zarara yansıtılan" veya "gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan" finansal varlıklar olarak üç sınıfta muhasebelemektedir. Sınıflandırma, finansal varlıklardan faydalanma amaçlarına göre belirlenen iş modeli ve beklenen nakit akışları esas alınarak yapılmaktadır. Şirket yönetimi, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar.

(a) İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar

Şirket yönetiminin "sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etme iş modeli"ni benimsediği ve sözleşme şartlarının belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içerdiği, sabit veya belirli ödemeleri olan, aktif bir piyasada işlem görmeyen ve türev araç olmayan finansal varlıkları, "itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar" olarak sınıflandırılır. Vadeleri finansal durum tablosu tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise dönen varlıklar, 12 aydan uzun ise duran varlıklar olarak sınıflandırılırlar. İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar, finansal durum tablosunda "ticari alacaklar", "diğer alacaklar" ve "nakit ve nakit benzerleri" kalemlerini içermektedir.

(b) Değer düşüklüğü

01.01.2018 tarihinden önce yürürlükte olan TMS 39, "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" standardında yer alan "gerçekleşen kredi zararları modeli" yerine TFRS 9, "Finansal Araçlar" standardında "beklenen kredi zararları modeli" tanımlanmıştır. Beklenen kredi zararları, bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca kredi zararlarının olasılıklarına göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir. Beklenen kredi zararlarının hesaplanmasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

Finansal olmayan varlıklar

Şirket, her raporlama tarihinde finansal olmayan varlıkların varlıklarının defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirmektedir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilmektedir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanmaktadır.

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Kullanımdaki değer hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akışları, paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilmektedir.

Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının, defter değerinden daha az olması durumunda, varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilmektedir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları kâr veya zararda muhasebeleştirilmektedir.



BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatları

Tanımlanan fayda planı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Şirket'in bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır. 23.05.2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değişikliğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır.

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. TFRS, belirli fayda planları dahilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir.

Finansal tablolarda, Şirket öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel olarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

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. 31.12.2025 tarihli karşılığın hesaplamasında kullanılan kıdem tazminat tavan tutarı 53.919,68 TL (tarihi değerleri ile- 31.12.2024: 41.828,42 TL ,31.12.2023:23.489,83 TL) kullanılmıştır.

Tanımlanan katkı planı

Şirket, Sosyal Sigortalar Kurumu'na zorunlu olarak sosyal sigortalar primi ödemektedir. Şirket'in bu primleri ödediği sürece başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk ettikleri dönemde personel giderlerine yansıtılmaktadır.

Hasılat

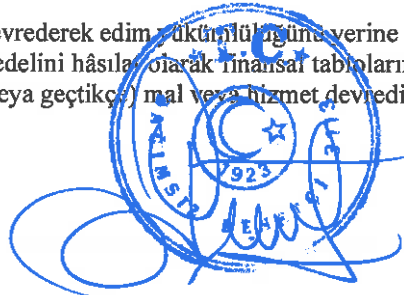
Şirket, 01.01.2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15, "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebelemektedir.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi,
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması,
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi.

Şirket, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir.

Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Şirket bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder. Mal veya hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) mal veya hizmet devredilmiş olur.



BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Şirket, satışı yapılan mal veya hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- a) Şirket'in mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b) müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c) mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- d) müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- e) müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Şirket sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hâsılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hâsılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

Gayrimenkulün satışı

Satılan gayrimenkulün, riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumda, tapu devri gerçekleştiğinde, gelir oluşmuş sayılır. Gelir, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, kiralama süresi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Eğer Şirket'in kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

Hizmet gelirleri

Hizmet satışından doğan gelir, ölçülebilir bir tamamlanma derecesine ulaştığı zaman oluşmuş sayılır. Yapılan anlaşmadan elde edilen gelirin güvenilir bir şekilde ölçülemediği durumlarda gelir, katılan giderlerin geri kazanılabilecek tutarı kadar kabul edilir.

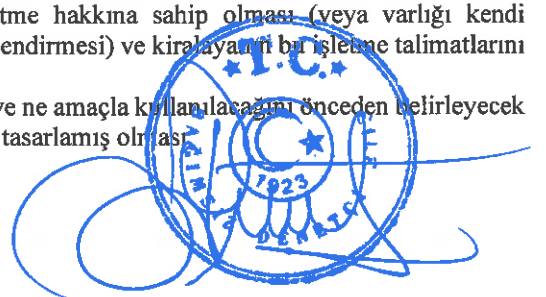
Faiz gelirleri

Tahsilatın şüpheli olmadığı durumlarda tahakkuk esasına göre gelir kazanılmış kabul edilir.

Kiralamalar

Eğer bir sözleşme, sözleşmede tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını, belirli bir süre için ve belirli bir bedel karşılığında devredilmesi halini düzenliyorsa, bu sözleşmenin bir kiralama sözleşmesi niteliği taşıdığı ya da bir kiralama işlemi içerdiği kabul edilir. Şirket, bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama sözleşmesi niteliği taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Şirket, sözleşmede tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devredip devretmediğini değerlendirirken aşağıdaki koşulları göz önünde bulundurur:

- a) Kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan, açık veya zımni şekilde tanımlanabilir bir varlık bulunması,
- b) Kiracının, kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakınına elde etme hakkının olması,
- c) Kiracının, kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığın kullanımını yönetme hakkının olması. Aşağıda sayılan hallerde, kiracının kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığı yönetme hakkına sahip olduğu kabul edilmektedir;
 - i. Kiracının, kullanım süresi boyunca varlığı işletme hakkına sahip olması (veya varlığı kendi belirlediği şekilde işletmeleri için başkalarını yönlendirmesi) ve kiralayana fiili işleme talimatlarını değiştirme hakkının bulunmaması veya,
 - ii. Kiracının, kullanım süresi boyunca varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağını önceden belirleyecek şekilde varlığı (ya da varlığın belirli özelliklerini) tasarlamış olması.



BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Sözleşmenin bu şartları sağlaması halinde Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına bir kullanım hakkı varlığı ve bir kira yükümlülüğü yansıtır.

Kullanım hakkı varlığı

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

- a) Kullanım hakkı varlığı olarak kayıtlara alınacak kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- b) Kullanım hakkı varlığı olarak kayıtlara alınan kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarından, kiralama ile ilgili tüm kiralama teşvikleri indirimleri,
- c) Kiralama ile ilgili olarak, kullanım hakkı varlığı olarak kayıtlara alınacak ve kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarına ilave edilecek Şirket tarafından katlanılan tüm doğrudan maliyetler ve
- d) Kiracının, kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığın sökülmesi ve taşınmasıyla, yerleştirildiği alanın restorasyonu ya da tanımlı varlığın kiralama hüküm ve koşullarının gerektirdiği duruma getirilmesine ilişkin restorasyonu ile ilgili olarak Şirket tarafından katlanılacak tahmini maliyetler de ilk ölçüm tutarına ilave edilir.

Şirket maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

- a) Birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve,
- b) Kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer.

Şirket, kullanım hakkı varlığını amortismanına tabi tutarken "TMS 16 Maddi Duran Varlıklar" standardında yer alan amortisman hükümlerini uygular. Kullanım hakkı varlığının değer düşüklüğüne uğramış olup olmadığını belirlemek ve belirlenen herhangi bir değer düşüklüğü zararını muhasebeleştirmek için "TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü" standardını uygular.

Kira yükümlülüğü

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, Şirket kira yükümlülüğünü o tarihte gerçekleşmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak; zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise kiracının alternatif borçlanma faiz oranı kullanılarak iskonto edilir.

Şirket'in kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil olan ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte gerçekleşmemiş olan kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşur:

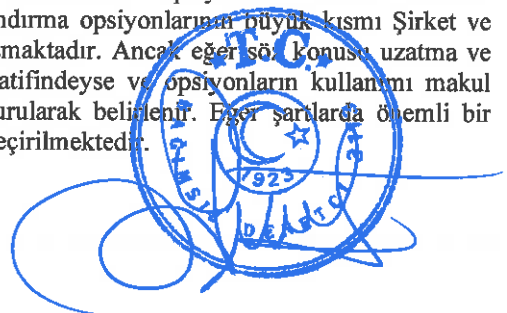
- a) Sabit ödemelerden her türlü kiralama teşvik alacaklarının düşülmesiyle elde edilen tutar,
- b) Bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan kira ödemeleri,
- c) Kiralama süresinin kiracının kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Şirket, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- a) Kayıtlı değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır,
- b) Kayıtlı değerini, yapılmış olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır ve,
- c) Kayıtlı değerini, varsa yeniden değerlendirmeleri ve yeniden yapılandırmaları yansıtacak şekilde yeniden ölçer. Şirket, kira yükümlülüğünün yeniden ölçüm tutarını, kullanım hakkı varlığında düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtır.

Uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları

Kiralama yükümlülüğü, sözleşmelerdeki uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları dikkate alınarak belirlenmektedir. Sözleşmelerde yer alan uzatma ve erken sonlandırma opsiyonlarının büyük kısmı Şirket ve kiralayan tarafından müştereken uygulanabilir opsiyonlardan oluşmaktadır. Ancak eğer söz konusu uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları, sözleşmeye göre Şirket'in inisiyatifindeyse ve opsiyonların kullanımını makul derecede kesinse, kiralama süresi bu husus göz önünde bulundurularak belirlenir. Eğer şartlarda önemli bir değişiklik olursa yapılan değerlendirme Şirket tarafından gözden geçirilmektedir.



BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Kolaylaştırıcı uygulamalar

Kiralama süresi 12 ay ve daha kısa olan kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ile Şirket tarafından düşük değerli olarak belirlenen bilgi teknolojileri ekipman kiralamalarına (ağırlıklı olarak yazıcı, dizüstü bilgisayar, mobil telefon vb.) ilişkin sözleşmeler, TFRS 16 Kiralamalar Standardının tanıdığı istisna kapsamında değerlendirilmiş olup, bu sözleşmelere ilişkin ödemeler oluştukları dönemde gider olarak muhasebeleştirilmeye devam edilmektedir.

Banka kredileri

Bütün banka kredileri, ilk kayıt anında rayiç değerlerini de yansıttığı düşünülen ve ihraç maliyetini içeren maliyet bedeli ile kaydedilir. İlk kayda alımdan sonra krediler, etkin faiz oranı yöntemiyle indirgenmiş net değerleri ile gösterilir. İndirgenmiş değer hesaplanırken ilk ihraç anındaki maliyetler ve geri ödeme sırasındaki indirimler ve primler göz önünde bulundurulur.

Borçlanma maliyetleri

Borçlanma maliyetleri özellikli bir varlığın satın alınması, inşaatı veya üretimi ile doğrudan ilişkisi kurulabildiği takdirde, ilgili özellikli varlığın maliyetinin bir unsuru olarak aktifleştirilir. Bu tür maliyetler güvenilir bir biçimde ölçülebilmeleri ve gelecekte ekonomik yararlılardan işletmenin faydalanabilmesinin muhtemel olması durumunda, varlığın maliyetine dâhil edilir. Bu kapsamda olmayan borçlanma maliyetleri ise oluştukları tarihte giderleştirilir.

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Gerçeğe uygun (rayiç) değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır. Mevcut olması durumunda kote edilmiş piyasa fiyatı gerçeğe uygun değeri en iyi biçimde yansıtır.

Karşılıklar

Karşılıklar; Şirket'in finansal durum tablosu tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir.

Koşullu varlık ve yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara alınmamakta ve şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir.

Nakit akış raporlaması

Nakit akış tablosunda döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzeri değerler, kasa ve bankalarda bulunan nakit ve orijinal vadesi 3 ay veya daha kısa vade vadeli yüksek likiditeye sahip yatırımlarla teminat niteliğinde olmayan mevduatları içermektedir.

Pay başına kâr/zarar

Kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda belirtilen pay başına kâr/zarar, Şirket'e ait net kâr/zararın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye'deki şirketler; mevcut hissedarlara, birikmiş kârlardan ve yeniden değerlendirme fonundan hisseleri oranında hisse dağıtarak ("bedelsiz hisseler") sermayelerini arttırabilir. Pay başına kâr/zarar hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla pay başına kâr/zarar hesaplanmasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir. Dönem içinde dağıtılan bedelsiz hisse yoktur.



BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Ödenmiş sermaye

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

Temettüleri

Şirket, temettü gelirlerini ilgili temettüyü alma hakkı olduğu tarihte, finansal tablolara yansıtmaktadır. Temettü borçları kâr dağıtımının bir unsuru olarak beyan edildiği dönemde yükümlülük olarak finansal tablolara yansıtılır.

Raporlama tarihinden sonraki olaylar

Raporlama tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama tarihinden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- Raporlama tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olaylar)
- İlgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

Vergilendirme

Kurumlar vergisi

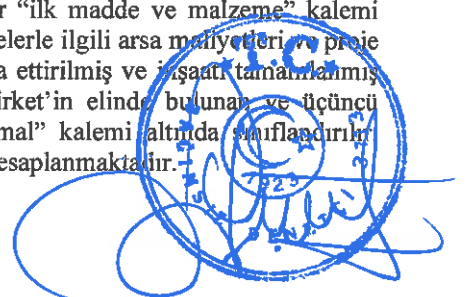
Kurumlar vergisi, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kâr, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, gelir tablosunda yer verilen kârdan farklılık gösterir. Şirket'in kurumlar vergisi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, finansal durum tablosu tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan koşullu varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde olduğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Yukarıda açıklanan muhasebe politikaları dışında önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıdaki gibidir:

- a) Şirket, alınan gayrimenkullerin, yatırım amaçlı gayrimenkuller veya stok olarak sınıflandırılmasında değerlendirmelerini aşağıdaki şekilde yapar:
 - Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyrinde esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir.
 - Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar, ilk madde ve malzeme giderleri, işçilik ve uygun miktardaki genel üretim giderlerinden (normal faaliyet kapasitelerinin temel oluşturduğu) oluşmaktadır. Konut inşaatı için alınmış olan ve henüz inşaatına başlanmamış projelerle ilgili arsalar ve bu projeler için oluşmuş maliyetler "ilk madde ve malzeme" kalemi altında, inşaatına başlanmış ancak yapım aşamasında olan projelerle ilgili arsa maliyetleri ve proje maliyetleri "yarı mamul" kalemi altında, Şirket tarafından inşa ettirilmiş ve inşaatı tamamlanmış projeler ise "mamul" kalemi altında sınıflandırılmaktadır. Şirket'in elinde bulunan ve üçüncü kişilerden satın almış olduğu tamamlanmış projeler "ticari mal" kalemi altında sınıflandırılır. Stokların maliyeti gerçek maliyet yönteminin kullanılmasıyla hesaplanmaktadır.



BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

- b) Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer hesaplamasında pazar yaklaşımı yöntemiyle oluşan değerleri finansal tablolarına yansıtmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan şirketler tarafından yapılmaktadır. Değerleme şirketi, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerini yapılan incelemeleri, coğrafik konumu, alanı, fiziksel koşulları, pazar koşullarını, gelecekte oluşacak geliri ve devam eden davaları göz önünde bulundurarak belirlemiştir.

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Şirket, 30.05.2024 tarihi itibari ile ilişkili taraf olan B Grup Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile kısmi bölünme (Faaliyet Bölünmesi) yolu ile "Babacan Central" isimli projesiyle ve bu projeye bağlı tüm varlık ve yükümlülükleri ile birleştirilmiştir.

B Grup Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş.
(31.12.2025 tarihli cari satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

Dönen Varlıklar	1.432.055.843
Ticari alacaklar	31.166.200
Stoklar	1.313.198.948
Diğer dönen varlıklar	87.690.695
Duran Varlıklar	324.197.709
Peşin ödenmiş giderler	324.197.709
Toplam Varlıklar	1.756.253.552
Kısa Vadeli Borçlanmalar	471.530.931
Kısa vadeli borçlanmalar	409.515.095
Ticari borçlar	3.541.085
Kısa vadeli karşılıklar	58.474.751
Uzun Vadeli Borçlanmalar	1.058.958.716
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	1.044.378.313
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	14.580.403
Toplam Yükümlülükler	1.530.489.646
Özkaynaklar	225.763.906
Sermaye	124.514.763
Sermaye düzeltme farkları	67.228.205
Geçmiş yıllar karları	34.020.938
Toplam Kaynaklar	1.756.253.552



BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Şirket, 30.05.2024 tarihi itibarı ile ilişkili taraf olan BBC Grup Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. tüm varlık ve yükümlülüklerini devralmak suretiyle ile küll halinde birleştirilmiştir.

BBC Grup Tekstil Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
(31.12.2025 tarihli cari satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

Dönen Varlıklar	1.022.616.515
Nakit ve nakit benzerleri	63.649
Ticari alacaklar	692.282
Peşin ödenmiş giderler	931.120
Stoklar	1.016.297.300
Diğer dönen varlıklar	4.632.163
Toplam Varlıklar	1.022.616.514
Kısa Vadeli Borçlanmalar	15.245
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15.245
Uzun Vadeli Borçlanmalar	32.845.156
Ticari borçlar	959.794
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	31.885.362
Toplam Yükümlülük	32.860.401
Özkaynaklar	989.756.112
Sermaye	111.099.146
Sermaye düzeltme farkları	59.984.823
Paylara ilişkin primler	438.839.228
Geçmiş yıllar karları	379.832.915
Toplam Kaynaklar	1.022.616.514



BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31.12.2025 tarihi itibarıyla nakit ve nakit benzerleri detayları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Kasa	104	142	--
Bankalar	60.408.359	5.3446.770	--
- Vadesiz Hesaplar	14.747.176	5.031.404	--
- Vadeli hesaplar	45.661.183	315.366	--
Toplam	60.408.463	5.346.912	--

Banka mevduatları üzerinde herhangi bir blokaj bulunmamaktadır.

5. KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

Kısa vadeli finansal borçlanmalar

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Banka kredileri	394.967.713	369.227.871	--
Banka kredi kartları	42.937.201	12.347.408	--
Toplam	437.904.914	381.575.279	--

Uzun vadeli finansal borçlanmalar

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Banka kredileri	54.877.968	81.196.896	--
Toplam	54.877.968	81.196.896	--

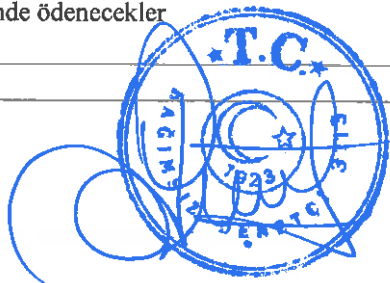
31.12.2025 tarihi itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki şekildedir:

Para cinsi	Faiz oranı (%)	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli	Toplam
TL	7,20%-53,00%	394.967.713	54.877.968	449.845.681
Toplam		394.967.713	54.877.968	449.845.681

31.12.2024 tarihi itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki şekildedir:

Para cinsi	Faiz oranı (%)	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli	Toplam
TL	7,20% -55,00%	369.227.871	81.196.896	450.424.767
Toplam		369.227.871	81.196.896	450.424.767

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
1 yıl içerisinde ödenecekler	394.967.713	369.227.871	--
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	54.877.968	81.196.896	--
Toplam	449.845.681	450.424.767	--



BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2025 tarihi itibarıyla kullanım hakkı varlıklarına ilişkin faaliyet kiralaması işlemlerden oluşan kısa ve uzun diğer finansal yükümlülüklerin detayı aşağıda sunulmuştur:

Kısa Vadeli Diğer Finansal Yükümlülükler	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Faaliyet kiralaması borçlarının kısa vadeli kısımları	3.207.216	--	--
Toplam	3.207.216	--	--
Uzun Vadeli Diğer Finansal Yükümlülükler	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Faaliyet kiralaması borçlarının uzun vadeli kısımları	6.161.076	--	--
Toplam	6.161.076	--	--

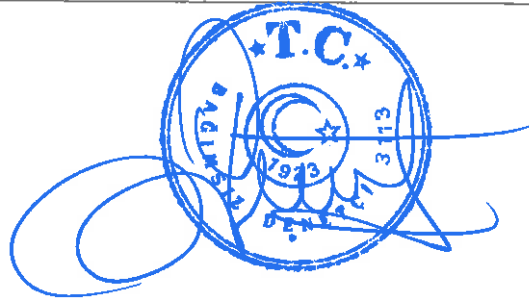
6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

31.12.2025 tarihi itibarıyla ticari alacakların detayları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Ticari alacaklar	7.855.423	8.293.824	--
Alacak senetleri	12.352.925	6.920.931	--
Şüpheli alacaklar	1.839.200	--	--
Şüpheli alacaklar karşılığı (-)	(1.839.200)	--	--
Toplam ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	20.208.348	15.214.755	--
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 16)	20.422.855	361.038	114.773.653
Toplam ticari alacaklar	40.631.203	15.575.793	114.773.653

31.12.2025 tarihi itibarıyla şüpheli alacakların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Dönem başı bakiye	--	--	--
Dönem içindeki artış	1.839.200	--	--
Dönem sonu bakiye	1.839.200	--	--



BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2025 tarihi itibarıyla ticari borçların detayları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Ticari borçlar	9.691.447	145.373.864	--
Borç senetleri	11.373.124	5.055.567	--
Diğer ticari borçlar	10.008.676	15.769.575	--
Toplam ilişkili olmayan taraflara ticari borçlar	31.073.247	166.199.006	--
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 16)	98.605.316	253.133.488	34.801.293
Toplam ticari borçlar	129.678.563	419.332.494	34.801.293
Uzun Vadeli Ticari Borçlar	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 16)	--	--	321.091.732
Toplam ticari borçlar	--	--	321.091.732

7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

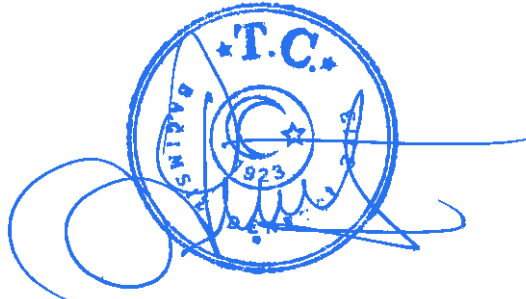
31.12.2025 tarihi itibarıyla diğer alacakların detayları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Verilen depozito ve teminatlar (*)	240.061	695.783	--
Vergi dairesinden alacaklar	187.310	--	--
Toplam	427.371	695.783	--

(*) Elektrik abonelikleri, kira ve diğer teminatlardan oluşmaktadır.

31.12.2025 tarihi itibarıyla diğer borçların detayları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Alınan depozito ve teminatlar	115.840	--	--
Ödenecek vergi ve fonlar	8.286.073	2.171.623	--
Ödenecek diğer yükümlülükler	7.934	6.469	--
Toplam	8.409.847	2.178.092	--



BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

8. STOKLAR

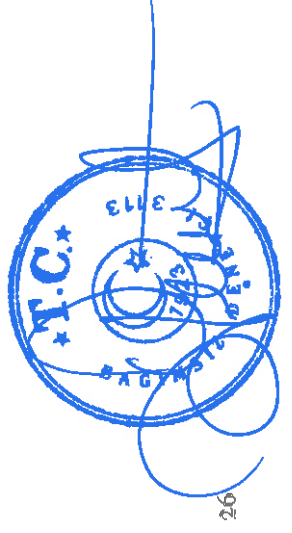
31.12.2025 tarihi itibarıyla stokların detayları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli (Tamamlanmış Projeler)	31.12.2025		Maliyet Değeri	
	İnşaat Tamamlanma Oranı %	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Değeri (31.12.2025 fiyat seviyesi)	
Vista Life Konut Projesi	100%	Pazar Yaklaşımı	671.797.195	443.365.009
Babacan Port Royal Konut ve Turizm Amaçlı Kiralanan Konut Projesi	100%	Pazar Yaklaşımı	545.231.640	209.969.945
Toplam			1.217.028.835	653.334.954
				881.262.424
				942.401.110

31.12.2025

Maliyet Değeri

Uzun Vadeli (Devam Eden Projeler)	İnşaat Tamamlanma Oranı %	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Değeri (31.12.2025 fiyat seviyesi)	Maliyet Değeri	
				31.12.2025	31.12.2024
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri					
Babacan Central Konut Projesi (Beylikdüzü)	70%	Gelir Yaklaşımı	4.412.138.904	1.911.256.100	1.440.772.674
Babacan TEM Gaziosmanpaşa Konut Projesi	10%	Maliyet Yaklaşımı	1.160.325.744	802.872.349	811.364.244
Halkalı Konut Projesi	10%	Maliyet Yaklaşımı	2.703.307.906	543.072.256	541.483.676
Arsalar					
Babacan Küçükköy Gaziosmanpaşa Turizm Kültür-AYM Karma Kullanım Projesi	0%	Pazar Yaklaşımı	1.619.843.341	703.094.981	685.212.222
Babacan Başakşehir Konut Projesi	0%	Pazar Yaklaşımı	578.065.332	503.909.441	494.016.043
Toplam			10.473.681.427	4.464.205.127	3.972.848.859
					1.476.019.000



BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Vista Life Konut Projesi (Gaziantep)

T.C. Başbakanlık Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 29.12.2014 tarih, 2014/141 sayılı Kararı ile Maliye Hazinesi adına kayıtlı; Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Güvenciler Mahallesi, "Merkezi İş Alanı, Turistik ve Kültürel Tesis, Eğlence, Otel, Sağlık, Konut, Alışveriş Merkezi, Kapalı Otopark" 5.534 ada, 4 parsel no.lu 9.206,62 m² yüzölçümlü gayrimenkulün satışına karar verilmiş olup 01.07.2015 tarihinde Babacan Grup Yatırım Tic. San. A.Ş. adına tescilli gerçekleşmiştir.

