

**BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

**31 MART 2026, 31 ARALIK 2025, 2024, 2023 VE 31 MART 2025 TARİHLERİNDE
SONA EREN DÖNEMLERE AİT
FİNANSAL TABLOLAR,
DİPNOTLAR VE
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Mart 2026,31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal durum tabloları ile 31 Mart 2026,31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024,31 Aralık 2023 ve 31 Mart 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları, özkaynaklar değişim tabloları ve nakit akış tabloları ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tabloların, Şirket'in 31 Mart 2026,31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal durumunu ve 31 Mart 2026,31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024,31 Aralık 2023 ve 31 Mart 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") (Not 2.1) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve 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 Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak yer alan etik ilkelere 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.

Kilit Denetim Konusu

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre denetlenen dönemlere 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 konusu	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler</i>	Denetim çalışmalarımız sırasında, Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgilere ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır.
Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini ilk muhasebeleştirilmesinden sonraki ölçümünde gerçeğe uygun değer yöntemini kullanarak ölçmektedir.	- Denetim çalışmalarımız dahilinde, Şirket'in atamış olduğu değerleme kuruluşu tarafından hazırlanan değerleme raporları üzerinde yönetim tarafından gerçekleştirilen kilit kontrollerin tasarımı ve uygulaması tarafımızdan değerlendirilmiştir.
31 Mart 2026 tarihi itibarı ile finansal tablolarda 6.996.912.181 TL tutar ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri bağımsız bir değerleme şirketi tarafından belirlenmiştir.	- Yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerleme raporlarında Şirket tarafından atanan değerleme kuruluşunca kullanılan yöntemlerin uygunluğu test edilmiştir.
Şirket'in toplam varlıklarının yaklaşık % 92'lik kısmının yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşması ve gerçeğe uygun değer takdirinde uygulanan değerleme yöntemlerinin önemli tahmin ve varsayımlar içeriyor olması nedeniyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki sunumuna ilişkin esasların yanı sıra gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik çalışmalarının doğruluğu tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	- Değerleme raporlarında gayrimenkuller için değerleme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin Not 12'de açıklanan tutarlar ile mutabakatı kontrol edilmiştir.
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesine ilişkin detaylı bilgi ve açıklamalar Not 2.8 ve 12'de sunulmuştur	- Değerleme raporlarında kullanılan muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerleme yöntemlerinin varlığı dolayısı ile, değerleme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'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.

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 şüpheciliğimizi 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.



Bağımsız
Denetim ve
Yeminli Mali
Müşavirlik A.Ş.



Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)

- 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 bildirmektediriz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve -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 belirlemektediriz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Zekeriya Çelik'tir.

Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
(Associate Member of Praxity AISBL)

Zekeriya Çelik
Sorumlu Denetçi, YMM
İstanbul, 21 Mayıs 2026

Finansal Durum Tablosu	1-2
Kar veya Zarar ve Toplam Kapsamlı Gelir Tablosu	3
Özkaynaklar Değişim Tablosu	4
Nakit Akış Tablosu	5
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar	6 – 46

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2026, 31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

		<i>Denetimden Geçmiş</i>	<i>Denetimden Geçmiş</i>	<i>Denetimden Geçmiş</i>	<i>Denetimden Geçmiş</i>
	Dipnot	31 Mart 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
VARLIKLAR					
Dönen Varlıklar		78.674.457	134.515.736	10.151.673	31.416.621
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	522.148	396.689	252.652	31.021.779
Finansal Yatırımlar	11	--	41.521.026	--	--
Ticari Alacaklar					
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	3.986.140	14.202.785	--	255.793
Diğer Alacaklar					
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6	1.105.858	980.850	--	--
Stoklar	7	50.311.120	56.888.638	--	--
Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar		663	--	--	--
Peşin Ödenmiş Giderler	8	15.786.840	13.806.249	9.721.341	118.999
Diğer Dönen Varlıklar	9	6.961.688	6.719.499	177.680	20.050
Duran Varlıklar		7.508.796.410	7.385.631.185	7.486.194.128	8.265.329.936
Ticari Alacaklar					
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	3.648.308	5.585.871	--	--
Stoklar	7	506.928.865	393.620.020	333.922.718	272.511.877
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	6.996.912.181	6.985.047.320	7.152.271.410	7.992.818.059
Maddi Duran Varlıklar	13	1.307.056	1.377.974	--	--
TOPLAM VARLIKLAR		7.587.470.867	7.520.146.921	7.496.345.801	8.296.746.557

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2026, 31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Denetimden Geçmiş</i>	<i>Denetimden Geçmiş</i>	<i>Denetimden Geçmiş</i>	<i>Denetimden Geçmiş</i>
	Dipnot	31 Mart 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
KAYNAKLAR					
Kısa Vadeli Yükümlülükler		325.220.413	291.665.584	162.944.061	157.056.327
Kısa Vadeli Borçlanmalar	10	55.962.357	81.088.422	118.653.191	--
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	10	--	--	29.141.631	154.973.514
Ticari Borçlar					
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	41.849.133	51.233.282	8.658.529	92.163
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	3-5	194.483.122	87.000.730	--	--
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.237.049	460.268	--	--
Diğer Borçlar					
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	3-6	36.000	235.670	738.771	1.282.602
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	6	78.150	--	--	--
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	21	1.117.410	5.111.216	2.214.071	445.660
Ertelenmiş Gelirler					
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	3-8	3.183.633	8.577.600	3.158.615	--
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	8	25.815.626	56.450.858	--	--
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	9	1.457.933	1.507.538	379.253	262.388
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.945.926.215	1.881.527.546	1.830.378.258	1.731.185.414
Uzun Vadeli Borçlanmalar	10	--	--	--	38.596.593
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	21	1.945.926.215	1.881.527.546	1.830.378.258	1.692.588.821
ÖZKAYNAKLAR		5.316.324.239	5.346.953.791	5.503.023.482	6.408.504.816
Ödenmiş Sermaye	15	501.000.000	501.000.000	501.000.000	474.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	15	565.295.084	565.295.084	565.295.084	541.384.564
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler		8.070.134	389.605	--	--
Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)		4.272.588.573	4.436.338.793	5.393.120.252	46.158.789
Net Dönem Karı/ (Zararı)		(30.629.552)	(156.069.691)	(956.391.854)	5.346.961.463
TOPLAM KAYNAKLAR		7.587.470.867	7.520.146.921	7.496.345.801	8.296.746.557

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2026, 31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 MART 2025 TARİHLERİNDE
SONA EREN YILLARA AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dip not	Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Mart 2026	Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Mart 2025	Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2025	Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2024	Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2023
KAR VEYA ZARAR KISMI						
Hasılat	16	31.889.719	5.208.390	231.034.826	18.078.658	2.273.763
Satışların Maliyeti (-)	16	(7.212.723)	--	(120.011.509)	--	--
Brüt Kar		24.676.996	5.208.390	111.023.317	18.078.658	2.273.763
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(3.817.241)	(1.980.480)	(10.492.793)	(3.205.471)	(1.307.924)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	17	(9.009.714)	--	--	--	--
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	6.535.889	--	11.394.198	39.006	2.917.878
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	18	(9.530.622)	(6.030)	(2.768.896)	--	(2.805)
Esas Faaliyet Karı/ (Zararı)		8.855.308	3.221.880	109.155.826	14.912.193	3.880.912
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	19	1.021.723	25.060	4.057.267	1.370.315	6.963.580.559
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	19	--	--	(176.926.847)	(841.342.580)	--
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı/ (Zararı)		9.877.031	3.246.940	(63.713.754)	(825.060.072)	6.967.461.471
Finansman Giderleri	20	(1.881.963)	(24.912.377)	(71.513.056)	(42.692.735)	(21.000.320)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	22	198.561.184	138.187.957	472.888.244	572.151.757	85.312.262
Vergi Öncesi Karı/ (Zararı)		206.556.252	116.522.520	337.661.434	(295.601.050)	7.031.773.413
Vergi Gelir/(Gideri)		(237.185.804)	(134.594.162)	(493.731.125)	(660.790.804)	(1.684.811.95)
- Dönem Vergi Gelir/(Gideri)	21	(1.117.410)	--	(10.591.760)	(2.735.959)	(881.095)
- Ertelenmiş Vergi Gelir/(Gideri)	21	(236.068.394)	(134.594.162)	(483.139.365)	(658.054.845)	(1.683.930.85)
Dönem Net Karı/ (Zararı)		(30.629.552)	(18.071.642)	(156.069.691)	(956.391.854)	5.346.961.463
Pay Başına Kazanç/(Kayıp)		(6,353)	(3,748)	(32,373)	(1.828,579)	1.336.740,366
Pay Başına Kazanç/ (Kayıp)	23	(6,353)	(3,748)	(32,373)	(1.828,579)	1.336.740,366
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI:						
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		--	--	--	--	--
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar		--	--	--	--	--
Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)		--	--	--	--	--
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/ (GİDER)		(30.629.552)	(18.071.642)	(156.069.691)	(956.391.854)	5.346.961.463

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2026, 31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 MART 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2023 Bakiyesi	400.000	2.199.279	--	(844.336)	47.003.125	48.758.068
Transferler	--	--	--	47.003.125	(47.003.125)	--
Sermaye Artırımı	473.600.000	539.185.285	--	--	--	1.012.785.285
Toplam Kapsamlı Gelir	--	--	--	--	5.346.961.463	5.346.961.463
31 Aralık 2023 Bakiyesi	474.000.000	541.384.564	--	46.158.789	5.346.961.463	6.408.504.816
1 Ocak 2024 Bakiyesi	474.000.000	541.384.564	--	46.158.789	5.346.961.463	6.408.504.816
Transferler	--	--	--	5.346.961.463	(5.346.961.463)	--
Sermaye Artırımı	27.000.000	23.910.520	--	--	--	50.910.520
Toplam Kapsamlı Gider	--	--	--	--	(956.391.854)	(956.391.854)
31 Aralık 2024 Bakiyesi	501.000.000	565.295.084	--	5.393.120.252	(956.391.854)	5.503.023.482
1 Ocak 2025 Bakiyesi	501.000.000	565.295.084	--	5.393.120.252	(956.391.854)	5.503.023.482
Transferler	--	--	389.605	(956.781.459)	956.391.854	--
Toplam Kapsamlı Gider	--	--	--	--	(156.069.691)	(156.069.691)
31 Aralık 2025 Bakiyesi	501.000.000	565.295.084	389.605	4.436.338.793	(156.069.691)	5.346.953.791

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2026, 31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 MART 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2025 Bakiyesi	501.000.000	565.295.084	--	5.393.120.252	(956.391.854)	5.503.023.482
Transferler	--	--	389.605	(956.781.459)	956.391.854	--
Toplam Kapsamlı Gelir	--	--	--	--	(18.071.642)	(18.071.642)
31 Mart 2025 Bakiyesi	501.000.000	565.295.084	389.605	4.436.338.793	(18.071.642)	5.484.951.840
1 Ocak 2026 Bakiyesi	501.000.000	565.295.084	389.605	4.436.338.793	(156.069.691)	5.346.953.791
Transferler	--	--	7.680.529	(163.750.220)	156.069.691	--
Toplam Kapsamlı Gider	--	--	--	--	(30.629.552)	(30.629.552)
31 Mart 2026 Bakiyesi	501.000.000	565.295.084	8.070.134	4.272.588.573	(30.629.552)	5.316.324.239

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2026, 31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 MART 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir)

