

GAYRİMENKUL SERTİFİKALARI TEBLİĞİ'NDE DEĞİŞİKLİK YAPILDI

Sermaye Piyasası Kurulu (“**Kurul**”) tarafından, 7 Mart 2017 tarihli ve 30000 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe konulan VII-128.2.b sayılı *Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği (VII-128.2)*’nde *Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ* (“**Değişiklik Tebliği**”), VII-128.2 sayılı *Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği*’nde (“**Tebliğ**”) önemli birtakım değişiklikler getirmektedir. Değişiklik Tebliği ile getirilen değişiklikler aşağıda izah edilmektedir.

I. Tanımlar ve Kısaltmalar Başlıklı 3 üncü Maddeye İlişkin Değişiklikler

Değişiklik Tebliği ile Tebliğ’in “*Tanımlar ve kısaltmalar*” başlıklı 3 üncü maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde tadil edilmiştir:

- (i) 5393 sayılı Belediye Kanunu kapsamında kentsel dönüşüm amaçlı proje yürütülen alanlardaki taşınmazlar üzerinde hak sahibi olan kişiler, (m) bendinde yer alan “*hak sahibi*” tanımı kapsamından çıkarılmıştır.
- (ii) (u) bendinde yer alan “*tali edim*” tanımı revize edilerek, *tali edime konu gayrimenkul sertifikalarına karşılık gelen bağımsız bölümlerin satılması ve elde edilen satış tutarının gayrimenkul sertifikası sahiplerine sahip oldukları gayrimenkul sertifikaları oranında dağıtılması* işlemlerinin **“ihraççı tarafından”** gerçekleştirileceği açıkça ifade edilmiştir.
- (iii) Birinci fıkraya (y) bendinden sonra gelmek üzere (z) bendi olarak “*yapı denetim kuruluşu*” tanımı eklenmiş ve Tebliğ kapsamında yapı denetim kuruluşu, *29/6/2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunda tanımlanan Bakanlıktan aldığı izin belgesi ile münhasıran yapı denetimi görevini yapan, ortaklarının tamamı mimar ve mühendislerden oluşan tüzel kişi* şeklinde tanımlanmıştır.
- (iv) (dd) bendinde yer alan 5393 sayılı Belediye Kanunu ile (ee) bendinde yer alan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu’na ilişkin tanımlar maddeden çıkarılmıştır.

II. Gayrimenkul Sertifikalarına İlişkin Genel Esasları Düzenleyen Dördüncü Maddeye İlişkin Değişiklikler

Değişiklik Tebliği ile Tebliğ'in "Gayrimenkul sertifikalarına ilişkin genel esaslar" başlıklı 4 üncü maddesi aşağıda açıklandığı şekilde değiştirilmiştir:

- (i) Birinci fıkraya eklenen (ç) bendi ile bir bina veya blok gibi ancak bütünü tamamlandığında kullanılacak yapılarda yer alan bağımsız bölümlerin bir kısmının ihraca konu edilemeyeceği hükme bağlanmış, bu tür yapıların tamamının gayrimenkul sertifikası ihracına konu edilmesi zorunluluğu getirilmiştir. Hükümün devamına göre, Tebliğ'in 5 inci maddesinin üçüncü ve dördüncü fıkraları kapsamında TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi veya bunların bağlı ortaklıklarının ve iştiraklerinin ihraççı olması durumunda veya bunların ihraççı olmadığı ancak tamamen veya kısmen sahibi olduğu arsa ve arazilerin gayrimenkul projesine konu olduğu ihraçlarda bu şart aranmayacaktır.
- (ii) İkinci fıkra tadil edilerek gayrimenkul sertifikası ihraç tutarına ilişkin sınırlama (tüm bağımsız bölümlerin %50'si) maddeden çıkarılmış, gayrimenkul sertifikası ihraç tutarının ihraca konu bağımsız bölümler için Tebliğ'in 6 ncı maddesinin birinci fıkrası çerçevesinde hazırlanan değerlendirme raporunda takdir edilen değer **referans alınmak suretiyle ihraççı tarafından belirleneceği** hükme bağlanmıştır. Ayrıca aynı fıkranın devamında yapılan değişiklik ile, izahnamede belirtilmesi kaydıyla belirlenen ihraç tutarı dahilinde ek satış yapılabileceği, ancak ihraç edilecek gayrimenkul sertifikalarının ek satış dahil toplam tutarının izahnamede belirtilmesinin zorunlu olduğu kabul edilmiştir.
- (iii) Altıncı fıkrada yer alan *gayrimenkul sertifikalarının asli veya tali edimin yerine getirilmesi ve varsa cezai şartın ödenmesi suretiyle itfa edileceğine* yönelik ifade, *gayrimenkul sertifikalarının **ihraççı tarafından** asli veya tali edimin yerine getirilmesi ve cezai şartın ödenmesini gerektiren hallerde cezai şartın da ödenmesi suretiyle itfa edileceği* şeklinde tadil edilmiştir. Ayrıca ilgili hükmün devamındaki *projenin gerçekleşmemesi sebebiyle edimlerin yerine getirilememesi durumunda gayrimenkul sertifikalarının itfa bedeli ve oluşabilecek cezai şartın ödenmesi suretiyle itfa edileceği* şeklindeki düzenleme "Projenin gerçekleşmemesi sebebiyle edimlerin yerine

*getirilememesi durumunda ise gayrimenkul sertifikalarının itfa bedeli ve oluşabilecek cezai şartın ödenmesi suretiyle itfa edilmesi **esastır.***” şeklinde değiştirilmiştir. Altıncı fıkra kapsamında son olarak, Madde 4/VIII hükümlerinin saklı olduğuna yönelik hükmün kapsamı genişletilerek Tebliğ’e yeni eklenen Madde 9/III hükümlerinin de saklı tutulduğu ifade edilmiştir.

- (iv) Sekizinci fıkroda yer alan *ihraççı tarafından öngörülmesi halinde gayrimenkul sertifikalarının proje bitiş tarihinden önce, izahname veya ihraç belgesinde belirtilen esaslar çerçevesinde ihraççının belirleyeceği tutar veya borsada oluşan fiyat üzerinden geri alınmak suretiyle de itfa edilebileceğine* yönelik hüküm, *ihraççı tarafından öngörülmesi halinde gayrimenkul sertifikalarının, **talep eden yatırımcılardan,** proje bitiş tarihinden önce, izahname veya ihraç belgesinde belirtilen esaslar çerçevesinde ihraççının belirleyeceği tutar veya borsada oluşan fiyat üzerinden, **piyasada yeniden satılmamak şartıyla** geri alınabileceği* şeklinde tadil edilmiştir.
- (v) Maddeye on birinci fıkra olarak “*Gayrimenkul projesinin tamamlanması amacıyla diğer finansman imkanlarının kullanılması durumunda, yalnızca gayrimenkul sertifikası ihracına konu edilmeyen bağımsız bölümler teminat verilebilir. Gayrimenkul sertifikası ihracına konu bağımsız bölümler, ihraççının yönetiminin veya denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi hâlinde dahi amacı dışında tasarruf edilemez, rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dâhil olmak üzere haczedilemez, iflas masasına dâhil edilemez, ayrıca bunlar hakkında ihtiyati tedbir kararı verilemez.*” hükmü eklenmiş ve sonrasında gelen maddeler buna göre teselsül ettirilmiştir.
- (vi) Maddeye on üçüncü fıkra olarak “*Gayrimenkul projesinin tamamlanması için sigorta yaptırılması mümkündür. Bu durumda, Kurulca bu maddenin 12 nci fıkrasında belirtilen ek yükümlülükler aranmaz.*” hükmü eklenmiştir. Madde de bahsi geçen ek yükümlülükler, Kurul tarafından talep edilebilecek olan banka garantisi, nitelikli yatırımcılara satış veya derecelendirme gibi yükümlülüklerdir.
- (vii) Maddenin on ikinci fıkrasında yer alan “*Edimleri yerine getirilen veya itfa bedeli yatırımcıya ödenen gayrimenkul sertifikalarının iptali talebiyle yetkili kuruluş tarafından derhal MKK’ya başvurulur.*” hükmü, maddeye yeni eklenen hükümler