27.03.2021 tarihinde arsa maliki Babacan Grup Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Yüklenici Ashak Mühendislik İnşaat Ticaret Ltd. Şti.-Yücesoy Seramik Madencilik İnşaat Nakliyat Turizm Ticaret San. İth. Ve İhr. Ltd. Şti. İş Ortaklığı arasında "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi" imzalanmıştır. Yüklenici ile Arsa Maliki, yapılacak satılabilir bağımsız bölümleri ve kiralanabilir tüm alanları %55'i Arsa Maliki'ne, %45'i yükleniciye ait olmak üzere paylaşmaktadır.

12.11.2021 tarihinde ilk yapı ruhsatı alınmış, inşaat başlamıştır. Ruhsattaki konut alanları toplam 26.402,76 m², toplam inşaat alanı 38.522,94 m² alanlıdır. 31.01.2024 tarihinde BBCN Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'ye devrolmuştur. Taraflardan eski taraf Babacan Grup Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. iken yeni taraf ve yeni malik olarak BBCN Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. olarak belirtilmiştir. Buna binaen 3 adet konut bloğu, A Blok'ta 56, B Blok'ta 56 adet ve C Blok'ta 30 adet konut nitelikli taşınmaz olmak üzere toplam 142 adet bağımsız bölümden oluşan projede arsa maliki sıfatıyla 78 adet mesken BBCN Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'ye aittir. Projede toplantı salonu, sinema salonu, sosyal tesis, fitness, sauna, Türk hamamı, havuz bulunmaktadır. Ruhsat ve projeleri onaylanmış, kat irtifakı kurulmuştur.

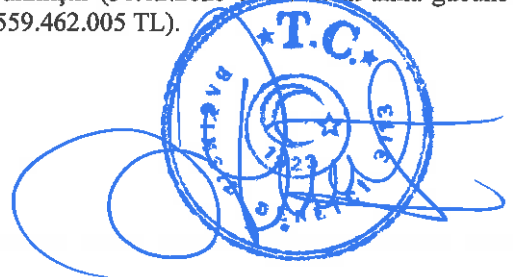
Gaziantep ili, Şehitkamil ilçesi, Güvenciler Mahallesi, 5.534 ada, 4 parselde konumlu 8.714,95 m² alana sahip arsanın yakın çevresi konut fonksiyonlu gelişmiştir. İnşaatı tamamlanan proje, bölgenin ana ulaşım aksı niteliğindeki Abdülkadir Aksu Bulvarı'na cephelidir. D-400 Otoyolu'na 1 km., Gaziantep Kalesi'ne 6 km. mesafededir. 17.01.2025 tarihi itibarıyla kat mülkiyetine geçiş sağlanmıştır ve projede yaşam başlamıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş, lisans sahibi bağımsız ekspertiz şirketi olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 25.11.2025 tarihindeki değerlendirme raporu neticesinde, Pazar Yaklaşımına göre Vista Life Projesi kapsamında yer alan 52 adet bağımsız bölümden oluşan taşınmazın toplam değeri 643.760.000 TL olarak tespit edilmiştir (31.12.2025 tarihli satın alma gücüne göre 671.797.195 TL, 31.12.2024: 1.009.054.195 TL, 31.12.2023: 906.285.575TL).

Babacan Port Royal Konut ve Turizm Amaçlı Kiralanan Konut Projesi (Küçükçekmece)

T.C. Başbakanlık Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 12.05.2014 tarihli ve 2014/46 sayılı Kararı ile Maliye Hazinesi adına kayıtlı İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Safra Mahallesi, Kartaltepe mevki, 782 ada, 1 parseldeki taşınmazın satışı ile 14.09.2015 tarihinde anılan taşınmazın tapu devri gerçekleştirilmiştir. 16.527,26 m² arsa alanı üzerinde, 4 blok toplam 95.277 m² inşaat alanlı proje Basım Ekspres ve E-5 yoluna yakın olup oldukça merkezi konumda yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde iş merkezleri, küçük sanayi siteleri, lojistik firmalar ve depoları yer almaktadır. Yakın çevresinde nirengi noktaları olarak Küçükçekmece Adalet Sarayı, Küçükçekmece Nikah Salonu, Karat 34 projesi bulunmaktadır. Proje içerisinde 1.000 m² büyüklüğünde içerisinde; kapalı yüzme havuzu, fitness, sauna, Türk hamamı, oyun odaları bulunan sosyal tesis mevcuttur.

İlgili parselde 25.05.2016 tarihinde ilk yapı ruhsatı alınmış olup, 27.04.2016 tarihli yenileme ruhsatı ve 13.07.2017 tarihli tadilat ruhsatı mevcuttur. 31.01.2022 tarihinde ise yapı kullanma izin belgesi (iskân) alınmıştır. Tapuda kat irtifakı ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi işlemleri de gerçekleştirilerek 782 ada 1 parselde dair tek tapu 814 mesken, birçoğu cadde dükkânı olan 50 işyeri olmak üzere 864 adet bağımsız bölüm tapusuna dönüşmüştür. Proje içinde yer alan 14.368 m² inşaat alanlı, 15 katlı B Blok'un sahipliği 18.01.2024 tarihinde BBCN Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'ye devrolmuştur. Bu tarihten itibaren mal sahibi sıfatıyla yapılan sözleşmeler ve başvurular ile blokta yer alan toplam 103 bağımsız bölümden 57 adeti turizm amaçlı, kısa süreli kiralama modeli ile turizm konutu olarak kullanılacaktır. Bu amaçla 22.07.2024 tarihinde 192941 başvuru numarası ile yapılan başvurunun sonucunda Kültür ve Turizm Bakanlığından, 29.07.2024 tarih 34-2056 sayı ile "Turizm Amaçlı Kiralanan Konut İzin Belgesi Ruhsatı" alınmıştır. Proje değeri 522.476.609 TL olarak tespit edilmiştir (31.12.2025 tarihli satın alma gücüne göre 545.231.640 TL, 31.12.2024: 602.363.878 TL, 31.12.2023: 559.462.005 TL).



BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Babacan Central Konut Projesi (Beylikdüzü)

İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi'nde yer alan arsa nitelikli taşınmaz üzerinde yapılan projede, yapılar (yatay ticari baza üzerinde 3 adet yüksek katlı blok) konut, ticaret, depo, sosyal merkez, otopark fonksiyonları içermektedir. E-5 Karayolu üzerinde merkezi ve erişilebilir lokasyonda bulunmaktadır. 18.472 m² arsa alanı üzerinde 3 bloklu, son derece modern tasarım çizgilerine sahip projenin toplam inşaat alanı 119.390,3 m²'dir.

Arsa sahibi Yönak İnşaat Ticaret A.Ş. ile ilk sözleşmesi, Beyoğlu 5. Noterliği'nin 28.12.2016 tarih 20956 yevmiye sayılı "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve İnşaat Yapımı ve Hasılat Paylaşım Sözleşmesi'dir. "Beyoğlu 28. Noterliği'nin 02.05.2018 tarih ve 6088 yevmiye sayılı Tadil Sözleşmesine İlişkin Düzenleme Şeklinde İkinci Tadil Sözleşmesi'nde yine malik Yönak İnşaat Ticaret A.Ş. ile yüklenici B Grup Yapı San. ve Tic. A.Ş. arasında imzalanmıştır.

Tadil sözleşme kapsamında projenin sözleşme esaslarına göre elde edilen KDV hariç hasılatının malikler bakımından %45 olan paylaşım oranı %35 olarak, yüklenici B Grup Yapı San. ve Tic. A.Ş. adına %55 olan paylaşım oranı %65 olarak düzenlenmiştir.

30.05.2024 tarihinde gerçekleşen kısmi bölünme işleminin akabinde yapılan 19.07.2024 tarihli "Gelir paylaşımı Sonrası Kat Karşılığı Üçüncü Tadil Sözleşmesi" ile Şirket projenin yükleniciliğini BBCN Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'ye devretmiştir. 19.07.2024 tarihinde "Düzenleme şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve İnşaat Yapımı ve Hasılat Paylaşım Sözleşmesi ve Beyoğlu 15. Noterliğinin 04.06.2021 tarih ve 5531 yevmiye sayılı İkinci Tadil Sözleşmesine İlişkin Düzenleme Şeklinde Üçüncü Tadil Sözleşmesi" imzalanmıştır. Söz konusu sözleşme ile nihai olarak tüm bloklarda inşaatın bitirilmesi 31.12.2026 olarak belirlenmiştir.

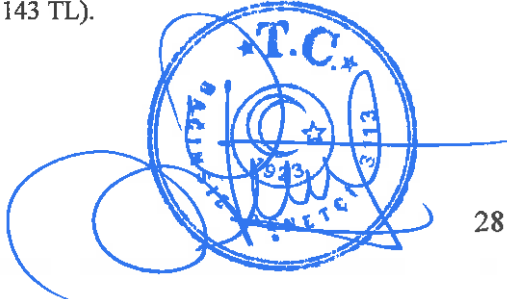
Tüm blokların iskanını 31.12.2026 tarihinden itibaren en geç dokuz ay sonra alınmış olacaktır. Güncel durumda, 23.06.2025 tarihinde "Beyoğlu 5. Noterliğinin 28.12.2016 tarih ve 20956 yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve İnşaat Yapımı ve Hasılat Paylaşım Sözleşmesi ve Beyoğlu 28. Noterliği'nin 02.05.2018 tarih ve 6088 yevmiye numaralı Tadil Sözleşmesi ve Beyoğlu 15. Noterliğinin 04.06.2021 tarih ve 5531 yevmiye numaralı İkinci Tadil Sözleşmesi ve Üsküdar 17. Noterliğinin 19.07.2024 tarih ve 27728 yevmiye numaralı Üçüncü Tadil Sözleşmesine İlişkin Düzenleme Şeklinde Dördüncü Tadil Sözleşmesi imzalanmıştır.

Söz konusu sözleşmeye göre taraflar arasında yapılan müzakere sonrası ekonomik koşullar ve sektördeki dar boğaz dikkate alınarak Yüklenici, işbu Dördüncü Tadil Sözleşmesi'nin imzalanmasını müteakip Arsa Sahibinin tek taraflı irade beyanıyla, 01.05.2025 ile 31.12.2025 tarihleri aralığında satması şartıyla, taraflarca karşılıklı mutabakat ile imzalanmış bulunan 04.03.2025 tarihli Dip Fiyat Listesi başlıklı fiyat listesindeki konut/ofislerin içerisinde (dükkan/ticari hariç) 65 (altmış beş) adet bağımsız bölümü, işbu Dördüncü Tadil Sözleşmesi hükümleri çerçevesinde imal ederek satışını gerçekleştirecektir. Ancak, istisnai olarak yüklenicinin, işbu Dördüncü Tadil Sözleşmesi'nin imzalandığı tarihten önceki tarihli barter mahiyetinde gerçekleştirmiş olduğu satışlar da işbu Dördüncü Tadil Sözleşmesi kapsamındaki Yüklenici payına düşen 65 adetlik bağımsız bölüm sayısına dahildir.

30.09.2017 tarihinde ilk yapı ruhsatı almış olup, 28.03.2019 tarihinde ilk tadilat ruhsatı alınmıştır. 20.10.2023 tarihli 20/10-2 numaralı son tadilat ruhsatı ve 04.08.2025 tarihli 5/25-2 numaralı son isim değişikliği ruhsatı ile A-B-C isimli bloklardan oluşan Babacan Central isimli projenin inşaatı devam etmektedir.

