BAKIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

2026 YILI 9 AYLIK MALİ TABLO DÖNEMİ

HALKA ARZ FİYATININ BELİRLENMESİNDE ESAS ALINAN
VARSAYIMLARA İLİŞKİN
DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE TARAFINDAN HAZIRLANAN
GERÇEKLEŞME VE DEĞERLENDİRME RAPORU

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 No.lu Pay Tebliği'nin 29/5 Maddesi Uyarınca Hazırlanmıştır

11.11.2026

1. Raporun Konusu

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 Sayılı Pay Tebliği'nin 29/5 maddesi uyarınca Şirket Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Bakırcı GYO) halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediğine ilişkin rapordur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 29 uncu maddesinin 5 inci fıkrasında "Payları ilk defa halka arz edilen ortaklığın, paylarının borsada işlem görmeye başlamasından sonraki iki yıl boyunca finansal tablolarının kamuya açıklanmasını müteakip on iş günü içerisinde, halka arz fiyatının belirlenmesinde esas alınan varsayımların gerçekleşip gerçekleşmediği, gerçekleşmediyse nedeni hakkında değerlendirmeleri içeren bir rapor hazırlaması ve söz konusu raporun ortaklığın internet sitesinde ve KAP'ta yayımlanması zorunludur. Bu yükümlülük ortaklık bünyesindeki denetimden sorumlu komite tarafından yerine getirilir. Denetimden sorumlu komite kurma zorunluluğu bulunmayan ortaklıklar için bu yükümlülük yönetim kurulu tarafından yerine getirilir." hükmü yer almaktadır.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Bakırcı GYO) paylarının 2026 yılı Eylül ayında gerçekleşen halka arzı öncesinde, halka arza aracılık yapan İntegral Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından 24.07.2026 tarihli fiyat tespit raporu hazırlanmıştır. Söz konusu raporda halka arz fiyatının belirlenmesinde net aktif değer analizi ve piyasa çarpanları analizi (çarpan analizi) kullanılmıştır.

2. Fiyat Tespit Raporu Değerleme Özeti

Değerleme, görevin koşulları ve amacına uygun şekilde Pazar Değeri'nin tespiti amacıyla, Maliyet Yaklaşımı ile Pazar Yaklaşımı kapsamında ele alınan Toplama Yöntemi ve Borsadaki Kılavuz Emsaller Yönteminin kullanılması ile yürütülmüş olup, uluslararası kabul görmüş olan bu iki yöntemin Şirket'in değerinin belirlenmesinde uygun olduğuna kanaat getirilmiştir.

Şirket'in değerlemesinde Toplama ve Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemlerine verilen ağırlıklar aşağıdaki tabloda yer almakta olup, %10,00 oranında halka arz iskontosunun da uygulanması neticesinde **6.476.450.052 TL** Şirket Değeri'ne ulaşılmıştır. Buna göre, ödenmiş sermayesi 501.000.000 TL olan Şirket'in pay başına halka arz fiyatı **12,93 TL** olarak hesaplanmıştır.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. **Değerleme Sonucu (TL)**			
Kullanılan Yöntemler	**Şirket Değeri**	**Ağırlık**	**Ağırlıklandırılmış Şirket Değeri**
Maliyet Yaklaşımı-Toplama Yöntemi	8.069.947.456	50,00%	4.034.973.728
Pazar Yaklaşımı-Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi	6.322.163.771	50,00%	3.161.081.886
Şirket Değeri			**7.196.055.614**
Halka Arz İskontosu			10,00%
İskontolu Şirket Değeri			**6.476.450.052**
Ödenmiş Sermaye			501.000.000
Halka Arz Fiyatı			**12,93**

A) Maliyet Yaklaşımı-Net Aktif Değer Analizi

Net aktif değer hesaplamasında Şirket'in gayrimenkullerinin piyasa değeri, finansal durum tablosunda yer alan hazır değerleri, alacakları ile diğer dönen varlıklar ve duran varlıklar toplanmış, kısa ve uzun vadeli yükümlülükler düşülerek net aktif değer elde edilmiştir.

Şirket'in 31.03.2026 itibarıyla net aktif değeri 8.069.947.455 TL'dir. Net aktif değer hesaplama tablosu aşağıda yer almaktadır.