dolayısıyla on dördüncü fıkraya taşınmış ve “*Edimleri yerine getirilen veya iffa bedeli yatırımcıya ödenen veya yatırımcılardan talep halinde piyasada yeniden satılmamak şartıyla geri alınan gayrimenkul sertifikalarının iptali talebiyle yetkili kuruluş tarafından derhal MKK’ya başvurulur.*” şeklinde tadil edilmiştir. Böylece sekizinci fıkra da yapılan değişikliğe uyum sağlanmıştır.

III. Arsa Sahibi ve İhraççıya İlişkin Esasları Düzenleyen 5 inci Maddeye İlişkin Değişiklikler

Tebliğ’in “*Arsa sahibi ve ihraççıya ilişkin esaslar*” başlıklı 5 inci maddesinin üçüncü ve dördüncü fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve maddeye beşinci fıkra eklenmiştir:

- (i) TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi veya bunların bağlı ortaklıklarının ihraççı olması durumundaki muafiyetleri ile uygulanacak hükümleri düzenleyen üçüncü fıkra kapsamına TOKİ ve İller Bankası Anonim Şirketinin **istihakleri de dahil edilmiştir.**
- (ii) TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi veya bunların bağlı ortaklıklarının ihraççı olmadığı ancak tamamen veya kısmen sahip olduğu arsa ve arazilerin gayrimenkul projesine konu edildiği ihraçlarda muafiyet durumları ile uygulanacak hükümleri düzenleyen dördüncü fıkra kapsamına TOKİ ve İller Bankası Anonim Şirketinin **istihakleri de dahil edilmiştir.**
- (iii) Maddeye beşinci fıkra olarak, “*Sermayelerinin % 51 veya daha fazlası doğrudan veya dolaylı olarak kamuya ait olan ihraççılarca gerçekleştirilecek gayrimenkul sertifikası ihraçları için Kurulca Tebliğde aranan şartlar, istenilen bilgi ve belgeler ile Kurulun diğer düzenlemelerinde aranan şartlardan talep üzerine muafiyet verilebilir.*” hükmü eklenmiştir.

IV. Değerleme, Fizibilite ve İnşaat İlerleme Raporlarını Düzenleyen 6 ncı Maddeye İlişkin Değişiklikler

Tebliğ’in “*Değerleme, fizibilite ve inşaat ilerleme raporları*” başlıklı 6 ncı maddesinde gerçekleştirilen değişiklikler aşağıda izah edilmektedir.

- (i) İkinci ve üçüncü fıkralar tadil edilerek, **değerleme kuruluşları** tarafından hazırlanması öngörülen **fizibilite raporunun ve inşaat ilerleme raporlarının yapı denetim kuruluşları** tarafından hazırlanacağı kabul edilmiştir.

- (ii) İkinci ve üçüncü fıkrada gerçekleştirilen değişiklikler doğrultusunda maddenin dördüncü fıkrası da revize edilmiş ve “değerleme kuruluşları” ifadesi “**yapı denetim kuruluşları**” şeklinde değiştirilmiştir.
- (iii) Son olarak, maddeye beşinci fıkra olarak “Yapı denetim kuruluşları, ikinci ve üçüncü fıkralar kapsamında hazırlamış oldukları fizibilite ve inşaat ilerleme raporlarında yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden bu Tebliğ ve Kanunun ilgili hükümleri çerçevesinde sorumludur.” hükmü eklenerek, bu kurumların hukuki sorumluluğuna vurgu yapılmıştır.

