

## Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde Önemli Değişiklikler Yapıldı

27 Eki 2020

Sermaye Piyasası Kurulu ("**SPK**") tarafından 9 Ekim 2020 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan ve aynı tarihte yürürlüğe giren Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ("**Değişiklik Tebliği**") ile çeşitli düzenlemeler yapıldı. Bu değişiklikler aşağıdaki şekilde özetlenebilir:

- Portföy sınırlamalarına ilişkin maddede değişikliğe gidilerek, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ("**Ortaklık**") yatırım zorunluluğu kapsamına, belirli değerlerin portföye katılımı amacıyla sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışındaki şirketler veya sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere yurt dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde/yurt dışında kurulan özel amaçlı şirketler de dahil edilmiştir.
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği kapsamında, payları halka arz eden ortaklıklar ile belirli taraflar arasında gerçekleştirilen belirli işlemler özellik arz edilen kararlar olarak kabul edilmiş ve bu kararlara yönelik spesifik düzenlemeler (kamuya açıklama, genel kurula sunma gibi) öngörülmüştür. Değişiklik Tebliği ile ise özellik arz eden kararlara yönelik düzenlemelerin tamamı kaldırılmıştır.
- Münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek Ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olmak koşuluyla gelir elde etmek amacıyla satış ve kiralama işlemleri yapabileceklerdir.
- Değişiklik Tebliği Ortaklıklara sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri bağlı ortaklıklar açısından borç verebilme imkânı tanınarak ilişkili tarafa borç verme yasağı açısından bir istisna getirmiştir.
- Ortaklıkların kendi tüzel kişilikleri ile %100 oranında iştirak ettikleri bağlı ortakları lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı hakların tesis edebileceği düzenlenmiştir.
- Değişiklik Tebliği ile belirli şartların sağlanması halinde Ortaklığın yürüttüğü projelerin inşaat malzemelerinin Ortaklık tarafından satın alınarak müteahhidin kullanımına sunulması mümkün kılınmıştır.
- Değişiklik Tebliği ile ayrıca kira sözleşmelerinde ekspertiz değerinin belirlenmesine ve kamuya açıklanmasına yönelik detaylı düzenlemeler getirilmiştir.
- Ortaklıkların bilgi verme ve kamuyu aydınlatma süreçlerine yönelik düzenlemeden belirli işlemlere yönelik yükümlülükler çıkarılmıştır.
- Münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işleten ortaklıklar açısından, ortaklıkların paylarının halka arzından veya nitelikli yatırımcıya satışından önce nakit kar payı dağıtımını yapamayacağına ilişkin hükmün uygulanması 31 Aralık 2023 tarihine ertelenmiştir.

Değişiklik Tebliği'nin tam metnine bu [bağlantı](#)dan ulaşabilirsiniz.

### İLGİLİ ÇALIŞMA ALANLARI

- [Menkul Kıymetler ve Sermaye Piyasaları](#)

## Related Attorneys

- DR. E. SEYFİ MOROĞLU, LL.M.
- BURCU GÜRAY

---

Moroglu Arseven | [www.morogluarseven.com](http://www.morogluarseven.com)