BAKIRCI GYO NAD TABLOSU (TL) 31.03.2026		
GAYRİMENKUL PROJELERİ	**(TL)**	**Toplam Portföy Oranı**
Bina (4 Adet)		
Bakırcı Kemer Sitesi	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 Projesi	65.539.025,00	0,71%
Proje (1 Adet)		
Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi Projesi	1.944.255.270,00	21,20%
Projeye Dayalı Hak (3 Adet)		
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 (A)	**9.172.306.692,00**	**100%**

NAKİT BENZERLERİ ve FİN YATIRIMLAR (B)	522.148,00	
TİCARİ ve DİĞER ALACAKLAR (C)	7.634.448,00	
DİĞER DÖNEN VARLIKLAR (D)	23.855.049,00	
MADDİ DURAN VARLIKLAR (E)	1.307.056,00	
AKTİF TOPLAMI (A+B+C+D+E=I)	**9.205.625.393,00**	
FİNANSAL BORÇLAR (F)	55.962.357,00	
TİCARİ BORÇLAR (G)	236.332.255,00	
DİĞER BORÇLAR (H)	114.150,00	
DİĞER KISA VE UZUNVADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER (K)	1.978.737.866,00	
PASİF TOPLAMI (F+G+H+K=II)	**2.271.146.628,00**	
ERTELENMİŞ VERGİ DÜZELTMESİ (III)	**-1.135.468.690,00**	
NET AKTİF DEĞER (I-II-III)	**8.069.947.455,00**	

B) Pazar Yaklaşımı-Net Aktif Değer Analizi

Değerleme çalışmasında esas alınan gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ait çarpanların uç değerleri elimine edildikten sonra hesaplanan ortalama değerleri ile seçilmiş finansal verilerin esas alınması suretiyle ulaşılan şirket değerine aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.-Çarpan Analizi Sonucu				
	Çarpan	**Şirket Değeri (TL)**	**Ağırlık (%)**	**Ağırlıklandırılmış Şirket Değeri (TL)**
PD/NAD	0,78*	6.322.163.771	100,00%	6.322.163.771
Toplam Değer				**6.322.163.771**

*Virgülden sonra iki haneye kadar yuvarlanmış değeri göstermektedir.

Payları Borsa İstanbul'da işlem gören gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ait çarpanların esas alınması ve PD/NAD çarpanı kullanılması sonucunda Bakırcı GYO'nun değeri 6.322.163.771 TL olarak tahmin edilmiştir.

C) Net Aktif Değer Analizi

Şirket'in halka arz edilecek pay başına değerinin tespitinde aşağıdaki iki temel yöntem kullanılmıştır.

a) **Maliyet Yaklaşımı:** Toplama Yöntemi

b) **Pazar Yaklaşımı:** Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi

Şirket'in değerlemesinde Toplama ve Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemlerine verilen ağırlıklar aşağıdaki tabloda yer almakta olup, %10,00 oranında halka arz iskontosunun da uygulanması neticesinde **6.476.450.052 TL** Şirket Değeri'ne ulaşılmıştır.

Bakırcı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Değerleme Sonucu (TL)			
Kullanılan Yöntemler	**Şirket Değeri**	**Ağırlık**	**Ağırlıklandırılmış Şirket Değeri**
Maliyet Yaklaşımı-Toplama Yöntemi	8.069.947.456	50,00%	4.034.973.728
Pazar Yaklaşımı-Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi	6.322.163.771	50,00%	3.161.081.886
Şirket Değeri			**7.196.055.614**
Halka Arz İskontosu			10,00%
İskontolu Şirket Değeri			**6.476.450.052**
Ödenmiş Sermaye			501.000.000
Halka Arz Fiyatı			**12,93**

3. Değerlendirme

Şirket'in 30.09.2026 tarihi itibarıyla net aktif değer hesaplama tablosu aşağıda verilmektedir.

BAKIRCI GYO A.Ş. NAD TABLOSU (TL) 30.09.2026

GAYRİMENKUL PROJELERİ	(TL)	Toplam Portföy Oranı
Bina (4 Adet)		
Bakırcı Kemer Sitesi	62.355.000,00	0,68%
Gaziosmanpaşa Yurt Binası	350.000.000,00	3,83%
Serenity Suites Airpot Otel	239.970.400,00	2,63%
Bakırcı Topkapı Projesi	25.276.550,00	0,28%
Proje (1 Adet)		
Bakırcı Ömerli Lojistik Merkezi Projesi	1.944.255.270,00	21,29%
Projeye Dayalı Hak (3 Adet)		
Motim İstoç Ticaret Merkezi Projesi	3.751.154.082,00	41,08%
Bakırcı Kaya Residence Projesi	375.546.808,00	4,11%
Bakırcı Zenit Topkapı Projesi	2.383.486.107,00	26,10%
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ (A)	**9.132.044.217,00**	**100,00%**