	Dip not	Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Mart 2026	Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Mart 2025	Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2025	Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2024	Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2023
A. İşletme Faaliyetlerden Nakit Akışları		32.499.853	(13.937.998)	48.441.649	(62.332.573)	(146.180.041)
Dönem Net Karı/ (Zararı)		(30.629.552)	(18.071.642)	(156.069.691)	(956.391.854)	5.346.961.463
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		57.569.179	(8.331.263)	199.982.334	954.643.834	(5.214.072.211)
Amortisman ve İtfa Gideriyle İlgili Düzeltmeler	13	70.918	--	40.437	--	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kazançları (Kayıpları) ile İlgili Düzeltmeler	19	--	--	163.660.381	841.342.580	(6.963.521.691)
Faiz (Gelirleri) Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	5	(5.692.662)	--	(9.998.601)	--	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Zararı	19	--	--	13.266.465	--	--
Vergi Geliri/Gideri ile İlgili Düzeltmeler	21	237.185.804	134.594.162	493.731.125	140.525.396	1.684.811.951
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)		(173.994.881)	(142.925.425)	(460.717.473)	(27.224.142)	64.637.529
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		10.672.105	14.679.079	12.223.621	(59.617.004)	(278.633.858)
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler	3-5	12.087.950	(26.173)	(19.828.296)	255.793	(255.793)
Finansal Yatırımlardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler		39.229.650	--	(42.323.585)	--	--
Pesin Ödenmiş Giderlerdeki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler	8	(1.980.591)	1.474.370	(4.084.908)	(9.602.341)	27.873.744
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		776.781	111.124	460.268	--	--
Stoklardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler	7	(106.731.327)	(380.214)	(116.585.940)	(61.410.841)	(59.343.351)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler	3-5	103.857.163	(2.867.004)	139.613.723	8.566.368	83.810
Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler	6	(125.008)	--	(980.850)	--	--
Diğer Borçlardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler	3-6	(121.520)	(738.779)	(503.101)	(543.831)	(247.260.596)
Ertelemiş Gelirlerdeki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler	8	(36.029.199)	15.222.057	61.869.844	3.158.615	--
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(291.794)	1.883.698	(5.413.534)	(40.767)	268.328
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		37.611.732	(11.723.826)	56.136.264	(61.365.024)	(145.744.606)
Vergi İadeleri/Ödemeleri		(5.111.879)	(2.214.172)	(7.694.615)	(967.549)	(435.435)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(11.864.861)	(378.933)	(11.121.167)	(795.933)	(525.829.364)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları (-)	12	(11.864.861)	(378.933)	(92.881.160)	(795.933)	(525.829.364)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	12	--	--	83.178.404	--	--
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları (-)		--	--	(1.418.411)	--	--
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(20.471.405)	15.665.862	(36.170.131)	34.476.788	702.889.404
Sermaye Artırımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		--	--	--	50.910.520	509.319.298
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri/(Çıkışları), Net	10	(20.471.405)	15.665.862	(36.170.131)	(16.433.732)	193.570.106
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Değişim (A+B+C)		163.587	1.348.931	1.150.351	(28.651.718)	30.879.999
D. Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri	4	396.689	252.655	252.652	31.021.779	233.614
E. Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Enflasyon Etkisi		(38.128)	(105.708)	(1.006.314)	(2.117.409)	(91.834)
Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D+E)	4	522.148	1.495.878	396.689	252.652	31.021.779

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026, 31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 MART 2025
TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket"), 19 Mart 2018 tarihinde "Bakırcı Enerji Anonim Şirketi" ünvanıyla kurulmuş olup 21 Nisan 2021 tarihi itibarıyla ünvan ve nevi değişikliğine giderek "Bakırcı Turizm Yatırım Ticaret Anonim Şirketi" ünvanını kullanmaya başlamıştır. Şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm kapsamında, T.C. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28 Şubat 2025 tarih ve E-12233903-340.02-68556 sayılı izni ardından, 18 Mart 2025 tarihinde yapılan ve 26 Mart 2025 tarihinde tescil edilen Genel Kurul Kararı ile Esas Sözleşmesi'ni değiştirerek "Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" ünvanı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşümü sonrası Şirket'in fiili faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunmaktadır.

Şirket'in merkez adresi; İstoç Oto Ticaret Merkezi E Plaza Kat:1 No:15 Mahmutbey Bağcılar/İstanbul'dur.

Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yönetim kurulu üyeleri haricinde genel müdür dahil ve 2'si hizmet personeli olmak üzere toplam 12 çalışan bulunmaktadır. (31 Aralık 2025:7, 31 Aralık 2024,31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren yıllarda personeli bulunmamaktadır).

Şirket'in 31 Mart 2026, 31 Aralık 2025,2024, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı Not 15'te açıklanmıştır.

Müşterek Faaliyet:

Şirket'in müşterek faaliyetinin detayı aşağıdaki verilmektedir:

			Kuruluş ve faaliyet yeri	Kuruluş Tarihi	Şirket'in sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı(%)	
Ana faaliyet	Proje	Adi				
Bakırcı-Mersoy Ortaklığı	Proje	Adi	Taahhüt işleri	İstanbul	16 Kasım 2023	%50

Şirket'in paylı mülkiyetine sahip olduğu 2144 ada 4 parsel üzerinde geliştirilecek olan Motim İstoç Ticaret Merkezi Projesi 25.807,92 m2 alana konumlandırılacak yaklaşık 153.564,75 m2 inşaat alanından oluşacaktır. Bakırcı Mersoy Proje Adi Ortaklığı ile arsanın paylı mülkiyetine sahip diğer kişiler arasında 16 Aralık 2023 tarihli "Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmış olup, sözleşmeye göre arsa üzerinde geliştirilecek olan projenin %45'i Bakırcı Mersoy Proje Adi Ortaklığı'na; %55'i ise arsa sahiplerine ait olacaktır. Mevcut durumda Motim İstoç Ticaret Merkezi Projesine ilişkin onaylı mimari proje ve yapı inşaat ruhsatı bulunmakta olup inşaat çalışmalarına başlanılmıştır. Şirket, mevcut adi ortaklıktaki payı TFRS 11 "Müşterek Anlaşmalar" standardı kapsamında değerlendirmiş olup Adi Ortaklık bir müşterek faaliyet niteliği taşımaktadır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih 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") esas alınarak hazırlanmıştır. TFRS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır. Bununla birlikte TFRS uyarınca doğru sunum yapılması amacıyla Türk parasının satın alma gücündeki değişimlerle ilgili olanlar dahil olmak üzere Not 2.8'de belirtilen muhasebe politikaları çerçevesinde düzenlenmiştir.

Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Finansal tablolar, KGK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş finansal tablo örnekleri esas alınarak geliştirilen TFRS Taksonomisi'ne uygun olarak sunulmuştur.

Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in 31 Mart 2026, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla hazırlanan finansal tabloları, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2.2 İşletmenin Sürekliliği

Şirket'in finansal tabloları, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

2.3 Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun ("KGK") 23 Kasım 2023 tarihli Türkiye'de enflasyon muhasebesi uygulanmasına ilişkin açıklaması ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, TFRS uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolardan başlamak üzere TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak düzeltilerek enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir. Bu finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla 31 Mart 2026 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmıştır.

TMS 29, hiper enflasyonist ekonomilerin para birimi ile hazırlanan mali tabloların bilanço tarihindeki ölçüm biriminden gösterilmesini ve genel fiyat endeksinin kullanılarak daha önceki dönemlere ait bakiyelerin de aynı birimden gösterilmesini öngörmektedir.

TMS 29'un uygulanmasını gerektiren durumlardan biri, üç yıllık kümülatif enflasyon oranının, yaklaşık %100 veya üzerinde olmasıdır. Türkiye'de Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayımlanan tüketici fiyat endeksi ("TÜFE") baz alındığında söz konusu kümülatif oran 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren üç yıllık dönem için %205 olmuştur (31 Aralık 2025: %211).

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2026, 31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 MART 2025****TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**2.3 Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)**

Enflasyona göre yapılan düzeltmeler, TÜİK tarafından yayımlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi kullanılarak bulunan katsayılar esas alınarak hesaplanmıştır. 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeks ve katsayılar aşağıda belirtilmiştir:

Dönem	Endeks (*)	Düzeltilme Katsayısı
31 Mart 2026	121,47	1
31 Aralık 2025	110,39	1,10040
31 Aralık 2024	84,33	1,44034
31 Aralık 2023	58,41	2,07955

(*) TÜİK tarafından yapılan güncelleme ile daha önce kullanılmakta olan 2003=100 TÜFE temel yılı, 2025=100 olarak değiştirilmiştir.

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

Bilanço tarihi itibarıyla cari satın alma gücü ile gösterilenler dışındaki tüm kalemler ilgili tüketici fiyat endeksi katsayıları kullanılarak endekslenmiştir. Önceki dönem finansal tabloları da karşılaştırma amacıyla raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Bu kapsamda, 31 Aralık 2025, 31 Mart 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihli finansal tablolar, 31 Mart 2026 tarihindeki cari satın alma gücü esas alınarak endekslenmiştir.

Parasal aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihinde cari satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamışlardır.

Parasal olmayan aktif ve pasifler satın alma veya ilk kayda alınma tarihinden bilanço tarihine kadar olan süre içerisinde genel fiyat endeksinde meydana gelen değişikliklerin alım maliyetlerine ve birikmiş amortisman tutarlarına yansıtılması suretiyle yeniden ifade edilmiştir. Böylece maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar, kullanım hakkı varlıkları ve benzeri aktifler piyasa değerlerini geçmeyecek şekilde alım değerleri üzerinden endekslenmiştir. Amortismanlar da benzeri şekilde yeniden düzeltilmişlerdir. Özkaynakların içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların şirkete katıldığı veya şirket içerisinde olduğu dönemlerdeki tüketici fiyat endekslerinin uygulanması neticesinde yeniden düzeltilmiştir.

Finansal durum tablosundaki parasal olmayan kalemlerin kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışında kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.

Net parasal pozisyon üzerinden genel enflasyon neticesinde oluşan kazanç veya kayıp; parasal olmayan aktif ve pasiflere, özkaynak kalemlerine ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu hesaplarına yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan bu kazanç veya kayıp kar veya zarara dahil edilmiştir.

Nakit akış tablosunda sunulan tüm kalemler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimine göre ifade edilerek enflasyona göre düzeltilmiştir. Enflasyonun işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları üzerindeki etkisi ilgili kaleme atfedilmiş ve nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kazanç veya kayıp ayrı olarak sunulmuştur

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

Şirket'in fonksiyonel ve raporlama para birimi Türk Lirası'dır ("TL").

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları

31 Mart 2026 tarihinde sona eren ara döneme ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a) 1 Ocak 2026 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar

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

Ağustos 2025'te KGG, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "sona erme tarihi"nde 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, 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. 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. Şirket'in TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri'nin finansal tabloları önemli bir etkisi olmamıştır.

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

KGG, 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, 1 Ocak 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. TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri'nin Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

a) 1 Ocak 2026 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar (Devamı)

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler- Cilt 11

Eylül 2025'te KGK tarafından "TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler- Cilt 11" aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek 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 kalktığına, 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 fiyatı"na 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 değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler- Cilt 11'in Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

b) 31 Mart 2026 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama

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

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

Şirket TFRS 18'in finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

b) 31 Mart 2026 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar (Devamı)

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar

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

Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

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

Şirket TFRS 19'un finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

c) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

UMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

Kasım 2025 tarihinden UMSK tarafından yayımlanan söz konusu değişiklikler, yüksek enflasyonlu olmayan bir fonksiyonel para biriminden yüksek enflasyonlu sunum para birimine çevrimde kapanış kurunun kullanımını zorunlu kılmıştır. Buna göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olmakla birlikte, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme; faaliyet sonuçları ve finansal durumunun çevriminde, karşılaştırmalı tutarlar dahil ilgili tüm tutarları için (diğer bir ifadeyle, varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve giderleri için), cari dönem sonundaki kapanış kurunu kullanır. Bununla birlikte, fonksiyonel para birimi ve sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yurtdışı işletmesine ait karşılaştırmalı tutarları, UMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi uygulamak suretiyle cari ölçüm biriminden ifade eder. Bu değişiklikler ayrıca belirli ilave açıklama yükümlülükleri de getirmektedir.

2.6 Muhasebe Politikalarında/Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, şirketin 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.

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişikteki finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan önemli muhasebe politikaları aşağıdaki gibidir:

Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri, kasadaki nakit varlıkları, bankalardaki nakit para ve kredi kartı pos alacaklarını içermektedir. Nakit ve nakit benzerleri, kolayca nakde dönüştürülebilir, vadesi üç ayı geçmeyen ve değer kaybetme riski bulunmayan kısa vadeli yüksek likiditeye sahip varlıklardır. Nakit ve nakit benzerleri elde etme maliyetleri ve tahakkuk etmiş faizlerinin toplamı ile gösterilmiştir. Yabancı para cinsinden olan banka bakiyeleri dönem sonu kurundan değerlendirilmiştir.

Ticari Alacaklar

Doğrudan bir borçluya mal veya hizmet tedariki ile oluşan Şirket kaynaklı ticari alacaklar, etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti (indirgenmiş maliyet) üzerinden değerlendirilmiştir. Belirtilmiş bir faiz oranı bulunmayan kısa vadeli ticari alacaklar, faiz tahakkuku etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarından değerlendirilmiştir.

Şirket'in, ödenmesi gereken meblağları tahsil edemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için bir alacak riski karşılığı oluşturulur. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağı etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir. Değer düşüklüğü tutarı, zarar yazılmasından sonra oluşacak bir durum dolayısıyla azalırsa, söz konusu tutar, cari dönemde kar zarar tablosuna yansıtılır.

Şirket, ticari alacaklar belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda, beklenen kredi zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçmektedir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

Ticari Borçlar

Ticari borçlar, mal ve hizmet alımı ile ilgili ileride doğacak faturalanmış ya da faturalanmamış tutarın rayiç değerini temsil eden itfa edilmiş maliyet bedeliyle kayıtlarda yer almaktadır.

Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmiştir. Net gerçekleşebilir değer, işin normal akışı içinde tahmini satış fiyatından tahmini tamamlama maliyeti ve satış gerçekleştirme için gerekli tahmini satış maliyeti toplamının indirilmesiyle elde edilen tutardır.

Banka Kredileri

Krediler, alındıkları tarihlerde, alınan kredi tutarından işlem masrafları çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Krediler, iskonto edilmiş değer ile ilk kayda alınan değer arasındaki farkın önemli olması durumunda, etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet değeri üzerinden belirtilir. İşlem masrafları düşüldükten sonra kalan tutar ile iskonto edilmiş maliyet değeri arasındaki fark, kar veya zarar tablosuna kredi dönemi süresince finansman maliyeti olarak yansıtılır. Kredilerden kaynaklanan finansman maliyeti, oluştuğunda kar veya zarara kaydedilir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şirket, her bir bilanço tarihinde, bir varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

Borçlanma Maliyetleri

Özellikli varlığın elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetleri, ilgili özellikli varlığın maliyetinin bir parçası olarak aktifleştirilir. Diğer borçlanma maliyetleri oluştukları dönemde gider olarak muhasebeleştirilir.

Dövizli İşlemler

Yıl içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden bilançonun varlık hesaplarında yer alan parasal kalemler alış, yükümlülükler kısmında yer alan parasal kalemler satış kurları üzerinden çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan döviz kurları üzerinden Türk Lirası'na çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur farkı geliri veya zararları kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır.

Şirket Yönetimi dövizli bakiyelerinin çevriminde, 31 Mart 2026, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihli spot kurlar yerine 31 Mart 2026, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihli alış kurlarından çevrilmesi durumu değerlendirmiş ve finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmaması nedeniyle 31 Mart 2026, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihli yasal alış kurlarını kullanmayı tercih etmiştir.

Dönem sonlarında kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
ABD Doları	44,3841	42,8623	35,2233	29,4382
Euro	51,0236	50,4532	36,7429	32,5739

Hasılat

Şirket, taahhüt edilmiş bir malı müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe hasılatı finansal tablolarına kaydeder. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş olur.

Şirket aşağıda yer alan temel prensipler doğrultusunda hasılatı finansal tablolarına kaydetmektedir;

- Müşteriler ile sözleşmelerin tanımlanması
- Sözleşmedeki edim yükümlülüklerinin belirlenmesi
- İşlem bedelinin belirlenmesi
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Hasılat, ürünlerin kontrolü müşteriye devredildiğinde kaydedilir. Şirket, müşterilerinden tamamlanan ediminin müşteri açısından değerine doğrudan karşılık gelen bir bedelin tahsiline hak kazanması durumunda (ürünlerin tesliminde), faturalama hakkına sahip olduğu tutar kadar hasılatı finansal tablolara almaktadır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Finansal tablo tarihinden sonraki olaylar; dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, finansal tablo tarihi ile finansal tablonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, finansal tablo tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

Karşılıklar, Şarta Bağlı Varlıklar ve Yükümlülükler

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğünün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa Şirket söz konusu hususları ilgili notlarında açıklamaktadır. Şarta bağlı varlıklar gerçekleşmedikçe muhasebeleştirilmemekte ve sadece notlarda açıklanmaktadır.

Koşullu varlıklar, ilgili gelişmelerin finansal tablolarda doğru olarak yansıtılmalarını teminen sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Ekonomik faydanın işletmeye girmesinin neredeyse kesin hale gelmesi durumunda ilgili varlık ve buna ilişkin gelir, değişikliğin olduğu dönemin finansal tablolarına yansıtılır. Ekonomik fayda girişinin muhtemel hale gelmesi durumunda, işletme söz konusu koşullu varlığı finansal tablo notlarında gösterir.

Sermaye ve Temettüleri

Adi hisseler, sermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, beyan edildiği dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

Pay Başına Kazanç

Pay başına kazanç, net karın ilgili yıl içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Şirketler mevcut hissedarlara birikmiş karlardan ve izin verilen yedeklerden hisseleri oranında hisse dağıtarak ("Bedelsiz Hisseler") sermayelerini artırabilir (Not 23). Pay başına kazanç hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla pay başına kazanç hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde yada tedarikinde veya idari amaçla kullanılmak veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla (sahibi veya finansal kiralama sözleşmesine göre kiracı tarafından) elde tutulan arsa veya bina ya da binanın bir kısmı veya her ikisi yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır.

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkulleri rayiç değeri ile takip etmektedir. Rayiç değeri; taşınmaz malların, (ev, konut, arsa, arazi, vs.) güncel piyasa koşullarına veya arz-talep isteklerine göre yıldan yıla değişiklik gösteren bedeli ifade eder.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kiralama İşlemleri

Kiracı olarak

Şirket bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkı, belirli bir süre için ve belirli bir bedel karşılığında devredilmesini içeren sözleşmeleri kiralama sözleşmeleri olarak kabul edip ilgili sözleşmeye dayalı hakkı kullanım hakkı varlığı olarak muhasebeleştirilmektedir.

Kullanım hakkı varlığı, kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı, kiralama ile ilgili tüm kiralama teşvik ve indirimleri, katılan tüm doğrudan maliyetler ve tanımlı varlığın sökülmesi/taşınmasıyla ilgili tüm maliyetleri içermektedir. Şirket başlangıç tarihinden itibaren 12 ay veya daha kısa bir kiralama süresi olan ve bir satın alma opsiyonu olmayan varlıklar için kısa vadeli kiralama kayıt muafiyetini uygulamaktadır.

Şirket kullanım hakkı varlığını kiralama süresini dikkate alarak amortismanına tabi tutup maliyet değeri ile değerlemektedir.

Kiralama yükümlülüğü ise kiralamanın fiilen başladığı tarihte, gerçekleşmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçülür. Kira ödemeleri, varsa zımnî faiz oranı aksi halde kiracının alternatif borçlanma faiz oranı kullanılarak iskonto edilir.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Tanımlanmış fayda planı

Şirket, Türkiye'deki mevcut iş kanunu gereğince, en az bir yıl hizmet verdikten sonra emeklilik nedeni ile işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür.

Şirket, ilişikteki finansal tablolarda yer alan kıdem tazminatı karşılığını çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır.

Tanımlanmış katkı planı

Şirket, Türkiye'de Sosyal Güvenlik 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.

Nakit Akış Tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzerleri, nakit ve banka mevduatını içermektedir.

İlişkili Taraflar

Bu rapor kapsamında Şirket'in hissedarları, Şirket'in hissedarlarının doğrudan veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisi içinde bulunduğu iştirakleri ve bağlı ortaklıkları ve bağlı ortaklıkları dışındaki kuruluşlar, Şirket faaliyetlerinin planlanması, yürütülmesi ve denetlenmesi ile doğrudan veya dolaylı olarak yetkili ve sorumlu olan, Şirket veya Şirket'in yönetim kurulu üyesi, genel müdür gibi yönetici personel, bu kişilerin yakın aile üyeleri ve bu kişilerin doğrudan veya dolaylı olarak kontrolünde bulunan şirketler, ilişkili taraflar olarak kabul edilmektedir. İlişkili taraflarla olan işlemler finansal tablo notlarında açıklanır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Ertelenmiş vergi, bilanço yükümlülüğü metoduna göre bilanço tarihinde geçerli olan vergi oranları kullanılarak hesaplanmıştır. Ertelenmiş vergi, aktif ve pasiflerin finansal tablolarda yansıtılan değerleri ile vergi matrahları arasındaki geçici farkların vergi etkisi olup, finansal raporlama amacıyla dikkate alınarak yansıtılmaktadır.

Ertelenmiş vergi aktifli ilerde bu zamanlama farklılıklarının kullanılabileceği bir mali kar oluşabileceği ölçüde; tüm indirilebilir geçici farklar, kullanılmayan teşvik tutarları ile geçmiş dönemlere ilişkin taşınan mali zararlar için tanımlanır. Ertelenmiş vergi aktifli her bilanço döneminde gözden geçirilmekte ve ertelenmiş vergi aktifinin ilerde kullanılması için yeterli mali karın oluşmasının mümkün olmadığı durumlarda, bilançoda taşınan değeri azaltılmaktadır.

Ertelenmiş vergi aktifli ve pasifinin hesaplanmasında, Şirket'in bu geçici farkları kullanabileceğini düşündüğü tarihlerde geçerli olacak vergi oranları bilanço tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiş veya girmesi kesinleşmiş olan oranlar baz alınarak- kullanılmaktadır. Her bilanço döneminde Şirket, ertelenmiş vergi varlıklarını gözden geçirmekte ve gelecekte indirilebilir olması ihtimali göz önüne alınarak muhasebeleştirilmektedir.

Bölümlere Göre Raporlama

Şirket'in tek bir raporlanabilecek faaliyet bölümü bulunmaktadır.

2.9 Önemli Muhasebe Tahminleri ve Varsayımlar

Varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerleri üzerinde önemli etkisi olan muhasebe tahminleri aşağıdaki gibidir:

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 yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in gelecekte oluşacak kârlardan indirilebilecek kullanılmamış mali zararları, indirim tabi araştırma ve geliştirme harcamaları ile diğer indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları bulunmaktadır. Ertelenmiş vergi varlıklarının kısmen ya da tamamen geri kazanılabilir tutarı mevcut koşullar altında tahmin edilmiştir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Gerçeğe Uygun Değer Tespitleri

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin ve gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlendirme, benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarını da referans alınması ve gelir indirgeme yöntemleriyle tespit edilmiş olup bu hesaplamalarda çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, piyasa emsal değerleri, vb.) kullanılmaktadır. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Şirket'in finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

Kullanılan tahminler ilgili muhasebe politikalarında veya notlarda gösterilmektedir.

NOT 3 – İLİŞKİLİ TARAFLAR AÇIKLAMALARI

a) Alacak / Borç Bakiyeleri

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar				
Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret A.Ş. (1)	36.000	--	430.299	391.862
Bayram Sağlam (2)	--	10.096	13.215	38.161
Fatih Sağlam (2)	--	52.261	68.404	197.523
Adnan Sağlam (2)	--	173.313	226.853	655.056
	36.000	235.670	738.771	1.282.602

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar				
Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret A.Ş. (1) (*)	194.483.122	87.000.730	--	--
	194.483.122	87.000.730	--	--

(*) İlgili tutar Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret A.Ş.'nin hakediş bedeli olarak Bakırcı GYO'ya düzenlemiş olduğu hakediş bedellerinden kaynaklı olup Bakırcı Topkapı Zenit Projesi ve Bakırcı Kaya Rezidans Projesine ilişkin inşaat faaliyetlerinden kaynaklı ticari borç bakiyeleridir.

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler				
Serenity Suites Turizm ve Ticaret A.Ş. (1)	3.183.633	8.577.600	3.158.615	--
	3.183.633	8.577.600	3.158.615	--

b) Alış /Satış Bakiyeleri

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak-31 Aralık 2024	1 Ocak-31 Aralık 2023
İlişkili taraflardan alışlar	Kira	Kira	Ticari mal (*)	Kira	Kira
Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret A.Ş. (1)	30.000	8.042	98.759.580	84.292	39.678
	30.000	8.042	98.759.580	84.292	39.678
				39.678	13.442

(*) Şirket'in 1 Ocak- 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Bakırcı Topkapı Sitesi A blok 111,141,144,145,146,147,148,149 ve 150 no'lu toplam 9 adet daire satın alımına ilişkin tutardır.

NOT 3 – İLİŞKİLİ TARAFLAR AÇIKLAMALARI (Devamı)

b) Alış /Satış Bakiyeleri (Devamı)

Şirket, 5 Haziran 2025 tarihinde yatırım amaçlı gayrimenkullerde muhasebeleştirdiği Kemerburgaz 17 ve 24 nolu dükkanları ilişkili tarafı olan Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret A.Ş.'ne KDV hariç 67.378.500 TL'ye satmıştır.

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
İlişkili taraflara satışlar	Kira	Kira	Kira	Kira	Kira
Serenity Suites Turizm ve Ticaret A.Ş. ⁽¹⁾ (*)	2.873.678	2.788.866	10.162.008	8.600.235	809.258
	2.873.678	2.788.866	10.162.008	8.600.235	809.258

(*) Şirket ortaklarının hissedar olduğu ve yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılan Halkalı Serenity Otel'den elde edilen kira gelirleridir.

(1) Ortaklar'ın Hissedar Olduğu Şirket

(2) Şirket Ortağı

c) Üst Yönetime Sağlanan Menfaatler: 1 Ocak- 31 Mart 2026 tarihinde üst yönetime sağlanan fayda ve menfaatler toplamı 122.759 TL, 1 Ocak – 31 Aralık 2025 tarihinde 425.210 TL, 1 Ocak- 31 Aralık 2024 ve 1 Ocak- 31 Aralık 2023 tarihleri arasında üst yönetime sağlanan fayda ve menfaatler bulunmamaktadır.

NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirket'in 31 Mart 2026, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kasa	10.776	11.858	65.825	177.220
Bankalar				
- Vadesiz mevduat	511.372	384.831	186.827	8.604
- Vadeli mevduat	--	--	--	30.835.955
	522.148	396.689	252.652	31.021.779

Şirket'in 31 Mart 2026, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatı bulunmamaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların özet tablosu aşağıdaki gibidir:

Döviz Cinsi	Faiz Oranı	Vadesi	Döviz Tutarı (TL Karşılığı)	TL Karşılığı
TRL	37,00 %	2 Ocak 2024	30.835.955	30.835.955
				30.835.955

Şirket'in 31 Mart 2026, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin maruz kaldığı riskler ve risklerin düzeyi ile dövizli bakiyeleri Not 24'te açıklanmıştır.

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026, 31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 MART 2025
TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 5 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in 31 Mart 2026, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli ticari alacaklar				
Ticari alacaklar (*)	572.200	917.938	--	255.793
Alınan çekler ve senetler (*)	3.480.198	13.324.487	--	--
Ertelenmiş finansman geliri (-)	(66.258)	(39.640)	--	--
	3.986.140	14.202.785	--	255.793
	31 Mart 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli ticari alacaklar				
Alınan çekler ve senetler (*)	3.828.129	5.895.710	--	--
Ertelenmiş finansman geliri (-)	(179.821)	(309.839)	--	--
	3.648.308	5.585.871	--	--

(*) Şirket'in ticari alacaklar ve alınan çek senetler bakiyeleri kira geliri ve daire satışlarından oluşmaktadır.

Şirket'in ticari alacaklarının maruz kaldığı riskler ve risklerin düzeyi Not 24'te açıklanmıştır.

Şirket'in 31 Mart 2026, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli ticari borçlar				
Ticari borçlar (**)	10.047.403	959.497	41.729	92.163
Borç senetleri (*)	37.560.650	60.312.026	8.616.800	--
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 3) (***)	194.483.122	87.000.730	--	--
Ertelenmiş finansman gideri (-)	(5.758.920)	(10.038.241)	--	--
	236.332.255	138.234.012	8.658.529	92.163

(*) Şirket'in Motim İstoç Ticaret Merkezi Projesine ilişkin inşaat faaliyetlerinden kaynaklı ticari borç bakiyeleridir.

(**) Şirket'in ticari operasyonlarından kaynaklı danışmanlık, bilişim ve aracılık hizmetleri gibi müteselsil ticari borç bakiyeleridir.

(***) İlgili tutar Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret A.Ş.'nin hakediş bedeli olarak Bakırcı GYO'ya düzenlemiş olduğu hakediş bedellerinden kaynaklı olup Bakırcı Topkapı Zenit Projesi ve Bakırcı Kaya Rezidans Projesine ilişkin inşaat faaliyetlerinden kaynaklı ticari borç bakiyeleridir.

Ticari borçların ortalama ödeme süresi 90 gündür.

Şirket'in ticari borçların dövizli bakiyeleri ve vade yapısı Not 24'te açıklanmıştır.

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026, 31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 MART 2025
TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 6 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in 31 Mart 2026, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli diğer alacaklar				
Diğer alacaklar	1.105.858	980.850	--	--
	1.105.858	980.850	--	--

Şirket'in 31 Mart 2026, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli diğer borçlar				
Ortaklara borçlar (Not 3)	--	235.670	308.472	890.739
İlişkili taraflara borçlar (Not 3)	36.000	--	430.299	391.863
Alınan depozito ve teminatlar	78.150	--	--	--
	114.150	235.670	738.771	1.282.602

NOT 7 – STOKLAR

Şirket'in 31 Mart 2026, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli stokları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli stoklar				
Daire stokları (*)	50.311.120	56.888.638	--	--
	50.311.120	56.888.638	--	--

(*) Şirket uzun vadeli stoklarda takip ettiği Bakırcı Topkapı Sitesinde tamamlanmış olan daire stoklarının satış amacıyla kısa vadeli stoklara sınıflanmıştır. 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla 2956 ada 52 no'lu parselde kayıtlı Maltepe Mah. Şehit Polis Sedat Gezer Cad. Bakırcı Topkapı Sitesi A blok 141-146-147-148 no'lu daireler ve B blok 18 nolu daireler toplam 5 adet daire stoğunu içermektedir. Topkapı sitesi B blok 14 no'lu dairenin satışı 5 Şubat 2026 tarihinde gerçekleşmiştir.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 2956 ada 52 no'lu parselde kayıtlı Maltepe Mah. Şehit Polis Sedat Gezer Cad. Bakırcı Topkapı Sitesi A blok 141-146-147-148 no'lu daireler ve B blok 14-18 nolu daireler toplam 6 adet daire stoğunu içermektedir. 2025 yılı içerisinde Topkapı sitesi A blok 111-144-145-149-150 no'lu, B blok 7-5-15 no'lu ve C Blok 10-20 no'lu dairelerin satışı gerçekleşmiştir.

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026, 31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 MART 2025
TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 7 – STOKLAR (Devamı)

Şirket'in 31 Mart 2026, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla uzun vadeli stokları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Devam eden uzun vadeli proje stokları	506.928.865	393.620.020	333.922.718	272.511.877
	506.928.865	393.620.020	333.922.718	272.511.877

Şirket'in 31 Mart 2026, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla devam eden uzun vadeli projelerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli stoklar				
Bakırcı Zenit Topkapı Projesi (*)	386.957.292	307.236.033	292.752.129	272.511.877
Bakırcı Kaya Residence Projesi (**)	119.971.573	86.383.987	--	--
Daire stokları	--	--	41.170.589	--
	506.928.865	393.620.020	333.922.718	272.511.877

(*) İlgili arsa üzerinde Bakırcı Zenit Topkapı Projesi geliştirilmektedir. Şirket'in paylı mülkiyetine sahip olduğu 2999 ada 56 parsel üzerinde geliştirilecek olan Bakırcı Zenit Topkapı Projesi içerisinde konut, dükkân, otel ve rezidansların olduğu 2 etaptan oluşan bir proje olacaktır.

Projenin birinci etabında 5 Blok, 284 adet konut ve 11 adet dükkân yer alacak olup, 10.873,08 m2 alana konumlandırılacak 54.433,99 m2 inşaat alanından oluşacaktır. Projenin ikinci etabında ise 2 Blok, 72 adet ofis, 6 adet dükkân, 80 adet rezidans ve 9 adet dükkân ile kapalı havuz, restoran, SPA, masaj, hamam, spor salonu, teras ve toplantı salonları olacaktır. Projenin ikinci etabı 5.000,92 m2 alana konumlandırılacak 25.735,61 m2 inşaat alanından oluşacaktır. Bakırcı Zenit Topkapı Projesinin arsası paylı mülkiyete konu olmaktadır. Bakırcı GYO ile arsanın paylı mülkiyetine sahip diğer kişiler arasında 21 Şubat 2022 tarih ve 04582 sayılı "Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesi" imzalanmış olup, sözleşmeye göre projenin inşa ve imal edilmesi karşılığında inşa edilecek bağımsız bölümlerin satış gelirlerinin %50'si Bakırcı GYO A.Ş. 'ne ait olacaktır. Mevcut durumda Bakırcı Zenit Topkapı Projesine ilişkin inşaat çalışmaları başlanmış olup hafriyat ve temel çalışmaları devam etmektedir. Projeye ilişkin satış ofisi tamamlanmıştır.

(**) İstanbul Zeytinburnu 3283 ada 6 parsel kat karşılığı projeye göre; parsel üzerine 3 bodrum, zemin, 9 normal ve çatı katlı bina inşası planlanmıştır. Binanın 3.bodrum, 2.bodrum ve 1.bodrum katları 1.935,39'er m2 alanlı, zemin ve 1.normal katı 810,37 m2 alan ve 2...9.normal ile çatı katları 807,57 m2 alanlıdır. Bina toplam inşa alanı 14.695,04 m2'dir. Bina bünyesinde 6 adet dükkân ve 1 adet ofis, 2 adet 1+0, 14 adet 1+1, 65 adet 2+1 ve 2 adet 3+1 daire planlanmıştır. Toplam bağımsız bölüm sayısı 90'dır. Binanın 3.bodrum katında otopark, hidrofor odası ve depolar, 2.bodrum katında otopark, 1.bodrum katında otopark, depolar, sosyal tesisi, yönetim bölümü, haberleşme odası ile elektrik odası, zemin katında 6 adet dükkân, zemin ile 1.normal katında 1 adet ofis, 2.normal ile 9.normal kat arasında toplam 83 adet daire bulunmaktadır. Çatı katında ise gezilemeyen çatı, kazan dairesi ve ortak alan bulunmaktadır. Arsa Sahibi "Net Otomotiv ve Uluslararası Nakliyat A.Ş." ve Proje Geliştirici "Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş."dir. Taraflar arasında imzalanan sözleşmeye göre, Arsa Sahibi'nin sözleşmeye konu taşınmazlardaki hisselerinin %50'si, onaylı projesine uygun olarak inşaatı yapma ve anahtar teslimi bitirme bedeli olarak Proje Geliştirici'ye devredilecektir. İnşaatın ilerleme seviyelerine bağlı olarak arsa paylarının belirli oranlarda Proje Geliştirici'ye devredileceği hükme bağlanmıştır. Anılan madde kapsamında, sözleşmede belirtilen aşamaların gerçekleşmesi sonucunda arsanın 1/8 hissesi Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye devredilmiştir.

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026, 31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 MART 2025
TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 8 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket'in 31 Mart 2026, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Peşin ödenmiş giderler				
Verilen sipariş avansları (*)	15.785.011	13.799.010	9.653.613	118.999
Gelecek aylara ait giderler	1.829	7.239	67.728	--
	15.786.840	13.806.249	9.721.341	118.999

(*) İlgili tutar proje çizimleri ve yapılacak inşaatlar için gerekli malzeme ve ekipmanlara verilen avans tutarlarını göstermektedir.

Şirket'in 31 Mart 2026, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ertelenmiş gelirler				
Alınan avanslar (**)	25.815.626	56.450.858	--	--
Gelecek aylara ait kira gelirleri (*)	3.183.633	8.577.600	3.158.615	--
	28.999.259	65.028.458	3.158.615	--

(*) Şirket'in ilişkili tarafı olan Serenity Suites Turizm ve Ticaret A.Ş. 'den elde ettiği kira gelirlerinden oluşmaktadır.

(**) Devam etmekte olan Bakırcı Kaya Residence Projesi ön satışı için alınan avansları içermektedir.

NOT 9 – DİĞER VARLIKLAR VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 31 Mart 2026, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli diğer varlıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Diğer dönen varlıklar				
Devreden KDV	6.961.688	6.719.499	177.680	20.050
	6.961.688	6.719.499	177.680	20.050

Şirket'in 31 Mart 2026, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Diğer kısa vadeli yükümlülükler				
Ödenecek vergi ve fonlar	1.457.933	1.507.538	379.253	262.388
	1.457.933	1.507.538	379.253	262.388

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2026, 31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 MART 2025****TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 10 – BORÇLANMALAR

Şirket'in 31 Mart 2026, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli borçlanmaları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli borçlanmalar				
Rotatif TL krediler (*)	55.158.777	77.314.054	116.790.843	--
Kredi kartları	803.580	3.774.368	1.862.348	--
	55.962.357	81.088.422	118.653.191	--
	31 Mart 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları				
Taksitli TL krediler (**)	--	--	29.141.631	154.973.514
	--	--	29.141.631	154.973.514
	31 Mart 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli borçlanmalar				
Taksitli TL krediler (**)	--	--	--	38.596.593
	--	--	--	38.596.593

(*) Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla ortalama faiz oranı TL rotatif krediler için %45-47'dir (31 Aralık 2025: %45-47, 31 Aralık 2024: %45-47, 31 Aralık 2023: Yoktur).

(**) Emlak Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş. ile yapılan taksitli satış sözleşmesine istinaden toplam kalan taksitli borç tutarlarıdır. Ortalama faiz oranı taksitli TL krediler için %8-9'dur (31 Aralık 2023: %8-9).

Şirket'in borçlanmalarının vade yapısı Not 24'te açıklanmıştır.

NOT 11 – FİNANSAL YATIRIMLAR

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara sınıflandırılan finansal yatırımlar				
Yatırım fonları (*)	--	41.521.026	--	--
	--	41.521.026	--	--

(*) Şirket, kısa vadeli finansal yatırımlarını gerçeğe uygun değer ile finansal tablolarına yansıtmış olup para piyasası fonlarından oluşmaktadır.