A ve B Blokların betonarme karkas inşaatları yapılmakta, C Blok ise zemin kat seviyesindedir. Ayrıca A Blok %84, B Blok %80 ve C Blok %40 seviyeleri yapı denetim evrakları tamamlanmış bu evrakların ilgili belediyesine teslimleri de yapılmıştır. Buna bağlı olarak projenin genel inşaat seviyesi yaklaşık olarak %70 olarak hesaplanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş, lisans sahibi bağımsız ekspertiz şirketi olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 25.11.2025 tarihindeki değerlendirme raporu neticesinde, Pazar Yaklaşımına göre projeye ait sözleşmelerin yüklenici lehine oluşturduğu hakların değeri 4.228.000.000 TL olarak tespit edilmiştir. (31.12.2025 tarihli satın alma gücüne göre 4.412.138.904 TL, 31.12.2024: 4.667.620.428 TL, 31.12.2023: 4.053.254.143 TL).



BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Babacan TEM Gaziosmanpaşa Konut Projesi

20.04.2022 tarihinde Toplu Konut İdaresi tarafından ihaleye çıkarılan "İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Küçükköy Mahallesi, 7.675,17 m² büyüklüğünde, Konut Alanı, 3535 Ada 21 Parsel" için yapılan ihale sonucu ilgili parseller Babacan Grup Yatırım İnşaat Sanayi ve Tic. A.Ş.'nin uhdesinde kalmıştır. 15.06.2022 tarihinde imzalanan satış sözleşmesi ve imzalı teslim tutanakları ile arsaların zilyetliği şirkete geçmiştir. 19 Ocak 2024 tarihinde ihaleyi alan Babacan Grup Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den BBCN Gayrimenkul Geliştirme AŞ'ye devri gerçekleşmiştir.

Gaziosmanpaşa İlçesi Mevlâna Mahallesi'nde, Yeşilpınar, Çırcır ve Akşemsettin Mahallelerine de yakın bir konumda konumlanmıştır. Yakın çevresi ağırlıklı olarak konut fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Ana ulaşım aksı Atatürk Bulvarına ve Alibeyköy yerleşimine yakın bir noktada yer almaktadır. Karayolu ve raylı sistem (Kazım Karabekir ve Alibeyköy Cep Otogarı metro istasyonları) toplu ulaşımına yakın konumdadır.

Üzerinde geliştirilen projede 28.023,63 m² satılabilir konut alanı, 1.434,11 satılabilir dükkân alanı bulunmaktadır. A ve B blok olmak üzere 2 konut bloğu ve cadde cepesinde konumlu dükkanları ile çevresine yeni bir imaj yaratmayı hedefleyen mimari projenin hedeflenen bitiş tarihi Ekim 2028 olup ruhsat proje incelemesi tamamlanmıştır.

08.05.2024 tarihinde "İnşaat Yapım İşi Sözleşmesi" imzalanmıştır. Avan (ön inceleme) projesi Gaziosmanpaşa Belediyesi tarafından onaylanmış, ruhsatı ise 31.12.2024 tarihinde alınmıştır. SPK lisanslı bağımsız ekspertiz şirketi olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 25.11.2025 tarihindeki değerlendirme raporu neticesinde, Pazar Yaklaşımına göre projenin mevcut durum değeri 31.12.2025 tarihi itibarıyla 1.111.900.000 TL olarak tespit edilmiştir (31.12.2025 tarihli satın alma gücüne göre 1.160.325.744 TL, 31.12.2024: 1.206.565.483 TL ve 31.12.2023: 844.331.690 TL).

Babacan Küçükköy Gaziosmanpaşa Turizm Kültür-AVM Karma Kullanım Projesi

6784 ada 1-2 parseller 20-21.04.2022 tarihinde Toplu Konut İdaresi'nce düzenlenen açık artırma usulü ihale yöntemi ile satışa çıkarılmış, ihale sonucu ilgili parseller Babacan Grup Yatırım İnşaat Sanayi ve Tic. A.Ş.'nin uhdesinde kalmıştır. Satış işlemi esnasında toplam yüzölçümü 6784 ada 1 parselin 7554,33 m² tamamı ile 1740,53 m² olan 6784 ada 2 parselin TOKİ'ye ait olan 1424,16 m² kısmı konu edilmiştir. 15.06.2022 tarihinde imzalanan satış sözleşmesi ve imzalı teslim tutanakları ile arsaların zilyetliği şirkete geçmiştir. 09.05.2023 tarihi itibarıyla Babacan Grup Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye tapu devri gerçekleşmiştir. 19.01.2024 tarihinde ihaleyi alan Babacan Grup Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den BBCN Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'ye devri gerçekleşmiştir.

27.02.2025 tarihi itibarıyla 6784 ada 2 parselde satışa konu edilmeyen 316,37 m²'nin de hissedarlardan alınması ile tüm satış işlemleri tamamlanmış olup güncelde 1/1 tam hisse BBCN Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi'ne aittir. Mer'i plan notlarının 2. Maddesi'nde "Turizm+kültür alanında; kongre merkezi, otel, sinema, tiyatro, eğlence merkezi, sosyo-kültürel donatılar, müze, kütüphane, sergi salonu, sanat galerileri, gençlik merkezi, kültür tesisleri, alışveriş merkezi, lokanta, restaurant, gazino, sosyal amaçlı dernek v.b büroları, yer alabilir." denmektedir. Buna uygun olarak karma kullanımlı ve ticari açıdan yüksek gelir getirecek bir proje alanıdır. Hekimsuyu Caddesi ve Abdi İpekçi Caddesi'nin kesiştiği kavşak noktasında yer almaktadırlar. Yakın çevresi karma fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Konut ve ticaret fonksiyonlarının yanı sıra yakın konumda hastane, akaryakıt istasyonu ve donatı alanları da yer almaktadır.

Mecidiyeköy-Mahmutbey metro hattının Kazım Karabekir istasyonunun çıkışında yer almaktadır. Turizm ve Kültür imar fonksiyonuna sahip projede 65.000 m² inşaat ve 45.000 m² satılabilir alan hedeflenmektedir. Mer'i planında yer alan Turizm-Kültür-Alışveriş merkezi ağırlıklı karma kullanım projesi planlanmaktadır. Parsellerin tevhidini için başvurulmuş olup süreç devam etmektedir. Parsel üzerinde geliştirme çalışmaları yapılmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş, lisans sahibi bağımsız ekspertiz şirketi olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 25.11.2025 tarihindeki değerlendirme raporu neticesinde, Pazar Yaklaşımına göre taşınmazın değeri 1.552.240.000 TL olarak tespit edilmiştir (31.12.2025 tarihli satın alma gücüne göre 1.619.843.541 TL, 31.12.2024: 1.645.303.478 TL, 31.12.2023: 1.231.766.608 TL).



BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücüne göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Halkalı Konut Projesi

Küçükçekmece ilçesi, Atakent Mahallesi, 219. Sokak'ta konumlu, 801 ada 10 parsel sayılı taşınmaz 11.01.2021 tarihinde satın alma yoluyla BBC Grup Tekstil ve Ticaret Anonim Şirketi'ne geçmiştir. Arsa alanı 14.904,41 m²'dir. 07.01.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Toplu Konut Alanlarına İlişkin Uygulama İmar Planı kapsamında Emsal:1.25 Konut Alanı lejantında kalmaktadır. Bina yüksekliği Avan Proje (Z+14 Kat) şeklinde onaylanmıştır. Yakın çevresinde benzer nitelikli konut siteleri, park, camii, ilkokul ve işyerleri gibi konut ve sosyal alanlar yer almaktadır. Toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşım sağlanabilir, merkezi ve erişilebilir bir lokasyona sahiptir.

Onaylı mimari projesine göre 4 adet konut bloğu (A, B, C, D) tanımlanmıştır. Bloklarda 1+1,2+1, 3+1, 5+1 ve villa olarak farklı tiplerde daireler tanımlanmıştır. Projesine göre 274 adet daire, 4 adet villa nitelikli olmak üzere toplam 278 adet konut bulunmaktadır. Toplam inşaat alanı 45.264,14 m²'dir. A blok 21 kat ve 177 adet konut nitelikli bağımsız bölümden, B blok 16 kat ve 59 adet konut nitelikli bağımsız bölümden, C blok 6 kat ve 38 adet konut nitelikli bağımsız bölümden, D blok 3 kat ve 4 adet villa nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır. Plan notundan gelen emsal hakları ile inşaat alanı, 45.264,14 m²; satılabilir alanlar toplamı 37.080,94 m² olan konut ve villa karma kullanımlı taşınmazın doğal nitelikleri ve yakın çevresiyle uyumlu bir mimari proje hazırlanmıştır.

Kapalı havuz, sosyal tesis, spor salonu, hamam, spa, sauna gibi hizmetlerin yanı sıra açık yeşil alanlar ve peyzaj tasarımları ile yaşanabilir bir proje hedeflenmektedir. 29.11.2023 tarihinde "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmıştır. 29.12.2023 tarihinde ilk yapı ruhsatı alınmıştır. 3194 sayılı Kanun kapsamında ruhsatlar geçerliliğini korumaktadır. Arsa sahibi, 24.06.2024 tarihinde BBCN Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. olarak değişmiştir.

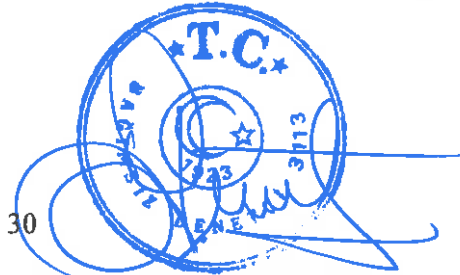
Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş, lisans sahibi bağımsız ekspertiz şirketi olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 25.11.2025 tarihindeki değerlendirme raporu neticesinde, Pazar Yaklaşımına göre taşınmazın arsa değeri 31.12.2025 tarihi itibarıyla 1.428.050.000 TL (31.12.2025 satın alma gücüne göre 1.490.244.788 TL) olarak tespit edilmiştir. Ek olarak aynı değerlendirme raporuna göre projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değeri ise 2.590.486.400 TL olarak hesaplanmıştır (31.12.2025 tarihli satın alma gücüne göre 2.703.307.906 TL, 31.12.2024: 2.976.337.178, 31.12.2023: 1.193.662.344 TL).

Babacan Başakşehir Konut Projesi

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 1925 ada 5 parselde yer alan taşınmaz; 21.12.2021 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Bahçeşehir Kayabaşı GOB Batı Kısımından Geçen KMO Koruma Kuşağı Uygulama İmar Planında E=1.00, Yençok=5 kat olmak üzere gelişme konut alanında kalmaktadır. Yakın çevresinde kısmen yüksek katlı toplu konut yapılaşmalar, sanayi tipi yapılar, Başakşehir Çam ve Sakura Hastanesi ile Atatürk Olimpiyat Stadı yer almaktadır. Ulaşım özel araçlarla ve yakın mesafeden geçen toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde sağlanabilmektedir. İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 1925 ada 5 parselde yer alan 9.066,08 m² alanlı arsa nitelikli ana gayrimenkuldür. Taşınmaz geometrik olarak çokgen yapıda, topoğrafik olarak eğimli ve engebeli yapıdadır. Parselin planda üç cephesi yol, doğu cephesi komşu parsel ile çevrilidir. Üzerinde mevcutta herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

13.06.2024 tarihinde tüzel kişilerin unvan değişikliği nedeniyle tapuda devir işlemi gerçekleşmiştir, bu tarih itibarıyla BBCN Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. şirketine kayıtlıdır. İlgili parselde imar durumuna uygun olarak proje geliştirilmekte olup avan proje onayı alınmıştır. Geliştirilen proje toplam 4 blok ve 86 bağımsız bölümden oluşmakta olup inşaat alanı 16.374,31 m²'dir. Bloklarda 2+1, 3+1 ve 4+1 olarak farklı tiplerde daireler tanımlanmıştır. Henüz geliştirilen projeye uygun yapı ruhsatı düzenlenmemiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş, lisans sahibi bağımsız ekspertiz şirketi olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 25.11.2025 tarihindeki değerlendirme raporu neticesinde, Pazar Yaklaşımına göre taşınmazın değeri 31.12.2025 tarihi itibarıyla 553.940.000 TL olarak tespit edilmiştir. (31.12.2025 tarihli satın alma gücüne göre 578.065.332 TL, 31.12.2024: 615.848.405 TL, 31.12.2023: 510.515.759TL).