V. Tali Edimlerin Kullanılmasına İlişkin Esasları Düzenleyen 8 inci Maddede Gerçekleştirilen Değişiklikler

Tebliğ’in “Tali edimlerin kullanılması” başlıklı 8 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir:

- (i) Maddenin birinci fıkrasına eklenen hüküm ile *tali edime konu gayrimenkul sertifikalarına karşılık gelen bağımsız bölümlerin ihraççı tarafından, edimlere ilişkin taleplerin alındığı tarihten vadeye kadar olan sürede satılabileceği* kabul edilmiştir.
- (ii) Üçüncü fıkranın (c) bendinde yer alan *Tebliğ’in 5 inci maddesinin üçüncü ve dördüncü fıkraları kapsamında yapılan ihraçlarda, tali edime konu bağımsız bölümlerin satışından elde edilen satış tutarının TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi veya bunların bağlı ortaklıkları tarafından yatırımcılar adına değerlendirilebileceğine yönelik hüküm kapsamına **TOKİ ve İller Bankası Anonim Şirketinin iştirakleri** de dahil edilmiştir.*
- (iii) Üçüncü fıkranın (e) bendi tadil edilmiş ve ilgili bentte yer alan “*Tali edim ifa süresi bitiş tarihi itibarıyla satılmayan bağımsız bölümlerin olması durumunda söz konusu bölümlerin değerinin tespiti için yeni bir değerlendirme raporu hazırlanır. Satılmayan bağımsız bölümlere karşılık gayrimenkul sertifikalarının itfasına ilişkin olarak ihraççı tarafından yatırımcılara yapılacak ödemelerde, söz konusu değerlendirme raporunda tespit edilen değer esas alınır.*” ifadesi “*Tali edim ifa süresi bitiş tarihi itibarıyla satılmayan bağımsız bölümlerin olması durumunda, bu bağımsız bölümlere karşılık gelen gayrimenkul sertifikalarının itfasına ilişkin olarak ihraççı tarafından yatırımcılara yapılacak ödemelerde, **gayrimenkul sertifikalarının vade tarihinden önceki üç aylık***

dönemde borsada oluşan ağırlıklı ortalama fiyatların ortalaması esas alınır. Bu fiyatların hesaplanamaması veya hesaplanan fiyatların sağlıklı oluşmadığının Borsa veya Kurulca tespiti halinde söz konusu bağımsız bölümlerin değerinin tespiti için bir değerlendirme raporu hazırlanır ve yatırımcılara yapılacak ödemelerde bu değerlendirme raporunda tespit edilen değer esas alınır.” şeklinde değiştirilmiştir.

VI. Projenin Gecikmesi ve Gerçekleşmemesi Durumlarına İlişkin Esasları Düzenleyen 9 uncu Maddeye İlişkin Değişiklikler

Değişiklik Tebliği ile Tebliğ’in “Projenin gecikmesi ve gerçekleşmemesi durumları” başlıklı 9 uncu maddesinin ikinci fıkrasında yer alan *projenin gerçekleşmemesi durumunda en geç 5 iş günü içerisinde SPK’ya bilgi verileceği ve projenin gerçekleşmediği, yatırımcıların hakları ve cezai şart dahil yatırımcılara yapılacak ödemelere ilişkin esasların izahname veya ihraç belgesi ile aynı usuller çerçevesinde duyurulacağına* yönelik ifade metinden çıkarılmış, bu fıkrada yer alan bildirim ve duyuru usulü yerine, ihraççının yükümlülüklerini daha detaylı düzenleyen aşağıdaki hüküm, maddeye üçüncü fıkra olarak eklenmiştir:

“İhraççının ikinci fıkra kapsamındaki yükümlülüğünü yerine getirememesi durumunda;

a) İlk iş günü Kurula bilgi verilir ve konu hakkında KAP’ta özel durum açıklaması yapılır.

b) 6 ncı madde uyarınca hazırlanan güncel fizibilite raporu ile gayrimenkul sertifikası sahipleri toplantısının yeri ve tarihi en geç 30 gün içerisinde yetkili kuruluş tarafından KAP’ta ilan edilir. Bu bentte geçen fizibilite raporunun hazırlanması ve gayrimenkul sertifikası sahipleri toplantısının düzenlenmesine ilişkin işlemler yetkili kuruluş tarafından yerine getirilir ve bu işlemlerden doğan masraflar yetkili kuruluş nezdinde bloke edilen fondan karşılanır.

c) (b) bendindeki açıklama tarihinden itibaren en geç 30 gün içerisinde, projenin tamamlanması veya yetkili kuruluş nezdinde bloke edilen fonun ve gayrimenkul projesinde ihraca konu olan ancak tamamlanmayan kısmın satılarak bedelinin sahip olunan gayrimenkul sertifikaları nispetinde yatırımcılara iadesi hususunun görüşülerek karara bağlanacağı gayrimenkul sertifikası sahipleri toplantısı yapılır. Gayrimenkul sertifikası sahipleri toplantısına mahiyetine uygun düştüğü ölçüde 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun anonim şirketlerin genel kurul toplantılarına

ilişkin hükümleri uygulanır. Gayrimenkul sertifikası sahipleri toplantısında toplantı nisabı aranmaksızın toplantıya katılanların çoğunluğunun alacağı karara göre hareket edilir.

ç) Gayrimenkul sertifikası sahipleri toplantısında başka yönde bir karar alınmadıkça;

1) Projenin tamamlanması yönünde karar çıkması halinde, yatırımcılar tarafından anlaşma sağlanacak üçüncü kişilerce proje tamamlatılarak edimler bu kişi tarafından yerine getirilir.

2) Yetkili kuruluş nezdinde bloke edilen fonun ve gayrimenkul projesinde ihraca konu olan ancak tamamlanmayan kısmın satılarak bedelinin sahip olunan gayrimenkul sertifikaları nispetinde yatırımcılara iadesi yönünde karar çıkması halinde, kalan fon ile tamamlanmayan kısmın satışından elde edilen tutar, yatırımcılara sahip oldukları gayrimenkul sertifikaları nispetinde dağıtılarak gayrimenkul sertifikaları itfa edilir.”

VII. İhraçtan Elde Edilen Fonların Kullanım Şekline İlişkin 10 uncu Maddede Gerçekleştirilen Değişiklikler

Değişiklik Tebliği ile Tebliğ'in “İhraçtan Elde Edilen Fonların Kullanım Şekli” başlıklı 10 uncu maddesinin birinci, ikinci, üçüncü, dördüncü ve beşinci fıkraları, aşağıda izah edildiği şekilde değiştirilmiştir. Buna göre;

- (i) Maddenin birinci fıkrasında yapılan değişiklik ile gayrimenkul sertifikası ihracı karşılığında elde edilen fonun değerlendirme şekline ilişkin olarak, fonun yalnızca yetkili kuruluş tarafından değerlendirilebileceği, ihraca ilişkin banka garantisi bulunması durumunda dahi bankanın fonun değerlendirilmesinde yetkisinin bulunmadığı hükme bağlanmıştır.*
- (ii) Maddenin ikinci fıkrasında; fonların ihraççı tarafından öncelikli olarak ihraç edilen gayrimenkul sertifikalarına konu bağımsız bölümlerin tamamlanmasında ve yalnızca söz konusu gayrimenkul projesinde kullanılacağı hükme bağlanmıştır. Maddenin eski halinde olduğu gibi fonların bu projenin tamamlanması için başvuru tarihi itibarıyla kullanılmış finansman kaynaklarının geri ödenmesinde de kullanılabilirliği belirtilmiştir. Ayrıca aynı fıkraya; gayrimenkul sertifikası ihracı karşılığında elde*