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2026, 31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 MART 2025****TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in 31 Mart 2026, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak 2026	İlaveler (*)	Çıkışlar	Değerleme Artışları/ Azalışları	31 Mart 2026
Gerçeğe uygun değer					
Arsa ve Projeler	6.267.228.450	11.864.861	--	--	6.279.093.311
Binalar	717.818.870	--	--	--	717.818.870

Net kayıtlı değer	6.985.047.320	11.864.861	--	--	6.996.912.181
--------------------------	----------------------	-------------------	-----------	-----------	----------------------

(*) İlgili tutar Bakırcı Mersoy Proje Adi Ortaklığı'nın kat karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca gerçekleştirdiği Motim İstoç Ticaret Merkezi Projesine ilişkine ilave gerçekleşen maliyet tutarlarını içermektedir.

	1 Ocak 2025	İlaveler (*)	Çıkışlar	Değerleme Artışları/ (Azalışları) (**)	31 Aralık 2025
Gerçeğe uygun değer					
Arsa ve Projeler	6.346.576.068	92.881.160	--	(172.228.778)	6.267.228.450
Binalar	805.695.342	--	(96.444.869)	8.568.397	717.818.870
Net kayıtlı değer	7.152.271.410	92.881.160	(96.444.869)	(163.660.381)	6.985.047.320

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	Değerleme Artışları/ (Azalışları)	31 Aralık 2024
Gerçeğe uygun değer					
Arsa ve Projeler	7.065.949.289	795.931	--	(720.169.152)	6.346.576.068
Binalar	926.868.770	--	--	(121.173.428)	805.695.342
Net kayıtlı değer	7.992.818.059	795.931	--	(841.342.580)	7.152.271.410

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	Değerleme Artışları/ (Azalışları)	31 Aralık 2023
Gerçeğe uygun değer					
Arsa ve Projeler	--	962.151.867	--	6.103.797.422	7.065.949.289
Binalar	--	67.144.501	--	859.724.269	926.868.770
Net kayıtlı değer	--	1.029.296.368	--	6.963.521.691	7.992.818.059

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026, 31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 MART 2025
TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Taşınmazın adı	Kullanılan Yöntem	Değerleme Tarihi	31 Mart 2026
Kemberburgaz 18 Nolu Dükkân	Pazar Yaklaşımı	31 Aralık 2025	34.136.059
Kemberburgaz 19 Nolu Dükkân	Pazar Yaklaşımı	31 Aralık 2025	18.071.319
Kemberburgaz 20 Nolu Dükkân	Pazar Yaklaşımı	31 Aralık 2025	16.408.064
Gaziosmanpaşa Yurt Binası	Maliyet Yaklaşımı	31 Aralık 2025	385.140.000
Serenity Suites Airport Hotel	Gelir Yaklaşımı	31 Aralık 2025	264.063.428
Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi Projesi	Pazar Yaklaşımı	31 Aralık 2025	2.139.458.499
Motim İstoç Ticaret Merkezi Projesi (*)	Maliyet Yaklaşımı	31 Aralık 2025	4.139.634.812
			6.996.912.181

(*) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla 11.864.861 TL Bakırcı Mersoy Proje Adi Ortaklığı'nın kat karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca gerçekleştirdiği Motim İstoç Ticaret Merkezi Projesine ilişkine ilave gerçekleşen maliyet tutarlarını içermektedir.

Taşınmazın adı	Kullanılan Yöntem	Değerleme Tarihi	Değerlenmiş Tutarı 31 Aralık 2025
Kemberburgaz 18 Nolu Dükkân	Pazar Yaklaşımı	31 Aralık 2025	34.136.059
Kemberburgaz 19 Nolu Dükkân	Pazar Yaklaşımı	31 Aralık 2025	18.071.319
Kemberburgaz 20 Nolu Dükkân	Pazar Yaklaşımı	31 Aralık 2025	16.408.064
Gaziosmanpaşa Yurt Binası	Maliyet Yaklaşımı	31 Aralık 2025	385.140.000
Serenity Suites Airport Hotel	Gelir Yaklaşımı	31 Aralık 2025	264.063.428
Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi Projesi	Pazar Yaklaşımı	31 Aralık 2025	2.139.458.499
Motim İstoç Ticaret Merkezi Projesi	Maliyet Yaklaşımı	31 Aralık 2025	4.127.769.951
			6.985.047.320

(**) Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri 31 Aralık 2025 tarihinde SPK tarafından yetkilendirilen ve Şirket'ten bağımsız olan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından değerlendirilmiştir. Bu değerlendirme sonucunda 31 Aralık 2025 tarihinde 163.660.381 TL'lik değerlendirme azalışı olmuştur. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlerinin tespitinde, pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı esas alınmıştır. Rayiç değer hiyerarşisi Seviye 3'tür.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin hazırladığı değerlendirme raporundan faydalanılmıştır.

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026, 31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 MART 2025
TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Taşınmazın adı	Kullanılan Yöntem	Değerleme Tarihi	Değerlenmiş Tutarı 31 Aralık 2024
Kemberburgaz 17 Nolu Dükkân	Pazar Yaklaşımı	31 Aralık 2024	47.127.779
Kemberburgaz 18 Nolu Dükkân	Pazar Yaklaşımı	31 Aralık 2024	33.806.837
Kemberburgaz 19 Nolu Dükkân	Pazar Yaklaşımı	31 Aralık 2024	17.608.102
Kemberburgaz 20 Nolu Dükkân	Pazar Yaklaşımı	31 Aralık 2024	15.987.725
Kemberburgaz 24 Nolu Dükkân	Pazar Yaklaşımı	31 Aralık 2024	49.317.090
Gaziosmanpaşa Yurt Binası	Maliyet Yaklaşımı	31 Aralık 2024	379.614.842
Serenity Suites Airport Hotel	Gelir Yaklaşımı	31 Aralık 2024	262.232.967
Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi Projesi	Gelir Yaklaşımı	31 Aralık 2024	2.273.488.165
Motim İstoç Ticaret Merkezi Projesi	Gelir Yaklaşımı	31 Aralık 2024	4.073.087.903
			7.152.271.410

Taşınmazın adı	Kullanılan Yöntem	Değerleme Tarihi	Değerlenmiş Tutarı 31 Aralık 2023
Kemberburgaz 17 Nolu Dükkân	Pazar Yaklaşımı/Gelir Yaklaşımı	31 Aralık 2023	57.707.293
Kemberburgaz 18 Nolu Dükkân	Pazar Yaklaşımı/Gelir Yaklaşımı	31 Aralık 2023	38.741.870
Kemberburgaz 19 Nolu Dükkân	Pazar Yaklaşımı/Gelir Yaklaşımı	31 Aralık 2023	18.487.129
Kemberburgaz 20 Nolu Dükkân	Pazar Yaklaşımı/Gelir Yaklaşımı	31 Aralık 2023	16.719.519
Kemberburgaz 24 Nolu Dükkân	Pazar Yaklaşımı/Gelir Yaklaşımı	31 Aralık 2023	58.497.519
Gaziosmanpaşa Yurt Binası	Pazar Yaklaşımı/Gelir Yaklaşımı	31 Aralık 2023	430.777.144
Serenity Suites Airport Hotel	Pazar Yaklaşımı/Gelir Yaklaşımı	31 Aralık 2023	305.938.296
Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi Projesi (*)	Pazar Yaklaşımı/Gelir Yaklaşımı	31 Aralık 2023	4.232.104.326
Motim İstoç Ticaret Merkezi Projesi	Pazar Yaklaşımı/Gelir Yaklaşımı	31 Aralık 2023	2.833.844.963
			7.992.818.059

Şirket, 1 Ocak-31 Mart 2026 döneminde ilgili gayrimenkullerden 6.387.564 TL tutarında kira geliri elde etmiştir (2025: 19.853.269 TL 2024: 16.429.169 TL, 2023: 2.066.306 TL).

NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

(*) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir. Bu kapsamda, gayrimenkullerin geçmiş dönemlerdeki değerlerinin 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücüne taşınması amacıyla, ilgili dönemlerde gerçekleşen enflasyon etkileri dikkate alınarak düzeltme yapılmıştır.

Bu çerçevede, Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi Projesi 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla değerleme raporu 2.035.113.570 TL olup 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 1,44379 katsayısı ile çarpılarak 2.938.276.621 TL 31 Aralık 2024 tarihli değerleme raporu 1.578.443.396 TL olduğundan dolayı değer azalışı olmaktadır. 31 Aralık 2025 yılı için 1,30892 katsayısı çarpılarak 2.066.056.130 TL, 31 Aralık 2025 değerleme raporu 1.944.255.270 TL olduğundan dolayı değer azalışı olmaktadır. 31 Mart 2026 yılının ilk aylık dönemi için 1,1004 katsayısı ile çarpılmak suretiyle 2.139.458.499 TL 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücüne getirilmiş ve tabloda yer alan değerlere ulaşılmıştır.

ilgili dönemlerdeki enflasyon oranlarının gayrimenkullerin nominal değer artış oranlarının üzerinde gerçekleşmesi, gayrimenkullerin satın alma gücü açısından değer kaybına neden olmuştur. Dolayısıyla, gayrimenkullerin nominal olarak değerlerinde artış meydana gelmiş olsa dahi, söz konusu değer artışlarının aynı dönemlerde gerçekleşen enflasyonun altında kalması nedeniyle reel anlamda değer kaybı ve buna bağlı olarak zarar etkisi ortaya çıkmıştır.

Bu nedenle tabloda yer alan değer değişikliklerinin değerlendirilmesinde, yalnızca gayrimenkullerin nominal değerlerindeki artış veya azalışların değil, aynı zamanda ilgili dönemlerdeki enflasyonun ve 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü esasına göre yapılan düzeltmelerin birlikte dikkate alınması gerekmektedir.

Kemberburgaz 17 Nolu Dükkan

Kemberburgaz 17 Nolu Dükkan, bodrum katta 136 m2, zemin katta 136 m2, asma katta 90 m2 olmak üzere brüt 341 m2 alana sahiptir. İlgili gayrimenkul üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. İlgili Gayrimenkul 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satılmıştır.

Kemberburgaz 18 Nolu Dükkan

Kemberburgaz 18 Nolu Dükkan, bodrum katta 92 m2, zemin katta 92 m2, asma katta 69 m2 olmak üzere brüt 253 m2 alana sahiptir. İlgili gayrimenkul üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Kemberburgaz 18 Nolu Dükkan'ın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri; pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak tespit edilmiştir. İlgili bağımsız bölüm mevcutta veteriner muayenehanesi olarak kullanılmaktadır. Kemberburgaz 18 Nolu Dükkan'ın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 31.021.500 TL olarak tespit edilmiştir. Bu değer 31 Mart 2026 tarihinde satın alma gücü esasına göre 34.136.059 TL olarak raporlanmıştır.

Kemberburgaz 19 Nolu Dükkan

Kemberburgaz 19 Nolu Dükkan, zemin katta 63 m2, asma katta 37 m2 olmak üzere brüt 100 m2 alana sahiptir. İlgili gayrimenkul üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Kemberburgaz 19 Nolu Dükkan'ın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri; pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak tespit edilmiştir. İlgili bağımsız bölüm mevcutta güzellik salonu olarak kullanılmaktadır. Kemberburgaz 19 Nolu Dükkan'ın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 16.422.500 TL olarak tespit edilmiştir. Bu değer 31 Mart 2026 tarihinde satın alma gücü esasına göre 18.071.319 TL olarak raporlanmıştır.

Kemberburgaz 20 Nolu Dükkan

Kemberburgaz 20 Nolu Dükkan, zemin katta 58 m2, asma katta 32 m2 olmak üzere brüt 90 m2 alana sahiptir. İlgili gayrimenkul üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Kemberburgaz 20 Nolu Dükkan'ın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri; pazar yaklaşımı kullanılarak tespit edilmiştir. İlgili bağımsız bölüm mevcutta eczane olarak kullanılmaktadır. Kemberburgaz 20 Nolu Dükkan'ın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 14.911.000 TL olarak tespit edilmiştir. Bu değer 31 Mart 2026 tarihinde satın alma gücü esasına göre 16.408.064 TL olarak raporlanmıştır.

NOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Kemberburgaz 24 Nolu Dükkân

Kemberburgaz 24 Nolu Dükkân, bodrum katta 140 m2, zemin katta 140 m2, asma katta 78 m2 olmak üzere brüt 253 m2 alana sahiptir. İlgili gayrimenkul üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. İlgili Gayrimenkul 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satılmıştır.

