

1. HALKA ARZ BİLGİLERİ

HALKA ARZ BİLGİLERİ			
Şirket (İhraççı)	Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş	İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.		
Talep Toplama Tarihleri	24 – 25 – 26 Ağustos 2026		
Halka Arz Yöntemi	Sermaye Artırımı	167.000.000 TL	
Halka Arz Talep Toplama Yöntemi	Sabit Fiyatla Talep Toplama ve En İyi Gayret Aracılığı		
Halka Arz Edilecek Payların Dağılımı	Tahsisat Grubu	Nominal	Tahsisat Oranı
	Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar (Azami 30.000 Lot)	116.900.000	70%
	Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcı Grubu (Asgari 30.001 Lot)	16.700.000	10%
	Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar	33.400.000	20%
Mevcut Ödenmiş Sermaye	501.000.000 TL		
Halka Arz Sonrası Ödenmiş Sermaye	668.000.000 TL		
Halka Arz Fiyatı	12,93 TL		
Halka Arz Büyüklüğü	2.159.310.000 TL		
Halka Açıklık Oranı	25,00%		
Borsa Kodu	BKRGY		
İşlem Görecek Pazar	Yıldız Pazar		
Taahhütler	- Şirket halka arzdan sonraki 1 yıl süreyle, herhangi bir bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımı yapmayacağını ve dolaşımdaki pay miktarının bu suretle artırılmayacağını, bu süre boyunca yeni bir satış veya halka arz yapılmayacağını ve dolaşımdaki pay miktarının artması neticesini doğuracak herhangi başka bir karar almayacağını, bu süre boyunca yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair ya da dolaşımdaki pay miktarının artması neticesini doğuracak herhangi başka bir başvuru veya açıklamada bulunmayacağını taahhüt etmiştir. - Ortaklar 1 yıl boyunca sermayede sahip olduğu payların halka arz fiyatının altında bir fiyattan borsada satılmayacağını ve bu payların halka arz fiyatının altında Borsa İstanbul’da satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutulmayacağını taahhüt etmiştir.		
Fiyat İstikrarı	Payların Borsa’da işleme başlamasından itibaren 30 gün süreyle planlanmaktadır. Şirket’in elde edeceği brüt halka arz gelirinin %15’i kullanılacaktır.		
Fon Kullanım Yeri	- Projelerin Finansmanı (%90-100) - İşletme Sermayesi Güçlendirilmesi ve Borç Geri Ödemesi (%0-10)		
Katılım Endeksine Uygunluk	Katılım endeksine uygundur.		

- Kredili başvuru kabul edilebilecek olup, söz konusu kriter Destek Yatırım Kredi Komitesi'ne bağlıdır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar grubunda eşit dağıtım yöntemi; **Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar** grubunda oransal dağıtım yöntemi kullanılacaktır.

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar için azami pay başvuru miktarı 30.000 adet olup, Yüksek Talepte Bulunacak Yatırımcılar grubunda ise asgari 30.001 adet, azami 4.175.000 adet başvuru gerçekleştirilebilir.

Blokaj yöntemiyle talep iletilebilecek olup, yurt içi bireysel yatırımcılar ve yüksek talepte bulunacak yatırımcı gruplarına ilişkin teminata alınacak kıymet detayları aşağıda gösterilmektedir.

YURT İÇİ BİREYSEL YATIRIMCILAR	YÜKSEK TALEPTE BULUNACAK YATIRIMCILAR
- Para Piyasası Fonu - Kısa Vadeli Borçlanma Araçları Fonu - Özel Sektör Borçlanma Araçları Fonu - TL DİBS - Eurobond (T.C. Hazinesinin İhraç Ettiği) - Hisse Senedi Fonu - Değişken Fon - Pay (Bist 30'da Yer Alan) - Döviz (ABD Doları, Avro)	- Nakit - Bist 30'da Yer Alan Paylar (%120 Oranında)

2. ŞİRKET HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Şirket, 1981 yılında başlayan proje geliştirme tecrübesini, 2025 yılında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı dönüşümü ve halka arz süreciyle birlikte kurumsal ve sürdürülebilir bir yapıya taşımıştır.

