

4.6. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI
4.6.1. SERMAYE PİYASASI KURULU TEBLİĞLERİ
4.6.1.1. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN
ESASLAR TEBLİĞİ

(Seri: VI, No: 11)

(8/11/1998 tarihli ve 23517 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.)

Tebliğ değişikliklerine ilişkin liste:

- 1- (21/10/1999 tarihli ve 23853 sayılı Resmi Gazete'de; "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ" Seri: VI, No: 12 yayımlanmıştır.)
- 2- (8/6/2000 tarihli ve 24073 sayılı Resmi Gazete'de; "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ" Seri: VI, No: 13 yayımlanmıştır.)
- 3- (24/3/2001 tarihli ve 24352 sayılı Resmi Gazete'de; "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ" Seri: VI, No: 14 yayımlanmıştır.)
- 4- (18/5/2004 tarihli ve 25466 sayılı Resmi Gazete'de; "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ" Seri: VI, No: 17 yayımlanmıştır.)
- 5- (16/6/2005 tarihli ve 25847 sayılı Resmi Gazete'de; "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ" Seri: VI, No: 18 yayımlanmıştır.)
- 6- (12/7/2006 tarihli ve 26226 sayılı Resmi Gazete'de; "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ" Seri: VI, No: 20 yayımlanmıştır.)
- 7- (27/7/2008 tarihli ve 26949 sayılı Resmi Gazete'de; "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ" Seri: VI, No: 21 yayımlanmıştır.)
- 8- (31/12/2009 tarihli ve 27449 (5. mükerrer) sayılı Resmi Gazete'de; "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ" Seri: VI, No: 26 yayımlanmıştır.)

Yürürlükten Kaldırılan Tebliğler :

(22/7/1995 tarihli ve 22351 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: VI, No: 7 sayılı Tebliğ ile buna ek Tebliğ Seri: VI, No: 8 sayılı Tebliğ; Seri: VI, No: 11 sayılı aşağıda metni yer alan aynı adlı yeni Tebliğ ile yürürlükten kaldırılmıştır.)

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kısaltmalar, Dayanak ve Tanımlar

Amaç

Madde 1 – (Değişik: Seri: VI, No: 21 sayılı Tebliğ ile) Bu Tebliğin amacı, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurucularına ve kuruluş usullerine, paylarının Kurul kaydına alınması ve halka arzına, yönetimine ve yöneticilerinde aranacak niteliklere, faaliyet konuları ve portföy sınırlamaları ile kamuyu aydınlatma kapsamında periyodik olarak açıklayacakları bilgilere ilişkin esasları düzenlemektir.

Kısaltmalar

Madde 2 - Bu Tebliğ'de geçen ;

- Ortaklık : Gayrimenkul Yatırım Ortaklığını
Kurul : Sermaye Piyasası Kurulu'nu,
Bakanlık : Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nı,
Kanun : 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nu,
TTK : Türk Ticaret Kanunu'nu,
TTSG : Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'ni
ifade eder.

Dayanak

Madde 3 - Bu Tebliğ, Kanun'un 32, 35 ve 36 ncı maddelerine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

Madde 4- Bu Tebliğ'de geçen bazı kavramlar aşağıda tanımlanmıştır.

a) Gayrimenkul yatırım ortaklığı: Bu Tebliğ ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve bu Tebliğ'de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumlarıdır.

b) **(Seri: VI, No: 20 sayılı Tebliğ ile yürürlükten kaldırılmıştır.) (Ek: Seri:VI, No: 21 sayılı Tebliğ ile)** Lider sermayedar: Ortaklıkta tek başına veya biraraya gelmek suretiyle sermayenin asgari %20'si oranında pay sahibi olan ve bu Tebliğin 7 ve 8 inci maddelerinde yazılı şartları taşıyan ortak ya da ortaklardır. Ortaklık paylarının halka arz edilmesi sonrasında pay edinimleri bu kapsamda değerlendirilmez. Ortaklığın ticaret unvanında doğrudan ismi veya unvanı kullanılan veya doğrudan olmasa da ortaklığın ticaret unvanında kendisi ile bağlantılı olduğu izlenimini uyandıran bir ibareye yer verilen gerçek veya tüzel kişilerin bu Tebliğ kapsamında lider sermayedar olması zorunludur.

c) Müteahhit: Ortaklık ile yaptığı bir sözleşme çerçevesinde, ortaklığın portföyünde yer alan gayrimenkul projelerinin inşaat işlerini gerçekleştirmeyi taahhüt eden gerçek yada tüzel kişilerdir.

d) İşletmecisi şirket: Ortaklık ile yaptığı bir sözleşme çerçevesinde ortaklığın mülkiyetinde bulunan veya kiralamış olduğu otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işleten şirketlerdir.

e) Danışman şirket: Ortaklık ile yaptığı bir sözleşme çerçevesinde ortaklığa proje geliştirme ve kontrol hizmetleri de dahil olmak üzere ortaklık portföyünün geliştirilmesi ve alternatif yatırım imkanlarının araştırılmasına yönelik hizmetleri sunabilen şirketlerdir.

f) **(Değişik: Seri: VI, No: 26 sayılı Tebliğ ile)(*)** Gayrimenkul değerlendirme şirketi: **(**)**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.

g) **(Değişik: Seri: VI, No: 21 sayılı Tebliğ ile)** Yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığı: Yönetim kurulu üyelerinin Kurul tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinde tanımlanan anlamda bağımsız olması hali olup ortaklık yönetim kurulunda toplam yedi yıl süre ile bağımsız yönetim kurulu üyeliği yapan bir kişinin bağımsızlığı ortadan kalkmış sayılır.

h) **(Seri: VI, No: 21 sayılı Tebliğ ile yürürlükten kaldırılmıştır.)**

ı) **(Değişik: Seri: VI, No: 17 sayılı Tebliğ ile)** Portföy değeri: Ortaklığın aktifinde yatırım amacıyla bulundurulmuş gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, haklar, sermaye piyasası araçları, borsa para piyasası ve ters repo işlemleri, Türk Lirası veya yabancı para cinsinden vadeli mevduat, yabancı para cinsinden vadesiz mevduatın rayiç değerleri ile iştiraklerin toplamıdır.

i) Net aktif değeri : Ortaklık portföy değerine hazır değerler, alacaklar ve diğer aktiflerin eklenerek toplam borçların düşülmesi suretiyle bulunan tutardır.

(*) 4 ncü maddenin "f" bendi, daha önce Seri: VI, No: 20 sayılı Tebliğ ile değiştirilmiştir.

(**) 4 ncü maddenin "f" bendinde yer alan tanım başlığı, Seri: VI, No: 20 sayılı Tebliğ ile değiştirilmiş ve metne işlenmiştir.

İKİNCİ BÖLÜM

Kuruluş ve Dönüşüme İlişkin Esaslar

Ortaklık türleri

Madde 5- Ortaklıklar;

- a) Belirli bir projeyi gerçekleştirmek amacıyla süreli,
- b) Belirli alanlarda yatırım yapmak amacıyla süreli veya süresiz,
- c) Amaçlarında bir sınırlama olmaksızın süreli veya süresiz, olarak kurulabilirler.

Kuruluş şartları

Madde 6- (Değişik: Seri: VI, No: 26 sayılı Tebliğ ile)(*) 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

(*) Madde 6, daha önce Seri: VI, No: 21 sayılı Tebliğ ile değiştirilmiştir.

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.