NAKİT BENZERLERİ ve FİN YATIRIMLAR (B)	1.488.825.023,00	
TİCARİ ve DİĞER ALACAKLAR (C)	95.693.145,00	
DİĞER DÖNEN VARLIKLAR (D)	105.561.826,00	
MADDİ DURAN VARLIKLAR (E)	1.316.394,00	
AKTİF TOPLAMI (A+B+C+D+E=I)	**10.823.440.605,00**	
FİNANSAL BORÇLAR (F)	1.541.526,00	
TİCARİ BORÇLAR (G)	30.420.803,00	
DİĞER BORÇLAR (H)	78.150,00	
DİĞER KISA VE UZUNVADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER (K)	2.428.976.735,00	
PASİF TOPLAMI (F+G+H+K=II)	**2.461.017.214,00**	
ERTELENMİŞ VERGİ DÜZELTMESİ (III)	**-1.383.288.774,00**	
NET AKTİF DEĞER (I-II-III)	**9.745.712.165,00**	

Net Aktif Değerindeki Değişime İlişkin Açıklamalar

Tablodan da görüleceği üzere, Şirketin 30.09.2026 tarihi itibarıyla Net Aktif Değeri 9.745.712.165,00 TL olarak gerçekleşmiş olup, 31.03.2026 tarihli 8.069.947.455,00 TL tutarındaki Net Aktif Değerine kıyasla 1.675.764.710,00 TL (%20,77) artış göstermiştir.

Söz konusu artışın temel nedenini, dönem içerisinde nakit ve nakit benzerleri ile finansal yatırımlarda meydana gelen 1.488.302.875,00 TL tutarındaki artış oluşturmaktadır. Bunun yanı sıra ticari ve diğer alacaklarda 88.058.697,00 TL, diğer dönen varlıklarda ise 81.706.777,00 TL artış gerçekleşmiştir.

30.09.2026 tarihi itibarıyla gayrimenkul portföyüne ilişkin yeni bir değerleme çalışması yapılmamış olup, Net Aktif Değer hesaplamasında 31.03.2026 tarihli gayrimenkul değerleme raporlarında yer alan değerler esas alınmıştır. Bununla birlikte, dönem içerisinde gerçekleşen gayrimenkul satışları ve ilgili varlık hareketleri hesaplamaya yansıtılmıştır.

Bu kapsamda, İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Maltepe Mahallesi, 2956 ada 52 parselde kayıtlı, Şehit Polis Sedat Gezer Caddesi, Bakırcı Topkapı Sitesi B Blok'ta bulunan daire stoklarına ilişkin olarak; 31.03.2026 tarihli Net Aktif Değer hesaplamasında 5 adet bağımsız bölüm bulunurken, 30.09.2026 tarihi itibarıyla bu bağımsız bölümlerin 4 adedinin satışı gerçekleştirilmiş ve stokta 1 adet bağımsız bölüm kalmıştır. Söz konusu satışlar sonucunda Bakırcı Topkapı Projesi'nin Net Aktif Değer hesaplamasına esas alınan tutarında 40.262.475,00 TL azalış meydana gelmiştir.

Diğer taraftan, aynı dönemde Şirketin finansal borçlarında 54.420.831,00 TL, ticari borçlarında ise 205.911.452,00 TL azalış gerçekleşmiştir. Buna karşılık, İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler, İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler ve Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğünden kaynaklanan artışların etkisiyle, diğer kısa ve uzun vadeli yükümlülüklerde toplam 450.238.869,00 TL artış meydana gelmiştir. Söz konusu değişimler sonucunda, Şirketin toplam yükümlülükleri (pasif hesapları) 189.870.586,00 TL artış göstermiştir.

Ertelenmiş vergi düzeltmesinin tutarında ise 247.820.084,00 TL artış gerçekleşmiş olup, söz konusu düzeltme Net Aktif Değer hesaplamasına ilgili hesaplama yöntemi çerçevesinde yansıtılmıştır.

Sonuç olarak, 30.09.2026 tarihi itibarıyla Şirketin Net Aktif Değerinde gerçekleşen %20,77 oranındaki artışın ağırlıklı olarak nakit ve nitelikleri hakkında 30.09.2026 tarihli finansal tablolarda bilgi verilen finansal yatırımlardan oluştuğu, gayrimenkul portföyündeki azalışın ise dönem içerisinde gerçekleştirilen daire satışlarıyla ilişkili olduğu görülmektedir.

Halka arz fiyatının belirlenmesinde indirgenmiş nakit akımı gibi gelir bazlı değerleme yöntemleri benimsenmemiştir. Dolayısıyla satış, maliyet, brüt kar, faaliyet karı gibi kriterler bakımından varsayılan ve gerçekleşen karşılaştırması yapılamamış; bunun yerine yatırımcılara fikir vermesi açısından değerlemeye esas teşkil eden net aktif değer ile ilgili değişimler açıklanmıştır.

Denetimden Sorumlu Komite

İhsan Uğur DELİKANLI
Başkan

Kazım TEKİN
Üye