Bakırcı Şirketler Grubu'nun inşaat/gayrimenkul, sağlık, turizm, gıda ve denizcilik sektörlerinde toplam 12 şirket ile faaliyetlerini sürdürmektedir.

Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve SPK tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

Şirket'in portföyünde toplam KDV hariç pazar değeri 9.172.306.692 TL olan gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri bulunmaktadır. İlgili gayrimenkuller İstanbul'da yer almaktadır.

Şirket'in 31.03.2026 tarihi itibarıyla mevcut portföy değerine ilişkin özet bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Bulunduğu Yer	Gayrimenkulün			
	Türü	Niteliği	Sınıflandırması	Gerçeğe Uygun Değeri (TL)
GOP Yurt Binası (1/2 Hisse)	Bina	Öğrenci Yurdu	YAG	350.000.000
Serenity Suites Airport Hotel	Bina	Apart Otel	YAG	239.970.400
Bakırcı Kemer Sitesi	Ticari (3 adet)	Dükkan	YAG	62.355.000
Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi	Proje	Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi Projesi (Depo)	YAG	1.944.255.270
Bakırcı Zenit Topkapı	Proje	Konut ve Ticari Proje	Stok	2.383.486.107
Bakırcı Kaya Residence Projesi	Proje	Konut ve Ticari Proje	Stok	375.546.808
Motim İstoç Ticaret Merkezi	Proje	Ticari Proje	YAG	3.751.154.082
Bakırcı Topkapı Projesi	Konut (5 adet)	Konut	Stok	65.539.025
Toplam				9.172.306.692

SERMAYE ve ORTAKLIK YAPISI

Ortağın Unvanı	Pay Grubu	Halka Arzdan Önce		Halka Arzdan Sonra	
		TL	%	TL	%
Fatih SAĞLAM	A	66.800.000	13,33%	66.800.000	10,00%
	B	267.200.000	53,33%	267.200.000	40,00%
Adnan SAĞLAM	A	33.400.000	6,67%	33.400.000	5,00%
	B	133.600.000	26,67%	133.600.000	20,00%
Halka Açık	B	-	-	167.000.000	25,00%
Toplam Çıkarılmış Sermaye		501.000.000	100,00%	668.000.000	100,00%

Kaynak: Bakırcı GYO İzahnamesi

3. ÖZET FİNANSALLAR

Şirket'in 2023, 2024, 2025 yılları 12 aylık ve 2025 ile 2026 yılları 3 aylık finansal dönemlere ilişkin özet gelir tablosu aşağıda verilmiştir.

Kar Zarar Tablosu (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2025	31.03.2026
Hasılat	2.273.763	18.078.658	231.034.826	5.208.390	31.889.719
Satışların Maliyeti (-)	-	-	(120.011.509)	-	(7.212.723)
Brüt Kar	2.273.763	18.078.658	111.023.317	5.208.390	24.676.996
Esas Faaliyet Karı	3.880.912	14.912.193	109.155.826	3.221.880	8.855.308
Finansman Geliri/ Gideri Öncesi Faaliyet Karı	6.967.461.471	(825.060.072)	(63.713.754)	3.246.940	9.877.031
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı / (Zararı)	7.031.773.413	(295.601.050)	337.661.434	116.522.520	206.556.252
Net Dönem Karı / (Zararı)	5.346.961.463	(956.391.854)	(156.069.691)	(18.071.642)	(30.629.552)

Kaynak: Bakırcı GYO İzahnamesi

Şirket'in 2023, 2024, 2025 yılları 12 aylık ve 2026 yılları 3 aylık finansal dönemlere ilişkin özet bilanço tablosu aşağıda verilmiştir.