30

BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

9. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 31.12.2025 tarihi itibarıyla diğer dönen varlıkların detayları aşağıdaki gibidir:

Diğer Dönen Varlıklar	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Devreden KDV	166.788.969	113.799.272	--
Diğer	433	--	--
Toplam	166.789.402	113.799.272	--

10. ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Şirket'in 31.12.2025 tarihi itibarıyla kısa vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

Ertelenmiş Gelirler- Kısa Vadeli	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Kısa vadeli alınan sipariş avansları (*)	--	13.938.968	--
Gelecek aylara ilişkin kira gelirleri	36.252	--	--
Toplam	36.252	13.938.968	--

(*): 31.12.2024 tarihi itibarıyla alınan avanslar Babacan Port Royal ve Vista Life projeleri kapsamında alınan avanslardan oluşmaktadır.

Şirket'in 31.12.2025 tarihi itibarıyla uzun vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

Ertelenmiş Gelirler- Uzun Vadeli	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Uzun vadeli alınan sipariş avansları (*)	1.544.172.990	1.170.444.106	--
Toplam	1.544.172.990	1.170.444.106	--

(*): Şirket'in 31.12.2025 ve 31.12.2024 tarihleri itibarıyla inşaatı devam eden ve ön satışı gerçekleşmiş olup henüz fiziki teslimleri yapılmamış olan, ağırlıklı olarak "Babacan Central Projesi" kapsamında alınan avanslardan oluşmaktadır.

Şirket'in 31.12.2025 tarihi itibarıyla peşin ödenmiş giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

Peşin Ödenmiş Giderler- Kısa Vadeli	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Gelecek aylara ait sigorta ve üyelik giderleri	2.751.463	2.371.067	--
Verilen avanslar (*)	2.868.835	1.439.706	--
İş avansları	121.458	130.341	--
Toplam	5.741.756	3.941.114	--

(*) Kısa vadeli verilen avanslar, devam eden projeler kapsamında tedarikçilere verilen avanslar ile yapı ruhsatı teminine ilişkin belediyelere ödenen yapı denetim harçlarından oluşmaktadır.



BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Peşin Ödenmiş Giderler- Uzun Vadeli	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Verilen avanslar (*)	452.534.789	333.485.853	--
Gelecek yıllara ait giderler (**)	48.671.080	64.229.523	--
Toplam	501.205.869	397.715.376	--

(*) 31.12.2025 tarihi itibarıyla uzun vadeli verilen avanslar, Not 8'de açıklanan Şirket'in devam eden "Babacan Central Projesi" ile ilgili olarak, arsa sahibi Yönek İnşaat Ticaret A.Ş. ile yapılmış olan "Gayrimenkul Satış Vaadi ve İnşaat Yapımı ve Hasılat Paylaşım Sözleşmesi" kapsamında müşterilerden alınan avans tutarlarından oluşmaktadır.

(**) 31.12.2025 tarihi itibarıyla gelecek yıllara ait giderler hesabı, toplam 8.148.547 TL tutarındaki peşin ödenen sigorta giderleri ile toplam 40.522.534 TL tutarındaki peşin ödenen satış komisyon giderlerinden oluşmaktadır. Söz konusu komisyon giderleri, Şirket'in devam eden projelerine ilişkin olup, ilgili bağımsız bölümlerin teslimi gerçekleşikten sonra hasılatın kar veya zarar tablosuna yansıtıldığı dönemde gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31.12.2025 tarihinde sona eren döneme ilişkin yatırım amaçlı gayrimenkul hareketleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.2025	İlaveler	Çıkışlar (*)	Gerçeğe uygun değer değişimi	31.12.2025
Babacan Port Royal Projesi	602.363.877	--	(22.515.051)	(34.201.444)	545.647.382
Toplam	602.363.877				545.647.382

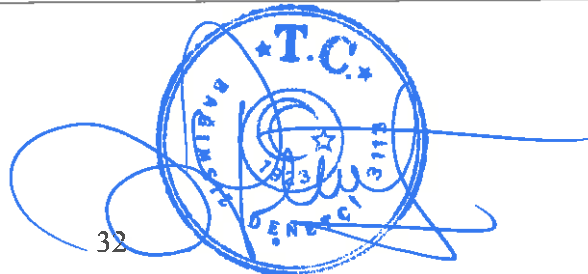
(*) Not 16'da belirtildiği üzere 31.12.2025 tarihinde ilişkili taraflardan Babacan Grup Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye 16.763.805 TL karşılığında satışı yapılmış olup söz konusu satışa ilişkin oluşan 5.751.245 TL tutarındaki zarar yatırım faaliyetlerinden giderler hesabına yansıtılmıştır (Not 21).

31.12.2024 tarihinde sona eren döneme ilişkin yatırım amaçlı gayrimenkul hareketleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.2024	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31.12.2024
Babacan Port Royal Projesi	559.462.004	1.378.123	--	41.523.750	602.363.877
Toplam	559.462.004				602.363.877

31.12.2023 tarihinde sona eren döneme ilişkin yatırım amaçlı gayrimenkul hareketleri aşağıdaki gibidir:

	29.12.2023	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31.12.2023
Babacan Port Royal Projesi	559.462.004	--	--	--	559.462.004
Toplam	559.462.004				559.462.004



BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz Raporu tarihi	31.12.2025 Rayiç değeri
Babacan Port Royal Projesi	"Pazar Yaklaşımı"	25.11.2025	545.647.382

31.12.2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde sigorta bulunmamaktadır.

01.01.-31.12.2025 döneminde, Şirket'in elinde bulundurduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde ettiği kira geliri 8.280.192 TL'dir (01.01.-31.12.2024: 1.635.157 TL) (Not 21).

12. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI, MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

a) Maddi duran varlıklar

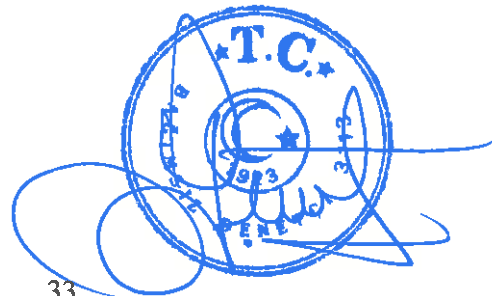
31.12.2025 tarihinde sona eren döneme ilişkin maddi duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.2025	İlaveler	31.12.2025
Maliyet			
Döşeme ve demirbaşlar	18.253.652	3.084.369	21.338.021
Taşıtlar	--	18.554.576	18.554.576
Toplam maliyet	18.253.652	21.638.945	39.892.597
Birikmiş amortisman (-)			
Döşeme ve demirbaşlar	1.161.852	3.777.073	4.938.925
Taşıtlar	--	309.243	309.243
Toplam amortisman	1.161.852	4.086.316	5.248.168
Net defter değeri	17.091.800		34.644.429

31.12.2024 tarihinde sona eren döneme ilişkin maddi duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.2024	İlaveler	31.12.2024
Maliyet			
Döşeme ve demirbaşlar	--	18.253.652	18.253.652
Toplam maliyet	--	18.253.652	18.253.652
Birikmiş amortisman (-)			
Döşeme ve demirbaşlar	--	1.161.852	1.161.852
Toplam amortisman	--	1.161.852	1.161.852
Net defter değeri	--		17.091.800

Şirket'in 31.12.2023 tarihi itibarıyla maddi duran varlığı bulunmamaktadır.



BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

b) Maddi olmayan duran varlıklar

31.12.2025 tarihinde sona eren döneme ilişkin maddi olmayan duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.2025	İlaveler	31.12.2025
Maliyet			
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	256.925	--	256.925
Toplam maliyet	256.925	--	256.925
Birikmiş amortisman (-)			
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	36.080	76.179	112.259
Toplam amortisman	36.080	76.179	112.259
Net defter değeri	220.845		144.666

31.12.2024 tarihinde sona eren döneme ilişkin maddi olmayan duran varlıklar hareketleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.2024	İlaveler	31.12.2024
Maliyet			
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	--	256.925	256.925
Toplam maliyet	--	256.925	256.925
Birikmiş amortisman (-)			
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	--	36.080	36.080
Toplam amortisman	--	36.080	36.080
Net defter değeri	--		220.845

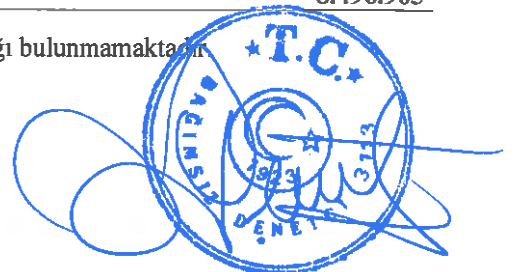
Şirket'in 31.12.2023 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

c) Kullanım hakkı varlıkları

31.12.2025 tarihinde sona eren döneme ilişkin kullanım hakkı varlıkları hareketleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet değeri	Binalar
01.01.2025 Açılış	--
İlaveler	12.575.508
31.12.2025 Dönem sonu	12.575.508
Birikmiş amortismanlar	
01.01.2025 Açılış	--
Dönem gideri	4.078.543
31.12.2025 Dönem sonu	4.078.543
31.12.2025 İtibariyle Net Defter Değeri	8.496.965

Şirket'in 31.12.2024 ve 31.12.2023 tarihi itibarıyla kullanım hakkı varlığı bulunmamaktadır.



BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Amortisman ve itfa giderlerinin dağılımı aşağıda verilmiştir:

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024	29.12.- 31.12.2023
Maddi duran varlık amortisman gideri	4.086.316	1.161.852	--
Maddi olmayan duran varlık amortisman gideri	76.179	36.080	--
Kullanım hakkı varlıkları	4.078.543	--	--
Toplam	8.241.038	1.197.932	--

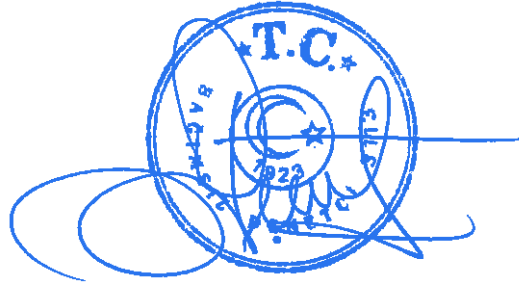
13.KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

Şirket'in 31.12.2025 tarihi itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

Şirket Tarafından Verilen Teminat Rehin ve İpotekler (TRİ)	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	1.743.219.563	886.926.417	830.710.010
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--	--
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--	--
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--	--
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--	--
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--	--
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--	--
Toplam	1.743.219.563	886.926.417	830.710.010

Verilen İpotekler	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
İpotekler	1.743.219.563	886.926.417	830.710.010
Toplam	1.743.219.563	886.926.417	830.710.010



BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

31.12.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Personele borçlar	1.988.194	1.308.669	--
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	1.030.891	746.983	--
Dönem sonu	3.019.085	2.055.652	--

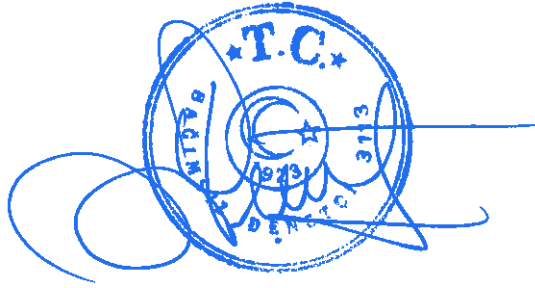
15. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

31.12.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in diğer kısa vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Aleyhe açılan dava karşılığı	1.552.990	2.332.298	6.160.894
Maliyet gider karşılığı	2.048.019	2.677.508	--
Toplam	3.601.009	5.009.806	6.160.894

31.12.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Kullanılmamış izin yükümlülüğü karşılığı	687.152	233.278	--
Toplam	687.152	233.278	--



BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Kıdem tazminatı karşılığı

Yürürlükteki İş Yasası hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 06.03.1981 tarih, 2422 sayılı ve 25.08.1999 tarih, 4447 sayılı Yasalar ile Değişik 60'ncü Maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23.05.2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır. 31.12.2025 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 53.919,68 TL (tarihi değerleri ile 31.12.2024: 41.828,42 TL 31.12.2023:23.489,83 TL) tavanına tabidir.

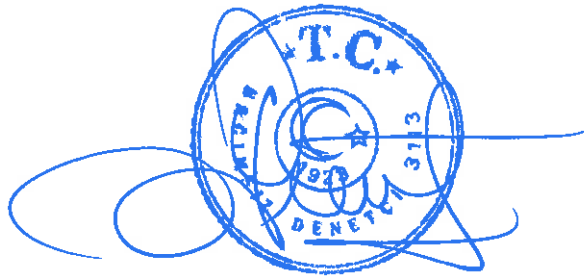
Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür.