Ortakların Nitelikleri(*)

Madde 7 - (Değişik: Seri: VI, No: 21 sayılı Tebliğ ile) Gayrimenkul yatırım ortaklığı kuruluş başvurularına ilişkin olarak;

a) Gerçek ve tüzel kişi kurucuların muaccel vergi ve prim borcunun bulunmaması,

b) Lider sermayedarların veya sermayede doğrudan % 10 ve daha fazla paya sahip olacak gerçek ve tüzel kişi kurucuların, ortaklık kuruluşu için gerekli kaynağı kendi ticari, sınai ve sair yasal faaliyetleri sonucunda her türlü muvazaadan arı olarak sağlamaları ve taahhüt ettikleri sermaye miktarını karşılayabilecek mali güce sahip olmaları,

c) Lider sermayedarların veya sermayede doğrudan % 10 ve daha fazla paya sahip olacak gerçek ve tüzel kişi kurucuların sermaye piyasası kurumu ortağı olmanın gerektirdiği itibara sahip olmaları,

d) Gerçek kişi kurucuların;

1- 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 282 nci maddesinde düzenlenen suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama suçundan ve 3713 sayılı Terörle Mücadele Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasında düzenlenen terörün finansmanı suçundan mahkûm olmamış olması,

2- Sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ile ödünç para verme işleri hakkında mevzuat kapsamındaki suçlardan ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da Devletin güvenliğine karşı suçlar, Anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, milli savunmaya karşı suçlar, devlet sırlarına karşı suçlar ve casusluk, zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, edimin ifasına fesat karıştırma, bilişim sistemini engelleme, bozma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından mahkûm olmaması,

3- Faaliyet yetki belgelerinden biri veya birden fazlası Kurulca iptal edilmiş yahut borsa üyeliğinden geçici veya sürekli olarak çıkarılmış kuruluşlarda, bu müeyyideyi gerektiren olayda sorumluluğu bulunan kişilerden olmaması,

(*) Madde 7 nin madde başlığı, Seri:VI, No:21 sayılı Tebliğ ile değiştirilmiş olup, metne işlenmiştir.

4- Ödeme Güçlüğü İçinde Bulunan Bankerlerin İşlemleri Hakkında 35 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ve eklerine göre kendileri veya ortağı olduğu kuruluşlar hakkında tasfiye kararı verilmemiş olması,

5- Kanunun 46 ncı maddesinin (i) bendi uyarınca işlem yasaklı olmaması,

6- Kendileri veya sınırsız sorumlu ortak oldukları kuruluşlar hakkında iflas kararı verilmemiş ve konkordato ilan edilmemiş olması şarttır.

Gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşüm başvurularına ilişkin olarak ise, dönüşecek ortaklığın mevcut ortaklarının bu maddenin birinci fıkrasının (a), (c) ve (d) bentlerinde yer alan şartları sağlamaları gerekmektedir.

Kuruluş ve dönüşüm başvurularına ilişkin olarak, ortaklıkta dolaylı olarak %10 veya üzerinde pay sahibi olan nihai gerçek kişilerin, bu maddenin birinci fıkrasının (c) ve (d) bentlerinde yer alan şartları sağlamaları zorunludur.

Lider sermayedarların;

1- Doğrudan veya dolaylı olarak yönetim kontrolüne sahip olan nihai gerçek kişilerin,

2- İmtiyazlı paylarının mevcut olması halinde, imtiyazlı payların %10'undan fazlasına sahip gerçek kişilerin,

3- İmtiyazlı paylarının mevcut olması halinde, doğrudan veya dolaylı olarak lider sermayedarda imtiyazlı payların %10'undan fazlasına sahip tüzel kişi ortakların imtiyazlı paylarının %10'undan fazlasına sahip olan nihai gerçek kişilerin

bu maddenin birinci fıkrasının (c) ve (d) bentlerinde yer alan şartları sağlamaları zorunludur.

Ortaklık payları halka arz edildikten sonraki dönemde ise, ortaklıkta imtiyazlı paylara ve/veya tek başına veya birlikte hareket ettikleri kişilerle beraber ortaklık sermayesinin doğrudan veya dolaylı olarak %25 veya daha fazlasını temsil eden paylarına sahip olan ortakların, bu maddenin birinci fıkrasının (c) ve (d) bentlerinde yer alan şartları sağlamaları zorunludur. İmtiyazlı paylar dışındaki pay edinimlerinde, ilgili ortaklar sözkonusu hususları tevsik edici belgeleri pay edinimini takip eden on işgünü içinde Kurula iletmekle yükümlüdürler.

Kurucuların banka olması halinde bu madde kapsamında yapılacak değerlendirmelerde dikkate alınmak üzere,

a) Bu kuruculara ilişkin olarak bu maddenin birinci fıkrasının sadece (a) bendinde belirtilen nitelikleri taşıdıklarını tevsik eden bilgi ve belgelerin,

b) Bu kurucuların doğrudan ve dolaylı ortaklarına ilişkin olarak ise, bu maddenin birinci fıkrasının sadece (d) bendinin 2 nci, 3 üncü ve 5 inci altbentlerinde belirtilen nitelikleri taşıdıklarını tevsik eden bilgi ve belgelerin

Kurula iletilmesi gerekmektedir. Bankaların doğrudan veya dolaylı olarak ortak olması halinde, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun görüşü alınır.

Lider sermayedara ilişkin özel şartlar(*)

Madde 8 - (Seri: VI, No: 20 sayılı Tebliğ ile yürürlükten kaldırılmıştır.)(Ek: Seri: VI, No: 21 sayılı Tebliğ ile)(Değişik: Seri: VI, No: 26 sayılı Tebliğ ile) 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,

(*)Madde 8 in madde başlığı, Seri: VI, No: 21 sayılı Tebliğ ile değiştirilmiş olup, metne işlenmiştir.

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 sermayesinin 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.

Kuruluş veya Dönüşüm İşlemleri

Madde 9 - (Değişik birinci fıkra: Seri: VI, No: 17 sayılı Tebliğ ile) Ani usulde kurulacak veya dönüşecek olan ortaklıkların, şekli ve esasları Kurulca belirlenecek kuruluş/dönüşüm başvuru formu ve bu formda belirtilen belgelerle birlikte Kurula başvurmaları zorunludur.

(Değişik ikinci fıkra: Seri: VI, No: 20 sayılı Tebliğ ile) Kurul, başvuruyu Kanun ve bu Tebliğ hükümlerine uygunluk yönünden inceler.

Kurulca başvurunun uygun görülmesi halinde, ani usulde kuruluşta kuruluşun, dönüşümde ise esas sözleşme değişikliklerinin onaylanması talebi ve sermayenin bu Tebliğ hükümlerine uygun olarak ödenmiş olduğunu gösterir belgeler ve gerekli diğer belgelerle birlikte Bakanlığa başvurulur.

Ani usulde kurulan ortaklıklar, Bakanlığın kuruluş iznini vermesinin ardından, TTK'nın ilgili hükümlerine uygun olarak şirketin ticaret siciline tescili ile tüzel kişilik kazanırlar.

Dönüşecek ortaklıklar ise, Bakanlığın onay vermesinin ardından, esas sözleşme değişikliklerinin genel kurul tarafından onaylanması amacıyla ortaklık genel kurulunu ve gerekiyorsa, TTK'nın 389 uncu maddesi hükmü uyarınca imtiyazlı pay sahipleri genel kurulunu toplantıya çağırırlar. Değişikliklerin onaylanması ve ticaret siciline tescili ile birlikte dönüşüm işlemleri tamamlanmış olur.

(Ek altıncı fıkra: Seri: VI, No: 26 sayılı Tebliğ ile) 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.

Aynı Sermaye (*)

Madde 9/A - (Ek: Seri: VI, No: 13 sayılı Tebliğ ile) Ortaklıklar, kuruluşlarında ve sermaye artırımlarında, TTK hükümleri çerçevesinde aynı sermaye koyabilirler. Ancak, gerek kuruluşta gerekse sermaye artırımı sonrasında, çıkarılmış sermayenin nakden ödenen kısmının 6 ncı maddenin birinci fıkrasının (A) bendinin (d) alt bendi ve (B) bendinin (d) alt bendinde belirtilen oranın altına düşmemesi zorunludur. Aynı sermaye

(*)9/A maddesi; Seri: VI, No: 13 sayılı Tebliğ ile eklenmiş ve 8.6.2000 tarihinde yürürlüğe girmiştir.
320 4. Bölüm

artırımı kararı sadece genel kurulda alınabilir. Ortaklıkların esas sözleşmelerinde bu hususa yer verilmesi zorunludur. Aynı sermaye artırımı sırasında Kurul'un Seri: I, No: 26 Tebliği'nin esas sermaye sistemine tabi ortaklıklar için öngörülen hükümleri uygulanır.

(Değişik ikinci fıkra: Seri: VI, No: 20 sayılı Tebliğ ile) Kurulda aynı sermaye konması durumunda, kurucular mahkemeye başvurarak şirkete konacak aynı sermayenin değerinin tespit edilmesi için bilirkişi atanmasını talep ederler. Bilirkişi raporu yanında değerlendirme raporu da dikkate alınarak bu madde hükümleri çerçevesinde belirlenecek sermaye rakamını içeren ve kurucularca imzalı esas sözleşme ile Kurul'a başvurulur.

(Değişik üçüncü fıkra: Seri: VI, No: 20 sayılı Tebliğ ile) Aynı sermaye artırımı yapılması durumunda Kurul'a yapılacak esas sözleşme ön izin başvurusu öncesinde bilirkişi ve değerlendirme raporlarının hazırlanmış olması gerekir.

(Değişik dördüncü fıkra: Seri: VI, No: 17 sayılı Tebliğ ile) Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına aynı sermaye olarak 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 gayrimenkuller üzerindeki sair aynı haklar konabilir, bunlar dışında kalan maddi ve gayri maddi varlıklar aynı sermaye olarak konulamaz.

(Değişik beşinci fıkra: Seri: VI, No: 20 sayılı Tebliğ ile) Aynı sermaye olarak konulacak gayrimenkuller ile gayrimenkuller üzerindeki sair aynı hakların değer tespitinde, TTK uyarınca mahkemece yapılan görevlendirme neticesinde hazırlanacak bilirkişi raporuna ek olarak, Kurul tarafından listeye alınmış ve 39 uncu maddede sayılan nitelikleri haiz bir gayrimenkul değerlendirme şirketinden ayrıca değerlendirme raporu alınması şarttır. Hazırlanan raporlarda gayrimenkulün veya gayrimenkul üzerindeki sair aynı hakların değerine ilişkin olarak ulaşılan tutarlardan düşük olanı aynı sermaye olarak esas alınır.

(Değişik altıncı fıkra: Seri: VI, No: 17 sayılı Tebliğ ile) Sermaye olarak konulacak gayrimenkuller ile gayrimenkuller üzerindeki sair aynı haklar, ortaklığın tüzel kişilik kazanması veya sermaye artırımının tescilinden itibaren en geç on gün içerisinde tapu sicilinde ortaklık adına tescil ettirilir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Payların Kurul Kaydına Alınması(*)

Kayda alınma başvurusu

Madde 10 - (Değişik: Seri: VI, No: 26 sayılı Tebliğ ile)** 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

(*) Üçüncü Bölümün başlığı, "Hisse Senetlerinin Kurul Kaydına Alınması" iken Seri:VI, No: 21 sayılı Tebliğ ile değiştirilmiş olup, değişiklik metne işlenmiştir.

(**) Madde 10, daha önce Seri: VI, No: 21 sayılı Tebliğ ile değiştirilmiştir.

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 münfesh addolunur.

Halka Arz

Madde 11- (Değişik: Seri: VI, No: 21 sayılı Tebliğ ile) Ortaklık paylarının halka arzında, bu Tebliğde düzenlenen hususlar dışında, Kurulun payların halka arzına ve satış yöntemlerine ilişkin düzenlemelerine uyulur.

Kurul Kaydına Alınma

Madde 12- (Değişik: Seri: VI, No: 21 sayılı Tebliğ ile) Kurul, ortaklığın portföy işletmeciliği faaliyet izni başvurusu ile paylarının kayda alınması başvurusunu birlikte değerlendirir. Portföy işletmeciliği faaliyet izni verilmesinde Kurul esas olarak, ortaklığın faaliyetlerini yürütmeye elverişli bir mekana, donanıma, personele, organizasyona, yöneticilere sahip olup olmadığını inceler ve inceleme sonucunda ortaklığın portföy işletmeciliği faaliyetini yürütebileceği sonucuna varırsa bu konuda yetki belgesi verir. Yetki belgelerinin, verildiği tarihi izleyen onbeş gün içinde ticaret siciline tescilli ve TTSG'de ilanı zorunludur. Bu belgeye ilişkin her türlü değişiklik aynı şekilde tescil ve ilan olunur.

Kurul, kayda alma başvurularını izahname ve sirkülerin ortaklık ve halka arz olunacak paylarına ilişkin mevzuatta öngörülen bilgileri içerip içermediğini dikkate alarak kamunun aydınlatılması esasları çerçevesinde inceler. Kurul, incelemeleri sonucunda açıklamaların yeterli olmadığı ve gerçeği dürüst bir biçimde yansıtmayarak halkın istismarına yol açacağı sonucuna varırsa, gerekçe göstererek başvuru konusu payların Kurul kaydına alınmasından imtina edebilir. İncelemeler sonucunda uygun görülen paylar Kurul kaydına alınır. Kurul kaydına alınma, ihraç edilen payların ve ilgili ortaklıkların, Kurul veya kamuca tekeffülü anlamına gelmez ve reklam amacıyla kullanılamaz.

Kurul'a Bildirim

Madde 13- (Değişik: Seri: VI, No: 21 sayılı Tebliğ ile) Ortaklıklar;
a) Kuruluş esas sözleşmesinin ilan edildiği TTSG'nin bir nüshasını ilan tarihini,
b) Halka arza ilişkin izahname, sirkülerler, satışa ilişkin ilan ve reklamların yayınlandığı gazetelerin birer nüshasını yayın tarihlerini,
c) Halka arz sonrasında oluşan yeni ortaklık yapısı ve satış sonuçları hakkındaki bilgileri, satış süresinin bitimini,
takip eden altı işgünü içinde Kurula gönderirler.

Borsaya Kotasyon

Madde 14- (Değişik: Seri: VI, No: 21 sayılı Tebliğ ile) Ortaklıklar, satış süresinin bitimini takip eden 15 gün içinde çıkardıkları payların Borsa kotuna alınması için gerekli belgenin verilmesi istemiyle Kurula başvururlar. Bu belgenin alınmasını takiben 15 gün içinde de payların kote edilmesi isteği ile Borsaya müracaat edilmesi zorunludur.

Payların Türü ve Devri(*)

Madde 15- (Değişik: Seri: VI, No: 21 sayılı Tebliğ ile)(Değişik birinci fıkrası: Seri: VI, No: 26 sayılı fıkrası) Ortaklık payları nama veya hamiline yazılı olarak ihraç edilebilir.

Lider sermayedarın asgari sermaye oranını temsil eden paylar, 10 uncu maddenin birinci fıkrası uyarınca ulaşılması gereken asgari halka açıklık oranını temsil eden payların halka arz suretiyle satış süresinin bitimini takip eden iki yıl boyunca bir başkasına devredilemez.

(*) Madde 15 in madde başlığı, Seri:VI, No:21 sayılı Tebliğ ile değiştirilmiş olup, değişiklik metne işlenmiştir.

Aynı sermaye karşılığı çıkarılacak payların devrinde TTK'nın "Devir Yasağı" başlıklı 404 üncü maddesi uygulanmaz.

İmtiyazlı Pay İhracı

Madde 16- (Değişik: Seri: VI, No: 21 sayılı Tebliğ ile) Ortaklıklar; yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet ve gayrimenkul sertifikası ihraç edemezler. Halka açılma sonrasında, hiçbir şekilde yönetim kurulu üyeliğine aday gösterme imtiyazı da dahil olmak üzere imtiyaz yaratılamaz. Ortaklıkta yönetim hakimiyeti sağlayacak orandaki imtiyazlı payların, kuruluş/dönüşüm aşamasında ve 10 uncu maddenin birinci fıkrası uyarınca ulaşılmaması gereken asgari halka açıklık oranını temsil eden payların halka arz suretiyle satış süresinin bitimini takip eden iki yıl boyunca sadece lider sermayedar tarafından iktisap edilmesi gerekmektedir. İmtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir.

Ortaklıkta imtiyazlı payların mevcut olmaması halinde lider sermayedarın ortaklıkta hakim ortak konumunda olması ve bu konumunu 10 uncu maddenin birinci fıkrası uyarınca ulaşılmaması gereken asgari halka açıklık oranını temsil eden payların halka arz suretiyle satış süresinin bitimine kadar koruması gerekmektedir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Ortaklığın Yönetimine İlişkin Esaslar

Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Denetçilerin Nitelikleri

Madde 17- (Değişik: Seri: VI, No: 26 sayılı Tebliğ ile)(*) 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.

Yönetim Kurulunun Oluşumu

Madde 18- (Değişik: Seri: VI, No: 20 sayılı Tebliğ ile) Yönetim ve denetim kurulu, TTK'nın ilgili maddeleri uyarınca seçilir ve görev yapar. Ancak, yönetim kurulunda görev alacak üyelerin en az 1/3'ünün;

- a) Ortaklıkta %10 veya üzerinde pay sahibi veya bu oranda oy hakkı olan diğer ortaklardan,
 - b) Ortaklıkta yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklardan,
 - c) Danışmanlık hizmeti alınan şirketten,
 - d) İşletmecilerden,
 - e) (a) ve (b) bentlerinde yazılı kişilerin %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip olduğu şirketlerden,
 - f) Ortaklığın iştiraklerinden,
- bu Tebliğ'in 4 üncü maddesinin (g) bendinde tanımlanan anlamda bağımsız olması ve bu hususa ortaklık esas sözleşmesinde açıkça yer verilmesi zorunludur. 1/3'ün hesaplanmasında küsuratlı sayı ortaya çıktığı takdirde en yakın tam sayı esas alınır.

(*) Madde 17, daha önce Seri: VI, No: 21 sayılı Tebliğ ile değiştirilmiştir.

Genel müdür

Madde 19 - (Değişik: Seri: VI, No: 26 sayılı Tebliğ ile)(*) 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.

Yönetim kurulu üyelerine ilişkin yasaklar

Madde 20 - (Değişik: Seri: VI, No: 21 sayılı Tebliğ ile) Yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden bu Tebliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (g) bendi anlamında bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Bu hususta TTK'nın "Müzakerelere iştirak edilmemesi" başlıklı 332 nci maddesi hükmü saklıdır.

Özellik arz eden kararlar

Madde 21- (Değişik birinci paragraf: Seri: VI, No: 17 sayılı Tebliğ ile) Ortaklık ile aşağıda (A) bendinde sayılan taraflar arasında, (B) bendinde sayılan hususlardaki yönetim kurulu kararları oybirliği ile alınmadığı takdirde kararın gerekçeleri ile birlikte Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi gerekir.

A) (Değişik: Seri: VI, No: 20 sayılı Tebliğ ile) Taraflar;

- a) Ortaklıkta sermayenin %10 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,
- b) Ortaklıkta yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,
- c) Ortaklığa danışmanlık hizmeti veren şirket,
- d) (a) ve (b) bentlerinde sayılanların %10 dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,
- e) Ortaklığın iştirakleri.
- f) **(Ek: Seri: VI, No: 21 sayılı Tebliğ ile)** Ortaklığa işletmecilik hizmeti veren şirketler.

B) Özellik arz eden kararlar;

- a) Ortaklık portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,
- b) Ortaklığın portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- c) Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,
- d) **(Değişik: Seri: VI, No: 21 sayılı Tebliğ ile)** Ortaklığın paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan aracı kuruluşun belirlenmesine ilişkin kararlar,
- e) Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,
- f) Ortaklığa mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- g) Ortaklığa proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,

(*) Madde 19; daha önce Seri: VI, No: 21 sayılı Tebliğ ile değiştirilmiştir.

h) (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin ortaklık portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,

i) **(Ek: Seri: VI, No: 21 sayılı Tebliğ ile)** Ortaklığa işletmecilik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,

j) Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar. (*)

Ortaklık portföyünün idaresi

Madde 22 – (Değişik: Seri: VI, No: 17 sayılı Tebliğ ile) Ortaklıklar, yeterli sayıda yönetici ve personeli istihdam etmek kaydıyla kendi portföylerini yönetebilecekleri gibi, proje geliştirme ve kontrol hizmetleri de dahil olmak üzere ortaklık portföyünün geliştirilmesi ve alternatif imkanların araştırılmasına yönelik hizmetleri ortaklık dışından, bu işlerde uzmanlaşmış şirketlerden alabilirler.

(Değişik ikinci fıkra: Seri: VI, No: 20 sayılı Tebliğ ile) Portföy değerinin %10'unu aşması halinde ortaklık; portföyünün para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan kısmını, bünyesinde Kurulun lisanslama düzenlemeleri çerçevesinde lisans belgesine sahip yeterli sayıda portföy yöneticisini istihdam etmek suretiyle kendisi yönetebileceği gibi, Kuruldan yatırım danışmanlığı yetki belgesi almış bir kuruluştan imzalanacak yatırım danışmanlığı sözleşmesi kapsamında danışmanlık hizmeti almak suretiyle de yönetebilir. Bunlara ilaveten, portföyün para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan kısmının yönetiminin, imzalanacak bir portföy yönetimi sözleşmesi kapsamında Kuruldan portföy yönetimi yetki belgesi almış bir kuruluşa bırakılması da mümkündür. Ortaklıklar tarafından para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyün yönetimine ilişkin olarak bu üç yöntemden birinin kullanılması ve bu durumlarda Kurulun portföy yönetimi ve yatırım danışmanlığına ilişkin düzenlemelerine uyulması zorunludur.

Ortaklık portföyünde yer alan sermaye piyasası araçlarının imzalanacak bir saklama sözleşmesi çerçevesinde İMKB Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'nde saklanması zorunludur.

Ortaklık ile gayrimenkul portföyüne ilişkin olarak danışmanlık hizmeti verecek kuruluş arasında düzenlenecek sözleşme, ortaklık yönetim kurulunca onaylanarak feshi ihbara gerek kalmaksızın bir yıl sonunda sona erer. Tarafların yazılı mutabakatı ile sözleşme aynı süre için yenilenebilir. Ancak bu sürenin sona ermesi beklenmeden ortaklık yönetim kurulunun kararı ile otuz gün önceden yazılı ihbarda bulunmak kaydıyla sözleşme sona erdirilebilir.

(Ek fıkra: Seri: VI, No: 20 sayılı Tebliğ ile) (Değişik: Seri: VI, No: 21 sayılı Tebliğ ile) Ortaklıkta doğrudan veya dolaylı olarak yönetim kontrolünü sağlayacak oranda sermaye payına, oy hakkına veya aday gösterme imtiyazına sahip olan gerçek veya tüzel kişiler ile bunların doğrudan veya dolaylı olarak kontrolü altında olan gerçek veya tüzel kişiler ortaklığa danışmanlık hizmeti veremezler. Danışman şirket ile işletmeci şirket sıfatı aynı kişide birleşemez.

Bu hizmetler karşılığında ödenecek komisyonların ve yapılacak harcamaların belgeye dayandırılması ve piyasa rayicinden bariz farklılık göstermemesi zorunludur.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Yatırımlar ve Portföy Yönetimine İlişkin Esaslar

Faaliyet kapsamı

Madde 23 - Ortaklıklar genel olarak aşağıda belirtilen kapsamda faaliyet gösterirler;

a) Ortaklık portföyünü oluşturmak, gerektiğinde portföyde değişiklikler yapmak, ortaklık portföyünü çeşitlendirerek yatırım riskini en aza indirecek şekilde dağıtmak,

(*) Madde 21 in "B" bendine, Seri: VI, No: 21 sayılı Tebliğ ile (i) bendi eklenerek eski (i) bendi, (j) bendi olarak teselsül ettirilmiştir.

gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı işlemler ve menkul kıymetler hakkındaki gelişmeleri sürekli olarak izleyerek ortaklık portföyünün yönetimine ilişkin gerekli tedbirleri almak, portföyün değerini korumaya ve artırmaya yönelik araştırmalar yapmak veya yaptırtmak,

b) Ortaklık portföyünü oluşturan veya portföye alınması planlanan varlıklar hakkında bu Tebliğ uyarınca gerekli hukuki şartların sağlanıp sağlanmadığını araştırmak, bu hususta gerekli raporların hazırlanmasını temin etmek,

c) Portföydeki varlıkların değerinin tespitine ilişkin raporların hazırlanmasını temin etmek,

d) **(Değişik: Seri: VI, No: 17 sayılı Tebliğ ile)** Portföy dışardan danışmanlık ve/veya portföy yönetimi hizmeti alınması suretiyle yönetiliyorsa ilgili kuruluşların faaliyetlerinin mevzuat ve sözleşme hükümlerine uygunluğunu izlemek üzere gerekli organizasyonu oluşturmak,

e) Bu Tebliğ ile kendilerine yüklenen diğer görevleri ve yürütülmesine izin verilen diğer faaliyetleri gerçekleştirmek.

Yapamayacakları İşler

Madde 24 - Ortaklıklar ;

a) Bankalar Kanunu'nda tanımlandığı üzere mevduat toplayamazlar ve mevduat toplama sonucunu verecek iş ve işlemler yapamazlar,

b) Bu Tebliğ'de izin verilen işlemler dışında ticari , sınai veya zirai faaliyetlerde bulunamazlar,

c) Bu Tebliğ'de izin verilen yatırım alanları ile sınırlı olmak üzere kendi adına portföy işletmeciliği faaliyeti dışında sermaye piyasası faaliyetinde bulunamazlar,

d) Hiç bir şekilde gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemezler. Ancak yürütülen projelerin kontrol işleri dahili olarak yürütülecekse bu amaçla istihdam edilen personel kapsam dışındadır.

e) **(Değişik: Seri: VI, No: 17 sayılı Tebliğ ile)** Hiçbir surette otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemezler. Ancak, 32 nci maddenin birinci fıkrası kapsamındaki faaliyetler ve bu faaliyetler nedeniyle istihdam edilen personel bu bent kapsamında değerlendirilmez.

f) Kendi personeli vasıtasıyla portföye konu olan veya olacak projeler hariç olmak üzere başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremezler.

g) **(Ek: Seri: VI, No:21 sayılı Tebliğ ile)** Kredi veremezler, iştirakleriyle herhangi bir mal veya hizmet alım satımı işlemine dayanmayan borç alacak ilişkisine giremezler.

Yatırım faaliyetleri

Madde 25 - (Değişik: Seri: VI, No: 20 sayılı Tebliğ ile) Ortaklıklar, bu Tebliğdeki sınırlar saklı kalmak üzere;

a) **(Değişik: Seri: VI, No: 21 sayılı Tebliğ ile)** Sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir, borsa para piyasası ve ters repo işlemi yapabilir, Türk Lirası veya yabancı para cinsinden vadesiz ve vadeli mevduat hesabı açtırabilirler, sermaye piyasası araçlarını ödünç verebilirler, bu kapsamda, Kurulun ödünç verme işlemlerine ilişkin düzenlemelerinde belirtilen esaslar çerçevesinde yapılacak bir sözleşme ile herhangi bir anda portföylerindeki menkul kıymetlerin piyasa değerlerinin en fazla %25'i tutarındaki menkul kıymetlerini ödünç verebilirler, ödünç verme işlemi en fazla 90 işgünü süreyle yapılabilir, ortaklık portföyünden ödünç verme işlemi, ödünç verilen menkul kıymetlerin en az %100'ü karşılığında nakit veya devlet iç borçlanma senetlerinden oluşabilecek teminatın ortaklık adına saklayıcıda bloke edilmesi şartıyla yapılabilir, teminat tutarının ödünç verilen menkul kıymetlerin piyasa değerinin %80'inin altına düşmesi halinde ortaklık teminatın tamamlanmasını istemesi gereklidir, ortaklığın taraf olduğu ödünç

verme sözleşmelerine, ortaklık lehine tek taraflı olarak sözleşmenin fesh edilebileceğine ilişkin bir hükmün konulması mecburidir,,

b) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek maksadıyla ofis, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkulleri satın alabilir ve satabilirler. Otel, hastane veya buna benzer faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanımına ihtiyaç duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilirler,

c) Mülkiyetlerini edinerek veya tapu kütüğüne şerh edilmiş gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi akdetmek suretiyle alım satım kârı elde etmek veya kat irtifakı tesisi suretiyle proje geliştirmek maksadıyla arsa ve arazileri alabilirler,

d) Kamu veya özel tüzel kişiliklerince veya gerçek kişilerce, ortaklık adına, üzerlerinde proje geliştirilmesi maksadıyla müstakil ve daimi bir hak niteliğinde üst hakkı tesis edilen gayrimenkulleri mülkiyetini edindikten sonra veya tapu kütüğüne şerh edilmiş gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi akdedilen gayrimenkulleri kazanç elde etmek amacıyla satabilirler,

e) İlgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından onaylanmış, hasılat paylaşımlı projeler dahil gayrimenkule dayalı projelere, projenin her aşamasında gayrimenkul geliştirme kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla mülkiyetlerini edinmek veya üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler,

f) Gayrimenkuller üzerinde intifa hakkı kurabilir ve bu hakkı kullanabilirler, devre mülk irtifakı kurabilirler, sahip oldukları arsalar üzerinde ticari kâr elde etmek maksadıyla üst hakkı yükümlüsü olabilirler,

g) Özel düzenlemeler saklı kalmak kaydıyla Yap-İşlet-Devret modeliyle geliştirilecek projeleri, bu maddenin (e) bendinde anılan şartların sağlanması koşuluyla kendisi veya başkaları lehine üst hakkı tesis ettirmek suretiyle gerçekleştirebilirler,

h) Kurulca uygun görülecek nitelikte teminata bağlanmış olmak kaydıyla, mülkiyetini edinme amacı olmaksızın veya kat irtifakı tesis edilmeksizin bu maddenin (e) bendindeki şartları taşıyan gayrimenkule dayalı projelere sözleşme hükümleri çerçevesinde yatırım yapabilirler,

i) Bu maddenin (e) bendindeki şartları taşıyan gayrimenkule dayalı projelere, müştereken malik olanların aralarındaki sözleşmede ortaklığın payına düşen kısım üzerindeki tasarrufuna ilişkin bir sınırlama olmaması şartıyla kat irtifakı tesisi yoluyla müştereken yatırım yapabilirler,

j) Mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkulleri alıp satabilirler, faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olmak kaydıyla yurt dışında kurulu şirketlere ve gayrimenkule dayalı olmak kaydıyla yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilirler.

k) Özel sözleşme hükümleri müsait olmak kaydıyla, kira geliri elde etmek amacıyla üçüncü şahıslardan gayrimenkul kiralayabilirler ve bunları tekrar kiraya verebilirler,

l) Risklere karşı korunmak amacıyla swap ve forward işlemler yapabilirler, opsiyon yazabilirler, mala dayalı olanlar hariç vadeli işlem sözleşmeleri alabilirler.

l) **(Ek: Seri: VI, No:21 sayılı Tebliğ ile)** Portföye alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.

m) **(Ek: Seri: VI, No:26 sayılı Tebliğ ile)** Portföyelerine 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) **(Ek: Seri: VI, No:26 sayılı Tebliğ ile)** Mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde, tesis edilen ipoteğin bedelinin söz konusu arsa için en son

hazırlanan değerleme 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.

Yatırımlara ilişkin yasaklar

Madde 26- Ortaklıklar,

a) **(Değişik: Seri: VI, No: 21 sayılı Tebliğ ile)** Hiç bir şekilde paylarını satın aldıkları şirketlerin sermayesine ve yönetimlerine hakim olma amacı güdemez ve hiç bir şirkette sermaye veya oy haklarının %5 inden fazlasına sahip olamazlar,

b) Altın ve kıymetli madenlere yatırım yapamazlar,

c) **(Değişik: Seri: VI, No: 21 sayılı Tebliğ ile)** Yatırım fonları payları hariç, Borsada veya Borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen sermaye piyasası araçlarına yatırım yapamazlar, sermaye piyasası araçlarının alım satımlarının Borsa kanalıyla yapılması zorunludur,

d) Mala dayalı vadeli işlem sözleşmelerine veya mala yatırım yapamazlar,

e) **(Değişik: Seri: VI, No: 21 sayılı Tebliğ ile)** Sermaye piyasası araçlarını açığa satamazlar, kredili menkul kıymet işlemi yapamazlar ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamazlar,

f) Türev araçları kullanarak korunma amacını aşan işlemler yapamazlar,

g) **(Değişik: Seri: VI, No: 17 sayılı Tebliğ ile)** Kanunen ödemekle yükümlü oldukları vergi, harç ve benzeri diğer giderler hariç olmak üzere varlıkların portföye alımı ve portföyden satımı sırasında varlık değerinin % 3'ünü aşan komisyon ücreti ve benzeri giderler yapamazlar.

h) **(Değişik: Seri: VI, No: 17 sayılı Tebliğ ile)** Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar.

ı) **(Ek: Seri: VI, No: 17 sayılı Tebliğ ile)** Sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamazlar.

Portföy sınırlamaları

Madde 27 - (Değişik: Seri: VI, No: 17 sayılı Tebliğ ile) Ortaklıklar,

a) Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı haklara ve gayrimenkul projelerine portföy değerlerinin en az % 50'si oranında yatırım yapmak zorundadırlar.

b) **(Değişik: Seri: VI, No: 20 sayılı Tebliğ ile)** 25 inci maddenin (a) bendinde yazılı varlıklar ile 32/A maddesinde belirtilen iştiraklerin tamamına en fazla portföy değerlerinin % 50'si oranında, bu varlıklar içerisinde yer alan yatırım amaçlı Türk Lirası veya yabancı para cinsinden vadesiz ve vadeli mevduata ise en fazla portföy değerlerinin % 10'u oranında yatırım yapabilirler. Portföye alınan varlıkların veya projelerin maliyetlerine ilişkin bedel ödemeleri belirli hakedişler karşılığında veya taksitler halinde yapılıyorsa, bunlara karşılık gelen nakit fazlaları da 25 inci maddenin (a) bendinde yazılı varlıklar aracılığıyla değerlendirilebilir. Portföy tablosunun hazırlandığı yıl ve takip eden iki yıl içerisinde bu kapsamda yapılacak harcamaların tutarı, % 50 oranının hesaplanmasında portföyde yer alan 25 inci maddenin (a) bendinde yazılı varlıkların toplam tutarından indirilir. Ancak, bu harcamalara karşılık gelen tutarın değerlendirildiği varlıklara ilişkin değer artışları ile portföy tablosunun hazırlandığı tarihten önceki dönemlere ilişkin planlanan harcamalardan gerçekleştirilmemiş olanlar, indirim konusu yapılamaz. Belirtilen indirimin yapılabilmesi için projenin portföy tablosuna dahil edilmesinden önce, projenin tamamlanmasına kadar olan süre için planlanan yıllık harcama tutarları Kurula bildirilir. Harcamalara ilişkin planlarda yapılan değişiklikler nedeniyle, % 50 oranının hesaplanmasında dikkate alınmak üzere önceden Kurula bildirilmiş olan tutarın değiştirilmesi Kurul iznine tabidir.

c) (Değişik: Seri: VI, No: 20 sayılı Tebliğ ile) 25 inci maddenin (i) bendinde belirtilen yabancı gayrimenkullere ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına portföy değerinin en çok % 49'u oranında yatırım yapabilirler.

d) (Değişik: Seri: VI, No: 20 sayılı Tebliğ ile) Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı portföy değerinin %10'unu aşamaz.

e) Hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları son üç aylık portföy tablosuna göre (a) bendinde tanımlanan asgari % 50 oranını sağlayamazlarsa Kurula başvuruda bulunurlar. Kurul yapacağı değerlendirmede bir defaya mahsus olmak üzere ortaklığa bir yıl süre tanıyabilir. Ancak, ortaklıklar Kurul tarafından verilen bu süre sonunda da asgari % 50 oranını sağlayamazlarsa, sürenin bitiminden itibaren en geç bir ay içinde esas sözleşme hükümlerini gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetini kapsamayacak şekilde değiştirmek üzere Kurula başvurmakla yükümlüdürler. Ortaklıklar bu değişiklikleri yapmadıkları takdirde, TTK'nın 434 üncü maddesinin birinci fıkrasının (2) ve (6) numaralı bentleri hükümleri gereğince münfesihtir.

Mutlak hakların tesisi

Madde 28 - Ortaklığın edineceği gayrimenkullere ilişkin aynı haklar Medeni Kanun hükümlerine göre tesis edilir. İrtifak haklarından yalnızca intifa hakkı, devre mülk irtifakı ve üst hakkı tapuda ayrı bir sayfaya ortaklık lehine daimi ve müstakil bir hak olarak kaydolunması şartıyla tesis ettirilebilir. Üst hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakkı doğuran sözleşmede herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır.

Tapuya şerhi zorunlu sözleşmeler

Madde 29 – (Değişik: Seri: VI, No: 26 sayılı Tebliğ ile) 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.

Portföyün çeşitlendirilmesi

Madde 30 - (Değişik birinci fıkra: Seri: VI, No: 17 sayılı Tebliğ ile) Genel amaçlı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerini sektör, bölge ve gayrimenkul bazında çeşitlendirmeleri ve uzun vadeli yönetmeleri esastır.

Belirli alanlarda faaliyet göstermek veya belirli projelere yatırım yapmak üzere kurulan ortaklıkların portföylerinin en az %75 inin unvanlarında ve/veya esas sözleşmelerinde belirtilen varlıklardan oluşması zorunludur.

(Üçüncü fıkra: Seri: VI, No: 17 sayılı Tebliğ ile yürürlükten kaldırılmıştır.)

Portföy sınırlarının aşımı

Madde 31 – (Seri: VI, No: 17 sayılı Tebliğin 33 üncü maddesi ile yürürlükten kaldırılmıştır.)

İşletmeciler şirketi

Madde 32 - (Değişik birinci fıkra: Seri: VI, No: 17 sayılı Tebliğ ile) Ortaklık portföyünde kira geliri elde etme amacına yönelik gayrimenkuller olması halinde, söz konusu gayrimenkullere veya onların bağımsız bölümlerine ilişkin olarak güvenlik, temizlik, genel idare ve buna benzer nitelikteki temel hizmetler kiracılara ortaklık tarafından sunulabileceği gibi, ortaklık ile bir işletmeciler şirketi arasında bu tür hizmetlerin sunulması amacına yönelik bir sözleşme yapılması da mümkündür. Ortaklık portföyünde yer alan gayrimenkuller ve gayrimenkul projelerinin pazarlanmasına ve değerinin

artırılmasına yönelik olarak yapılacak reklam ve promosyon faaliyetleri temel hizmet kapsamındadır.

(İkinci fıkra: Seri: VI, No: 20 sayılı Tebliğ ile yürürlükten kaldırılmıştır.)

İştirak

Madde 32/A- (Değişik: Seri: VI, No: 21 sayılı Tebliğ ile) Ortaklıklar, sadece

- a) İşletmeci şirketlere,
- b) Diğer gayrimenkul yatırım ortaklıklarına,
- c) Yap-işlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketlere,
- d) Belirli gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere,
- e) İktisap tarihinde gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların ekspertiz değerinin, iştirak edilecek şirketin bilanço aktifinin en az % 75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere,
- f) Portföylerinde yer alan ve/veya yer alması planlanan gayrimenkul, gayrimenkule dayalı hak veya gayrimenkul projelerine ilişkin altyapı hizmetlerinin; ilgili mevzuatta yer alan yasal zorunluluklar gereği yalnızca bu hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla sınırlı olarak kurulmuş veya kurulacak şirketler tarafından yapılmasının zorunlu olması halinde, bu şirketlere

iştirak edebilirler.

Ancak ortaklıklar tarafından işletmeci şirketlere yapılacak iştirak, ortaklıkların hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları son üç aylık portföy tablosunda yer alan portföy değerlerinin % 10'undan fazla olamaz. Bu maddede belirtilen iştiraklerde 26 ncı maddenin birinci fıkrasının (a) ve (c) bentleri uygulanmaz.

Sigorta mecburiyeti

Madde 33 - (Değişik: Seri: VI, No: 17 sayılı Tebliğ ile) Ortaklık portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her tür hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması zorunludur. Ayrıca portföydeki projelerin tamamlanamama veya varlıkların değer kaybına ilişkin sigorta yapılması mümkündür.

Teminat verebilme

Madde 34 - (Değişik: Seri: VI, No: 26 sayılı Tebliğ ile)(*) 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 aynı 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 aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine tasarrufta 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.

Borçlanma sınırı

Madde 35 - (Değişik birinci fıkra: Seri: VI, No: 17 sayılı Tebliğ ile) Ortaklıklar, kısa süreli fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetlerini karşılamak amacıyla hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları son üç aylık portföy

(*) Madde 34, daha önce Seri: VI, No: 17 sayılı Tebliğ ile değiştirilmiştir.

tablosunda yer alan net aktif değerlerinin üç katı kadar kredi kullanabilirler. Söz konusu kredilerin üst sınırının hesaplanmasında ortaklığın finansal kiralama işlemlerinden doğan borçları ve gayrinakdi kredileri de dikkate alınır.

Ortaklıklar sermaye piyasası mevzuatındaki sınırlamalar dahilinde borçlanma senedi ihraç edebilirler. Ancak ihraç edecekleri borçlanma senetleri için sermaye piyasası mevzuatı uyarınca hesaplanacak ihraç limitinden yukarıdaki fıkrada bahsedilen krediler düşülür.

Ortaklıklar, portföydeki gayrimenkullerin satış veya satış vaadi sözleşmeleri ile satışından kaynaklanan senetli alacaklarına dayalı olarak Kurul düzenlemeleri çerçevesinde varlığa dayalı menkul kıymet ihraç edebilirler.

İnşaat hizmetleri

Madde 36 - Ortaklığın yürüttüğü projelerin inşaatlarının, tarafların inşaat işlerinden doğan karşılıklı hak ve yükümlülüklerini içeren bir sözleşme dahilinde müteahhitlerce yapılması zorunludur.

Sözleşmenin kapsamı taraflar arasında serbestçe belirlenir ancak asgari olarak müteahhidin borçlarını, ödeme koşullarını, ayıba karşı tekeffülün şartlarını, sözleşmeden rücutun şartlarını, iş sahibinin tazminat isteme hakkını ve sözleşmenin sona ermesinin şartlarını kapsamaması zorunludur.

Müteahhitin seçiminin ve sözleşme koşullarının yönetim kurulu tarafından onaylanması zorunludur.

Adi ortaklık oluşturmak

Madde 37 - Ortaklıklar münhasıran bir projeyi gerçekleştirmek maksadıyla, gerçekleştireceği projenin inşaat işlerinin yürütülebilmesini sağlamak üzere bir veya birkaç ortakla adi ortaklık oluşturabilir. Ortaklığın bu amaçla adi ortaklığa katılımı iştirak kapsamında değerlendirilmez

ALTINCI BÖLÜM **Değerlemeye İlişkin Esaslar**

Değerleme gerektiren işlemler

Madde 38 – (Değişik: Seri: VI, No: 20 sayılı Tebliğ ile) Ortaklıklar; portföylerinde bulunan para ve sermaye piyasası araçları ile iştiraklerin değerlemesinde Kurulca belirlenen ilkelere uyarlar. Ayrıca aşağıda sayılan işlemler için belirtilen sürelerde, Kurulca listeye alınmış ve 39 uncu maddede sayılan nitelikleri haiz bir gayrimenkul değerlendirme şirketine, işleme konu olan varlıkların ve hakların değerlerini ve rayiç kira bedellerini tespit ettirmekle yükümlüdürler.

- a) Portföyde yer alan gayrimenkullerin, hakların ve gayrimenkule dayalı projelerin alım veya satımı,
- b) Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi,
- c) Kiraya verilmek üzere gayrimenkul kiralanması,
- d) Portföyde yer alan gayrimenkullerden kiraya verilenlerin kira sözleşmelerinin yenilenmesi veya uzatılması,
- e) Gayrimenkul ipoteği kabul edilmesi,
- f) Gayrimenkule dayalı projelerin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uyulduğunun ve gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğunun tespit edilmesi,
- g) Ortaklık portföyünde yer alan ve yıl içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti.
- h) Ortaklığa aynı sermaye konulması.

Gayrimenkul değerlendirme şirketinin seçimi (*)

Madde 39 – (Değişik: Seri: VI, No: 26 sayılı Tebliğ ile)** 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.

Değerleme raporlarında uyulacak hususlar (*)**

Madde 40 – (Değişik: Seri: VI, No: 20 sayılı Tebliğ ile) Değerleme şirketlerince hazırlanacak rayiç değer raporlarında Seri: VIII, No: 35 sayılı Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ ile 6/3/2006 tarihli ve 26100 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Seri: VIII, No: 45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ’de belirlenen esaslar uygulanır.

Ekspertiz değerinin kullanılması

Madde 41 - (Değişik birinci fıkra: Seri: VI, No: 20 sayılı Tebliğ ile) Varlıkların ve hakların rayiç değerlerinin tespiti her yıl sonu itibarıyla yapılır. Yılsonu rayiç değer tespit işlemi son üç ay içerisinde herhangi bir şekilde değerlemesi yapılan varlıklar için ihtiyaridir. Ortaklık gerek duyduğunda portföyünün rayiç değerini tespit ettirerek ortaklığın net aktif değerini kamuya açıklayabilir.

(Değişik ikinci fıkra: Seri: VI, No: 17 sayılı Tebliğ ile) Kurul düzenlemeleri çerçevesinde düzenlenecek mali tablolarda Kurulun muhasebe standartlarına ilişkin düzenlemelerine uyulur.

(Değişik üçüncü fıkra: Seri: VI, No: 17 sayılı Tebliğ ile) Ortaklık portföyündeki varlıklar uzun süreli olarak kiralama anlaşmasına konu edilebilir. Ancak bu durumda sözleşmede yazılı kira bedellerinin en geç beş yılda bir ekspertiz değerleri dikkate alınarak yenilenmesi zorunludur.

(¹) Madde 39 un madde başlığı; Seri: VI, No: 20 sayılı Tebliğ ile değiştirilmiş ve değişiklik metne işlenmiştir.

(**) Madde 39, daha önce Seri: VI, No: 20 sayılı Tebliğ ile değiştirilmiştir.

(***) Madde 40 in madde başlığı; Seri: VI, No: 20 sayılı Tebliğ ile değiştirilmiş ve değişiklik metne işlenmiştir.

(Değişik dördüncü fıkra: Seri: VI, No: 17 sayılı Tebliğ ile) Ortaklığın yapacağı portföye alım işlemleri, portföyden satış işlemleri ve kiralamarlar tespit edilen ekspertiz değerleri dikkate alınarak gerçekleştirilir. Mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde ekspertiz değerlerinden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise ekspertiz değerinden daha düşük değerler esas alınırsa, bu durumun Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi zorunludur.

YEDİNCİ BÖLÜM **Çeşitli Hükümler**

Periyodik Tablo ve Raporlara İlişkin Esaslar (*)

Madde 42 - (Değişik: Seri: VI, No: 21 sayılı Tebliğ ile) Ortaklıklar, üç aylık dönemler itibarıyla portföylerindeki varlıklara ve bunların maliyet bedelleri ile en son tarihli değerlendirme raporunda belirtilen rayiç değerlerine ilişkin olarak, esasları Kurulca belirlenen portföy tablosunu düzenlemek ve üç aylık dönem sonunu takip eden bir ay içerisinde Kurula ve ortaklık paylarının işlem gördüğü Borsaya göndermek zorundadırlar.

Buna ilaveten ortaklıklar, esasları Kurulca belirlenen üç aylık rapor düzenlerler. Üç aylık rapor asgari olarak, son üç aylık döneme ilişkin gelişmeleri özetleyen ve Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan faaliyet raporunu, ortaklığın ilgili döneme ait portföy tablosunu, portföyde yer alan varlıklara ilişkin bilgileri, varsa projelere ilişkin mevcut durum, tamamlanma oranı ve süresi, öngörülerin gerçekleşme durumu, sorunlar gibi bilgileri, ortaklığın bir önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmış üç aylık bilanço ve gelir tablolarını içeren rapordur. Üç aylık rapor, hesap dönemi sonunda, hesap döneminin bitimini takip eden on hafta içinde, diğer ara dönemlerde ise ilgili dönemin bitimini takip eden altı hafta içinde Kurula iletilir. Söz konusu rapor aynı zamanda ortaklık merkezinde ve internet sitesinde yatırımcıların incelemesi için hazır bulundurulur. Ayrıca talep etmeleri halinde ortaklara da gönderilir. Üç aylık rapor Kurulca belirlenen esaslara göre hazırlanır ve en az on yıl süreyle ortaklık nezdinde saklanır.

Bilgi verme ve kamuyu aydınlatma

Madde 43 - (Değişik: Seri: VI, No: 21 sayılı Tebliğ ile) Ortaklıklar,

- a) Bu Tebliğ hükümleri uyarınca veya ihtiyari olarak hazırlanan değerlendirme raporlarını, kendilerine teslimini,
- b) Portföyün % 10'unu aşan alım satımları, kararın alınmasını,
- c) Sigorta sözleşmelerini, hesap dönemi bitimini,
- d) Kurul düzenlemeleri çerçevesinde hazırlanacak bağımsız denetim raporu ve mali tabloları, hazırlanmasını,
- e) Yıllık faaliyet raporunu, hazırlanmasını,
- f) Her tür ilan ve reklamın yayımlandığı gazetelerin birer nüshasını, yayımını,
- g) Portföyde yer alan veya yer alması kesinleşen projelere ilişkin asgari olarak değerlendirme raporunu ve yasal izinlerin alındığını gösterir belgeleri, kendilerine teslimini; fizibilite raporunu, planlanan harcama tutarları ile ödeme planlarını ise, kesinleşmesini,
- ğ) **(Ek: Seri: VI, No: 26 sayılı Tebliğ ile)** 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, takip eden on iş günü içinde Kurula göndermek zorundadırlar.

(*) Madde 42 ninMadde başlığı; "Portföy değeri tablosu" iken Seri: VI, No: 17 sayılı Tebliğ ile metindeki gibi değiştirilmiştir.

42 nci madde uyarınca hazırlanacak portföy tablosu, birinci fıkrada yer alan (c), (d), (e) bentleri ile fizibilite raporu hariç (g) bendinde sayılan belgelerin birer örnekleri ortaklık merkezinde ve internet sitesinde yatırımcıların incelemesi için hazır bulundurulur, talep etmeleri halinde ortaklara da gönderilir.

Ortaklık yönetim kurulu, kamunun aydınlatılması ile ilgili olarak bir bilgilendirme politikası hazırlayarak genel kurulda pay sahiplerinin bilgisine sunmak ve kamuya açıklamak zorundadır. Bilgilendirme politikası, mevzuat ile belirlenenler dışında kamuya hangi bilgilerin açıklanacağını, bu bilgilerin ne şekilde, hangi sıklıkta ve hangi yollardan kamuya duyurulacağını, yönetim kurulunun veya yöneticilerin basın ile hangi sıklıkta görüşeceğini, kamunun bilgilendirilmesi için hangi sıklıkta toplantılar düzenleneceğini, ortaklığa yöneltilen soruların yanıtlanmasında nasıl bir yöntem izleneceğini ve benzeri hususları içerir. Bilgilendirme politikasında bir değişiklik olması halinde, değişiklik yapılan hususlar ve gerekçeleri yönetim kurulunun onayından geçtikten sonra genel kurulun bilgisine sunulur ve kamuya açıklanır.

(Değişik dördüncü fıkra: Seri: VI, No: 26 sayılı Tebliğ ile) 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.

Ayrıca, ortaklığın gözetim ve denetimi ile kamunun etkin bir şekilde aydınlatılmasına yönelik olarak Kurulca talep edilecek her türlü bilgi ve belgenin Kurulca belirlenecek süre ve esaslar çerçevesinde gönderilmesi ve Kurulca gerekli görülen hususların kamuya duyurulması zorunludur.

Unvana ilişkin yasak

Madde 44 - Kanun hükümleri ve bu Tebliğ esasları dahilinde kurulan ve faaliyet gösteren ortaklıklar dışında hiç bir kuruluş ticaret unvanında veya ilan ve reklamlarında "gayrimenkul yatırım ortaklığı" veya aynı anlama gelebilecek başka bir ibare kullanamaz.

Fona yatırılacak ücret

Madde 45 – (Değişik: Seri: VI, No: 21 sayılı Tebliğ ile) Ortaklık paylarının Kurul kaydına alınmasından önce Kanununun 28 inci maddesi uyarınca kayda alma ücreti Kurul hesabına peşin olarak yatırılır.

Diğer hükümler

Madde 46 - Ortaklıklara ilişkin olarak bu Tebliğ'de hüküm bulunmayan hallerde Kanun, TTK ve ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

Kaldırılan hükümler

Madde 47 - Bu Tebliğ'in yayımından önce, 22/7/1995 tarihli ve 22351 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış Seri:VI, No:7 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23/1/1996 tarihli ve 22532 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: VI, No: 8 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine Ek Tebliğ" yürürlükten kaldırılmıştır.

Nakdi Sermaye Şartı Aranmaması

Ek Madde 1 – (Ek: Seri: VI, No: 14 sayılı Tebliğ ile) 588 sayılı Konut Edindirme Yardımı Hesaplarının Tasfiyesine Dair Kanun Hükmünde Kararname çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülecek Emlak Konut A.Ş.nin gayrimenkul yatırım 332/2

ortaklığına dönüşümünde, bu Tebliğin 6 ncı maddesinin birinci fıkrasının (B) bendinin değişik (d) alt bendinde belirtilen, sermayesinin en az %25 inin nakit karşılığı çıkarılmış olması şartı aranmaz.

Geçici Madde 1 - Bu Tebliğin yayımından önce kurulmuş ortaklıklar, Tebliğin yayımı tarihinden itibaren bir yıl içinde esas sözleşmelerini bu Tebliğ hükümlerine uygun olarak düzeltmek zorundadırlar.

Yukarıda belirtilen ortaklıkların ayrıca esas sözleşmelerinde yer alan oyda imtiyaza ilişkin maddenin aday gösterme imtiyazı sağlayacak şekilde değiştirilmesi mümkündür.

Geçici Madde 2 - Bu Tebliğ uyarınca yeniden değerlendirme değer artış oranına endekslenmiş tutarlar 1/1/2000 tarihinden itibaren uygulanır.

Geçici Madde 3 – (Ek: Seri: VI, No: 17 sayılı Tebliğ ile) Bu Tebliğ değişikliğinin yayımından önce kurulmuş ortaklıklar, Tebliğ değişikliğinin yayımı tarihinden itibaren altı ay içinde bu Tebliğin 22 nci maddesinin ikinci ve üçüncü fıkrası ile 23 üncü maddesinin (d) bendinde yer alan hükümlere uymak zorundadırlar.

Geçici Madde 4 – (Ek: Seri: VI, No: 21 sayılı Tebliğ ile) Seri: VI, No: 21 sayılı Tebliğin yayım tarihinden önce Kurula yapılmış olan kuruluş veya dönüşüm başvurularında, aranacak kuruluş ve dönüşüm şartlarına ilişkin olarak başvuru tarihinde yürürlükte olan Tebliğ hükümleri uygulanır.

Geçici Madde 5 – (Ek: Seri: VI, No: 21 sayılı Tebliğ ile) Seri: VI, No: 21 sayılı Tebliğin yayım tarihinden önce kuruluş veya dönüşüm suretiyle gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kazanmış ortaklıklarda bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak atanmış kişilerin bağımsız yönetim kurulu üyelikleri, görev süreleri sonuna kadar devam eder. Ancak görev sürelerinin tamamlanmasını takip eden ilk olağan genel kurul toplantısında, ortaklıkların Seri: VI, No: 21 sayılı Tebliğ ile değişik Tebliğ hükümlerinde yer alan şartları sağlayan bağımsız yönetim kurulu üyelerini atamaları gerekmektedir.

Geçici Madde 6 – (Ek: Seri: VI, No: 26 sayılı Tebliğ ile) 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.

Yürürlük

Madde 48 - Bu Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

Madde 49 - Bu Tebliğ hükümlerini Kurul yürütür.

Ek/1, Ek/2, Ek/3, Ek/4 ve Ek/5 numaralı ekler;

Seri: VI, No: 17 sayılı Tebliğin 33 üncü maddesi ile yürürlükten kaldırılmıştır.