Bilanço (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2026
Dönen Varlıklar	31.416.621	10.151.673	134.515.736	78.674.457
Duran Varlıklar	8.265.329.936	7.486.194.128	7.385.631.185	7.508.796.410
Toplam Varlıklar	8.296.746.557	7.496.345.801	7.520.146.921	7.587.470.867
Kısa Vadeli Yükümlülükler	157.056.327	162.944.061	291.665.584	325.220.413
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.731.185.414	1.830.378.258	1.881.527.546	1.945.926.215
Özkaynaklar	6.408.504.816	5.503.023.482	5.346.953.791	5.316.324.239
Toplam Kaynaklar	8.296.746.557	7.496.345.801	7.520.146.921	7.587.470.867

Kaynak: Bakırcı GYO İzahnamesi

Net işletme sermayesi aşağıda verilmiştir:

Net İşletme Sermayesi (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2026
Dönen Varlıklar	31.416.621	10.151.673	134.515.736	78.674.457
Kısa Vadeli Yükümlülükler	157.056.327	162.944.061	291.665.584	325.220.413
Toplam	-125.639.706	-152.792.388	-157.149.848	-246.545.956

Kaynak: Bakırcı GYO İzahnamesi

Şirket'in borçluluk durumu 31.03.2026 tarihi itibarıyla 7,6 milyar TL net borç pozisyonunda olup, finansal dönemler boyunca borçluluk durumları aşağıda verilmiştir:

Sermaye Riski (TL)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.03.2026
Toplam Yükümlülükler	1.888.241.741	1.993.322.319	2.173.193.130	2.271.146.628
Nakit ve Nakit Benzerleri (-)	31.021.779	252.652	396.689	522.148
Net Borç	1.857.219.962	1.993.069.667	2.172.796.441	2.270.624.480
Toplam Özsermaye	6.408.504.816	5.503.023.482	5.346.953.791	5.316.324.239
Toplam Kaynaklar	8.296.746.557	7.496.345.801	7.520.146.921	7.587.470.867
Net Borç/Öz Sermaye Oranı	28,98%	36,22%	40,64%	42,72%

Kaynak: Bakırcı GYO İzahnamesi

4. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanan fiyat tespit raporunda değerlendirme çalışmasında Maliyet Yaklaşımı Yöntemi ve Piyasa Çarpanı Analizi Yöntemi incelenmiştir.

4.1. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet Yaklaşımı çerçevesinde Toplama Yöntemi ile değerlemesinde özel bağımsız denetimden geçen 31.03.2026 tarihli finansal tabloları esas alınmıştır. Söz konusu finansal tablolarda maliyet bedeli ile raporlanan stoklar ile tamamlanan ve devam eden projelerin de raporlandığı yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolarda kayıtlı tutarları, Atak Değerleme tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporlarında 31.12.2025 tarihi itibarıyla tespit edilen Pazar değerleriyle karşılaştırılmış; ortaya çıkan değerlendirme farkları ve bu farklara ilişkin ertelenmiş vergi etkisi finansal durum tablosuna yansıtılmıştır. Bu çerçevede, finansal durum tablosunun diğer unsurlarının da dikkate alınması suretiyle Bakırcı GYO'nun Net Aktif Değeri tahmin edilmiştir.

Gayrimenkul Projeleri	(TL)	Toplam Portföy Oranı
Bina		
Bakırcı Kemer Sitesi'nde yer alan 3 adet işyeri	62.355.000,00	0,68%
Gaziosmanpaşa Yurt Binası	350.000.000,00	3,82%
Serenity Suites Airport Otel	239.970.400,00	2,62%
Bakırcı Topkapı Sitesi'nde yer alan 5 bağımsız bölüm	65.539.025,00	0,71%
Proje		
Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi Projesi	1.944.255.270,00	21,20%
Motim İstoç Ticaret Merkezi Projesi	3.751.154.082,00	40,90%
Bakırcı Kaya Residence Projesi	375.546.808,00	4,09%
Bakırcı Zenit Topkapı Projesi	2.383.486.107,00	25,99%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	9.172.306.692,00	100,00%
Nakit Benzerleri ve Finansal Yatırımlar	522.148,00	
Ticari ve Diğer Alacaklar	7.634.448,00	
Diğer Dönen Varlıklar	23.855.049,00	
Maddi Duran Varlıklar	1.307.056,00	
Aktif Toplamı	9.205.625.393,00	
Finansal Borçlar	55.962.357,00	
Ticari Borçlar	236.332.255,00	
Diğer Borçlar	114.150,00	
Diğer Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.978.737.866,00	
Pasif Toplamı	2.271.146.628,00	
Ertelenmiş Vergi Düzeltmesi	(1.135.468.690,73)	
Net Aktif Değer	8.069.947.455,73	
Çıkarılmış Sermaye	501.000.000,00	
Pay Başı Net Aktif Değer	16,11	