	31.12.2025	31.12.2024
Faiz Oranı	%26,00	%26,00
Enflasyon Oranı	%21,70	%21,70

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Kıdem tazminatı karşılığı	1.476.626	882.540	--
Toplam	1.476.626	882.540	--

31.12.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in kıdem tazminatı karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Dönem başı	882.540	--	--
Cari dönem hizmet maliyeti	771.917	882.540	--
Aktüeryal kazanç/(kayıp)	194.904	--	--
Konusu kalmayan kıdem tazminatı karşılığı	(164.444)	--	--
Parasal kazanç/(kayıp)	(208.291)	--	--
Dönem sonu	1.476.626	882.540	--



BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

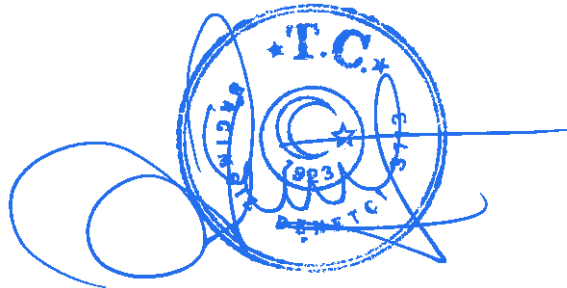
16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

31.12.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in ilişkili taraf bakiyelerinin detayları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan alacaklar	31.12.2025		31.12.2024		31.12.2023	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Babacan Gayrimenkul Enerji ve Turizm San. A.Ş.	--	--	192.629	--	--	--
Batures Yönetim Turizm İşletme San. ve Tic. A.Ş.	430.534	--	145.026	--	--	--
Babacan Girişim Lojistik Hizmetleri San ve Tic A.Ş.	--	--	23.383	--	--	--
Babacan Grup Yatırım İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	19.992.321	--	--	--	--	--
Mehmet Babacan	--	--	--	--	66.417.620	--
İbrahim Halil Babacan	--	--	--	--	48.356.033	--
Toplam	20.422.855	--	361.038	--	114.773.653	--

İlişkili taraflara kısa vadeli borçlar	31.12.2025		31.12.2024		31.12.2023	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Babacan Grup Yatırım İnşaat Sanayi ve Tic. A.Ş.	--	--	118.093.703	--	34.801.293	--
B Grup Yapı Sanayi ve Tic A.Ş.	98.539.655	--	135.039.785	--	--	--
Mehmet Babacan	--	211.003.528	--	12.184	--	--
İbrahim Halil Babacan	--	481.115.811	--	5.363	--	--
Metares Bilişim Dijital Ticaret A.Ş.	65.661	--	--	--	--	--
Toplam	98.605.316	692.119.339	253.133.488	17.547	34.801.293	--

İlişkili taraflara uzun vadeli borçlar	31.12.2025		31.12.2024		31.12.2023	
	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan	Ticari	Ticari Olmayan
Babacan Grup Yatırım İnşaat Sanayi ve Tic. A.Ş.	--	--	--	--	321.091.732	--
Toplam	--	--	--	--	321.091.732	--



BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

İlişkili taraflara yapılan satışlar, alımlar ve diğer işlemler:

01.01. – 31.12.2025 dönemi içerisinde yer alan ilişkili taraflarla yapılan alış ve satışların detayları aşağıdaki gibidir:

Alışlar - Satışlar	Faiz giderleri	Reklam giderleri	Diğer giderler	Kira gelirleri	Yatırım amaçlı gayrimenkul satışı	İnşaat maliyeti
Babacan Grup Yatırım İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	43.151.586	284.141	2.849.875	--	16.763.805	--
B Grup Yapı San. ve Tic. A.Ş.	33.792.321	59.705	316.470	--	--	306.380.359
Batures Yönetim Turizm İşletme San. ve Tic. A.Ş.	--	--	--	6.860.612	--	--
Metares Bilişim Dijital Ticaret A.Ş.	--	--	60.654	--	--	--
Toplam	76.943.907	343.846	3.226.999	6.860.612	16.763.805	306.380.359

01.01.– 31.12.2024 dönemi içerisinde yer alan ilişkili taraflarla yapılan alış ve satışların detayları aşağıdaki gibidir:

Alışlar - Satışlar	Faiz giderleri	Danışmanlık giderleri	Reklam giderleri	Diğer giderler	Kira gelirleri	Kira giderleri
Babacan Grup Yatırım İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	26.983.328	73.908	854.328	7.206.053	--	--
B Grup Yapı San. ve Tic. A.Ş.	15.287.641	581.411	--	5.734.606	--	--
Batures Yönetim Turizm İşletme San. ve Tic. A.Ş.	--	--	--	289.523	1.195.008	--
Toplam	42.270.969	655.319	854.328	13.230.182	1.195.008	--

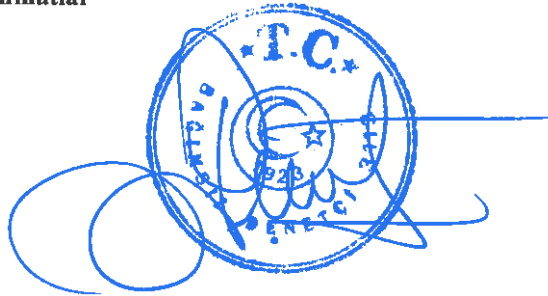
29.12. – 31.12.2023 dönemi içerisinde yer alan ilişkili taraflarla yapılan alım ve satım yoktur.

İlişkili Taraflardan Alınan Teminatlar

31.12.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in kullanmış olduğu banka kredilerinin teminatı olarak ilişkili taraflardan ve ortaklardan alınan toplam 1.526.500.000 TL (31.12.2024: 1.526.500.000 TL - tarihi değeriyle) tutarında müşterek ve müteselsil kefalet teminatı ile 1.250.000 TL tutarında rehlinli mevduat bulunmaktadır.

İlişkili Taraflara Verilen Teminatlar

Bulunmamaktadır.



BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

17. ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 31.12.2025 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedar	31.12.2025		31.12.2024		31.12.2023	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı
İbrahim Halil Babacan	54%	375.631.511	54%	375.631.511	54%	101.921.144
Mehmet Babacan	46%	319.982.398	46%	319.982.398	46%	86.821.716
Ödenmiş Sermaye	100%	695.613.909	100%	695.613.909	100%	188.742.860
Sermaye düzeltmesi farkları		469.413.967		469.413.967		167.944.785
Toplam ödenmiş sermaye		1.165.027.876		1.165.027.876		356.687.645

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Hisse senedi ihraç primleri	438.839.228	438.839.228	--
Toplam	438.839.228	438.839.228	--

Şirket'in kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelir unsurları aşağıdaki gibidir:

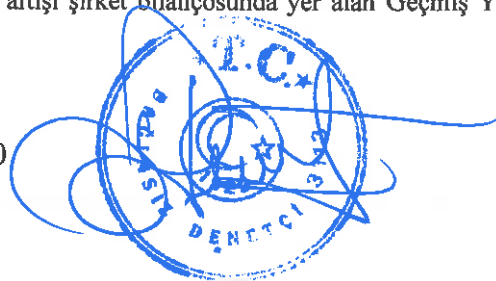
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Aktüeryal kazanç/(kayıplar)	(194.904)	--	--
Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	48.726	--	--
Toplam	(146.178)	--	--

BBCN Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi'nin 31.12.2025 tarihi itibarıyla yasal defterlerinde ve ekli finansal tablosunda görülen 695.613.909 TL tutarında sermayesinin tamamı ödenmiştir.

BBCN Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi'nin kuruluşu Babacan Grup Yatırım İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin kısmi bölünmesi neticesiyle gerçekleşmiş olup, bu kuruluşla ilişkin hususlar 02.01.2024 tarih, 10991 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanmış ve 29.12.2023 tarihinde tescil edilmiştir. Kuruluş sermayesi 188.742.860 TL'dir.

Şirketin 08.03.2024 tarihli genel kurul neticesiyle şirket sermaye artışı kararı almış ve bu defa sermaye 271.257.140 TL arttırılarak 460.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Arttırılan bu tutar şirket bilançosunda yer alan Sermaye Yedekleri hesabından karşılanmıştır ve 14.03.2024 tarihinde tescil edilmiştir.

BBCN Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi (devrolan şirket) sıfatı ile 22.04.2024 tarihli genel kurul kararı neticesi kısmi bölünme yoluna gitmiş, şirket sermayesinde 84.431.192 TL azalma meydana gelmiş ancak eş zamanlı sermaye artırımını ile 460.000.000 TL tutarındaki sermayesi sabit kalmıştır. 84.431.192 TL tutarındaki sermaye azalışına karşılık aynı tutarda yapılan sermaye artışı şirket bilançosunda yer alan Geçmiş Yıl Karları hesabından gerçekleştirilmiştir.



BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

BBCN Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi (devralan şirket) sıfatıyla; B Grup Yapı Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin kısmi bölünmesi (Faaliyet Bölünmesi) ile 'Babacan Central' isimli inşaat projesini ve bu projeye bağlı tüm hak ve alacaklar ile bunlara bağlı borç, edim ve yükümlülükleri devralmış, bu devir almayla birlikte projeye bağlı hak ve alacaklar ile borç ve yükümlülüklerin müspet farkını teşkil eden 124.514.763 TL tutarında sermaye artışı (aynı sermaye) yapmış ve sermayesini 584.514.763 TL'ye çıkarmıştır. Sermaye artırımına konu 17.05.2024 tarihli genel kurul kararı 30.05.2024 tarihinde tescil edilmiştir.

BBCN Gayrimenkul Geliştirme Anonim Şirketi'nin son sermaye artışı (devir alan) sıfatı ile BBC Grup Tekstil Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ile Birleşmesi neticesi gerçekleşmiş olup, BBC Grup Tekstil Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi bilançosunun aktifi ve pasifinde yer alan tüm hak ve yükümlülükleri ile kül halinde devredilmiş olup, 111.099.146 TL'ye tekabül eden şirket sermayesi birleşmeye konu 30.05.2024 tarihli genel kurul kararı 31.12.2024 tarihinde tescil edilmiş olup, bu birleşme neticesinde mevcut sermaye 111.099.146 TL artış ile 695.613.909 TL'ye çıkarılmıştır.

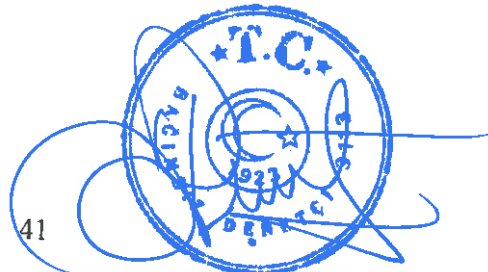
695.613.909 TL tutarındaki şirket sermayesi tamamen ödenmiş olup, Şirket'in ödenmiş sermayesinin 424.356.769 TL'lik bölümü birleşme ve bölünme işlemlerinden kaynaklı olarak aynı olarak ödenmiş, kalan 271.257.140 TL ise iç kaynaklardan ve ortaklar tarafından nakdi olarak ödenmiştir. Şirket'in ödenmemiş sermayesi bulunmamaktadır.

18. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024	29.12.- 31.12.2023
Satışlar			
Vista Life Konut Projesi Satış Gelirleri	143.608.259	50.827.714	--
Satış gelirleri (net)	143.608.259	50.827.714	--
Satışların maliyeti (-)			
Vista Life Konut Projesi Satış Maliyetleri (-)	(227.927.471)	(61.138.691)	--
Brüt Esas Faaliyet Karı/Zararı	(84.319.212)	(10.310.977)	--

19. GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA GİDERLERİ

Genel Yönetim Giderleri	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024	29.12.- 31.12.2023
Personel giderleri	35.620.556	24.418.953	--
Amortisman giderleri	8.241.038	1.197.932	--
Kıdem tazminatı karşılık gideri	771.917	882.540	--
Aidat giderleri	3.363.328	1.099.733	--
Danışmanlık gideri	3.275.526	5.924.815	--
Bakım onarım giderleri	64.954	167.114	--
Vergi, resim ve harç giderleri	4.033.651	3.941.724	--
Sigorta giderleri	1.243.740	307.758	--
Diğer	3.547.098	10.612.249	119.912
Toplam	60.161.808	48.552.818	119.912



BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024	29.12.- 31.12.2023
Personel giderleri	3.619.899	2.904.539	--
Vergi, resim ve harç giderleri	1.528.486	914.991	--
Danışmanlık giderleri	1.504.413	3.065.793	--
Komisyon giderleri	6.237.362	797.815	--
Reklam giderleri	1.468.245	714.471	--
Diğer	1.752.567	874.453	--
Toplam	16.110.972	9.272.062	--

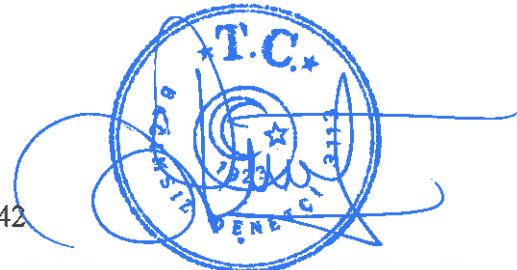
20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas faaliyetlerden gelir ve karlar	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024	29.12.- 31.12.2023
Ticari işlemlerden kaynaklanan kur farkı	5.945.303	1.468.927	--
Teşvik gelirleri	917.528	793.274	--
Vade farkı gelirleri	107.141	222.809	--
Konusu kalmayan dava karşılıkları	299.554	1.096.010	--
Konusu kalmayan kıdem tazminatı karşılıkları	164.444	--	--
Diğer gelirler	832.914	728.345	--
Toplam	8.266.884	4.309.365	--

Esas faaliyetlerden gider ve zararlar	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024	29.12.- 31.12.2023
Şüpheli alacak karşılığı	1.839.200	--	--
Ticari işlemlerden kaynaklanan kur farkı	6.038.224	2.056.892	29.978
Turizm Bakanlığı ve belediyelere ödenen idari para cezaları	8.640.846	--	--
Bağış ve yardımlar	750.000	--	--
Diğer giderler	1.392.986	1.277.970	--
Toplam	18.661.256	3.334.862	29.978

21. YATIRIM FAALİYETLERDEN GELİRLER VE GİDERLER

Yatırım faaliyetlerinden gelirler	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024	29.12.- 31.12.2023
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer artışı	--	41.523.750	--
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri	8.280.192	1.635.157	--
Yatırım fon satış karı	3.505	--	--
Toplam	8.283.697	43.158.907	--



BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024	29.12.- 31.12.2023
Yatırım faaliyetlerinden giderler			
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer azalışı	34.201.444	--	--
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satış zararı	5.751.246	--	--
Toplam	39.952.690	--	--

22. FİNANSMAN GİDERLERİ VE GELİRLERİ

31.12.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in finansman giderleri ve gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024	29.12.- 31.12.2023
Finansman giderleri			
Banka kredi faiz giderleri	210.904.965	196.343.621	270.476
İlişkili taraf faiz giderleri	76.943.907	42.270.969	--
Toplam	287.848.872	238.614.590	270.476

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024	29.12.- 31.12.2023
Finansman gelirleri			
Vadeli mevduat faiz gelirleri	3.240.203	2.952.155	--
Toplam	3.240.203	2.952.155	--

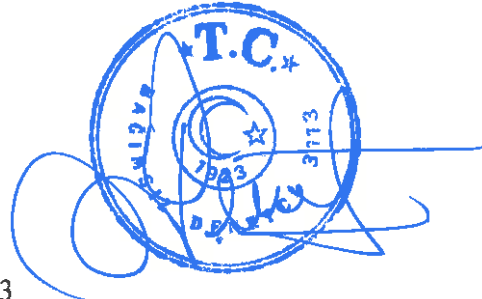
23. GELİR VERGİLERİ

31.12.2025 tarihi itibarıyla finansal durum tablosundaki kurumlar vergisi varlığı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar	494.026	169.813	--
Toplam vergi varlığı	494.026	169.813	--

31.12.2025 itibarıyla gelir tablosuna yansıyan vergi gelir/(giderleri) aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024	29.12.- 31.12.2023
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(44.002.541)	72.314.035	(12.127)
Gelir tablosuna yansıtılan vergi	(44.002.541)	72.314.035	(12.127)



BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

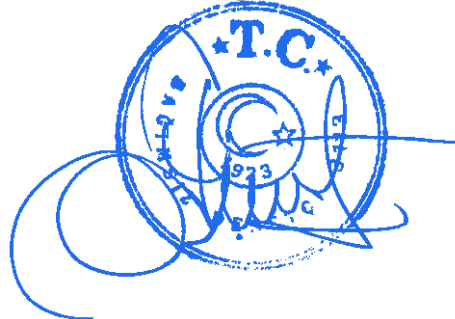
Kurumlar Vergisi

Şirket'in, Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tâbidir. Şirket'in cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır. Vergiye tâbi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tâbi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır. Türkiye'de kurumlar vergisi oranı %25'dir. Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu yıl sonunu takip eden dördüncü ayın yirmi beşinci günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar ödenmektedir. Şirketler üçer aylık mali kârları üzerinden %25 oranında geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 17 inci gününe kadar beyan edip on yedinci günü akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalmış ise bu tutar nakden iade alımla devlete karşı olan herhangi bir başka finansal borca da mahsup edilebilir. Türkiye'de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve kati bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Şirketler ilgili yılın hesap kapama dönemini takip eden yılın 1-25 Nisan tarihleri arasında vergi beyannamelerini hazırlamaktadır. Vergi Dairesi tarafından bu beyannameler ve buna baz olan muhasebe kayıtları 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilir. Gelir Vergisi Stopajı Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kâr payı elde eden ve bu kâr paylarını kurum kazancına dâhil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kâr payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopajı 24.04.2003 – 22.07.2006 tarihleri arasında tüm şirketlerde %10 olarak uygulanmıştır. Bu oran, 22.07.2006 tarihinden itibaren, 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile %15 olarak uygulanmaktadır. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kâr payları gelir vergisi stopajına tâbi değildir.

Ertelenmiş Vergi

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğünü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir. Şirket, cari dönemde ertelenen vergi hesaplamasını gerçekleştirerek finansal tablolarında kayda almıştır.

Şirket'in SPK tarafından GYO'ya dönüşümü ile ilgili onaylanan esas sözleşme değişiklikleri, 23.02.2026 tarih ve 11528 numaralı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanmış ve unvanı Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değişmiştir. 7524 sayılı Kanun ile 01.01.2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Aksi durumda, kurumlar vergisi oranı %30 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır. Kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2025 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur. Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'lere göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.



BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	31.12.2025		31.12.2024		31.12.2023	
	Kümülatif Değerleme Farkları	Varlık / Yükümlülük	Kümülatif Değerleme Farkları	Varlık / Yükümlülük	Kümülatif Değerleme Farkları	Varlık / Yükümlülük
Parasal olmayan varlıkların kayıtlı değerleri ile vergi matrahları arasındaki net fark	428.502.337	128.550.701	698.614.703	193.686.469	(489.073.855)	(91.701.346)
Alınan avans hesaplarına ilişkin düzeltmeler	855.510.958	256.653.287	132.041.140	39.612.343	--	--
Stok hesaplarına ilişkin düzeltmeler	(2.824.428.158)	(847.328.447)	(2.163.726.393)	(649.117.918)	(1.394.856.848)	(348.714.213)
Aleyhe açılan dava karşılığı	1.552.990	465.897	2.332.298	699.690	6.160.895	1.540.223
Kıdem tazminatı karşılığı	1.476.626	442.988	882.540	264.762	--	--
Kullanılmamış izin karşılığı	687.152	206.146	233.278	69.983	--	--
Kullanım hakkı varlıklarına ilişkin düzeltme	871.327	261.398	--	--	--	--
Kredilere ilişkin faiz düzeltmesi	10.235.677	3.070.703	--	--	--	--
Vadeli mevduat faiz düzeltmesi	1.780	534	--	--	--	--
Şüpheli alacak karşılığı	228.000	68.400	--	--	--	--
Diğer	2.051.292	615.390	5.818.266	1.745.481	(48.496)	(12.125)
Ertelenen vergi varlığı / (yükümlülüğü), net	(1.523.310.019)	(456.993.004)	(1.323.804.168)	(413.039.190)	(1.877.818.304)	(438.887.461)

Ertelenen vergi hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

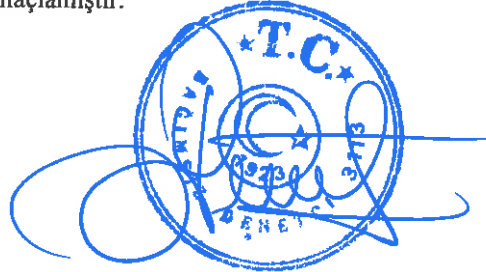
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Dönem başı ertelenen vergi varlığı/(yükümlülüğü)	(413.039.190)	(438.887.461)	(438.875.334)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(44.002.541)	72.314.035	(12.127)
İşletme birleşmelerinin etkisi	--	(46.465.764)	--
Dönem vergi geliri/(gideri)- diğer kapsamlı gelir	48.726	--	--
Dönem sonu	(456.993.004)	(413.039.190)	(438.887.461)

24. PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024	29.12.- 31.12.2023
Hissedarlara ait net (zarar)/kar	(381.155.270)	13.893.616	(432.493)
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	6.956.139	6.956.139	1.887.429
Tam TL cinsinden bir hisse başına (zarar)/kar	(54,794)	1,997	(0,229)

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket, faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dâhil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Şirket'in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.



BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

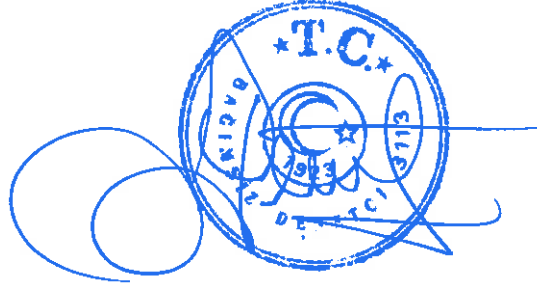
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Kredi riski

Şirket'in kredi riski esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Ticari alacaklar, Şirket yönetimince geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durum göz önüne alınarak değerlendirilmekte ve uygun oranda şüpheli alacak karşılığı ayırdıktan sonra finansal durum tablosunda net olarak gösterilmektedir.

31.12.2025 tarihi itibarıyla finansal araç türleri bakımından Şirket'in maruz kaldığı kredi risklerini gösteren tablolar aşağıdaki gibidir:

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
31.12.2025						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalman azami kredi riski (A+B+C+D+E)	20.422.855	20.208.348	--	427.371	60.408.359	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	20.422.855	20.208.348	--	427.371	60.408.359	--
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)	--	1.839.200	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(1.839.200)	--	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

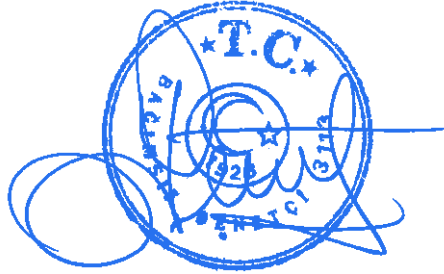


BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
31.12.2024						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	361.038	15.214.755	--	695.783	5.346.770	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	361.038	15.214.755	--	695.783	5.346.770	--
B. Koşulları yeniden görülmüş 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)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
31.12.2023						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	114.773.653	--	--	--	--	--
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	114.773.653	--	--	--	--	--
B. Koşulları yeniden görülmüş 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)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--



BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Likidite riski

İhtiyatlı likidite riski yönetimi, yeterli ölçüde nakit ve menkul kıymet tutmayı, yeterli miktarda kredi işlemleri ile fon kaynaklarının kullanılabilirliğini ve piyasa pozisyonlarını kapatabilme gücünü ifade eder.

Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmektedir.

