



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

Maddi Duran Varlık Alımı

Özet Bilgi

Maddi Duran Varlık Alımı



Maddi Duran Varlık Alımı

İlgili Şirketler □

İlgili Fonlar □

Maddi Duran Varlık Alımı	
Yapılan Açıklama Güncelleme mi?	Hayır (No)
Yapılan Açıklama Düzeltme mi?	Hayır (No)
Konuya İlişkin Daha Önce Yapılan Açıklamanın Tarihi	-
Yapılan Açıklama Ertelenmiş Bir Açıklama mı?	Hayır (No)
Bildirim İçeriği	
Alıma Konu Maddi Duran Varlığın Niteliği	Arsa
Alıma Konu Maddi Duran Varlığın Mevkii, Yüzölçümü	İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mah., 157 Ada, 12, 13 ve 14 Numaralı Parseller Toplam 8.122 m2 (157 /12: 6.858 m2, 157/13:998 m2, 157/14:267 m2)
Alıma İlişkin Yönetim Kurulu Karar Tarihi	30/01/2018
Alıma İlişkin Yönetim Kurulu Kararında Bağımsız Üyelerin Çoğunluğunun Onayı Var mı?	Evet
Toplam Alım Bedeli	Arsalar için 1998 yılında 500.000 ABD Doları ödenmiştir.
İşlem Bedelinin Ortaklığın Yönetim Kurulu Karar Tarihinden Önceki Altı Aylık Günlük Düzeltilmiş Ağırlıklı Ortalama Fiyatların Aritmetik Ortalaması Baz Alınarak Hesaplanacak Şirket Değerine Olan Oranı (%)	%1,1
Alım Bedelinin Ortaklık Ödenmiş Sermayesine Oranı (%)	%2,6
Alım Bedelinin Ortaklığın Kamuya Açıklanan Son Finansal Tablosundaki Aktif Toplamına Oranı (%)	%1,2
Alım Bedelinin Ortaklığın Kamuya Açıklanan Son Finansal Tablosundaki Maddi Duran Varlıkların Net Değerine Oranı (%)	Şirket gayrimenkullerinin izlendiği stoklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve maddi duran varlıklar toplamına oranı %1,6'dır.
İşlem Bedelinin Ortaklığın Kamuya Açıklanan Son Yıllık Finansal Tablolara Göre Oluşan Hasılat Tutarına Oranı (%)	%2,4
Alım Koşulları	İstanbul İstanbul projesi için 1998 yılında taraflar arasında yapılan sözleşme çerçevesinde aynı yıl arsaların bedeli ödenmiş olup, bu aşamada ilave bir ödeme yapılmayacaktır.
İşlemin Tamamlandığı/Tamamlanacağı Tarih	Arsaların Şirketimize devir işlemlerinin 31/03/2018 tarihine kadar tamamlanması öngörülmektedir. İstanbul İstanbul Projesi konutlarının satışı sırasında verilen taahhüt gereği devralınan arsaların bir bölümü, ilgili merciler tarafından gerçekleştirilecek

	parselasyon çalışması (18. madde uygulaması) sonrasında bedelsiz olarak site maliklerine devredilecektir.
Alımın Amacı ve Ortaklığın Faaliyetlerine Etkileri	Alınacak arsalar 157/12 no'lu parselin, kesin yüzölçümü ilgili merciler tarafından gerçekleştirilecek parselasyon çalışması sonrasında takdir edilecek olan bir kısmı ile 157/13 ve 157/14 no'lu parsellerin tamamı İstanbul-İstanbul Sitesi konutlarının satışı esnasında verilen taahhüt gereğince site maliklerine bedelsiz olarak devrolacaktır. 157/12 no'lu parselden kalan kısım ise Şirket bünyesinde kalacak olup, ileride Şirket tarafından proje geliştirmek üzere kullanılabilir.
Karşı Taraf	Hüseyin Esat Ayduk Koray ve Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.
Karşı Taraf SPK Düzenlemelerine Göre İlişkili Taraf mıdır?	Evet (Yes)
Karşı Taraf İle Olan İlişkinin Niteliği	Satıcılar, ana ortaklarımızdan Koray Grubu üyesi şahıs ve şirketlerdir.
Varsa İşleme İlişkin Sözleşme Tarihi	27/03/1998
Önemli Nitelikteki İşlem Kapsamında Kullanılacak Ayrılma Hakkı Fiyatı	Tebliğde belirlenen oranların çok altında kalan işlem önemli nitelikte değildir.
Maddi Duran Varlığın Değerinin Belirlenme Yöntemi	1998 yılında taraflar arasında yapılan sözleşmede pazarlık usulüyle belirlenmiştir.
Değerleme Raporu Düzenlendi mi?	Düzenlendi (Prepared)
Değerleme Raporu Düzenlenmediyse Nedeni	-
Değerleme Raporu Düzenlendiyse Tarih ve Numarası	29.01.2018- 2018/342
Değerleme Raporunu Hazırlayan Değerleme Kuruluşunun Unvanı	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Raporu Sonucu Bulunan Tutar	Devralınacak tüm arsalar için toplam 39.435.000 TL'dir.
İşlem Değerleme Raporundaki Sonuçlara Uygun Gerçekleştirilmemiş/Gerçekleştirilmeyecekse Gerekçesi	27.03.1998 tarihli Gayrimenkul Satış Vaadi sözleşmesi gereğince 25.09.1998 tarihinde 500.000 Amerikan Doları ödemesi yapılmış olup, sözleşme uyarınca bu aşamada ilave bir bedel ödenmeyecektir.
Açıklamalar	

