

GAYRİMENKUL SERTİFİKALARI TEBLİĞİ (VII-128.2)

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak, Tanımlar ve Kısaltmalar

Amaç ve kapsam

MADDE 1 – (1) Bu Tebliğin amacı, gayrimenkul sertifikalarının niteliklerini belirlemek ve ihracında uyulması gereken esasları düzenlemektir.

Dayanak

MADDE 2 – (1) Bu Tebliğ 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 128 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi ile 130 uncu maddesinin üçüncü fıkrasına dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar ve kısaltmalar

MADDE 3 – (Değişik:RG-3/8/2016-29790)

(1) Bu Tebliğde geçen;

- a) Arsa sahibi: Gayrimenkul projesine konu arsanın mülkiyetine sahip olan gerçek veya tüzel kişileri,
- b) **(Değişik:RG-29/11/2017-30255)** Asli edim: Asli edim ifa süresi içerisinde izahname veya ihraç belgesinde belirlenen esaslar çerçevesinde, ihraççı tarafından gayrimenkul sertifikası sahipleri adına kat mülkiyetinin tesis edilmesi ve bağımsız bölümün teslim edilmesini,
- c) Asli edim ifa süresi: İzahname veya ihraç belgesinde asli edimin yerine getirilmesi için öngörülen süreyi,
- ç) Asli edim kullanım süresi: İzahname veya ihraç belgesinde gayrimenkul sertifikası sahiplerinin asli edim talebini bildirmesi için öngörülen süreyi,
- d) Bağımsız bölüm: 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda tanımlanan ana gayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli ve Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerini,
- e) Bakanlık: Çevre ve Şehircilik Bakanlığımı,
- f) Banka: 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanununda tanımlanan bankaları,
- g) Borsa: Kanunun 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde tanımlanan borsayı,
- ğ) Cezaî şart: Edimlerin izahname veya ihraç belgesinde belirtilen esaslar çerçevesinde yerine getirilmemesi durumunda ihraççı için edimlere ek olarak öngörülen yükümlülükleri,
- h) Değerleme kuruluşu: Kurulun ilgili düzenlemeleri uyarınca değerlendirme faaliyetini gerçekleştirmek üzere örgütlenmiş ve Kurulca yetkilendirilmiş anonim ortaklıkları,
- ı) Derecelendirme kuruluşu: Türkiye'de kurulan ve Kurulun sermaye piyasasında derecelendirme faaliyeti ve derecelendirme kuruluşlarına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde derecelendirme faaliyetinde bulunmak üzere Kurulca yetkilendirilen derecelendirme kuruluşları ile Türkiye'de derecelendirme faaliyetlerinde bulunması Kurulca kabul edilen uluslararası derecelendirme kuruluşlarını,
- i) Edimler: Asli veya tali edimleri,
- j) Edim sorumlusu: Edimlerin Tebliğ ile belirtilen esaslar çerçevesinde ve izahname veya ihraç belgesinde belirtilen hususlara uygun olarak gerçekleştirilip gerçekleştirilmediğini kontrol etmekle yükümlü ve sermaye piyasasında bağımsız denetim faaliyetinde bulunmaya yetkili bağımsız denetim kuruluşunu,
- k) Gayrimenkul projesi: Gayrimenkul sertifikası ihracı ile finansmanı planlanan konut veya ticari alan projesini,
- l) Gayrimenkul sertifikası: İhraççıların inşa edilecek veya edilmekte olan gayrimenkul projelerinin finansmanında kullanılmak üzere ihraç ettikleri, gayrimenkul projesinin belirli bağımsız bölümlerini veya bağımsız bölümlerin belirli bir alan birimini temsil eden nominal değeri eşit sermaye piyasası aracı,
- m) **(Değişik:RG-7/3/2017-30000)** Hak sahibi: 6306 sayılı Kanun, 2985 sayılı Kanun ve 775 sayılı Kanun kapsamında kentsel dönüşüm amaçlı proje yürütülen alanlarda, taşınmazlar üzerinde hak sahibi olduğu ilgili kurumlarca tespit edilen ve uzlaşma sağlanan kişileri,
- n) İhraç: Gayrimenkul sertifikalarının ihraççı tarafından çıkarılıp, halka arz edilerek veya halka arz edilmeksizin satışı,
- o) İhraççı: Gayrimenkul sertifikası ihraç eden veya ihraç etmek üzere Kurula başvuruda bulunan anonim ortaklıklar ile kendi mevzuatları uyarınca sermaye piyasası aracı ihraç etmeye yetkili kamu kurum ve kuruluşlarını,
- ö) İtfa bedeli: Kurula başvuru sırasında projeye ilişkin olarak hazırlanan değerlendirme raporuna göre belirlenen gayrimenkul sertifikası bedelini,
- p) Kanun: 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununu,
- r) KAP: Kamuyu Aydınlatma Platformunu,
- s) Kurul: Sermaye Piyasası Kurulunu,
- ş) MKK: Merkezi Kayıt Kuruluşu Anonim Şirketini,
- t) Proje bitiş tarihi: Gayrimenkul projesinin ihraca konu edilen bağımsız bölümlerinin izahname veya ihraç belgesinde belirtilen vasıflara uygun bir biçimde tamamlanması için ihraççı tarafından öngörülen tarihi,
- u) **(Değişik:RG-7/3/2017-30000)** Tali edim: Tali edim ifa süresi içerisinde izahname veya ihraç belgesinde belirlenen esaslar çerçevesinde ihraççı tarafından tali edime konu gayrimenkul sertifikalarına karşılık gelen bağımsız bölümlerin satılması ve elde edilen satış tutarının gayrimenkul sertifikası sahiplerine, sahip oldukları gayrimenkul sertifikaları oranında dağıtılmasını,
- ü) Tali edim ifa süresi: İzahname veya ihraç belgesinde tali edimin yerine getirilmesi için öngörülen süreyi,
- v) TOKİ: Toplu Konut İdaresi Başkanlığımı,
- y) Vade: İzahname veya ihraç belgesinde gayrimenkul sertifikasının ihraç tarihinden, bu gayrimenkul sertifikalarına ilişkin ifa sürelerinin bitimine kadar geçmesi öngörülen süreyi,
- z) **(Ek:RG-7/3/2017-30000)⁽¹⁾** 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 kişiyi,
- aa) Yatırımcı: Gayrimenkul sertifikası sahibini,
- bb) Yetkili Kuruluş: Tebliğin 4 üncü maddesinin yedinci fıkrasında belirlenmiş olan yatırım kuruluşlarını,
- cc) 775 sayılı Kanun: 20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanununu,
- çç) 2985 sayılı Kanun: 2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanununu,
- dd) **(Mülga:RG-7/3/2017-30000)**
- ee) **(Mülga:RG-7/3/2017-30000)**
- ff) 6306 sayılı Kanun: 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu, ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Gayrimenkul Sertifikası ve İhracına İlişkin Esaslar