Kaynak: Bakırcı GYO Fiyat Tespit Raporu

4.2. Piyasa Çarpanları Analizi

Piyasa Değeri / Net Aktif Değeri (PD/NAD) çarpanı dikkate alınmış olup, Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile benzer özellikler gösteren diğer gayrimenkul yatırım ortaklıklarının PD/NAD çarpanları incelenmiş olup, yeni halka arz edilen şirketler, PD/NAD çarpanları 0,5x'in altında ve 1,5x'in üzerinde olan şirketler hesaplama dışı bırakılmış, kalan şirketlerin PD/NAD çarpanlarının ortalaması alınmıştır.

BİST GYO PD/NAD Çarpanına Göre Değerleme Sonucu	
PD/NAD (x)	0,78x
Şirket Değeri	6.322.163.771 TL

Kaynak: Bakırcı GYO Fiyat Tespit Raporu

31 GYO şirketinden oluşan örneklem grubundan elenmiş 8 şirketin ortalama PD/NAD çarpanı ortalaması 0,78x olarak hesaplanmış olup, Şirket değeri 6.322.163.771 TL olarak hesaplanmıştır.

4.3. Değerleme Sonucu

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmış olan değerleme çalışmasında Net Aktif Değer analizi ve Piyasa Çarpanı Analizi'nden elde edilen özsermaye değerleri eşit ağırlıklandırılmış olup, **7.196.055.613,60 TL** özsermaye değerine ulaşılmıştır. Elde edilen değere %10 halka arz iskontosu uygulanmış ve iskontolu özsermaye değeri **6.476.450.052,24 TL**, pay başına değer ise **12,93 TL** olarak hesaplanmıştır. Halka arz büyüklüğü ise **2.159.310.000 TL** olarak hesaplanmıştır. Halka açıklık oranı **%25,00**'tir.

Değerleme Sonucu (TL)	Şirket Değeri	Ağırlık (%)	Ağırlıklandırılmış Şirket Değeri - TL
Maliyet Yaklaşımı – Toplama Yöntemi	8.069.947.455,73	50%	4.034.973.727,87
Piyasa Çarpanı Analizi – PD/NAD	6.322.163.771,47	50%	3.161.081.885,74
Ağırlıklandırılmış Özsermaye Değeri (TL)		100%	7.196.055.613,60
Halka Arz İskontosu			10,00%
Halka Arz İskontolu Özsermaye Değeri (TL)			6.476.450.052,24
Ödenmiş Sermaye			501.000.000,00
Halka Arz Fiyatı (TL)			12,93

Kaynak: Bakırcı GYO Fiyat Tespit Raporu

İşbu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu Tebliği VII-128.1 Pay Tebliği'nin 29.maddesinin 2. Fıkrası kapsamında Destek Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Kurumsal Finansman Birimi tarafından hazırlanmıştır.

Rapor, İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. paylarının halka arzı kapsamında hazırlanmış olan 24.07.2026 tarihli fiyat tespit raporunu değerlendirmek amacıyla hazırlanmış olup, yatırımcıların pay alım satımına ilişkin herhangi bir tavsiye veya teklif içermemektedir. Yatırımcıların yatırım kararlarını; Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) ve ilgili web sitelerinde yayımlanan halka arz izahnamesini inceleyerek vermeleri gerekmektedir. Rapor içerisinde bulunabilecek hata ve noksanlıklardan dolayı Destek Yatırım Menkul Değerler A.Ş. hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz.