

TEBLİĞ

Sermaye Piyasası Kurulundan:

**GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR
TEBLİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR TEBLİĞ
(SERİ:VI, NO: 26)**

MADDE 1 – 8/11/1998 tarihli ve 23517 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Seri: VI, No: 11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 4 üncü maddesinin (f) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“f) Gayrimenkul değerlendirme şirketi: Ortaklıkla yaptığı bir sözleşme çerçevesinde, ortaklık portföyünde yer alan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların rayiç değerlerini ve kira rayiçlerini tespit etmek konusunda hizmet veren ve 12/8/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Seri: VIII, No: 35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” çerçevesinde faaliyet gösteren gayrimenkul değerlendirme şirketleridir.”

MADDE 2 – Aynı Tebliğin 6 ncı maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“**MADDE 6** – Ortaklıklar, ani usulde kurulabilirler. Ayrıca mevcut ortaklıklar esas sözleşmelerini Kanun ve bu Tebliğ hükümlerine uygun olarak değiştirerek, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşebilirler. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kuruluşunun ya da faaliyet konusu farklı olan şirketlerin gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümlerinin Kurulca uygun görülebilmesi için;

A – Ani usulde kurulacak ise,

a) Kayıtlı sermayeli olarak anonim ortaklık şeklinde kurulması,

b) Ortaklığın, çıkarılmış sermayesinin asgari %25’i oranındaki paylarını, bu Tebliğde belirlenen süre ve esaslar dahilinde halka arz etmek üzere kurulmuş olması ve kurucuların, ortaklığın çıkarılmış sermayesinin asgari %25’i oranındaki paylarının, bu Tebliğde belirtilen süre ve esaslar dahilinde halka arz edileceğini Kurula karşı taahhüt etmiş olması,

c) Başlangıç sermayesinin 20.000.000 TL’den az olmaması,

d) Başlangıç sermayesinin;

50.000.000 TL’den az olması halinde, başlangıç sermayesini temsil eden paylarının en az %10’unun,

50.000.000 TL ve daha fazla olması halinde, başlangıç sermayesinin 5.000.000 TL’lik kısmını temsil eden paylarının,

nakit karşılığı çıkarılmış olması,

e) Ticaret unvanında "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı" ibaresini taşıması,

f) Kanunun 30 uncu maddesinin birinci fıkrasının (f) bendinde belirtilen portföy işletmeciliği faaliyetinde bulunmak için Kurula başvurmuş olması,

g) Kuruculardan en az birisinin lider sermayedar olması,

h) Kurucularının bu Tebliğde öngörülen şartları haiz olması,

i) Esas sözleşmesinin Kanun ve bu Tebliğ hükümlerine uygun olması,

B – Dönüşecek ise,

a) Kayıtlı sermaye sistemine geçmek için Kurula başvurmuş olması,

b) Ortaklığın, çıkarılmış sermayesinin asgari %25’i oranındaki paylarını, bu Tebliğde belirtilen süre ve esaslar dahilinde halka arz edeceğini Kurula karşı taahhüt etmiş olması,

c) Mevcut ödenmiş sermayesi ile özsermayesinin her birinin 20.000.000 TL’den az olmaması,

d) Mevcut ödenmiş sermayesinin;

50.000.000 TL’den az olması halinde, mevcut ödenmiş sermayesini temsil eden paylarının en az %10’unun,

50.000.000 TL ve daha fazla olması halinde, mevcut ödenmiş sermayesinin 5.000.000 TL’lik kısmını temsil eden paylarının,

nakit karşılığı çıkarılmış olması veya son hesap dönemine ait bağımsız denetimden geçmiş mali tablolarında dönen varlıklar grubu altında yer alan nakit ve nakit benzerleri ile finansal yatırımlar kalemlerinin toplamının bu altbentte belirtilen oran ya da tutar kadar olması,

e) Ticaret unvanını "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı" ibaresini içerecek şekilde değiştirmek üzere Kurula başvurmuş olması,

f) Kanunun 30 uncu maddesinin birinci fıkrasının (f) bendinde belirtilen portföy işletmeciliği faaliyetinde bulunmak için Kurula başvurmuş olması,

g) Mevcut ortaklardan en az birisinin lider sermayedar olması,

- h) Mevcut ortakların bu Tebliğde öngörülen şartları haiz olması,
i) Esas sözleşmesini Kanun ve bu Tebliğ hükümlerine uygun şekilde değiştirmek üzere başvurmuş olması zorunludur.

Bu maddede yer alan tutarlar, her yıl Kurulca yeniden belirlenebilir.

Ortaklıklarca 10 uncu maddede belirtilen süre içerisinde yapılacak halka arzlar sonucu asgari % 25'lik halka açıklık oranına ulaşıldıktan sonra da, çıkarılmış sermayenin asgari % 25'i oranındaki paylarının halka arz edilmiş pay niteliğinde olması zorunludur.

Kuruluş veya dönüşüm amacıyla başvuruda bulunan ortaklıkların ortak ve yöneticilerinin bu Tebliğde öngörülen şartları taşımaları, portföylerinde yer alacak/alan varlıkların ve bunların portföy içindeki ağırlıklarının bu Tebliğde belirtilen sınırlamalara uygun olması zorunludur.”

MADDE 3 – Aynı Tebliğin 8 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“**MADDE 8 –** Bu Tebliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde tanımlandığı şekilde ortaklıkta lider sermayedar olabilecek;

A – Gerçek kişinin toplam menkul ve gayrimenkul varlıklarının rayiç değerinin en az 10 milyon TL olması, birden fazla gerçek kişinin lider sermayedar olması halinde ise gerçek kişi lider sermayedarların menkul ve gayrimenkul varlıklarının rayiç değerinin toplamının en az 20 milyon TL olması,

B – Tüzel kişilerin;

a) En az 3 yıllık faaliyet geçmişinin olması,

b) Son hesap dönemine ait konsolide ve konsolide olmayan mali tablolarının bağımsız denetimden geçmiş olması,

c) (1) Bu bendin (b) altbendi kapsamında hazırlanan mali tablolarında yer alan özsermayesinin en az kurulacak ortaklığın çıkarılmış sermayesi tutarında; aktif toplamının ise kurulacak ortaklığın çıkarılmış sermayesinin en az 2 katı olması,

(2) Bu bendin (b) altbendi kapsamında hazırlanan mali tablolarında yer alan özsermayesinin en az dönüşecek ortaklığın özsermayesi tutarında; aktif toplamının ise dönüşecek ortaklığın özsermayesinin en az 2 katı olması

zorunludur. Bu bendin (c) altbendi kapsamında yapılacak hesaplamalarda özsermaye şartı için 100 milyon TL, aktif toplamı şartı için ise 200 milyon TL tavan olarak uygulanır.

Kamu kurum ve tüzel kişileri ile kamu yararına faaliyet gösteren tüzel kişilerde kendi özel mevzuatlarında aranan şartlar dışında lider sermayedara ilişkin mali yeterlilik şartları aranmayabilir.

Birden fazla kişinin lider sermayedar olarak belirlenmesi halinde yukarıdaki şartlar her bir tüzel kişi için ayrı ayrı aranır.

Bu madde uyarınca hazırlanacak mali tabloların Kurul düzenlemelerine uygun olarak düzenlenmiş olması zorunludur. Bu maddenin (A) ve (B) bentlerinde yer alan asgari tutarlar, her yıl Kurulca yeniden belirlenebilir.”

MADDE 4 – Aynı Tebliğin 9 uncu maddesine altıncı fıkra olarak aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Kuruluş işlemlerinde esas sözleşmenin konuya ilişkin Kurul iznini müteakip en geç 1 ay içinde ticaret siciline tescil ettirilmesi, dönüşüm işlemlerinde ise esas sözleşme değişikliğinin onaylanacağı genel kurulun, konuya ilişkin Kurul iznini müteakip en geç 1 ay içinde gerçekleştirilmesi ve genel kurul kararının genel kurul toplantısını takip eden en geç 15 gün içerisinde ticaret siciline tescil ettirilmesi zorunludur.”

MADDE 5 – Aynı Tebliğin 10 uncu maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“**MADDE 10 –** Ani usulde kurulan veya esas sözleşme tadili yoluyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların, kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden 3 ay içinde faaliyetlerin yürütülebilmesi için gerekli olan mekan, donanım ve personeli temin etmeleri ve organizasyonu kurmaları, kaynaklarının zorunlu giderler dışında kalan kısmı ile varlık portföyünü oluşturmaları, şekli ve esasları Kurulca belirlenecek halka arz başvuru formunu ve formda belirtilen belgeleri tamamlayarak çıkarılmış sermayelerinin asgari % 25'ini temsil eden payların halka arz edilmesi ve tüm payların kayda alınması talebiyle Kurula başvurmaları zorunludur.

Birinci fıkrada belirtilen süre içinde halka arz başvuru formunu ve formda belirtilen belgeleri tamamlayarak Kurula başvurmayan veya gerekli şartları sağlamadığı için başvurusu Kurulca uygun görülmeyen ortaklıkların, gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyette bulunma hakları ortadan kalkar. Ortaklıklar, ilgili sürenin bitiminden veya Kurulun olumsuz görüşünün kendilerine bildirildiği tarihten itibaren en geç üç ay içinde esas sözleşme hükümlerini gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetini kapsamayacak şekilde değiştirmek ve kayıtlı sermaye sisteminden çıkmak üzere Kurula başvurmakla yükümlüdürler. Ortaklıklar bu değişiklikleri yapmadıkları takdirde, TTK'nın 434 üncü maddesinin birinci fıkrasının (2) ve (6) numaralı bentleri hükümleri gereğince münfesihtir.”

MADDE 6 – Aynı Tebliğin 15 inci maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Ortaklık payları nama veya hamiline yazılı olarak ihraç edilebilir.”

MADDE 7 – Aynı Tebliğin 17 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“**MADDE 17 –** Ortaklıklarda görev alacak yönetim kurulu üyelerinin ve denetçilerin, bu Tebliğin 7 nci maddesinin birinci fıkrasının (a), (c) ve (d) bentlerinde yer alan şartları taşımaları gerekmektedir. Ayrıca yönetim kurulu üyelerinin çoğunluğunun 4 yıllık yüksek öğrenim kurumlarından mezun olmuş olmaları ve ortaklığın faaliyet konusunu yakından ilgilendiren hukuk, inşaat, bankacılık ve finans gibi alanlarda en az üç yıllık tecrübeye sahip olmaları zorunludur.

Yalnızca gayrimenkul alım satım işi ile uğraşmak bu alanda edinilmiş tecrübe sayılmaz.

Kurul düzenlemeleri dikkate alınarak kurulan komitelerde sadece 4 yıllık yüksek öğrenim kurumlarından mezun olmuş yönetim kurulu üyelerinin görev alması gerekmektedir.”

MADDE 8 – Aynı Tebliğin 19 uncu maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“**MADDE 19** – Ortaklıkta genel müdür olarak görev yapacak kişinin dört yıllık yüksek öğrenim kurumlarından mezun olması, bu Tebliğin 7 nci maddesinin birinci fıkrasının (a), (c) ve (d) bentlerinde yer alan şartları taşıması ve gayrimenkul yatırımları ile yakından ilgili olan hukuk, inşaat, bankacılık ve finans gibi alanlarda en az beş yıllık tecrübeye sahip olması zorunludur. Yalnızca gayrimenkul alım satım işi ile uğraşmak bu alanda edinilmiş tecrübe sayılmaz.

Yukarıda belirtilen şartları taşıyan genel müdürün kuruluş başvurularında kuruluş esnasında belirlenmiş olması, dönüşüm başvurularında ise atanmış olması ve her iki durumda da münhasıran tam zamanlı olarak bu görev için istihdam edilecek/edilmiş olması zorunludur.”

MADDE 9 – Aynı Tebliğin 25 inci maddesinin birinci fıkrasına (m) ve (n) bendi olarak aşağıdaki bentler eklenmiştir.

“m) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ile gayrimenkul üzerindeki hakları dahil edebilirler. Bu hususta, bu Tebliğin 34 üncü maddesi hükümleri saklıdır.”

“n) Mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde, tesis edilen ipotek bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan arsa değerinin %50’sini geçmemesi şartıyla, bu maddenin (e) bendi kapsamında projeler geliştirebilirler. Ancak üzerinde proje geliştirilecek ipotekli arsaların ipotek bedellerinin, ortaklığın kamuya açıkladığı son üç aylık portföy tablosunda yer alan net aktif değerinin %10’unu aşmaması gereklidir.”

MADDE 10 – Aynı Tebliğin 29 uncu maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“**MADDE 29** – Ortaklık lehine sözleşmeden doğan şufa, vefa, iştirak haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur.”

MADDE 11 – Aynı Tebliğin 34 üncü maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“**MADDE 34** – Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine tasarrufla bulunulamaz. Bu şekilde doğacak toplam yükümlülüklerin değeri ortaklık portföyündeki varlıkların rayiç değerleri toplamını aşamaz. Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de 35 inci madde kapsamında değerlendirilir.”

MADDE 12 – Aynı Tebliğin 39 uncu maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“**MADDE 39** – Bu Tebliğin 38 inci maddesi uyarınca değer tespiti yapacak olan gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin;

a) Kurulca listeye alınmış olması,

b) Bu Tebliğin 21 inci maddesinin (A) bendinde sayılan taraflardan, Seri: VIII, No: 35 sayılı Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ hükümleri çerçevesinde bağımsız olması gerekir.

Ortaklıkların her yıl sonunu takip eden bir ay içerisinde, portföyünde değerlendirme yaptırılması gereken her bir varlık için değerlendirme hizmeti alınacak bir değerlendirme şirketini ve portföyüne o yıl içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak en fazla iki adet değerlendirme şirketini yönetim kurulu kararı ile belirlemeleri, söz konusu yönetim kurulu kararını Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklamaları ve bir örneğini Kurula göndermeleri gerekmektedir. Belirlenen değerlendirme şirketi ancak değiştirilme gerekçesinin Kurula gönderilmesini müteakip Kurul onayı ile değiştirilebilir.

Ortaklıklar, portföylerinde değerlendirme yaptırılması gereken her bir varlık için aynı gayrimenkul değerlendirme şirketinden üst üste en fazla beş yıl hizmet alabilirler. Beş yıllık sürenin dolmasından sonra ortaklığın aynı gayrimenkul değerlendirme şirketinden tekrar hizmet alabilmesi için en az iki yılın geçmesi zorunludur. Yurt dışındaki gayrimenkullerle ilgili olarak bu Tebliğin 38 inci maddesi kapsamında yapılacak değerlemelerde, bu maddenin birinci fıkrasının (a) bendindeki şart aranmaz.”

MADDE 13 - Aynı Tebliğin 43 üncü maddesinin birinci fıkrasına (ğ) bendi olarak aşağıdaki bent eklenmiş ve dördüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“ğ) Bu Tebliğin 29 uncu maddesi kapsamında imzaladıkları sözleşmeleri, üzerinde proje geliştirilecek arsanın ipotekli olması halinde ipotek bedelinin, arsa için en son hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan arsa değerine ve

ortaklığın kamuya açıkladığı son üç aylık portföy tablosunda yer alan net aktif değerine oranını gösterir bilgileri, sözleşmelerin imzalanmasını,”

“Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurmakla yükümlü oldukları hususlara ek olarak ortaklıklar; bu maddenin birinci fıkrasının (g) ve (ğ) bendi kapsamında Kurula gönderilen bilgileri eş zamanlı olarak ve bu Tebliğin 27 nci maddesinin (e) bendi kapsamına girip asgari % 50 oranını tutturamamaları halinde bu durumun gerekçelerini ve bu durumun düzeltilmesi için uygulayacakları planlarını portföy tablosunun kamuya açıklanmasını takip eden üç işgünü içerisinde Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurmakla yükümlüdürler.”

MADDE 14 – Aynı Tebliğe Geçici Madde 6 olarak aşağıdaki madde eklenmiştir.

“GEÇİCİ MADDE 6 – Bu Tebliğin yayım tarihinden önce kuruluş veya dönüşüm suretiyle gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kazanmış ortaklıkların, kendilerine bu Tebliğin yayım tarihinden önce tanınan sürelerde, çıkarılmış sermayelerinin asgari %25’i oranındaki paylarının halka arz edilmesi ve tüm paylarının kayda alınması talebiyle Kurula başvuruda bulunmaları gereklidir.”

MADDE 15 – Bu Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 16 – Bu Tebliğ hükümlerini Sermaye Piyasası Kurulu yürütür.