Gaziosmanpaşa Yurt Binası

Gaziosmanpaşa Yurt Binası, 1.140 m2 yüz ölçümüne yurt binası ve arsa alanına sahiptir. İlgili gayrimenkul üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Gaziosmanpaşa Yurt Binası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri; maliyet yaklaşımı sonucu tespit edilmiştir. Mevcutta yurt binası olarak İBB'ye kiralanmıştır. Gaziosmanpaşa Yurt Binası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 350.000.000 TL olarak tespit edilmiştir. Bu değer 31 Mart 2026 tarihinde satın alma gücü esasına göre 385.140.000 TL olarak raporlanmıştır.

Serenity Suites Airport Hotel

Serenity Suites Airport Hotel 4.930,7 m2 yüz ölçümüne sahip parsel üzerine yapılmış 4 adet bloktan oluşmaktadır. A blokta 53 adet, B blokta 76 adet, C blok 58 adet, D blokta 50 adet bağımsız bölüm olarak toplam 237 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Değerlemeye konu olan kısım B blokta yer alan 2 adet iş yeri ve 43 adet daireden oluşmak üzere 45 adet bağımsız bölümdür. Serenity Suites Airport Hotel'in ilgili bağımsız bölümlerinin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri; gelir yaklaşımı yöntemi ile tespit edilmiştir. Serenity Suites Airport Hotel'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 239.970.400 TL olarak tespit edilmiştir. Bu değer 31 Mart 2026 tarihinde satın alma gücü esasına göre 264.063.428 TL olarak raporlanmıştır.

İstanbul Arnavutköy Ömerli Mah. 10702 Ada 5 Parsel- Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi Projesi

İstanbul Arnavutköy Ömerli Mah. 10702 Ada 5 Parsel- Arsa, 25.691,15 m2 yüz ölçümüne sahip bir arsadır. İlgili gayrimenkul üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. İstanbul Arnavutköy Ömerli Mah. 10702 Ada 5 Parsel- Arsa'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri; pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilmiştir. Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi Projesi ruhsatlı arsa üzerinde gerçekleştirilecektir. Arsanın %55,71'i Şirkete, %44,29'u Farsa Yapı'ya ait olup projenin ilgili şirketle birlikte ortaklaşa gerçekleştirilip lojistik merkezi olarak kiraya verilmesi planlanmaktadır. Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi Projesi'nin toplam inşaat alan 68.502,45 m²'dir. Ayrıca söz konusu ruhsatın eki olan onaylı mimari projesi bulunmaktadır. Projesinde kat planlarında kat isimleri 6.bodrum kat, 5.bodrum kat, 4.bodrum kat, 3.bodrum kat, 2.bodrum kat, 1.bodrum kat, zemin kat, 1.normal kat olarak isimlendirilmiş, ancak inşaat alanı bilgileri kısmında bu katlar 2.bodrum kat, 2.bodrum 1.asma kat, 2.bodrum 2.asma kat, 1.bodrum kat, 1.bodrum 1.asma kat, 1.bodrum 2.asma kat, zemin kat, zemin kat 1.asma kat, zemin kat 2.asma kat olarak adlandırılmışlardır. Projesine göre; 2.bodrum katı 17.458 m², 2.bodrum 1.asma katı 2.826 m², 2.bodrum 2.asma katı 566 m², 1.bodrum katı 14.908 m², 1.bodrum 1.asma katı 2.571 m², 1.bodrum 2.asma katı 812 m², zemin katı 13.658 m², zemin kat 1.asma katı 1.943 m², zemin kat 2.asma katı 606 m² dir. Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi Projesi'nin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 1.944.255.270 TL olarak tespit edilmiştir. Bu değer 31 Mart 2026 tarihinde satın alma gücü esasına göre 2.139.458.499 TL olarak raporlanmıştır.

İstoç 2144 Ada 4 Parsel Arsa- Motim İstoç Ticaret Merkezi Projesi

İstoç 2144 Ada 4 Parsel Arsa, 25.807,92 m2 yüz ölçümüne sahip bir arsadır. İlgili gayrimenkul üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. İstoç 2144 Ada 4 Parsel Arsa'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri; maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılarak tespit edilmiştir. Arsa üzerinde gerçekleştirilecek olan ve 153.564,75 m2 inşaat alanına sahip Motim İstoç Ticaret Merkezi Projesi'nin yapı ruhsatı alınmış ve inşaat çalışmaları başlamıştır. Motim İstoç Ticaret Merkezi Projesi'nin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda 3.751.154.082 TL olarak tespit edilmiştir. Bu değer 31 Mart 2026 tarihinde satın alma gücü esasına göre 4.127.769.952 TL olarak raporlanmıştır.

NOT 13 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2026	İlaveler	Çıkışlar	31 Mart 2026
Maliyet				
Döşeme ve demirbaşlar	1.418.411	--	--	1.418.411
	1.418.411	--	--	1.418.411
Birikmiş amortisman				
Döşeme ve demirbaşlar	40.437	70.918	--	111.355
	40.437	70.918	--	111.355
Net kayıtlı değer	1.377.974			1.307.056

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2025
Maliyet				
Döşeme ve demirbaşlar	--	1.418.411	--	1.418.411
	--	1.418.411	--	1.418.411
Birikmiş amortisman				
Döşeme ve demirbaşlar	--	40.437	--	40.437
	--	40.437	--	40.437
Net kayıtlı değer	--			1.377.974

NOT 14 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

14.1 Dava ve İhtilaflar

31 Mart 2026, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde Şirketin lehine veya aleyhine herhangi bir dava bulunmamaktadır.

NOT 14 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

14.2 Verilen/Alınan Teminatlar/İpotekler/Rehinler (TRİ)

Verilen TRİ

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	31 Mart 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	219.658.663	477.951.972
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	345.680.536	--
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup Şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	345.680.536	--
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	--	--	--	--
	--	--	565.339.199	477.951.972

Verilen teminat/rehin/ipoteklerin detayı aşağıdaki gibidir:

Cinsi	Kime Verildiği	Döviz Cinsi	31 Mart 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kanuni rehin (*)	Kamu Kurumu	TL	--	--	219.658.663	317.140.982
İpotekler (**)	Banka	TL	--	--	--	160.810.990
Kefaletler	Banka	TL	--	--	345.680.536	--
			--	--	565.339.199	477.951.972

(*) İstoç 2144 Ada 4 Parsel Arsa'nın alımına ilişkin Hazine ve Maliye Bakanlığın'a verilen kanuni rehindir.

(**) Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O lehine verilen 422 ada 6 parsel ipotek rehni Ocak 2024 tarihi itibarıyla kaldırılmıştır.

Alınan teminat/rehin/ipoteklerin detayı aşağıdaki gibidir:

Cinsi	Kimden Alındığı	Döviz Cinsi	31 Mart 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Teminat Mektubu	Banka	TL	7.000.000	7.702.800	--	--
Teminat çeki	Müşteri	TL	1.380.250	1.518.827	--	--
Kefalet	Ortak	TL	310.000.000	341.124.000	--	--
			318.380.250	350.345.627	--	--

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2026, 31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 MART 2025****TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 15 – ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in sermayesi 501.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibari kıymette 501.000.000 paya bölünmüştür. (31 Aralık 2025: 501.000.000 TL olup, her biri 1 TL 501.000.000 paya bölünmüştür, 31 Aralık 2024: 501.000.000 TL olup, her biri 1 TL 501.000.000 paya bölünmüştür, 31 Aralık 2023: 474.000.000 TL her biri 1 TL 474.000.000 paya bölünmüştür).

Şirket'in 31 Mart 2026, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026		31 Aralık 2025		31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Pay yüzdesi	Pay Tutarı	Pay yüzdesi	Pay Tutarı	Pay yüzdesi	Pay Tutarı	Pay yüzdesi	Pay Tutarı
Bayram Sağlam	33,33%	167.000.000	33,33%	167.000.000	33,33%	167.000.000	33,33%	158.000.000
Fatih Sağlam	33,33%	167.000.000	33,33%	167.000.000	33,33%	167.000.000	33,33%	158.000.000
Adnan Sağlam	33,33%	167.000.000	33,33%	167.000.000	33,33%	167.000.000	33,33%	158.000.000
	100,00%	501.000.000	100,00%	501.000.000	100,00%	501.000.000	100,00%	474.000.000
Sermaye düzeltme farkları		565.295.084		565.295.084		565.295.084		541.384.564
Toplam	100,00%	1.066.295.084	100,00%	1.066.295.084	100,00%	1.066.295.084	100,00%	1.015.384.564

Sermaye Arttırımı

Şirket, 2024 yılı dönem içerisinde 10 Ocak 2024 tarihli Genel Kurul kararı ile sermayesini 474.000.000 TL'den 501.000.000 TL'ye çıkarmıştır. Artırılan 27.000.000 TL'nin tamamı nakden ödenmiştir.

Şirket, 2023 yılı dönem içerisinde sermayesini 400.000 TL'den 474.000.000 TL'ye çıkarmıştır. İlgili artışın 203.849.528 TL'si İstanbul Arnavutköy Ömerli 224 Ada 5 Parsel arsanın (Not 11) aynı sermaye yoluyla konulması, 238.380.615 TL'si nakit olarak, 31.369.857 TL'si ise ilişkili taraf olan Bakırcı Yapı ve Gayrimenkul Ticaret A.Ş.'nin kısmi bölünmeye konu olan gayrimenkullerin (Not 11) kısmi bölünmesi yoluyla gerçekleşmiştir. Şirket'in kısmi bölünme yoluyla edindiği ve aynı sermaye olarak sermayesine ilave ettiği yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyet değeri ile gerçeğe uygun değeri arasındaki 596.891.644 TL fark ile aynı sermaye olarak sermayeye ilave edilen ve yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirilen İstanbul Arnavutköy'deki arsanın maliyet değeri ile gerçeğe uygun değeri arasındaki 275.373.798 TL fark, ertelenmiş vergi etkisi dikkate alınarak geçmiş yıl karları hesabında muhasebeleştirilmiştir.

Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler

Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş/çıkarılmış sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş/çıkarılmış sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş/çıkarılmış sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2026, 31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 MART 2025****TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 15 – ÖZKAYNAKLAR (Devamı)**Özkaynak Kalemlerine İlişkin İlave Açıklamalar**

31 Mart 2026 itibarıyla Şirketin Vergi Usul Kanunu'na uygun olarak hazırlanan finansal tablolarında özkaynaklar içerisinde yer alan fon kalemleri aşağıdaki gibidir:

	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye Düzeltme Farkları	148.755.884	565.295.084	(416.539.200)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	7.601.685	8.070.134	(468.449)

NOT 16 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in 1 Ocak-31 Mart 2026, 1 Ocak-31 Mart 2025 ve 1 Ocak-31 Aralık 2025, 1 Ocak-31 Aralık 2024 ve 2023 dönemleri itibarıyla satış gelirleri ile ilgili detaylar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Kira gelirleri	6.387.564	5.208.390	19.853.269	18.078.658	2.273.763
Daire satışları (*)	25.502.155	--	211.181.557	--	--
	31.889.719	5.208.390	231.034.826	18.078.658	2.273.763

(*) 5 Şubat 2026 tarihinde Topkapı sitesi B blok 14 no'lu dairenin satışı gerçekleşmiştir. 2025 yılı Eylül, Kasım ve Aralık aylarında Topkapı sitesi A blok 111-144-145-149-150 no'lu, B blok 7-5-15 no'lu ve C Blok 10-20 no'lu dairelerin satışı gerçekleşmiştir.

