

Gayrimenkul Sertifikalar? Tebli?i'nde De?i?iklik Yap?ld?, Kamuya Ait ?hraçç?lar?n Kurul Ücretlerine ?ki Y?ll?k Muafiyet Tan?nd?

6 Nis 2017

Sermaye Piyasas? Kurulu'nun gayrimenkuller konusunda yapt??? de?i?ikliklerin (daha fazla bilgi) devam? olarak gayrimenkul sertifikalar?na ili?kin yap?lan yeni düzenlemeler çerçevesinde ihraçç?lar?n ve sertifika sahiplerinin hak ve yükümlülüklerine ili?kin de?i?iklikler öngörölmü?tür. Bunun yan?nda, sermayelerinin %51 veya daha fazlas? kamuya ait olan ihraçç?lara kurul ücretlerinden iki y?l boyunca muafiyet tan?nmı?tır. Ayr?ca, gayrimenkul sertifikas? ihrac?na konu edilmeyen ba???ms?z bölümler art?k projenin tamamlanmas? amac?yla yap?lacak finansmanlar çerçevesinde teminat olarak gösterilebilecektir.

Sermaye Piyasas? Kurulu'nun ("**Kurul**") Gayrimenkul Sertifikalar? Tebli?i'nde De?i?iklik Yap?lmas?na Dair Tebli?i (VII-128.2b) ("**De?i?iklik Tebli?i**") 7 Mart 2017 tarih ve 30000 say?l? Resmi Gazete'de yay?mlanarak yürürlü?e girmiştir.

De?i?iklik Tebli?i'nde öngörölen ba???ca önemli yenilikler a?a???daki gibidir:

- Sermayelerinin %51 veya daha fazlas? do?rudan veya dolayl? olarak kamuya ait olan ihraçç?lar taraf?ndan ödenecek kurul ücretleri, ihraç de?erinin %0.2'si yerine iki y?l boyunca %0 olarak uygulanacaktır.
- Gayrimenkul projesinin tamamlanmas? amac?yla yap?lacak di?er finansmanlar için, gayrimenkul sertifikas? ihrac?na konu edilmeyen ba???ms?z bölümler teminat verilebilecektir. Bununla birlikte, gayrimenkul sertifikas? ihrac?na konu ba???ms?z bölümlerin a?a???daki i?lemlere konu edilemeyece?i hüküm alt?na alınmıştır:
 - Tasarruf edilmesi
 - Rehnedilmesi
 - Teminat gösterilmesi
 - Kamu alacaklar?n?n tahsili dâhil haczedilmesi
 - ?flas masas?na dahil edilmesi ve
 - ?htiyati tedbir karar? verilmesi
- Kullan?m? ancak bütünü tamamlandı???nda mümkün olan yap?larda yer alan ba???ms?z bölümlerin ancak tamam?n?n gayrimenkul sertifikas? ihrac?na konu edilebilece?i düzenlenmiştir. TOK?, ?ller Bankas? ve bunlar?n ba??? ortakl?klar? ve i?tiraklerinin ihraçç? oldu?u veya bunlar?n tamamen veya k?smen sahip oldu?u arsa ve arazilerin gayrimenkul projesine konu edildi?i ihraçlar bu kural?n d???nda b?rak?lmı?tır.
- Gayrimenkul projesine ili?kin edimlerin yerine getirilememesi veya yerine getirilemeyece?inin anla???lmas? hâlinde, gayrimenkul sertifikas? sahipleri taraf?ndan Türk Ticaret Kanunu'nun anonim ?irketlerinin genel kurul toplant?lar?na ili?kin hükümleri çerçevesinde bir gayrimenkul sahipleri toplant?s? yap?lmas? öngörölmü?tür. Söz konusu toplant?da, toplant? nisab? aranmamaktadır. Toplant?ya kat?lanlar?n ço?unlu?u ile a?a???daki kararlar alınabilir:
 - Projenin üçüncü ki?ilerce tamamlat?lmas?,
 - Bloke edilen fonun ve ihraca konu oldu?u halde tamamlanmayan k?sm?n sat?larak bedelin sahip olunan gayrimenkul sertifikalar? nispetinde yat?r?mc?lara iadesi.

- TOK?, ?ller Bankas? veya bunlar?n ba?l? ortakl?klar?n?n ihraçç? olmas? durumunda uygulanacak muafiyetlerin kapsam?na TOK? ve ?ller Bankas?'n?n i?tirakleri de dahil edilmis?tir.
- Sermayelerinin %51 veya daha fazlas? do?rudan veya dolayl? olarak kamuya ait olan ihraçç?larca gerçekte?tirilecek gayrimenkul sertifikas? ihraçlar? için Kurulca aranan ?artlardan talep üzerine muafiyet verilebilir.
- Tali edim ifa süresi biti? tarihi itibariyle sat?lamayan ba??ms?z bölümler için, ihraçç? taraf?ndan yat?r?mc?lara yap?lacak ödemelerde de?erleme raporunda tespit edilen de?er de?il, gayrimenkul sertifikalar?n vade tarihinden önceki üç ayl?k dönemde borsada olu?ana a??rl?k ortalama fiyatlar?n ortalamas? esas al?nacakt?r.
- Projelere ili?kin fizibilite raporlar? ve in?aat ilerleme raporlar? de?erleme kurulu?lar? yerine yap? denetim kurulu?lar? taraf?ndan haz?rlanacakt?r.
- Kentsel dönü?üm amaçl? projeler kapsam?nda gayrimenkul sertifikalar? ihraç edebilecek ihraçç?lar?n kapsam? geni?letilmi?tir. Bu kapsamda ?ller Bankas? ve TOK? taraf?ndan anla?ma suretiyle belirlenecek tüzel ki?iler, belediyeler taraf?ndan anla?ma suretiyle belirlenecek tüzel ki?ilerden ?ller Bankas? taraf?ndan garantör olunanlar, 6306 say?l? Afet Riski Alt?ndaki Alanlar?n Dönü?türölmesi Hakk?nda Kanun Madde 6/5(ç) uyar?nca Çevre ve ?ehircilik Bakanl??? taraf?ndan anla?ma suretiyle belirlenecek tüzel ki?iler de Tebli? kapsam?ndaki ?artlara tabi olarak kentsel dönü?üm amaçl? projeler için gayrimenkul sertifikas? ihraç edebilirler.

De?i?iklik Tebli?i'nin tam metnine bu [linkten](#) ula?abilirsiniz.

?LG?L? ÇALI?MA ALANLARI

- [Gayrimenkul ve ?n?aat](#)

Related Attorneys

- [DR. E. SEYF? MORO?LU, LL.M.](#)
- [BURAK BAYDAR](#)