

## ÖZEL DURUM AÇIKLAMASI

Özet Bilgi: II-26.1 sayılı Pay Alım Teklifi Tebliği Uyarınca Yapılacak Zorunlu Pay Alım Teklifi hk.

24.02.2021 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda kamuya açıklandığı üzere, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (YKGYO) 40.000.000 TL tutarındaki mevcut çıkarılmış sermayesinde yer alan 20.400.000 TL nominal değerli (A) Grubu payların, Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.'ye ait olan 3.116.000 TL nominal değerli kısmı dışında kalan toplam 17.284.000 TL nominal değerli kısmının satın alınması için hisse devir sözleşmeleri imzalanmıştır.

24.02.2021 tarihli özel durum açıklamasında kamuya duyurulmuş olan, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan ve YKGYO sermayesinin %30,45'ini temsil eden 12.179.872,00 TL nominal değerli payların (10.404.000,00 TL'lik kısmı A Grubu, 1.775.872,00 TL'lik kısmı B Grubu) Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.'ye devri 17 Mayıs 2021 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır.

YKGYO'nun yönetim kurulu üyelerinin çoğunluğunu aday gösterme imtiyazına sahip payların Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. tarafından iktisap edilmiş olması sebebiyle Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-26.1 sayılı Pay Alım Teklifi Tebliği'nin 11. maddesi çerçevesinde YKGYO'nun diğer ortaklarına ait payları satın almak üzere pay alım teklifinde bulunulması gerekmektedir.

Zorunlu Pay Alım Teklifi fiyatı Pay Alım Teklifi Tebliği'nin 15. maddesinin 3. fıkrasına göre belirlenmiştir.

Zorunlu Pay Alım Teklifi Fiyatı;

**a) Pay grupları arasındaki imtiyaz farklılıkları dikkate alınarak Kurulun değerlemeye ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde hazırlanan değerlendirme raporunda belirtilen fiyatın,**

Şirket sermayesinde pay grubu ayrımı bulunması ve YKGYO'nun yönetim kontrolünün, pay alım teklifine konu olmayan (A) grubu imtiyazlı payların iktisap edilmesiyle sağlanmış olması sebebiyle, gerçekleştirilecek pay alım teklifine konu olacak YKGYO'nun imtiyaz içermeyen B Grubu paylarının değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun değerlendirme hizmetine ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

17.05.2021 tarihli değerlendirme raporu çerçevesinde YKGYO'nun B Grubu payları için pay başına 3,20 TL değer belirlenmiştir.

**b) Pay alım teklifinde bulunan veya birlikte hareket ettiği kişilerin, teklifte bulunan veya birlikte hareket ettiği kişilerce pay alım teklifini doğuran pay alımları da dahil olmak üzere, varsa hedef ortaklık paylarının satışına ilişkin anlaşmanın yapıldığının kamuya duyurulduğu tarihten önceki altı aylık dönem içinde, pay alım**

**teklifinde bulunma zorunluluğunu doğuran pay devrine konu olmayan grup veya gruplara dahil olan paylarda yaptıkları alımlarda ödedikleri en yüksek fiyatın,**

Pay alım teklifinde bulunan Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. tarafından, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan 10.404.000 TL nominal değerli A Grubu paylar ile 1.775.872 TL nominal değerli B Grubu payların devri için 24.02.2021 tarihinde hisse devir sözleşmesi imzalanmış olup, toplam 12.179.872 TL nominal değerli paylar için 30.145.500 TL bedel ödenmesi öngörülmüştür. Bu çerçevede pay başına 2,4750 TL pay devir bedeli hususunda anlaşmaya varılmıştır. YKGYO'nun yönetim kontrolünü sağlayan söz konusu payların devrine yönelik anlaşmanın kamuya duyurulduğu 24.02.2021 tarihinden önceki altı aylık dönemde, pay alım teklifinde bulunacak olan Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. ve Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. ile birlikte hareket eden kişiler tarafından pay alım teklifinde bulunma zorunluluğunu doğuran pay devrine konu olmayan grup veya gruplara dahil olan paylarda herhangi bir alım işlemi yapılmamıştır.

Öte yandan Pay Alım Teklifi Tebliği'nin 15 inci maddesinin birinci fıkrası çerçevesinde, zorunlu pay alım teklifi yükümlülüğünün doğumuna yol açan pay iktisabında ödenen bedelin doğrudan içinde değerlendirilebilecek olan yan edimler veya pay devir tarihinden sonra bazı şartların tahakkuku halinde ödenecek prim ve benzeri hususların bulunması halinde, bu hususların pay alım teklifi fiyatının hesaplanmasında dikkate alınması gerekmektedir. Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. ile yapılan 24.02.2021 tarihli hisse devir sözleşmesinin 3.2.1 nolu maddesi gereğince, mülkiyeti YKGYO'ya ait olan Göktürk Merkez Mahallesi Kumluğçit Sokak, No:5, Eyüpsultan/İSTANBUL adresinde bulunan Göktürk Köyü, 200 ada, 1 Parselde kain nitelikli taşınmazın inşaat ruhsatının alındığında veya Taşınmaz YKGYO tarafından üçüncü kişilere satıldığında, Taşınmaz Rayiç Bedeli'nin %30,45'inin 11.875.500 TL'yi aşması halinde, aradaki farkın inşaat ruhsatının alınması veya Taşınmazın satışı tarihini izleyen 90 gün içinde nakden ve defaten satıcıya ödenmesi gerektiği hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda, Taşınmazın inşaat ruhsatı alındığında veya satışı gerçekleştiğinde, söz konusu hükümler çerçevesinde pay alım teklifi fiyatının yeniden değerlendirilmesi gerekebilecektir.

**c) Pay alım teklifinde bulunma zorunluluğunu doğuran pay devrine konu olmayan grup veya gruplara dahil olan payların borsada işlem görmesi durumunda, varsa hedef ortaklık paylarının satışına ilişkin anlaşma yapıldığının kamuya duyurulduğu tarihten önceki altı aylık dönem içinde oluşan payın günlük düzeltilmiş ağırlıklı ortalama borsa fiyatlarının aritmetik ortalamasının yüksek olanından düşük olmayacak şekilde belirlenir.**

YKGYO'nun yönetim hakimiyetini sağlayan söz konusu payların devrine yönelik anlaşmanın kamuya duyurulduğu 24.02.2021 tarihinden önceki altı aylık dönemde YKGYO'nun pay alım teklifine konu olan ve Borsa'da işlem gören B Grubu paylarının günlük düzeltilmiş ağırlıklı ortalama fiyatlarının aritmetik ortalaması 4,6401 TL olarak hesaplanmıştır.

Bununla birlikte, Pay Alım Teklifi Tebliği'nin 16 ncı maddesinin birinci fıkrasında yer alan, *"Hedef ortaklık paylarının satışına ilişkin anlaşmanın yapıldığının kamuya duyurulduğu tarih ile fiili pay alım teklifi süresi sona erme tarihi arasındaki dönemde, pay alım teklifinde bulunan veya birlikte hareket ettiği kişiler tarafından pay alım teklifi fiyatından daha yüksek bir fiyattan hedef ortaklık paylarının satın alınması halinde; pay alım teklifi fiyatı, satın alınan paylar için ödenen en yüksek fiyattan aşağı olmayacak şekilde yeniden belirlenir..."* hükmü uyarınca, Koray Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş. tarafından, pay alım teklifi yükümlülüğünü doğuran Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. ile yapılan 24.02.2021 tarihli hisse devir sözleşmesinden sonra, 25

ve 26 Şubat 2021 tarihlerinde kamuya açıklandığı üzere toplam 6.880.000 TL nominal değerli A Grubu payların, pay başına 0,4 Amerikan Doları bedelle diğer A Grubu pay sahiplerinden devralınmasına ilişkin hisse devir sözleşmeleri imzalanmıştır. Bu paylardan 6.000.000 TL nominal değerli kısmı 29.04.2021 tarihinde, 320.000 TL nominal değerli kısmı 04.05.2021 tarihinde ve 560.000 TL nominal değerli kısmı ise 07.05.2021 tarihinde Koray Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş. tarafından devralınmıştır. Hisse devir işlemlerinin gerçekleştiği tarihlerde T.C. Merkez Bankası tarafından açıklanan Amerikan Doları alış kuru (Pay Alım Teklifi Tebliği'nin 17/2 hükmü çerçevesinde) 29.04.2021 tarihinde 8,1753 TL, 04.05.2021 tarihinde 8,3091 TL ve 07.05.2021 tarihinde 8,2730 TL'dir. Bu çerçevede pay alım teklifi yükümlülüğünü doğuran 24.02.2021 tarihli anlaşmanın kamuya duyurulduğu tarihten sonra Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. tarafından YKGYO payları için ödenmiş olan en yüksek bedel 3,3236 TL ( $0,4 \times 8,3091 = 3,3236$  TL) dir.

Bu bilgiler ışığında;

YKGYO'nun pay alım teklifine konu olacak Borsa'da işlem gören B Grubu payları için belirlenen pay alım teklifi fiyatı, YKGYO'nun 24.02.2021 tarihinden önceki altı aylık dönemde Borsa'da oluşan günlük ağırlıklı ortalama fiyatlarının ortalaması olan 4,6401 TL olarak belirlenmiştir.

YKGYO'nun diğer ortaklarına pay alım teklifinde bulunmak üzere Pay Alım Teklifi Bilgi Formu'nun onaylanması talebiyle 6 işgünü içinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulacaktır.

Konu hakkındaki yeni gelişmeler oldukça ilgili mevzuat kapsamında kamuoyuna duyurulacaktır.

Saygılarımızla.

KORAY GAYRİMENKUL ve YATIRIM A.Ş.