edilen fonun, ihraççının yönetiminin veya denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi hâlinde dahi amacı dışında tasarruf edilemeyeceği, rehnedilemeyeceği, teminat gösterilemeyeceği, kamu alacaklarının tahsili amacı da dâhil olmak üzere haczedilemeyeceği, iflas masasına dâhil edilemeyeceği, ayrıca bunlar hakkında ihtiyati tedbir kararı verilemeyeceği hükmü eklenmiştir.

- (iii) Maddenin üçüncü fıkrasında yapılan değişiklik ile ihraçtan elde edilen toplam fonun yalnızca Tebliğ çerçevesinde hazırlanacak değerlendirme, fizibilite ve inşaat ilerleme raporlarının yetkili kuruluş tarafından hazırlanması için asgari ücret tarifesi dikkate alınarak hesaplanan kısmın yalnızca yetkili kuruluş tarafından bloke edilebileceği düzenlenmiştir. Söz konusu düzenleme ile banka garantili ihraçlarda dahi fonun banka tarafından bloke edilebileceği hususu kaldırılmıştır.
- (iv) Maddenin dördüncü fıkrasında; ihraçtan elde edilen fonun yüzde seksenlik (eski hali yüzde doksan iken) kısmı, inşaat ilerleme raporlarında belirlenen oranlar ölçüsünde yetkili kuruluş tarafından ihraççıya; başka kişi veya kurum tarafından bağımsız bölümlerin tamamlanması durumunda ise söz konusu kişi veya kurumlara aktarılacağı; ihraçtan elde edilen fonun kalan yüzde onluk kısmının ise yetkili kuruluş tarafından vade sonunda ihraççıya ödeneceği hükme bağlanmıştır. Bahsi geçen düzenleme ile fonun bakiye yüzde onluk kısmının ihraççıya yetkili kuruluş tarafından vade sonunda ödeneceği kararlaştırılmıştır.
- (v) Maddenin beşinci fıkrasında; projenin gerçekleşmemesi veya gerçekleşmeyeceğinin kesinleşmesi durumunda ihraçtan elde edilen fon hesabında kalan tutarların ihraççıya aktarılmayacağı, bu tutarların Tebliğ'e yeni eklenen 9 uncu maddenin üçüncü fıkrası çerçevesinde tasarruf edileceği hükme bağlanmıştır. Söz konusu değişiklikten önce, fon hesabında kalan tutarların yalnızca yatırımcılara yapılacak geri ödemelerde kullanılacağı hüküm altına alınmış iken, Tebliğ'de yapılan değişiklik ile öngörülen yeni seçenekler çerçevesinde tasarruf edilmesinin önü açılmıştır.

VIII. Kurula Başvuru ve Gerekli Belgelere İlişkin 11 inci Maddede Gerçekleştirilen Değişiklikler

Değişiklik Tebliği ile Tebliğ'in "Kurula Başvuru ve Gerekli Belgeler" başlıklı 11 inci maddesinin ikinci fıkrasının birinci cümlesinde yer alan "konut ve ticari alanlar için ayrı ayrı" ifadesi, Tebliğin 4 üncü maddesinde yapılan değişiklik çerçevesinde cümleden çıkarılmıştır.

IX. İhraççılara İlişkin Esaslar başlıklı 12 nci Maddede Gerçekleştirilen Değişiklikler

Değişiklik Tebliği ile Tebliğ'in "İhraççılara İlişkin Esaslar" başlıklı 12 nci maddesinin birinci fıkrasının (a), (b), (c) ve (ç) bentleri ile üçüncü fıkrası değiştirilmiştir.

