

Şirket	Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Borsa Kodu/Ticker	BKGRY
Aracılık Yöntemi	En İyi Gayret Aracılığı
Halka Arz Öncesi Çıkarılmış Sermaye	501.000.000 TL nominal
Halka Arz Sonrası Çıkarılmış Sermaye	668.000.000 TL nominal
Halka Arz Miktarı ve Türü	167.000.000 TL nominal (Sermaye Artırımı) 167.000.000 TL nominal (Toplam)
Halka Arz Büyüklüğü	2.159.310.000 TL
Halka Açıklık Oranı	25,00%
Halka Arz Fiyatı	12,93 TL
Halka Arz Tarihleri	24-25-26 Ağustos 2026
Halka Arz Talep Toplama Yöntemi	Borsa Dışında Satış - Sabit Fiyat ile Talep Toplama ve Satış Yöntemi
Borsada İşlem Göreceği Pazar	Yıldız Pazar
Tahsisatlar	116.900.000 TL nominal Yurt İçi Bireysel Yatırımcı (%70) - Eşit Dağıtım
	16.700.000 TL nominal Yüksek Başvurulu Yatırımcı (%10) - Oransal Dağıtım
	33.400.000 TL nominal Yurt İçi Kurumsal Yatırımcı (%20) - Serbest Dağıtım
	Yüksek Başvurulu Yatırımcılar için asgari pay başvuru miktarı 30.001 adet olup; bu kategoriden dağıtıma dahil olmak isteyen yatırımcılar en az 30.001 adet talepte bulunması gerekmektedir. Bu kategorideki dağıtım oransal dağıtım yöntemiyle gerçekleştirilecektir.
	Anonim Şirketler ve Limited Şirketler Bireysel Yatırımcı kategorisinden başvurabilecektir.
	Tüm yatırımcı gruplarında mükerrer talep kontrolü olacak ve herhangi bir yatırımcının sadece en yüksek talebi dağıtıma dahil edilecektir.
Taahhütler	Şirket ve halka arz eden ortak 1 yıl boyunca borsada ve borsa dışında pay satışı yapmayacaklarını beyan etmişlerdir.
Fiyat İstikrarı	Brüt halka arz gelirinin %15'i ile 30 gün boyunca fiyat istikrarı uygulanması planlanmaktadır.
Halka Arz Gelirlerinin Kullanımı	Şirket'in halka arzdan 2,05 milyar TL net gelir elde etmesi öngörülmektedir. Halka arzdan elde edilecek gelirin %90-100'ünün projelerin finansmanında, %0-10'unun ise işletme sermayesinde kullanılması planlanmaktadır.

Şirket Hakkında

- Bakırcı GYO; gayrimenkul yatırımı, proje geliştirme, portföy yönetimi ve kira geliri elde etmeye yönelik faaliyetlerde bulunan bir gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.
- Bakırcı GYO'nun portföyünde Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi, Bakırcı Topkapı 2 ve Bakırcı Kaya Residence projeleri öne çıkarken; İSTOÇ arsası ile Bakırcı Topkapı Projesi kapsamındaki konutlar da Şirket'in başlıca varlıkları arasında yer almaktadır.
- Bakırcı GYO'nun portföyünde proje ve arsa yatırımlarının yanı sıra kira geliri sağlayan gayrimenkuller de bulunmaktadır. GOP Yurt Binası, Serenity Suites Airport Hotel ve Bakırcı Kemer Projesi'ndeki bağımsız bölümler, Şirketin düzenli gelir oluşturan başlıca varlıklarını meydana getirmektedir. Bu yapı, Şirketin gayrimenkul geliştirme faaliyetlerini kira getirisine dayalı yatırımlarla birlikte yürütmesini sağlamaktadır.

Özet Finansallar

Özet Gelir Tablosu (milyon TL)	2024	2025	30.06.2025	30.06.2026
Hasılat	19,3	247,2	11,4	93,1
Satışların Maliyeti (-)	0,0	-128,4	0,0	-49,2
Brüt Kar/ Zarar	19,3	118,8	11,4	43,9
Esas Faaliyet Kar/ (Zararı)	15,9	116,8	5,7	17,7
Dönem Karı / (Zararı)	-1.023,4	-167,0	-81,6	25,1
Karlılık Analizi	2024	2025	30.06.2025	30.06.2026
Brüt Kar Marjı	100,0%	48,1%	100,0%	47,1%
Faaliyet Kar Marjı	82,2%	47,2%	49,9%	19,0%
Net Kar Marjı	-5290,0%	-67,6%	-713,9%	26,9%

Ortaklık Yapısı

Unvanı / Adı Soyadı	Halka Arz Öncesi			Halka Arz Sonrası		
		Nominal Sermaye (TL)	(%)		Nominal Sermaye (TL)	(%)
Fatih Sağlam	A	66.800.000	13%	A	66.800.000	10%
	B	267.200.000	53%	B	267.200.000	40%
Adnan Sağlam	A	33.400.000	7%	A	33.400.000	5%
	B	133.600.000	27%	B	133.600.000	20%
Halka Açık	-	-	-	B	167.000.000	25%
Toplam		501.000.000	100%		668.000.000	100%

Değerleme Özeti

Değerleme Sonucu	Ağırlık (%)	Özsermaye Değeri (Mn TL)
1) Maliyet Yaklaşımı- Toplama Yöntemi	50%	8.069,9
2) Pazar Yaklaşımı	50%	6.322,2
Ağırlıklandırılmış Özsermaye Değeri		7.196,0
Pay Başına Fiyat (TL)		14,36
İskonto Oranı		10,00%
Halka Arz Fiyatı (TL)		12,93