

**KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.¹ PAYLARININ
ZORUNLU PAY ALIM TEKLİFİ YOLUYLA KORAY GAYRİMENKUL VE YATIRIM A.Ş.
TARAFINDAN DEVRALINMASINA İLİŞKİN
PAY ALIM TEKLİFİ BİLGİ FORMU**

1. Pay Alım Teklifine Konu Hedef Ortaklığa İlişkin Bilgiler:

- a) Ticaret Unvanı: Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
b) Ticaret Sicil Müdürlüğü ve Numarası: İstanbul / 359254
c) Adres: Levent Mah. Cömert Sk. Yapı Kredi Plaza Sitesi B Blok No:1B İç Kapı No:26 Beşiktaş/İSTANBUL
ç) Telefon: 0212 3801680
d) Faks: 0212 3801681
e) Ortaklık Yapısına İlişkin Bilgi:

Zorunlu Pay Alım Teklifini Doğuran Pay Edinimlerinden Önceki Ortaklık Yapısı				
Adı Soyadı/ Ticaret Unvanı	Pay Grubu	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Tutarı (Adet)	Sermaye Oranı (%)
Yapı ve Kredi	A	10.404.000,000	10.404.000,000	26,0100
Bankası A.Ş.	B	1.775.872,000	1.775.872,000	4,4397
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	A	9.995.999,976	9.995.999,976	24,9900
Yatırımcı Tazmin Merkezi	A	0,024	0,024	0,0000
Diğer	B	17.824.128,000	17.824.128,000	44,5603
Toplam		40.000.000,000	40.000.000,000	100,0000

Zorunlu Pay Alım Teklifini Doğuran Pay Edinimlerinden Sonraki Ortaklık Yapısı (Son Durum İtibarıyla)				
Adı Soyadı/ Ticaret Unvanı	Pay Grubu	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Tutarı (Adet)	Sermaye Oranı (%)
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	A	20.399.999,976	20.399.999,976	51,0000
	B	1.775.872,000	1.775.872,000	4,4397
Yatırımcı Tazmin Merkezi	A	0,024	0,024	0,0000
Diğer	B	17.824.128,000	17.824.128,000	44,5603
Toplam		40.000.000,000	40.000.000,000	100,0000

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payları 18.06.1998 tarihinde Borsa'da işlem görmeye başlamış olup, mevcut durum itibarıyla Ana Pazar'da işlem görmektedir.

İşbu bilgi formunun imza tarihi itibarıyla Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. fiili dolaşımdaki paylarının nominal değeri 17.811.947,97 TL olup, sermayesine oranı % 44,52'dir.

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. esas sözleşmesinin "Yönetim Kurulu, Üyelerin Seçimi ve Yönetim Kurulu Kararları" başlıklı 15. maddesi uyarınca A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı olup, 5 üyeden oluşan Yönetim kurulunun 3 üyesi A

¹ Pay devrinin kamuya açıklandığı ve gerçekleştiği tarih itibarıyla "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olan şirket unvanının "Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olarak değiştirilmesine yönelik esas sözleşme değişikliği 17.05.2021 tarihinde gerçekleştirilen olağanüstü genel kurul toplantısında kabul edilmiş ve söz konusu esas sözleşme değişikliği 09.06.2021 tarihinde ticaret siciline tescil edilmiştir.



KORAY
GAYRİMENKUL VE YATIRIM A.Ş.
Levent Mah. Cömert Sk. Yapı Kredi Plaza B Blok Kat: 7
Daire: 19 34330 Beşiktaş / İSTANBUL
Beşiktaş V.D. 572 04 45 49 Ticaret Sicil No: 673170

**AT KAPİTAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
Meydan Sk. Beşiktaş Plaza
No: 12/10 5-6 Maslak-Sarıyer/İSTANBUL
Mesul: 0388 004 3521 Tic. Sic. No: 270189
www.atcapital.com.tr
Mersis: No 0388004352100015

grubu pay sahiplerinin çoğunluğunun gösterdiği adaylar arasından seçilmektedir. Ancak pay devrinin kamuya ilan edildiği ve pay devrinin gerçekleştirildiği tarih itibarıyla geçerli esas sözleşme hükümleri uyarınca A grubu paylar, 9 kişiden oluşan yönetim kurulunun 6 üyesinin seçiminde aday gösterme imtiyazına sahiptir.

17.05.2021 tarihinde gerçekleştirilen olağanüstü genel kurul toplantısında Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olan şirket unvanının Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmesine, merkez adresinin değiştirilmesine ve yönetim kurulu üye sayısının 9'dan 5'e ve A grubu payların aday gösterme imtiyazına sahip olduğu üye sayısının 6'dan 3'e düşürülmesine yönelik esas sözleşme değişiklikleri kabul edilmiş ve söz konusu esas sözleşme değişiklikleri 09.06.2021 tarihinde ticaret siciline tescil edilmiştir.

1) Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi:

Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi			
Satın Alma İşlemi Öncesi		Satın Alma İşlemi Sonrası	
Adı Soyadı	Görevi	Adı Soyadı	Görevi
Gökhan ERÜN	Yönetim Kurulu Başkanı	Orhun KARTAL	Yönetim Kurulu Başkanı
Orhun KARTAL	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Vehbi Ergin ÖZTÜRK	Yönetim Kurulu Üyesi
Ahmet Fadıl ASHABOĞLU	Yönetim Kurulu Üyesi	Ahmet Salahattin ŞAKARCAN	Yönetim Kurulu Üyesi
Selim KORAY	Yönetim Kurulu Üyesi	Özgür MÜNGAN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Vehbi Engin ÖZTÜRK	Yönetim Kurulu Üyesi	Hasan Recai ANBARCI	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Erhan ADALI	Yönetim Kurulu Üyesi		
M. Sait TOSYALI	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi		
Özgür MÜNGAN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi		
Kutsan ÇELEBİCAN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi		

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 5 üyeden oluşan yönetim kurulu 17.05.2021 tarihli olağanüstü genel kurulda, 2021 yılı faaliyetlerinin görüşüleceği genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere seçilmiştir.

2. Pay Alım Teklifinde Bulunan Gerçek/Tüzel Kişiyne İlişkin Bilgiler:

- a) Adı Soyadı/Ticaret Unvanı: Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.
- b) Ticaret Sicil Müdürlüğü ve Numarası: İstanbul / 673120
- c) Adres: Levent Mahallesi Cömert Sk. Yapı Kredi Plaza Sit. B Blok Apt. No:1 B/19 Beşiktaş/İSTANBUL
- ç) Telefon: 0212 2797082
- d) Faks: 0212 268 0097
- e) Ortaklık Yapısına İlişkin Bilgi:

Son Durum İtibarıyla Ortaklık Yapısı			
Adı Soyadı/ Ticaret Unvanı	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Tutarı (Adet)	Sermaye Oranı (%)
Orhun KARTAL	12.479.934	12.479.934	70
Vehbi Ergin ÖZTÜRK	2.674.272	2.674.272	15



KORAY
GAYRİMENKUL ve YATIRIM A.Ş.
 Levent Mah. Cömert Sk. Yapı Kredi Plaza B Blok Kat:7
 Daire:19 34330 Beşiktaş / İSTANBUL
 Beşiktaş V.D. 577 049 48 48 Ticaret Sicil No: 673120

CAPITAL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Levent Mah. Cömert Sk. Yapı Kredi Plaza
 No:1 D. 5-6 Maslak-Sarıyer/İSTANBUL
 Maslak V.D. : 348 004 3571 T.C. Sicil No 270169
 www.capital.com.tr
 Mersis No: 0388004302100015

Ahmet Salahattin ŞAKARCAN	2.674.272	2.674.272	15
Toplam	17.828.478	17.828.478	100

ñ) Yönetim kurulu üyelerine ilişkin bilgi:

Son Durum İtibarıyla Yönetim Kurulu Üyelerine İlişkin Bilgi	
Adı Soyadı	Görevi
Orhun KARTAL	Yönetim Kurulu Başkanı
Ahmet Salahattin ŞAKARCAN	Yönetim Kurulu Üyesi
Vehbi Ergin ÖZTÜRK	Yönetim Kurulu Üyesi

3. Hedef Ortaklık İle Pay Alım Teklifinde Bulunacak Kişilerin İlişkisi Hakkında Bilgi:
Pay alım teklifinde bulunma zorunluluğunu doğuran pay devir işlemi öncesinde Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sermayesinde 3.115.999,976 TL nominal değerli (A) grubu imtiyazlı paylara sahiptir.

4. Zorunlu Pay Alım Teklifini Doğuran Olay Hakkında Bilgi:
Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mevcut 40.000.000 TL çıkarılmış sermayesinde Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan 10.404.000 adet (A) grubu imtiyazlı paylar ile 1.775.872 adet (B) grubu payların (toplam 12.179.872 TL nominal değerli paylar) Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. tarafından devralınmasına ilişkin 24.02.2021 tarihinde hisse devir sözleşmesi imzalanmış ve konuya ilişkin olarak aynı tarihte Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) özel durum açıklaması yapılmıştır.

Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. tarafından Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. sermayesindeki toplam 6.720.000 TL nominal değerli (A) grubu payların devralınmasına ilişkin olarak Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. ile Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sermayesindeki diğer (A) grubu pay sahipleri ile 24-25.02.2021 tarihlerinde hisse devir sözleşmesi imzalanmış ve konuya ilişkin olarak 25.02.2021 tarihinde KAP'ta açıklama yapılmıştır.

Daha sonra, yukarıdaki pay devri anlaşmalarına ilave olarak, Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mevcut sermayesinde toplam 160.000 TL nominal değerli (A) grubu pay sahibi olan diğer gerçek kişilerle Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. arasında hisse devir sözleşmesi imzalandığı, 26.02.2021 tarihinde KAP'ta ilan edilmiştir.

Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. ile Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. ve Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. sermayesinde diğer (A) Grubu pay sahipleri arasında imzalanan pay devir sözleşmesi kapsamında hisse devir işlemlerine Rekabet Kurulu'nun 01.04.2021 tarihli Kararı ile izin verilmiştir. Söz konusu pay devirleri sonucunda Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ortaklık yapısındaki değişikliğe izin verilmesi talebinin olumlu karşılandığı Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.04.2021 tarih ve 2021/21 sayılı Bülteni ile kamuya duyurulmuştur.

Söz konusu Rekabet Kurulu izni ve Sermaye Piyasası Kurulu onayının ardından, 29.04.2021 tarihinde, Murat KORAY'a ait 2.000.000 TL, Selim KORAY'a ait 2.000.000 TL ve Semra TURGUT'a ait 2.000.000 TL nominal değerli olmak üzere toplam 6.000.000 TL nominal değerli (A) Grubu payların; 04.05.2021 tarihinde Süleyman YERÇİL'e ait 320.000 TL nominal değerli (A) grubu payların; 07.05.2021 tarihinde Nursin GÖNÜL'e ait 133.360 TL, Mustafa Ayhan GÖNÜL'e ait 133.320 TL, Mustafa Siman GÖNÜL'e ait 133.320 TL, Burçin Bahadır ERDOĞAN'a ait 60.000, Burcu Erdoğan GÖNÜL'e ait 60.000 TL, Gülümser ERDOĞAN'a ait 40.000 TL nominal değerli olmak üzere toplam 560.000 TL nominal değerli (A) Grubu payların Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.'ye devri gerçekleştirilmiştir. Son olarak Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan 10.404.000 adet (A) grubu imtiyazlı paylar ile 1.775.872 adet (B) grubu payların (toplam 12.179.872 TL nominal değerli paylar) Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.'ye devri 17.05.2021 tarihinde gerçekleşmiştir.



KORAY
GAYRİMENKUL VE YATIRIM A.Ş.
Levent Mah. Cömert Sok. Yeni Krallık Plaza E Blok Kat:7
Daire:18 34350 Beşiktaş / İSTANBUL
Büyükdş V.D. 577 049 46 46 Tuzlaşık Şifre No: 673123

A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Büyükdş Pk. 5-6
No: 338 004 3521 Tuzlaşık Şifre No: 673123
www.a1capital.com.tr
Ticaret Sicil No: 0368004352100015

Pay devir işlemleri öncesinde Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sermayesinde 3.115.999,976 TL nominal değerli (A) grubu imtiyazlı paylara sahipken, pay devri sonucunda Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş., Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. sermayesinde 20.399.999,976 TL nominal değerli (A) grubu imtiyazlı ve 1.775.872 TL nominal değerli (B) grubu imtiyazsız paylara sahip olmuştur. Yapılan pay devirleri kapsamında, pay devir işlemlerine başlamadan önce Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (A) grubu imtiyazlı paylarının %15,27'sine sahip olan Koray Gayrimenkul,

- 29.04.2021 tarihinde Murat KORAY'a ait 2.000.000 TL, Selim KORAY'a ait 2.000.000 TL, Semra TURGUT'a ait 2.000.000 TL nominal değerli olmak üzere toplam 6.000.000 TL nominal değerli (A) grubu payların devri ile, (A) grubu payların %44,69'una,

- 04.05.2021 tarihinde Süleyman YERÇİL'e ait 320.000 TL nominal değerli (A) grubu payların devri ile, (A) grubu payların %46,25'ine,

- 07.05.2021 tarihinde Nursin GÖNÜL'e ait 133.360 TL, Mustafa Ayhan GÖNÜL'e ait 133.320 TL, Mustafa Sinan GÖNÜL'e ait 133.320 TL, Burçin Bahadır ERDOĞAN'a ait 60.000, Burcu ERDOĞAN GÖNÜL'e ait 60.000 TL, Gülümser ERDOĞAN'a ait 40.000 TL nominal değerli olmak üzere toplam 560.000 TL nominal değerli (A) grubu payların devri ile, A grubu payların %49'una,

- 17.05.2021 tarihinde Banka'nın mülkiyetinde bulunan 10.404.000 TL nominal değerli A grubu paylar ile 1.775.872 TL nominal değerli B grubu payların devri ile, (A) grubu payların Yatırımcı Tazmin Merkezi'nin sahip olduğu 0,024 TL nominal değerli (A) grubu payları dışındaki tamamına

sahip hale gelmiştir. Bu kapsamda, Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.'nin Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (A) grubu imtiyazlı paylarının çoğunluğuna 17.05.2021 tarihinde Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. tarafından yapılan pay devirleri ile sahip olduğundan yönetim kontrolünü söz konusu tarih itibarıyla sağlamış ve Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 26. maddesinin birinci fıkrası hükmü kapsamında söz konusu payların iktisabının kamuya açıklandığı tarihte pay sahibi olan Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin diğer ortaklarına ait payların satın alınması için Kanun'un 26. maddesinin birinci fıkrası ve II.26-1 sayılı Pay Alım Teklifi Tebliği'nin 11. maddesinin birinci fıkrası kapsamında Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (B) grubu pay sahiplerine zorunlu pay alım teklifinde bulunma zorunluluğu doğmuştur.

Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. tarafından Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sermayesinde (B) grubu imtiyazsız paylara yönelik olarak pay alım teklifinde bulunma zorunluluğu yerine getirilecek olup, Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.'nin mülkiyetinde yukarıda özetlenen pay devir işlemi kapsamında edinilen 1.775.872 TL nominal değerli (B) grubu imtiyazsız paylar bulunmaktadır.