(i) Buna göre kentsel dönüşüm amaçlı projeler kapsamında; 6306 sayılı Kanun uyarınca talep etmeleri ve Bakanlık tarafından yetki devri yapılması ve projenin uygun görülmesi durumunda İller Bankası Anonim Şirketi ve TOKİ veya bunlar tarafından anlaşma suretiyle belirlenecek tüzel kişiler, 6306 sayılı Kanun uyarınca Bakanlık tarafından yetki devri yapılması ve projenin uygun görülmesi durumunda belediyeler veya belediyeler tarafından anlaşma suretiyle belirlenecek tüzel kişilerden İller Bankası Anonim Şirketi tarafından garantör olunanlar, 6306 sayılı Kanununun 6 ncı maddesinin beşinci fıkrasının (ç) bendi uyarınca Bakanlık tarafından anlaşma suretiyle belirlenecek tüzel kişiler ve 775 sayılı Kanun ve 2985 sayılı Kanun uyarınca TOKİ ile TOKİ'nin anlaşma yapacağı bağlı ortaklıkları ve iştirakleri ile tüzel kişiler tarafından gayrimenkul sertifikaları ihraç edilebilir.

(ii) Maddenin üçüncü fıkrasına eklenen bir cümle ile 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılacak ihraçlarda Bakanlık uygun görüşüne ilave olarak, belediyeler ile bağlı ortaklıkları ve iştiraklerinin ihraççı olması durumunda 28/3/2002 tarihli ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun kapsamında Hazine Müsteşarlığının izni alınacağı hükme bağlanmıştır.

X. İhraç Edilecek Gayrimenkul Sertifikalarına İlişkin Esaslar başlıklı 13 üncü Maddede Gerçekleştirilen Değişiklikler

Değişiklik Tebliği ile Tebliğ'in "İhraç Edilecek Gayrimenkul Sertifikalarına İlişkin Esaslar" başlıklı 13 üncü maddesinin altıncı fıkrasındaki gayrimenkul sertifikalarının geri alınmasına

ilişkin hüküm yürürlükten kaldırılmış ve yedinci fıkrasının (a), (b), (c) ve (ç) bentleri değiştirilmiştir:

Yapılan değişiklik çerçevesinde, Tebliğin 12 nci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen ihraççılara ilişkin olarak, ihraççının türüne göre TOKİ ve İller Bankası Anonim Şirketi tarafından ilgili dokümanda projenin tamamlanacağına ilişkin hüküm yer almasının zorunlu olduğu ifade edilmiştir. Değişiklik ile ihraççının türüne bağlı olarak Bakanlık ve Hazine Müsteşarlığına getirilmiş olan yükümlülük kaldırılarak, bu yükümlülük TOKİ ve İller Bankası Anonim Şirketine devredilmiştir.

XI. Diğer Esaslar başlıklı 14 üncü Maddede Gerçekleştirilen Değişiklikler

Değişiklik Tebliği ile Tebliğ'in "*Diğer Esaslar*" başlıklı 14 üncü maddesinde gerçekleştirilen değişiklikler aşağıda izah edilmektedir.

