

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PAY GERİ ALIM PROGRAMI

1. AMAÇ VE KAPSAM

Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Pera GYO ya da Şirket olarak anılacaktır) sermayesini temsil eden payların, Şirket tarafından Borsa İstanbul A.Ş. ("Borsa")'den satın alınmasına ilişkin Pay Geri Alım Programı ("Geri Alım Programı" veya "Program")'nın amacı; Pera GYO'nun kendi paylarını Borsa'da satın almasına, satın alınan payların elden çıkarılmasına ve bu hususların kamuya açıklanmasına ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

2. DAYANAK

Bu Program; Türk Ticaret Kanunu ("TTK")'nın 379 uncu maddesi, Sermaye Piyasası Kanunu ("SPKn.")'nın 22'nci maddesi, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK")'nın 03/01/2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-22.1 sayılı "*Geri Alınan Paylar Tebliği*" ("Tebliğ") hükümleri ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21/07/2016, 25/07/2016 ve 23/03/2020 tarihli duyurularında yer verilen hususlar dikkate alınarak hazırlanmıştır.

3. GERİ ALIM PROGRAMINA İLİŞKİN YETKİLENDİRME

Geri Alım Programı'na göre Şirket'in geri alım yapabilmesi için Şirket genel kurulunun yönetim kurulunu yetkilendirmesi zorunludur. Söz konusu yetki, yönetim kurulu tarafından hazırlanan işbu Geri Alım Programı'nın genel kurul toplantısında onaylanması suretiyle verilir. Geri Alım Programı'nın genel kurul toplantısında onaylanması ile yetkilendirilen yönetim kurulu, bu yetkiyi kendisi kullanabileceği gibi, belirleyeceği gerçek veya tüzel kişiler ile ilgili şirket organlarına da devredebilir.

Yönetim kurulu; genel kurulun onayını takiben, geri alım süresi boyunca, Geri Alım Programı'nın yürütülmesinde tam yetkilidir. Ekonomik ve ticari koşulların, piyasa şartlarının, Borsa'daki işlem hacimlerinin ve/veya Şirket'in finansal durumunun vb. uygun olmaması halinde, Şirket yönetim kurulu Geri Alım Programı'nı hiç başlatmayabileceği gibi, devam eden Geri Alım Programı'nın sona erdirilmesi konusunda da yetkilidir. Geri Alım Programı dâhilinde farklı zamanlarda, bir veya birden fazla kez geri alım yapılabilir.

Geri Alım Programı'nın onaylanacağı genel kurul toplantılarında, TTK'nın 418 inci maddesinde yer alan toplantı ve karar nisapları uygulanır.

4. GERİ ALIM PROGRAMININ ESASLARI

Geri Alım Programı'nın unsurları aşağıdaki şekilde düzenlenmiştir;

- a. Geri alımın amacı:** Dışsal faktörlerin olumsuz etkisiyle, Şirket'in Borsa'daki fiyat hareketleri neticesinde oluşan Şirket Değeri, belirli dönemlerde fiili performans sonuçlarının gerektirdiği "gerçek" Şirket Değeri'nin altında kalabilmektedir. Bu tip özellik arz eden dönemlerde Şirket'in kendi paylarını satın alması, diğer tüm yatırım alternatiflerine göre daha iyi bir yatırım tercihi haline gelebilmektedir. Genel kurulun tanıdığı yetki ile Geri Alım Programı süresi içerisinde Borsa'da oluşacak fiyat hareketlerinin takip edilmesi ve şartlar oluştuğunda Şirket'in kendi paylarını Borsa'dan satın almak suretiyle yatırım yapabilmesi amaçlanmaktadır.
- b. Varsa Geri Alım Programı'nın uygulanacağı süre:** Geri Alım Programı'nın süresi, Geri Alım Programı'nın onaylandığı genel kurul tarihinden itibaren azami 3 yıldır.

- c. **Geri alıma konu azami pay sayısı:** Tebliğ'in 9'uncu maddesi uyarınca geri alıma konu paylarının nominal değeri, var ise daha önceki alımlar dahil Şirket çıkarılmış sermayesinin %10'unu aşamaz.

SPK'nın muhtelif tarihlerde yayınlamış olduğu duyuru ve ilke kararları içerisinde, geri alıma yönelik düzenlemeler de dikkate alınarak yönetim kurulu kararı ile bu sınır aşılabılır. Bu sınır aşılarak işlem yapılması durumunda, işlemleri takip eden ilk genel kurul toplantısında ortaklara bilgi verilir.

- d. **Geri alıma konu azami pay sayısına ulaşılmasını takiben programın sonlandırılacağı:** Geri alıma konu azami pay sayısına ulaşılması durumunda Geri Alım Programı sona erdirilir.

- e. **Geri alıma konu paylar için belirli bir göstergeye endekslenerek oransal veya sabit olarak belirlenen alt ve üst fiyat limitleri ile fiyatın düzeltilmesini gerektirecek işlemlerin gerçekleşmesi durumunda bu hususun nasıl dikkate alınacağı:** Payların geri alımlarında "alt fiyat limiti" 1 kuruştur. Payların geri alımında "üst fiyat limiti" ise Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda en son kamuya açıklanan konsolide finansal durum tablosunda yer alan özkaynakların, Şirket'in çıkarılmış sermayesine bölünmesi suretiyle bulunacak "pay defter değeri" tutarının %50 fazlasıdır.

Mevcut fiyat seviyesinin Şirket faaliyetlerinin gerçek performansını yansıtmadığı durumlarda, yeni bir yönetim kurulu kararı alınarak alt ve üst fiyat limitleri revize edilebilir. Bu şekilde revize edilen fiyat ile işlem yapılması durumunda, işlemleri takip eden ilk genel kurul toplantısında ortaklara bilgi verilir.

Pay fiyatının düzeltilmesini gerektirecek işlemlerin gerçekleşmesi durumunda, belirtilen alt ve üst fiyat limitleri, Borsa İstanbul düzenlemeleri çerçevesinde düzeltiliecektir.

- f. **Belirlenmişse program süresince geri alınan payların satış esasları (elden çıkarılması ve/veya itfa edilmesi):** Geri alınan paylar ile bu paylar nedeniyle edinilmiş bedelsiz paylar Tebliğ'in 9'uncu maddesinin birinci ve üçüncü fıkrasındaki şartlara uymak şartıyla süresiz olarak elde tutulabilir.

Geri alınan payların satışı Yönetim Kurulu'nun program süresi içerisinde alacağı karar ile belirleyeceği tarihlerde yapılabilir. Yönetim Kurulu, geri alınan payların tamamını elden çıkarmaksızın satışları sonlandırmakta yetkilidir.

- g. **Geri alım için ayrılan fonun toplam tutarı ve kaynağı:** Geri alım işlemlerinde Şirket varlıkları veya nakit akımlarından sağlanan gelirler kullanılabilir. Tebliğ'in 9'uncu maddesi uyarınca geri alıma konu paylarının nominal değeri, var ise daha önceki alımlar dahil Şirket çıkarılmış sermayesinin %10'unu aşamaz. Bununla birlikte Geri alınan payların toplam bedeli, Kurul düzenlemeleri çerçevesinde kâr dağıtımına konu edilebilecek kaynakların toplam tutarını aşamaz. Geri alım programı çerçevesinde gerçekleştirilecek geri alım işlemi öncesinde, Kurul düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış ve genel kurulda onaylanmış son yıllık finansal tablolar üzerinden söz konusu şarta uyum sağlanmasının temini yönetim kurulunun sorumluluğundadır.

SPK'nın muhtelif tarihlerde yayınlamış olduğu duyuru ve ilke kararları içerisinde geri alıma yönelik düzenlemeler de dikkate alınarak yönetim kurulu kararı ile bu sınır aşılabılır. Bu sınır aşılarak işlem yapılması durumunda, işlemleri takip eden ilk genel kurul toplantısında ortaklara bilgi verilir.

h. Geri alınan ve halen elden çıkarılmamış olan payların sayısı ve sermayeye oranı ile varsa bir önceki programın sonuçları: Yönetim Kurulu'nun, Tebliğ ve SPK'nın 14/02/2023 tarih ve 9/177 sayılı ilke kararı ile yaptığı duyuru çerçevesinde, 14/04/2023-08/05/2024 tarihleri arasında, Şirket sermayesinin %2,519'una denk gelen 3.590.529 adet Pera GYO payı geri alınmıştır. Alınan paylar Şirket hesaplarında tutulmaktadır.

i. Geri Alım Programı'nın ortaklığın finansal durumu ve faaliyet sonuçları üzerindeki muhtemel etkilerine ilişkin açıklamalar: Geri Alım Programı kapsamında, Şirket'in nakit ve/veya nakit benzeri varlıklarının bir bölümü, Şirket'in kendi paylarının iktisap edilmesinde kullanılacaktır. Bu çerçevede, geri alım programının Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları üzerinde önemli bir etkisinin olmayacağı değerlendirilmektedir.

j. Geri Alım Programı kapsamında varsa geri alımda bulunabilecek bağlı ortaklıklara ilişkin bilgiler: Yoktur.

k. Yıllık ve son üç aydaki en yüksek, en düşük ve ağırlıklı ortalama pay fiyatı bilgisi:

05/04/2024 tarihi itibarıyla, yıllık ve son üç aydaki en düşük, en yüksek ve ağırlıklı ortalama pay fiyatı (Türk Lirası) bilgileri şu şekildedir;

(a) Yıllık;

En düşük pay fiyatı: 5,95 TL

En yüksek pay fiyatı: 25,46 TL

Ağırlıklı ortalama pay fiyatı: 12,55 TL

(b) Son 3 aylık;

En düşük pay fiyatı: 17,73 TL

En yüksek pay fiyatı: 25,46 TL

Ağırlıklı ortalama pay fiyatı: 21,81 TL

l. Varsa ilişkili tarafların bu işlemde sağlayacağı faydalar: İlişkili tarafların bu işlemde sağlayacağı özel bir fayda bulunmamaktadır.

5. GERİ ALINAN PAYLARA İLİŞKİN İŞLEM SINIRLARI

Şirket'in Tebliğ hükümleri çerçevesinde geri alınan paylarının nominal değeri, daha önceki alımlar dahil çıkarılmış sermayesinin % 10'unu aşamaz. Geri alınan paylardan Geri Alım Programı süresince elden çıkarılanlar bu oranın hesaplanmasında indirim kalemi olarak dikkate alınmaz.

Şirket'in geri alınan payları Borsa'da işlem gören nitelikte olur ve geri alım işlemleri yalnızca Borsa'nın Şirket paylarının işlem gördüğü pazarında gerçekleştirilir.

Geri alınan payların toplam bedeli, Kurul düzenlemeleri çerçevesinde kâr dağıtımına konu edilebilecek kaynakların toplam tutarını aşamaz. Geri Alım Programı çerçevesinde gerçekleştirilecek geri alım işlemi öncesinde, Kurul düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış ve genel kurulda onaylanmış son yıllık finansal tablolar üzerinden söz konusu şarta uyum sağlanmasının temini yönetim kurulunun sorumluluğundadır.

6. GERİ ALIM VE SATIM İŞLEMLERİNİN YAPILAMAYACAĞI HALLER

Şirket'te açıklanması ertelenmiş içsel bilgiler olması durumunda, Tebliğ kapsamında herhangi bir geri alım veya satım işlemi yapılamaz.

Şirket'te sermaye artırımı yapılmak istenmesi durumunda, sermaye artırımına ilişkin yönetim kurulu kararı alındığı tarihten sermaye artırım işlemlerinin tamamlandığı tarihe kadar, Tebliğ kapsamında bir geri alım veya satım işlemi yapılamaz.

7. İŞLEM SINIRLAMALARI

Şirket yönetimi, Program süresince Tebliğ'in 11 inci maddesinde düzenlenen işlem sınırlamalarına uyum sağlanması hususunda en iyi gayreti gösterir.

8. KAMUYU AYDINLATMA

Şirket yönetimi, geri alım işlemlerine ilişkin olarak, Tebliğ'de ve ilgili mevzuatta yer alan "kamuyu aydınlatma" düzenlemelerine uyuma özen gösterir.

9. BİLGİ SUİSTİMALİ VEYA PİYASA DOLANDIRICILIĞI SAYILAMİYAN HALLER

Şirket yönetimi, geri alım işlemlerine ilişkin olarak, Tebliğ'de ve ilgili mevzuatta yer alan "bilgi suistimali" veya "piyasa dolandırıcılığı" sayılmayan haller düzenlemelerine uyuma özen gösterir.

10. İŞLEM ESASLARI

Şirket yönetimi, geri alım işlemlerine ilişkin olarak, Tebliğ'de yer alan "işlem esasları" düzenlemelerine uyuma özen gösterir.

11. GERİ ALINAN PAYLARIN MUHASEBELEŞTİRİLMESİ

Geri alınan payların muhasebeleştirilmesinde Kurul'un finansal raporlamaya ilişkin düzenlemeleri ile Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları esas alınır.

Geri alınan payların geri alım bedeli kadar yedek akçe ayrılarak öz kaynaklar altında kısıtlanmış yedek olarak sınıflandırılır. Geri alınan payların ve söz konusu yedek akçelerin finansal tablolarda gösterimi Kurul tarafından ilan edilen formatlar uyarınca yapılır. Bu fıkra kapsamında ayrılan yedekler, geri alınan paylar satıldıkları veya itfa edildikleri takdirde geri alım değerlerini karşılayan tutarda serbest bırakılır.

12. YÜRÜRLÜK

İşbu Geri Alım Programı, 28/04/2024 tarihinde yapılacak genel kurulun onayı ile yürürlüğe girer.

13. YÜRÜTME

İşbu Geri Alım Programı'nın yürütmesinden yönetim kurulu sorumludur.