5. Gönüllü Pay Alım Teklifinin Koşulları Hakkında Bilgi:
Yoktur.

6. Pay Alım Teklifine Konu Paylara İlişkin Bilgi:

- Adedi-Nominal değeri: Her biri 1 TL nominal değerli 17.824.128 adet pay
- Grubu: (B) Grubu
- Nama veya Hamiline Yazılı Olmaları: Hamiline
- İmtiyazlı Olup Olmadığı ve İmtiyazlı İse İmtiyazın Niteliği: İmtiyazlı değildir.

* 20.02.2020 tarih ve 7222 sayılı Kanun'un 27'nci maddesi ile 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 26'ncı maddesine ilave edilen hükme göre, pay alım teklifine konu olan payların belirlenmesinde, halka açık ortaklıklarda yönetim kontrolünü sağlayan payların veya oy haklarının hisap edilmesi halinde söz konusu payların veya oy haklarının iktisabının kamuya açıklandığı



tarihte pay sahibi olan diğer ortakların paylarını satın almak üzere teklif yapılması zorunludur. Bu tarihten sonra paylarını satan ya da yeni pay alanlar, zorunlu pay alım teklifine tabi değildirler. Bu kapsamda, yukarıda belirtilen zorunlu pay alım teklifine muhatap olabilecek pay adedinin tespitinde zorunlu pay alım teklifinin fiilen yapılacağı tarihteki Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. kayıtlarına bakılması gerekmektedir. Yukarıda ifade edilen pay adedi potansiyel olarak en yüksek adedi ifade etmektedir.

Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. tarafından, pay devrine ilişkin anlaşmanın yapıldığının kamuya duyurulduğu tarih olan 24.02.2021 tarihinde pay sahibi olan diğer ortakların paylarını satın almak üzere zorunlu pay alım teklifinde bulunulacak olduğundan ve Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payları Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. nezdinde kayden izlendiğinden, pay alım teklifine katılabilecek pay sahiplerinin belirlenmesi ve bu ortakların pay alım teklifine konu edebilecekleri pay tutarlarının hesaplanmasında Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de 24.02.2021 tarihi itibarıyla pay sahibi olanlar ve bunların o tarihte sahip olduğu pay tutarları esas alınacak olup, pay tutarları 24.02.2021 tarihinden pay alım teklifinin fiilen başlama tarihine kadar varsa yapılan satışların son giren ilk çıkar esasına göre ve gün sonu net bakiyeler üzerinden düşülmesi suretiyle Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. tarafından hesaplanarak Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve/veya AI Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş. 'ye verilecektir.

7. Pay Alım Teklifi Fiyatına İlişkin Bilgi:

a) 1 TL nominal değerli pay için teklif edilen pay alım teklifi fiyatı: 4,6587 TL

b) Pay alım teklifi fiyatının belirlenme yöntemi: Zorunlu pay alım teklifi fiyatı Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-26.1 sayılı Pay Alım Teklifi Tebliği'nin ("Tebliğ") 15'nci maddesinin üçüncü fıkrasına göre belirlenmiştir.

Tebliğ'in 15'inci maddesinin üçüncü fıkrasında;

"Hedef ortaklığın sermayesini temsil eden birden fazla pay grubunun bulunması durumunda, pay alım teklifinde bulunma zorunluluğunu doğuran pay devrine konu olmayan grup veya gruplara dahil olan paylar için ödenecek pay alım teklifi fiyatı;

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

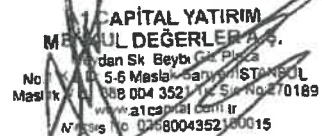
b) Pay alım teklifinde bulunan veya birlikte hareket ettiği kişilerin, teklifte bulunan veya birlikte hareket ettiği kişilerce pay alım teklifini doğuran pay alımları da dahil olmak üzere, varsa hedef ortaklık paylarının satışına ilişkin anlaşmanın yapıldığının kamuya duyurulduğu tarihten önceki altı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

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." hükümleri yer almaktadır.