31.12.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinden kaynaklanan likidite risklerini gösteren tablolar aşağıdaki gibidir:

31.12.2025

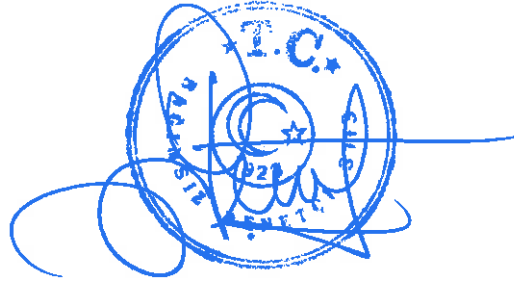
Beklenen vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler				
Finansal borçlar	492.782.882	492.782.882	437.904.914	54.877.968
Diğer finansal yükümlülükler	9.368.292	9.368.292	3.207.216	6.161.076
Ticari borçlar	31.073.247	31.073.247	31.073.247	--
İlişkili taraflara ticari borçlar	98.605.316	98.605.316	98.605.316	--
Diğer borçlar	8.409.847	8.409.847	--	8.409.847
İlişkili taraflara diğer borçlar	692.119.339	692.119.339	--	692.119.339

31.12.2024

Beklenen vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler				
Finansal borçlar	462.772.175	462.772.175	381.575.279	81.196.896
Ticari borçlar	166.199.006	166.199.006	166.199.006	--
İlişkili taraflara ticari borçlar	253.133.488	253.133.488	253.133.488	--
Diğer borçlar	2.178.092	2.178.092	2.178.092	--
İlişkili taraflara diğer borçlar	17.057	17.057	--	17.547

31.12.2023

Beklenen vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler				
İlişkili taraflara ticari borçlar	355.893.025	355.893.025	34.801.293	321.091.732



BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

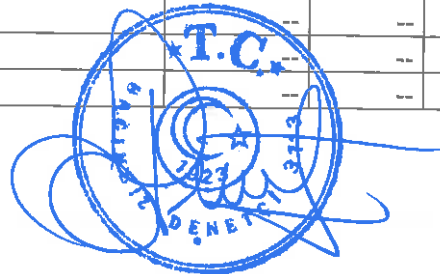
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Yabancı para pozisyonu riski

31.12.2025 tarihi itibarıyla Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıklar ve borçların TL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Döviz cinsinden varlıklar	13.493.525	22.010.177	--
Döviz cinsinden yükümlülükler (-)	(13.343.099)	--	--
Net Pozisyon (uzun)	150.426	22.010.177	--

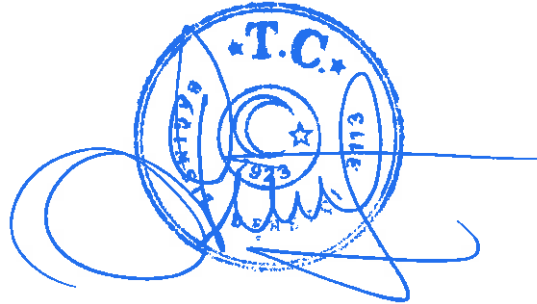
DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU				
	31.12.2025			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD\$	EUR	GBP
1. Ticari Alacaklar	--			--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	13.493.525	311.271	2.880	210
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
3. Diğer	--			--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	13.493.525	311.271	2.880	210
5. Ticari Alacaklar	--			--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--			--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--			--
7. Diğer	--			--
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	--			--
9. Toplam Varlıklar (4+8)	13.493.525	311.271	2.880	210
10. Ticari Borçlar	--			--
11. Finansal Yükümlülükler	--			--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--			--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--			--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	--			--
14. Ticari Borçlar	--			--
15. Finansal Yükümlülükler	13.343.099	310.862		--
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--			--
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--			--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	13.343.099	310.862		--
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	13.343.099	310.862		--
19. Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--			--
19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	--			--
19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	--			--
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	150.426	409	2.880	210
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	150.426	409	2.880	210
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--			--
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--			--
24. Döviz Yükümlülüklerin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--			--
25. İhracat	--			--
26. İthalat	--			--



BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU			
	31.12.2024		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD\$	EUR
1. Ticari Alacaklar		--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	3.190.853	69.209	--
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	92.210	2.000	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	3.283.063	71.209	--
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	18.727.115	305.491	96.532
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	18.727.115	305.491	96.532
9. Toplam Varlıklar (4+8)	22.010.178	376.700	96.532
10. Ticari Borçlar	--	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	--	--	--
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	--	--	--
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	--	--	--
19. Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Araçların Net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--
19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	--	--	--
19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	22.010.178	376.700	96.532
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	22.010.178	376.700	96.532
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--	--	--
24. Döviz Yükümlülüklerin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--	--	--
25. İhracat	--	--	--
26. İthalat	--	--	--



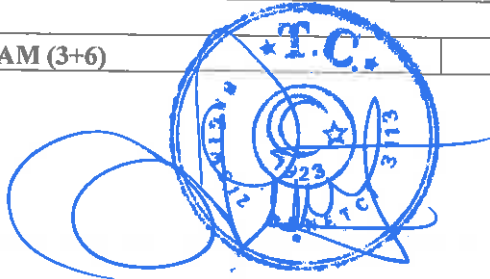
BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Şirket'in 31.12.2025 tarihi itibarıyla elinde bulundurduğu yabancı para cinsinden varlıkları ve yükümlükleri sebebi ile döviz kurundaki değişimlere duyarlılığı aşağıdaki gibidir:

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31.12.2025				
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(648)	648	(648)	648
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	(648)	648	(648)	648
Avro'nun TL karşısında % 10 değişmesi halinde:				
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	14.482	(14.482)	14.482	(14.482)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- Avro Net Etki (4+5)	14.482	(14.482)	14.482	(14.482)
Diğer döviz kurlarının TL karşısında ortalama % 10 değişmesi halinde:				
7- Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	1.208	(1.208)	1.208	(1.208)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
9- Diğer Döviz Varlıkları Net Etki (7+8)	1.208	(1.208)	1.208	(1.208)
TOPLAM (3+6+9)	15.042	(15.042)	15.042	(15.042)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
31.12.2024				
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	1.736.761	(1.736.761)	1.736.761	(1.736.761)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	1.736.761	(1.736.761)	1.736.761	(1.736.761)
Avro'nun TL karşısında % 10 değişmesi halinde:				
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	464.258	(464.258)	464.258	(464.258)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- Avro Net Etki (4+5)	464.258	(464.258)	464.258	(464.258)
TOPLAM (3+6)	2.201.019	(2.201.019)	2.201.019	(2.201.019)



BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Faiz oranı riski

Faiz oranı değişikliklerinin Şirket varlık ve yükümlülüklerine etkisi faiz oranı riski ile ifade edilir. Bu risk, faiz değişimlerinden etkilenen varlıkları aynı tipte yükümlülüklerle karşılamak suretiyle yönetilmektedir.

Sermaye yönetimi

Şirket, sermayesini ve alınan kredileri en iyi getiri sağlayacak şekilde yönetmeye çalışmaktadır. Şirket yönetimi finansal riskleri azaltan, Şirket'in kredibilitesini yükseltici, Şirket'in devamlılığını, büyümesini ve kârlılığını artırıcı politikalar belirler ve izler. Şirket sermaye yapısı söz konusu politikaları destekleyici seviyede olmalıdır. Şirket yönetimi sermaye ihtiyacının karşılanması ile ilgili gerekli önlemleri alır. 31.12.2025 tarihi itibarıyla amaçlarda, politikalarda ve süreçlerde bir değişiklik yapılmamıştır.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket ortaklara ödenen temettü tutarını SPK'nın temettü ile ilgili hükümlerine uygun şekilde değiştirebilir, sermayeyi hissedarlara iade edebilir, yeni hisseler çıkarabilir ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilir.

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Gerçeğe uygun (rayiç) değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır.

Şirket, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hâlihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket'in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal varlıklar

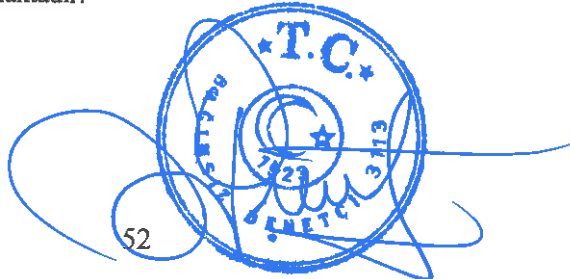
Parasal varlıkların, rayiç değerleri taşıdıkları değere yaklaşmaktadır. Bu varlıklar, maliyet bedelleri ile finansal tablolarda yer alıp nakit ve nakit benzeri değerleri, bunların üzerindeki faiz tahakkuklarını ve diğer kısa vadeli finansal varlıkları içermektedir ve kısa vadeli ve yabancı para cinsinden olmalarından dolayı, rayiç değerlerinin taşınan değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların reeskont ve şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Finansal yükümlülükler

Parasal yükümlülükler, rayiç değerleri taşıdıkları değere yaklaşan parasal yükümlülüklerdir. 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 kayıt değerlerine eklenir. Finansal borçların kayıtlı değerinin dönem sonunda yürürlükte olan döviz kurundan çevrilmeleri ve kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır. Reeskont karşılığı düşüldükten sonra kalan ticari borçların rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

Finansal olmayan varlıklar

Şirket finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları esas alınmaktadır.



BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Gerçeğe uygun değer ölçümleri:

Şirket'in gerçeğe uygun değere ilişkin sınıflandırmaları aşağıdaki şekilde gibidir:

- Seviye 1:** Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar.
Seviye 2: 1 inci seviyede yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler.
Seviye 3: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler.

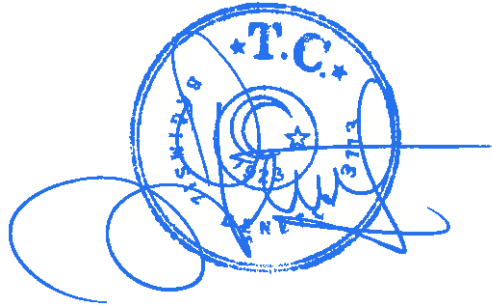
	31.12.2025	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	545.647.382	--	545.647.382	--
	31.12.2024	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	602.363.877	--	602.363.877	--
	31.12.2023	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	559.462.004	--	559.462.004	--

31.12.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

26. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na (GYO) dönüşümüne izin verilmesi talebiyle Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") başvurmuş ve 23.01.2026 tarihli 2026/4 sayılı bültende açıklandığı üzere "Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." unvanlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin esas sözleşme değişikliklerine izin verilmesi talebi olumlu karşılanmıştır.

Şirket'in SPK tarafından GYO'ya dönüşümü ile ilgili onaylanan esas sözleşme değişiklikleri, 23.02.2026 tarih ve 11528 numaralı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanmış ve unvanı Babacan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değişmiştir. GYO statüsünü elde ettikten sonra, Şirket'in başlıca faaliyet konusu gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır.



BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

27. NET PARASAL KAZANÇ (KAYIP)

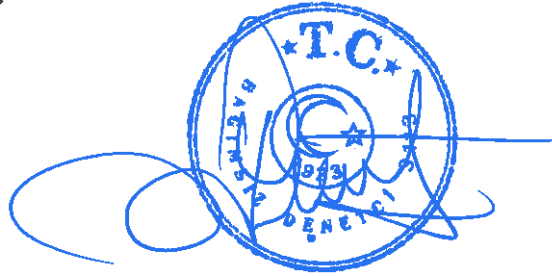
Şirket'in net parasal pozisyon kazanç ve (kayıplarına) ilişkin tutarları aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024	29.12.- 31.12.2023
Stoklar endeksleme etkisi	1.036.084.227	1.348.373.672	--
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler endeksleme etkisi	334.891	(1.270.464)	--
Maddi duran varlıklar endeksleme etkisi	264.166.696	996.564	--
Maddi olmayan duran varlıklar endeksleme etkisi	51.248	23.354	--
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler endeksleme etkisi	(8.277.746)	196.990.919	--
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler endeksleme etkisi	10.649.186	(13.938.968)	--
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler endeksleme etkisi	(403.297.460)	(572.496.476)	--
Ödenmiş sermaye endeksleme etkisi	(274.962.053)	(254.522.638)	--
Hisse senedi ihraç primleri endeksleme etkisi	(103.571.887)	(65.828.745)	--
Geçmiş yıllar karları endeksleme etkisi	(452.499.047)	(475.213.148)	--
Gelir tablosu endeksleme etkisi	81.433.242	38.130.393	--
Net Parasal Kazanç/(Kayıp)	150.111.297	201.244.463	--

28. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR ve ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31.12.2024 tarihi itibarıyla, 13.06.2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28.05.2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 09.10.2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.



BBCN GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31.12.2025 (TL)	31.12.2024 (TL)	31.12.2023 (TL)
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	K/D	Azami %10	0,00%	0,00%	0,00%
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkul Dayalı Projeler, Gayrimenkul Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	87,37%	90,77%	96,29%
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	0,93%	0,09%	0,00%
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkul Dayalı Projeler, Gayrimenkul Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	0,00%	0,00%	0,00%
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	B2/D	Azami %20	0,00%	0,00%	0,00%
6 İşletmeciler Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28/(a)	C2/D	Azami %10	0,00%	0,00%	0,00%
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	15,69%	13,50%	0,00%
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	0,91%	0,08%	0,00%
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(f)	L/D	Azami %10	0,91%	0,08%	1,15%