Şirket'in 1 Ocak-31 Mart 2026, 1 Ocak-31 Mart 2025 ve 1 Ocak-31 Aralık 2025, 1 Ocak-31 Aralık 2024 ve 2023 dönemleri itibarıyla satış maliyetleri ile ilgili detaylar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Satılan daire maliyetleri	(7.212.723)	--	(120.011.509)	--	--
	(7.212.723)	--	(120.011.509)	--	--

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2026, 31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 MART 2025****TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 17 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

Şirket'in 1 Ocak-31 Mart 2026, 1 Ocak-31 Mart 2025 ve 1 Ocak-31 Aralık 2025, 1 Ocak-31 Aralık 2024 ve 2023 dönemleri itibarıyla faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Genel yönetim giderleri					
Danışmanlık giderleri	470.342	342.026	895.686	1.130.589	328.086
Personel giderleri	2.734.637	--	6.049.469	--	--
Vergi, resim ve harç giderleri	143.750	1.430.236	2.124.001	1.882.046	886.238
Aidat giderleri	358.742	--	742.577	--	--
Kira gideri	30.000	8.442	84.292	39.678	13.442
Amortisman gideri	70.918	--	40.437	--	--
Sigorta giderleri	3.575	38.247	70.466	128.401	--
Diğer giderler	5.277	161.529	485.865	24.757	80.158
	3.817.241	1.980.480	10.492.793	3.205.471	1.307.924

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Satış ve dağıtım giderleri					
Komisyon giderleri	9.009.714	--	--	--	--
	9.009.714	--	--	--	--

NOT 18 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 1 Ocak-31 Mart 2026, 1 Ocak-31 Mart 2025 ve 1 Ocak-31 Aralık 2025, 1 Ocak-31 Aralık 2024 ve 2023 dönemleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Esas faaliyetlerden diğer gelirler					
Ertelenmiş finansman gelirleri	6.076.512	--	10.038.241	--	--
Kur farkı gelirleri	412.213	--	1.156.183	--	2.915.545
Diğer gelirler	47.164	--	199.774	39.006	2.333
	6.535.889	--	11.394.198	39.006	2.917.878

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2026, 31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 MART 2025****TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 18 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (Devamı)

Şirket'in 1 Ocak-31 Mart 2026, 1 Ocak-31 Mart 2025 ve 1 Ocak-31 Aralık 2025, 1 Ocak-31 Aralık 2024 ve 2023 dönemleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Esas faaliyetlerden diğer giderler					
Kur farkı giderleri	135.133	--	2.002.472	--	--
Ertelenmiş finansman giderleri	9.368.435	--	349.478	--	--
Diğer giderler	27.054	6.030	416.946	--	2.805
	9.530.622	6.030	2.768.896	--	2.805

NOT 19 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 1 Ocak-31 Mart 2026, 1 Ocak-31 Mart 2025 ve 1 Ocak-31 Aralık 2025, 1 Ocak-31 Aralık 2024 ve 2023 dönemleri itibarıyla yatırım faaliyetlerinden gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Yatırım faaliyetlerinden gelirler					
Faiz gelirleri	--	25.060	355.177	521.721	58.868
Menkul kıymet satış gelirleri	1.021.723	--	3.702.090	848.594	--
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirme gelirleri (*)	--	--	--	--	6.963.521.691
	1.021.723	25.060	4.057.267	1.370.315	6.963.580.559

(*) Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer artışı 3.348.584.155 TL olarak tespit edilmiştir. Bu değer 31 Mart 2026 tarihinde satın alma gücü esasına göre 6.963.521.691 TL olarak raporlanmıştır.

Şirket'in 1 Ocak-31 Mart 2026, 1 Ocak-31 Mart 2025 ve 1 Ocak-31 Aralık 2025, 1 Ocak-31 Aralık 2024 ve 2023 dönemleri itibarıyla yatırım faaliyetlerinden giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Yatırım faaliyetlerinden giderler					
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirme giderleri (**)	--	--	163.660.381	841.342.580	--
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin satış zararları (*)	--	--	13.266.466	--	--
	--	--	176.926.847	841.342.580	--

(*) Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerde bulunan Kemerburgaz 17-24 no'lu dairelerinin satış zararlarıdır.

(**) Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer azalışı 148.728.082 TL olarak tespit edilmiştir. Bu değer 31 Mart 2026 tarihinde satın alma gücü esasına göre 163.660.381 TL olarak raporlanmıştır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer azalışı 584.129.559 TL olarak tespit edilmiştir. Bu değer 31 Mart 2026 tarihinde satın alma gücü esasına göre 841.342.580 TL olarak raporlanmıştır.

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2026, 31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 MART 2025****TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 20 – FİNANSMAN GİDERLERİ

Şirket'in 1 Ocak-31 Mart 2026, 1 Ocak-31 Mart 2025 ve 1 Ocak-31 Aralık 2025, 1 Ocak-31 Aralık 2024 ve 2023 dönemleri itibarıyla finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Faiz giderleri	1.881.963	24.912.377	71.513.056	42.663.218	21.000.320
Diğer	--	--	--	29.517	--
	1.881.963	24.912.377	71.513.056	42.692.735	21.000.320

NOT 21 – GELİR VERGİLERİ**Kurumlar Vergisi**

Şirket'in cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

Şirket ve Türkiye'de yerleşik bağlı ortaklıkları, Türkiye'de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu hesap döneminin sonunu takip eden dördüncü ayın son günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar tek taksitte ödenmektedir.

2 Ağustos 2024 tarihinde yayımlanan 7524 Sayılı Kanun ile Kurumlar Vergisi Kanunu'nda tanımlı ve gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile gayrimenkul yatırım fonlarının yararlandığı, kurumlar vergisi istisna uygulaması, kar dağıtım şartına bağlanmıştır. İlgili kanun ile ayrıca için %10 asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiştir.

Yeni kurumlar vergisi uygulaması 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlar için uygulanacaktır.

1 Ocak 2025 tarihinden itibaren gayrimenkul yatırım fon ve ortaklıkları, kurumlar vergisi istisna uygulamasının devamı için, taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sini ilgili dönem kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar dağıtmaları zorunludur. Kar dağıtımını şartının yerine getirilmemesi durumunda ise %30 kurumlar vergisine tabi olunacaktır.

İlk defa faaliyete başlayan kurumlar için, faaliyete başladıkları hesap döneminden itibaren üç hesap dönemi boyunca kar dağıtım şartı uygulanmayacak olup kurumlar vergisi istisna uygulaması devam edecektir.

7524 Sayılı Kanun ile ayrıca asgari kurumlar vergisi yürürlüğe girmiştir. 1 Ocak 2025 tarihinden geçerli olmak üzere uygulanacak asgari kurumlar vergisi oranı %10'dur. Gayrimenkul yatırım fon ve ortaklıkları taşınmazlardan elde ettikleri kazançları üzerinden %10 kurumlar vergisine tabi olacaktır.

Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir. Beyanlar ve ilgili muhasebe kayıtları vergi dairesince beş yıl içerisinde incelenebilmekte ve vergi hesapları revize edilebilmektedir.

Türkiye'de mukim anonim şirketlerden, kurumlar vergisi ve gelir vergisinden sorumlu olmayanlar ve muaf tutulanlar haricindekilere yapılanlarla Türkiye'de mukim olan ve olmayan gerçek kişilere ve Türkiye'de mukim olmayan tüzel kişilere yapılan temettü ödemeleri %15 gelir vergisine tabidir.

Türkiye'de mukim anonim şirketlerden yine Türkiye'de mukim anonim şirketlere yapılan temettü ödemeleri gelir vergisine tabi değildir. Ayrıca karın dağıtılmaması veya sermayeye eklenmesi durumunda gelir vergisi hesaplanmamaktadır.

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2026, 31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 MART 2025****TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 21 – GELİR VERGİLERİ (Devamı)**Kurumlar Vergisi (Devamı)**

Şirket'in 1 Ocak-31 Mart 2026, 1 Ocak-31 Aralık 2025, 1 Ocak-31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal durum tablosuna yansıyan kurumlar vergisi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Cari vergi yükümlülüğü				
Kurumlar vergisi karşılığı	1.117.410	10.591.760	2.735.959	881.095
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar	--	(5.480.544)	(521.888)	(435.435)
Ödenecek kurumlar vergisi	1.117.410	5.111.216	2.214.071	445.660

Şirket'in 1 Ocak-31 Mart 2026, 1 Ocak-31 Mart 2025 ve 1 Ocak-31 Aralık 2025, 1 Ocak-31 Aralık 2024 ve 2023 dönemleri itibarıyla kar veya zarar tablosuna yansıyan vergi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Vergi gideri/geliri					
Cari kurumlar vergisi	(1.117.410)	--	(10.591.760)	(2.735.959)	(881.095)
Ertelenmiş vergi geliri / gideri	(236.068.394)	(134.594.162)	(483.139.365)	(658.054.845)	(1.683.930.855)
	(237.185.804)	(134.594.162)	(493.731.125)	(660.790.804)	(1.684.811.950)

Şirket'in 1 Ocak-31 Mart 2026, 1 Ocak-31 Aralık 2025 ve 1 Ocak-31 Aralık 2024 ve 2023 dönemleri itibarıyla dönem vergi giderinin/gelirinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Muhasebe karı/ (zararı)	206.556.252	337.661.434	(295.601.050)	7.031.773.413
Yerel vergi oranı %30 üzerinden hesaplanan vergi (2025: %30, 2024: %30, 2023: %25)	(61.966.876)	(101.298.430)	88.680.314	(1.757.943.353)
KVK 5/1-E Taşınmaz satış kazancı istisnası	--	5.125.273	--	--
Kanunen kabul edilmeyen giderlerin vergi etkisi	(4.170)	(41.694)	(7.098)	(2.638)
Enflasyon ve diğer düzeltmelerin etkisi	(175.214.758)	(397.516.274)	(749.464.020)	73.134.041
	(237.185.804)	(493.731.125)	(660.790.804)	(1.684.811.950)

Ertelenmiş Vergi

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS/TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TMS/TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir. Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında, varlıkların gelire dönüştüğü veya borçların ödendiği dönemlerde uygulanması beklenen vergi oranları dikkate alınmıştır

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2026, 31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 MART 2025****TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 21 – GELİR VERGİLERİ (Devamı)

	Toplam Geçici Farklar				Ertelenen Vergi Varlıkları/(Yükümlülükleri)			
	31 Mart 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Mart 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin düzeltmeler	(6.111.610.443)	(6.019.743.611)	(5.967.174.599)	(6.662.510.004)	(1.833.483.133)	(1.805.923.083)	(1.790.152.380)	(1.665.627.501)
Maddi duran varlıklara ilişkin düzeltmeler	(28.897)	28.512	--	--	(8.669)	8.554	--	--
Ertelenmiş finansman geliri	(5.758.920)	(10.038.241)	--	--	(1.727.676)	(3.011.472)	--	--
Ertelenmiş finansman gideri	246.079	349.478	--	--	73.824	104.843	--	--
Peşin ödenmiş giderlere ilişkin düzeltmeler	(3.151.785)	(2.013.366)	(1.338)	(45.449)	(945.536)	(604.008)	(401)	(11.362)
Ertelenmiş gelirlere ilişkin düzeltmeler	3.785.074	3.202.061	--	--	1.135.522	960.618	--	--
Stoklara ilişkin düzeltmeler	(381.733.955)	(258.640.763)	(152.211.467)	(120.449.777)	(114.520.187)	(77.592.229)	(45.663.440)	(30.112.444)
Kredi faiz düzeltmesi	11.832.132	15.097.438	18.131.499	12.649.944	3.549.640	4.529.231	5.439.450	3.162.486
Diğer düzeltmeler	--	--	(4.956)	--	--	--	(1.487)	--
Ertelenen vergi yükümlülük/ varlıkları,Net					(1.945.926.215)	(1.881.527.546)	(1.830.378.258)	(1.692.588.821)

Şirket'in 1 Ocak-31 Mart 2026, 1 Ocak-31 Aralık 2025, 1 Ocak-31 Aralık 2024 ve 2023 dönemleri itibarıyla %30 üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi yükümlülükleri hareketleri aşağıdaki gibidir:

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri	1 Ocak – 31 Mart 2026	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi (-)	(1.881.527.546)	(1.830.378.258)	(1.692.588.821)	(14.265.989)
Parasal (kayıp)/kazanç	171.669.725	431.990.077	520.265.408	5.608.023
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(236.068.394)	(483.139.365)	(658.054.845)	(1.683.930.855)
	(1.945.926.215)	(1.881.527.546)	(1.830.378.258)	(1.692.588.821)

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2026, 31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 MART 2025****TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 22 – NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kar veya zarar tablosunda raporlanan ve parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanan net parasal pozisyon kazançları (kayıpları) detayı aşağıdaki gibidir:

Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	198.365.868	464.527.790
Stoklar	41.104.306	84.715.628
Peşin Ödenmiş Giderler	1.294.469	1.276.115
Maddi Duran Varlıklar	125.729	11.925
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	645.902.449	1.680.503.458
Ertelenmiş gelirler	(2.207.127)	(3.202.061)
Sermaye Düzeltme Farkları	(97.288.695)	(251.658.937)
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	(398.499)	(76.973)
Geçmiş Yıllar Karları	(390.166.764)	(1.047.041.365)
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri	195.316	8.360.454
Hasılat	(561.174)	(2.786.905)
Satışların Maliyeti (-)	663.582	4.047.184
Genel Yönetim Giderleri (-)	58.916	857.964
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	47.136	--
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(133)	(29.330)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	1.660	--
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	(27.491)	(63.475)
Finansman Gideri (-)	12.820	6.335.016
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	198.561.184	472.888.244

NOT 23 – PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)

Pay başına kazanç/kayıp, hissedarlara ait net karın/zararın adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile hesaplanır. Şirket'in 1 Ocak-31 Mart 2026, 1 Ocak-31 Aralık 2025, 1 Ocak-31 Aralık 2024 ve 2023 dönemleri itibarıyla pay başına kazancı ve kaybı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Net dönem karı/(zararı)	(30.629.552)	(18.071.642)	(156.069.691)	(956.391.854)	5.346.961.463
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	482.104.110	482.104.110	482.104.110	52.302.466	400.000
Pay başına kazanç /(kayıp)	(6,353)	(3,748)	(32,373)	(1.828,579)	1.336.740,366

NOT 24 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan riskler ve detayı aşağıdaki gibidir:

Sermaye Risk Yönetimi

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

Sektördeki diğer şirketlere paralel olarak Şirket sermayeyi borç/sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, finansal durum tablosunda gösterildiği gibi özkaynaklar ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Toplam yükümlülükler	2.271.146.628	2.173.193.130	1.993.322.319	1.888.241.741
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler (Not 4)	(522.148)	(396.689)	(252.652)	(31.021.779)
Net borç	2.270.624.480	2.172.796.441	1.993.069.667	1.857.219.962
Toplam özsermaye	5.316.324.239	5.346.953.791	5.503.023.482	6.408.504.816
Toplam sermaye	7.587.470.867	7.520.146.921	7.496.345.801	8.296.746.557
Borç/sermaye oranı	30%	29%	27%	22%

Kredi Riski

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır.