Bu kapsamda;

f) Pay grupları arasındaki imtiyaz farklılıkları dikkate alınarak Kurulum değerlemeye ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde hazırlanan değerlendirme raporunda belirtilen fiyat,

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



A1 Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan 17.05.2021 tarihli değerlendirme raporunda, Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. sermayesindeki (B) grubu hamiline paylar için pay başına 3,20 TL değer belirlenmiştir.

ii) 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 fiyat,

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.

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin yönetim kontrolünü sağlayan söz konusu payların devrine yönelik anlaşmanın yapıldığının kamuya duyurulduğu 24.02.2021 tarihinden önceki altı aylık dönem içinde pay alım teklifinde bulunan veya birlikte hareket eden kişilerce Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. paylarına ilişkin olarak herhangi bir pay alım işlemi yapılmamıştır.

Öte yandan, Tebliğ'in 15'inci maddesinin birinci fıkrası çerçevesinde, zorunlu pay alım teklifi yükümlülüğünün doğumuna yol açan payiktisabında 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. Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. ile Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. arasında yapılan 24.02.2021 tarihli pay devir sözleşmesinde 1 TL nominal değerli 1 adet (A) ve (B) grubu paylar için devir bedeli 2,4750 TL olarak belirlenmiş olmakla birlikte, sözleşme uyarınca tahsil edilecek toplam 30.145.500 TL'nin 18.270.000 TL'sinin peşin, kalan 11.875.500 TL'sinin ise senetle ödenmesi, senetle ödenen tutar 2020 yılı değerlendirme raporunda "İstanbul İli, Eyüp Sultan İlçesi, Göktürk Köyü, 200 ada, 1 parselde kayıtlı arsa" (Göktürk arsası) için takdir edilen 39.000.000 TL'nin %30,45'i esas alınarak belirlendiğinden, taşınmazın inşaat ruhsatı alındığında veya taşınmaz üçüncü kişilere satıldığında, taşınmazın rayiç bedelinin %30,45'i senetle yazılan tutardan yüksek olur ise Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.'nin aradaki farkı Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'ye inşaat ruhsatı veya satış tarihinden itibaren 90 gün içinde nakden ve defaten ödemesi, aksi halde 90. günden itibaren muaccel olmak kaydıyla, bahse konu tutarı ek ödeme gününe kadar faiz oranı üzerinden işleyecek faizi ile birlikte Banka'ya ödenmesi, taşınmazın rayiç bedelinin %30,45'inin senet kapsamında ödenen tutardan düşük olması halinde aradaki farkın Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. tarafından Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.'ye ödenmesi, ruhsat alma veya satış işleminden hangisi önce gerçekleşir ise uyarılma için önce gerçekleşen işlemin tarihinin esas alınması ve taşınmazın satışı halinde satış bedeli rayiç bedelinden fazla olur ise uyarılmanın yüksek olan tutar üzerinden gerçekleştirilmesi öngörüldüğünden, sözleşme kapsamında Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payları için ödenecek fiyat artabilecektir. Bu durumda Tebliğ'in 15. maddesinin birinci fıkrası hükmü çerçevesinde, Göktürk arsası ile ilgili gerçekleşecek tasarrufa bağlı olarak Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'ye yapılacak ilave ödemeler de dikkate alınarak 1 TL nominal değerli 1 adet pay için hesaplanacak pay başına devir bedelinin, pay alım teklifi fiyatını geçmesi halinde, aradaki farkın pay alım teklifine cevap veren ortaklara da gecikmeksizin ödenecek ve bu ödemelere ilişkin özel durum açıklamaları her aşamada açık, anlaşılır ve yeterli bilgi içerecek şekilde yapılacaktır.