Finansal tablo dipnotlarımızda belirtildiği üzere, İstanbul-İstanbul projesi kapsamındaki 1285, 1286 ve 1283 numaralı parsellerin (yeni parsel numaraları 157/12, 157/13, 157/14) 6831 sayılı yasanın 2B maddesine istinaden Hazine adına tescil edilmesiyle ilgili hukuki süreç Hüseyin Esat Ayduk Koray ve Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. ("Satıcılar") lehine tamamlanmış ve söz konusu arsaların Satıcılara tapu devirleri gerçekleşmiştir.

Satıcılar ile Şirketimiz arasında, İstanbul İstanbul projesine ilişkin söz konusu arsaların devralınması amacıyla 27.03.1998 tarihinde bir Gayrimenkul Satış Vaadi sözleşmesi imzalanmış olup, toplam 8.122 m2 arsalar için belirlenen 500.000 ABD Doları tutarındaki bedel 1998 yılında Şirketimizce ödenmiştir. Bu nedenle bu aşamada ilave bir ödeme yapılmaksızın söz konusu arsalar Şirketimize devredilecektir.

Diğer taraftan, İstanbul İstanbul Projesi kapsamında Şirketimizce verilen taahhütname gereği devralınacak 157/13 ve 157/14 no'lu parsellerin tamamı (sırasıyla 998 m2 ve 267 m2), 157/12 no'lu parselin ise ilgili merciler tarafından gerçekleştirilecek parselasyon çalışması (18. madde uygulaması) sonrasında kesin yüzölçümü takdir edilecek olan bir kısmı, site maliklerine bedelsiz olarak devrolacaktır.

157/12 numaralı parselden Şirket bünyesinde kalacak kısım ise ileride Şirket tarafından proje geliştirmek üzere kullanılabilir.

GYO Tebliği'nin 21'inci maddesi uyarınca "özellik arz eden karar" olarak nitelendirilebilecek söz konusu karar tüm yönetim kurulu üyelerinin oybirliği ile alınmıştır.

1998 yılında yapılan sözleşme ve ödemeler esas alınarak bu aşamada herhangi bir bedel ödemeksizin devralınan arsalar için GYO Tebliği'nin 34'üncü maddesi kapsamında değerlendirilmiş olup, ekli rapordan görülebileceği üzere devralınacak arsaların toplam rayiç bedeli 39.435.000 TL olarak takdir edilmiştir. Buna göre, Şirketimiz mülkiyetinde kalması beklenen kısmın rayiç bedeli ise yaklaşık olarak 21,7 milyon TL olarak tahmin edilmektedir. Söz konusu arsa için bu aşamada ilave bedel ödenmeyeceğinden, stoklara ilişkin uygulanan muhasebe politikamız gereği ilgili arsa maliyet bedeli ile kayıtlarımızda izlenecektir.

Yukarıdaki açıklamalarımızın, Sermaye Piyasası Kurulu'nun yürürlükteki Özel Durumlar Tebliğinde yer alan esaslara uygun olduğunu, bu konuda/konularda tarafımıza ulaşan bilgileri tam olarak yansıttığını, bilgilerin defter, kayıt ve belgelerimize uygun olduğunu, konuyla ilgili bilgileri tam ve doğru olarak elde etmek için gerekli tüm çabaları gösterdiğimizi ve yapılan bu açıklamalardan sorumlu olduğumuzu beyan ederiz.