- (i) Maddenin birinci fıkrasının (a) bendinde değişiklik yapılarak, "*varsa cezai şart üzerinden*" ifadesi "*izahname veya ihraç belgesinde öngörülmesi durumunda cezai şartın da ödenmesi suretiyle*" şeklinde değiştirilmiştir.
- (ii) Maddenin birinci fıkrasının (ç) bendinde yapılan değişiklik ile Tebliğ'de yapılan değişiklikler çerçevesinde "Kentsel Dönüşüm Amaçlı Projeler Kapsamında İhraç Edilecek Gayrimenkul Sertifikaları" başlıklı bölüm kapsamında yapılacak ihraçlarda hangi hükümlerin uygulanmayacağı yeniden belirlenmiş, bu kapsamda Tebliğin 4 üncü maddesinin ikinci fıkrası uygulanmayacak hükümler arasından çıkarılmış, 9 uncu maddenin ikinci fıkrasının tümü ve üçüncü fıkrası uygulanmayacak hükümler arasına eklenmiştir.
- (iii) Maddenin ikinci fıkrasında yapılan değişiklik ile öncelikle hükmün kapsamı *TOKİ ve İller Bankası Anonim Şirketinin ihraçlarının yanı sıra TOKİ'nin bağlı ortaklıkları ve iştiraklerinin ihraççı olduğu veya ihraççıya İller Bankası Anonim Şirketi tarafından garantör olunan durumları da kapsayacak şekilde genişletilmiştir.*
İkinci fıkranın (a) bendinde "değerleme kuruluşları" ifadesi, Tebliğ'de yapılan değişiklikler çerçevesinde "yapı denetim kuruluşları" olarak değiştirilmiştir.
İkinci fıkranın (b) bendinde yapılan değişiklik ile Gayrimenkul sertifikası ihracı karşılığı elde edilen fonun, yetkili kuruluş tarafından;
1) TOKİ'nin ihraççı olması durumunda TOKİ'ye,

2) TOKİ'nin bağlı ortaklıkları ve iştiraklerinin ihraççı olması durumunda ihraççıya,
3) İller Bankası Anonim Şirketi'nin ihraççı olduğu veya ihraççıya İller Bankası Anonim Şirketi tarafından garantör olunan durumlarda İller Bankası Anonim Şirketine doğrudan aktarılacağı hükme bağlanmıştır.

İkinci fıkranın (c) bendinde yapılan değişiklik ile kısmi iffanın öngörülmemiş olması durumunda, bağımsız bölümlerin tamamı satılincaya kadar tali edime konu gayrimenkul sertifikalarına karşılık gelen bağımsız bölümlerin satışından elde edilen satış tutarının, Tebliğin 8 inci maddesinin üçüncü fıkrasının (c) bendinde belirtilen esaslar çerçevesinde yetkili kuruluş yerine TOKİ, TOKİ'nin bağlı ortaklıkları ve iştirakleri veya İller Bankası Anonim Şirketi tarafından yatırımcılar adına değerlendirilebileceği hükme bağlanmıştır.

İkinci fıkranın (ç) bendinde yapılan değişiklik ile uygulanmayacak hükümler arasına Tebliğ'in 6 ncı maddesinin üçüncü fıkrası da eklenmiştir.

XII. Yatırımcı Raporu başlıklı 15 inci Maddede Gerçekleştirilen Değişiklik

Değişiklik Tebliği ile Tebliğ'in 15 inci maddesinin birinci fıkrasında yapılan değişiklik ile yatırımcı raporunun her 3 aylık dönemde hazırlanmasına ilişkin yükümlülük 6 aylık hesap dönemi şeklinde değiştirilmiştir.

XIII. Kamuyu Aydınlatma başlıklı 16 ncı Maddede Gerçekleştirilen Değişiklikler

Değişiklik Tebliği ile Tebliğ'in 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının (ç) ve (d) bentlerinde yer alan "her hafta" ifadesi "her ay" olarak değiştirilerek, bentlerdeki yükümlülükler aylık hale getirilmiş; (e) bendinde yer alan "her ay" ifadesi "her üç ay" olarak değiştirilmiştir.

XIV. Kamu Sermayeli İhraççılar için Uygulanacak Kurul Ücretine İlişkin Düzenleme

Değişiklik Tebliği ile Tebliğ'e Geçici Madde 1 eklenmiştir. Madde hükmüne göre; Sermayelerinin % 51 veya daha fazlası doğrudan veya dolaylı olarak kamuya ait olan ihraççılar için, Tebliğin 18 inci maddesinin birinci fıkrasında belirlenen oran bu maddenin yürürlük tarihinden itibaren iki yıl süreyle binde sıfır olarak uygulanır.