KORAY
GAYRİMENKUL VE YATIRIM A.Ş.
Levent Mah. Çarşı Sok. Vaput İşhanı 8 Kat Kat: 7
Daire: 11 34330 Beşiktaş / İSTANBUL
Beşirler V.D. 577 041 46 45 Telsiz Sicil No: 038802

A1 CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Maslak Sk. Beyoğlu Plaza
No 1 Kat: 105-106 Maslak-Sarıyer/İSTANBUL
Maslak V.D. 038804 3521 Tic Sic No: 270159
www.1capital.com.tr
Mersis No: 0388024352100015

iii) 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 ortalaması

Pay devrine ilişkin anlaşmanın yapıldığının kamuya duyurulduğu tarih olan 24.02.2021 tarihinden önceki 6 aylık dönem (180 gün²) içinde oluşan günlük düzeltilmiş ağırlıklı ortalama borsa fiyatlarının aritmetik ortalaması 4,6587 TL olarak hesaplanmıştır.

Bununla birlikte, Tebliğ'in 16ncı 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 Yatırım 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 0,40 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 Yatırım A.Ş. tarafından devralınmıştır. Söz konusu 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 Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payları için ödenmiş olan en yüksek bedel 3,3236 TL ($0,4 \times 8,3091 = 3,3236$ TL) dir.

Bu bilgiler ışığında, pay devrine ilişkin anlaşmanın yapıldığının kamuya duyurulduğu tarih olan 24.02.2021 tarihinden önceki altı aylık dönem içinde oluşan günlük düzeltilmiş ağırlıklı ortalama borsa fiyatlarının aritmetik ortalaması olan 4,6587 TL pay alım teklifi fiyatının hesaplanmasında en yüksek fiyat olup; 4,6587 TL üzerinden pay alım teklifinde bulunma zorunluluğu yerine getirilecektir.

Diğer taraftan, pay alım teklifinde bulunan Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. tarafından Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. paylarında fiili pay alım teklifi süresi sona erene kadar pay alım teklifi fiyatından daha yüksek bir fiyattan alım işlemi gerçekleştirilmesi halinde Pay Alım Teklifi Tebliği'nin 16. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca söz konusu husus kamuya açıklanacak ve pay alım teklifi fiyatı satın alınan paylar için ödenen en yüksek fiyattan aşağı olmayacak şekilde yeniden belirlenecektir.

c) Pay alım teklifi fiyatının ödenme şekli:
Nakden ödenecektir.

8. Pay Alım Teklifine Konu Payları Satın Almada Kullanılacak Fona İlişkin Bilgi:

a) Fonun kaynağı: Pay alım teklifi işleminde kullanılacak fonun tamamı Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.'nin ticari, sınai ve sair faaliyetleri sonucunda her türlü muvazaadan arı olarak sağladığı kaynakları ile karşılanacaktır. Ayrıca buna ek olarak, Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.'nin yönetim kurulu başkanı Orhun KARTAL'ın 30.000.000 TL tutarına kadar şahsi nakdinin ve Koray

² II-26.1 sayılı Pay Alım Teklifi Tebliği'nin 5. maddesinin beşinci fıkrasında yer alan "Bu Tebliğin uygulanmasında bir ay otuz gün olarak dikkate alınır" hükmüne istinaden 6 aylık süre 180 gün olarak dikkate alınmıştır.



Global Malta Limited'in 30.000.000 TL tutarına kadar nakdinin, Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin diğer ortaklarına yönelik olarak yerine getireceği pay alım teklifi yükümlülüğü kapsamında kullanılmak üzere Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. lehine kullanılacağı, Orhun KARTAL ve Koray Global Malta Limited tarafından taahhüt edilmiştir.

b) Fonun miktarı: $17.824.128 * 4,6587 = 83.037.265,11$ TL

* Fon miktarı potansiyel en yüksek tutarı belirtmektedir. Bu tutarın zorunlu pay alım teklifine konu olan payların belirlenmesine göre revize edilmesi gerekmektedir.