Şirket yönetimi bu riskleri, her bir müşteri için ayrı ayrı yaptığı ve dönem gözden geçirdiği kredibilite çalışması ile minimize etmektedir. Şirket'in tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğmaktadır. Şirket, müşterilerinden doğabilecek bu riski, müşteriler için belirlenen kredi limitleri ve gerektiğinde alınan teminat mektubu, ipotek, kefalet ve teminat çekleri ile yönetmektedir.

Kredi limitlerinin kullanımı Şirket tarafından sürekli olarak izlenmekte ve müşterinin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeler ve diğer faktörler göz önüne alınarak müşterinin kredi kalitesi sürekli değerlendirilmektedir. Müşterilere, kredi geçmişleri ve güncel veri ve bilgiler kapsamındaki kredibiliteleri dikkate alınarak limit tanımlanmaktadır. Ticari alacaklar, Şirket politikaları ve prosedürleri dikkate alınarak değerlendirilmekte ve bu doğrultuda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra bilançoda net olarak gösterilmektedir.

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026, 31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 MART 2025
TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 24 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

Kredi Riski (Devamı)

31 Mart 2026	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankadaki Mevduat
	İlişkili Taraflar	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan	--	7.634.448	--	1.105.858	511.372
azami kredi riski (A+B+C+D) (*)					
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	7.634.448	--	1.105.858	511.372
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
-Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
-Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

(*) Tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenirlüğünde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

31 Aralık 2025	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankadaki Mevduat
	İlişkili Taraflar	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan	--	19.788.656	--	980.850	384.831
azami kredi riski (A+B+C+D) (*)					
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	19.788.656	--	980.850	384.831
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
-Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
-Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

(*) Tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenirlüğünde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026, 31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 MART 2025
TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 24 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

Kredi Riski (Devamı)

31 Aralık 2024	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankadaki Mevduat
	İlişkili Taraflar	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan	--	--	--	--	186.827
azami kredi riski (A+B+C+D) (*)					
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	186.827
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
-Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
-Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

(*) Tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

31 Aralık 2023	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankadaki Mevduat
	İlişkili Taraflar	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan	--	255.793	--	--	30.844.559
azami kredi riski (A+B+C+D) (*)					
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	255.793	--	--	30.844.559
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
-Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
-Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

(*) Tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

Likidite Riski

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Şirket'in 31 Mart 2026, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla tahmini faiz ödemeleri dahil olmak üzere finansal yükümlülüklerin, sözleşmeye göre belirlenmiş vadeleri aşağıdaki gibidir:

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2026, 31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 MART 2025****TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 24 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**Likitide Riski (Devamı)****31 Mart 2026**

Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı	6 Ay veya Daha Az	6-12 Ay Arası	1-5 Yıl
Borçlanmalar	55.962.357	55.962.357	49.013.686	6.948.671	--
Ticari borçlar	236.332.255	236.332.255	236.332.255	--	--
Diğer borçlar	114.150	114.150	114.150	--	--
	292.408.762	292.408.762	285.460.091	6.948.671	--

31 Aralık 2025

Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı	6 Ay veya Daha Az	6-12 Ay Arası	1-5 Yıl
Borçlanmalar	81.088.422	81.088.422	66.701.066	14.387.356	--
Ticari borçlar	138.234.012	138.234.012	138.234.012	--	--
Diğer borçlar	235.670	235.670	235.670	--	--
	219.558.104	219.558.104	205.170.748	14.387.356	--

31 Aralık 2024

Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı	6 Ay veya Daha Az	6-12 Ay Arası	1-5 Yıl
Borçlanmalar	147.794.822	147.794.822	57.996.453	89.798.369	--
Ticari borçlar	8.658.529	8.658.529	8.658.529	--	--
Diğer borçlar	738.771	738.771	738.771	--	--
	157.192.122	157.192.122	67.393.753	89.798.369	--

31 Aralık 2023

Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı	6 Ay veya Daha Az	6-12 Ay Arası	1-5 Yıl
Borçlanmalar	193.570.107	193.570.107	77.572.784	77.400.730	38.596.593
Ticari borçlar	92.163	92.163	92.163	--	--
Diğer borçlar	1.282.602	1.282.602	1.282.602	--	--
	194.944.872	194.944.872	78.947.549	77.400.730	38.596.593

Piyasa Riski

Piyasa riski; döviz kurları ve faiz oranlarındaki değişikliklerin Şirket'in gelirinin veya sahip olduğu finansal varlıkların değerinin değişmesi riskidir. Piyasa riski yönetimi, piyasa riskine maruz kalmayı kabul edilebilir sınırlar dahilinde kontrol ederken, getiriyi optimize etmeyi amaçlamaktadır.

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2026, 31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 MART 2025****TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 24 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**Kur Riski**

Şirket'in döviz cinsinden olan finansal araçları kur değişimlerinden dolayı kur riskine maruz kalmaktadır. 31 Mart 2026, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur:

31 Mart 2026	TL Karşılığı	ABD Doları (TL Karşılığı)	Euro (TL Karşılığı)
Nakit ve nakit benzerleri	41.023	41.023	--
Ticari alacaklar	7.308.327	5.548.013	1.760.314
Peşin ödenmiş giderler	11.396	11.396	--
Toplam Varlıklar	7.360.746	5.600.432	1.760.314
Ticari borçlar	66.222	66.222	--
Ertelenmiş gelirler	1.625.167	1.625.167	--
Toplam Yükümlülükler	1.691.389	1.691.389	--
Net Yabancı Para Varlık/Yükümlülük Pozisyonu	5.669.357	3.909.043	1.760.314

31 Aralık 2025	TL Karşılığı	ABD Doları (TL Karşılığı)	Euro (TL Karşılığı)
Nakit ve nakit benzerleri	43.500	43.500	--
Ticari alacaklar	19.448.381	5.895.710	13.552.671
Peşin ödenmiş giderler	12.540	12.540	--
Toplam Varlıklar	19.504.421	5.951.750	13.552.671
Ticari borçlar	72.871	72.871	--
Ertelenmiş gelirler	29.616.082	29.616.082	--
Toplam Yükümlülükler	29.688.953	29.688.953	--
Net Yabancı Para Varlık/Yükümlülük Pozisyonu	(10.184.532)	(23.737.203)	13.552.671

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in dövizli bakiyesi bulunmamaktadır.

Duyarlılık Analizi

Şirket 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla ABD Doları'nın %10 artması durumunda 390.904 TL kazanç (31 Aralık 2025: (2.373.720) TL kayıp), Euro'nun %10 artması durumunda 176.031 TL kazanç (31 Aralık 2025: 1.355.267 TL kazanç) döviz riskine maruz kalacaktır.

Faiz Oranı Riski

Şirket'in 31 Mart 2026, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla değişken faizli finansal varlık ve yükümlülükleri bulunmamaktadır.

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2026, 31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 MART 2025****TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 25 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR

Rayiç bedel, bir finansal enstrümanın zorunlu bir satış veya tasfiye işlemi dışında gönüllü taraflar arasındaki bir cari işlemde el değiştirebileceği tutar olup, eğer varsa, oluşan bir piyasa fiyatı ile en iyi şekilde belirlenir.

Rayiç bedel tahmininde ve piyasa verilerinin yorumlanmasında tahminler kullanılır. Buna göre, burada sunulan tahminler, Şirket'in bir güncel piyasa işleminde elde edebileceği tutarları göstermeyebilir.

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

Finansal Varlıklar

Nakit ve nakit benzerleri finansal varlıklar taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Finansal Yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin, kısa vadeli olmasından dolayı, rayiç değerlerin taşınan değerlerine yakın olduğu kabul edilir. Kısa vadeli kredilerinin ise vadelerinin kısa olması nedeniyle taşınan değerlerinin rayiç değeri yansıttığı varsayılmaktadır. Uzun vadeli krediler iskonto edilmiş değeri gösterilmektedir.

NOT 26 – BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

1) Şirket'in 31 Mart 2026 tarihinde sona eren raporlama dönemlerine ilişkin bağımsız denetim ücret gideri 250.000 TL tutarındadır (31 Aralık 2025: 275.100 TL).

2) Şirket'in 31 Mart 2026 tarihinde sona eren raporlama döneminde bağımsız denetim kuruluşundan alınan finansal tabloların bağımsız denetimi dışında farklı bir hizmeti bulunmamaktadır.

NOT 27 – BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**Ortaklık Yapısı Değişikliği**

15 Mayıs 2026 tarihli 2026/31 no'lu Sermaye Piyasası Kurulu Bülteninde yayınlanan Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ortaklık yapısındaki değişikliğe izin verilmesi talebi olumlu karşılanmış olup pay devri sonrası güncel ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

Pay Devri Öncesi Ortaklık yapısı				Pay Devri Sonrası Ortaklık yapısı			
	Grubu	Pay Tutarı	Pay yüzdesi	Grubu	Pay Tutarı	Pay yüzdesi	
Bayram	A	33.400.000	33,33%	A	--	--	
Sağlam	B	133.600.000		B	--		
Fatih Sağlam	A	33.400.000	33,33%	A	66.800.000	66,67%	
	B	133.600.000		B	267.200.000		
Adnan	A	33.400.000	33,33%	A	33.400.000	33,33%	
Sağlam	B	133.600.000		B	133.600.000		
		501.000.000	100,00%			501.000.000	100,00%

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026, 31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 MART 2025
TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 28 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A	A Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)	522.148	41.917.715	252.652	31.021.779
B	B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(a)	7.554.152.166	7.435.555.978	7.486.194.128	8.265.329.936
C	C İştirakler	Md.24/(b)	--	--	--	--
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	--	--	--	--
	Diğer varlıklar		32.796.553	42.673.228	9.899.021	394.842
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	Md.3/(k)	7.587.470.867	7.520.146.921	7.496.345.801	8.296.746.557
E	Finansal borçlar	Md.31	55.962.357	81.088.422	147.794.822	193.570.107
F	Diğer finansal yükümlülükler	Md.31	--	--	--	--
G	Finansal kiralama borçları	Md.31	--	--	--	--
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	36.000	235.670	738.771	1.282.602
I	Özkaynaklar	Md.31	5.316.324.239	5.346.953.791	5.503.023.482	6.408.504.816
	Diğer kaynaklar		2.215.148.271	2.091.869.038	1.844.788.726	1.693.389.032
D	Toplam kaynaklar	Md.3/(k)	7.587.470.867	7.520.146.921	7.496.345.801	8.296.746.557

	Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2026	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A 1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Md.24/(b)	--	--	--	--
A 2	Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	--	--	--	--
A 3	Yabancı sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	--	--	--	--
B 1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(d)	--	--	--	--
B 2	Atıl tutulan arsa/araziler	Md.24/(c)	--	--	--	--
C 1	Yabancı iştirakler	Md.24/(d)	--	--	--	--
C 2	İşletmeci şirkete iştirak	Md.28	--	--	--	--
J	Gayrinakdi krediler	Md.31	--	--	--	--
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	--	--	--	--
L	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md.22/(1)	--	41.521.026	--	--

BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026, 31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 MART 2025
TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 28 – PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (Devamı)

Bireysel olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili Düzenleme	31	31	31	31	Azami/ Asgari Oran
		Mart 2026	Aralık 2025	Aralık 2024	Aralık 2023	
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	Md.22/(e)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	≤%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	Md.24/(a), (b)	99,56%	98,88%	99,86%	99,62%	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	Md.24/(b)	0,01%	0,56%	0,00%	0,37%	≤%49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	Md.24/(d)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	≤%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	Md.24/(c)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	≤%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	Md.28	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	≤%10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ	Md.31	1,05%	1,52%	2,70%	3,04%	≤%500
8 Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (A2-A1)/D)	Md.24/(b)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	≤%10
9 Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	Md.22/(1)	0,00%	0,55%	0,00%	0,00%	≤%10