** 20.02.2020 tarih ve 7222 sayılı Kanun'un 27'nci maddesi ile 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 26'ncı maddesine ilave edilen hükme göre, pay alım teklifine konu olan payların belirlenmesinde, halka açık ortaklıklarda yönetim kontrolünü sağlayan payların veya oy haklarının iktisap edilmesi halinde söz konusu payların veya oy haklarının iktisabının kamuya açıklandığı tarihte pay sahibi olan diğer ortakların paylarını satın almak üzere teklif yapılması zorunludur. Bu tarihten sonra paylarını satan ya da yeni pay alanlar, zorunlu pay alım teklifine tabi değildirler. Bu kapsamda, yukarıda belirtilen zorunlu pay alım teklifine muhatap olabilecek pay adedinin tespitinde zorunlu pay alım teklifinin fiilen yapılacağı tarihteki Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. kayıtlarına bakılması gerekmektedir. Yukarıda ifade edilen fon miktarı potansiyel olarak en yüksek tutarı ifade etmektedir.

Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. tarafından, pay devrine ilişkin anlaşmanın yapıldığı kamuya duyurulduğu tarih olan 24.02.2021 tarihinde pay sahibi olan diğer ortakların paylarını satın almak üzere zorunlu pay alım teklifinde bulunulacak olduğundan ve Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payları Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. nezdinde kayden izlendiğinden, pay alım teklifine katılabilecek pay sahiplerinin belirlenmesi ve bu ortakların pay alım teklifine konu edebilecekleri pay tutarlarının hesaplanmasında Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de 24.02.2021 tarihi itibarıyla pay sahibi olanlar ve bunların o tarihte sahip olduğu pay tutarları esas alınacak olup, pay tutarları 24.02.2021 tarihinden pay alım teklifinin fiilen başlama tarihine kadar varsa yapılan satışların son giren ilk çıkar esasma göre ve gün sonu net bakiyeler üzerinden düşülmesi suretiyle Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. tarafından hesaplanarak Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve/veya AI Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ye verilecektir.

9. Pay Alım Teklifinde Bulunan Kişilerin Hedef Ortaklığa Yönelik Stratejik Planları Hakkında Bilgi:

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mevcut esas sözleşmesinin 15 inci maddesi çerçevesinde Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (A) grubu imtiyazlı paylarının Yatırımcı Tazmin Merkezi bünyesinde bulunanlar dışındaki kısmı satın alarak, Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin yönetim hakimiyetinin Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. tarafından sağlanması amaçlanmıştır. Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin yönetim kontrolünün Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. tarafından sağlanmasıyla birlikte, Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin daha etkin ve verimli bir şekilde yönetilebileceği, böylelikle hem Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin firma değerinin hem de ilerleyen dönemlerde geliştireceği projelerle sektördeki konumunun güçlendirilebileceği değerlendirilmektedir.

10. Pay Alım Teklifine Aracılık Edecek Yatırım Kuruluşuna İlişkin Bilgi:

- a) Ticaret Unvanı: AI Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
- b) Adres: Beybi Giz Plaza Meydan Sokak No: 1 Kat: 2 D: 5-6 Maslak / İstanbul
- c) Telefon: 0212 3711800
- e) Faks: 0212 3711801

11. Pay Alım Teklifinde Uygulanacak İşlem ve Prosedürler:

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. pay sahipleri aşağıda belirtilen şekilde pay alım teklifine katılacaktır.

Payların maliki yatırımcılar paylarının halen saklamada bulunduğu yetkili kuruluşlara başvurarak, pay alım teklifine ilişkin talep formunu dolduracaklar ve yetkili kuruluşlardan, sahip oldukları payların AI Capital Yatırım Menkul Değerler A.Ş. nezdindeki 1900 no'lu hesaba virmenlemlenmesini



GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
Levent Mah. Cömert Sok. Pepsi Kredi Plaza B Blok Kat:7
Daire:19 34330 Beşiktaş İSTANBUL

AI CAPITAL YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Beybi Giz Sk. Beybi Giz Plaza
No 1 K 2 D 5 Maslak Sarıyer/İSTANBUL
Tic Sic No 270189
Maslak V.D.08800043521 Tic Sic No 270189
www.aicapital.com.tr
Nispetiye No 0880004352100015