Gayrimenkul sertifikalarına ilişkin genel esaslar

MADDE 4 – (Değişik:RG-7/3/2017-30000)

- (1) Gayrimenkul sertifikaları, bir veya birden fazla gayrimenkul projesinin belirli bağımsız bölümlerini veya bağımsız bölümlere ilişkin belirli bir alan birimini temsilen aşağıdaki esaslar çerçevesinde ihraç edilebilir.
 - a) Gayrimenkul projesinin belirli bağımsız bölümlerini temsilen gerçekleştirilen ihraçlarda, her bir bağımsız bölüme karşılık gelen gayrimenkul sertifikası adedinin ihraç öncesinde belirlenmesi zorunludur.
 - b) Gayrimenkul projesinin bağımsız bölümlerine ilişkin belirli bir alan birimini temsilen gerçekleştirilecek ihraçlarda ise, ihraççı tarafından asli edimin yerine getirilmesi sırasında aynı alan birimine sahip bağımsız bölümler arasında blok, kat, cephe ve malzeme farklılıkları gibi nedenlerle şerefiye talep edilebilir. Şerefiye talep edilmesi durumunda, asli edim sırasında yatırımcılardan talep edilecek şerefiye tutarlarının veya ihraç anında belirlenmiş

şerefiyenin asli edim yerine getirilirken hangi esaslara göre düzeltilerek uygulanacağını, bağımsız bölümlerle ilişkilendirilerek izahname veya ihraç belgesinde açıklanması zorunludur.

c) Gayrimenkul sertifikası ihracına konu edilen bağımsız bölümler üzerinde edimlerin yerine getirilmesini engelleyecek nitelikte aynı veya şahsi bir hak, haciz kaydı ile gayrimenkul projesinin esaslı unsurlarına yönelik herhangi bir ihtilafın bulunmaması gerekmektedir.

ç) **(Değişik:RG-29/11/2017-30255)** Bir bina veya blok gibi ancak bütünü tamamlandığında kullanılabilir yapılar da yer alan bağımsız bölümlerin bir kısmı ihracına konu edilemez, bunların tamamının gayrimenkul sertifikası ihracına konu edilmesi ve aynı projedeki sertifika ihracına konu edilmeyen yapılarda yer alan bağımsız bölümler ile aynı kalite standartlarında inşa edilmesi zorunludur. 5 inci maddenin üçüncü ve dördüncü fıkraları kapsamında yapılan ihraçlarda bu şart aranmaz.

(2) Gayrimenkul sertifikası ihraç tutarı, ihraça konu bağımsız bölümler için Tebliğin 6 ncı maddesinin birinci fıkrası çerçevesinde hazırlanan değerlendirme raporunda takdir edilen değer referans alınmak suretiyle ihraççı tarafından belirlenir. Belirlenen ihraç tutarı dahilinde izahnamede belirtilmesi kaydıyla ek satış yapılabilir. Ancak, izahnamede ihraç edilecek gayrimenkul sertifikalarının ek satış dahil toplam tutarının belirtilmesi zorunludur.

(3) Gayrimenkul sertifikası ihracına konu bağımsız bölümlerin izahname veya ihraç belgesinde belirtilen proje bitiş tarihinden önce tamamlanması ve bu durumun proje bitiş tarihinden en az 15 gün önce kamuya açıklanması halinde, kamuya açıklanan yeni tarih, proje bitiş tarihi olarak esas alınır. Bu durumda Kurulun kamuyu aydınlatma düzenlemelerine uygun olarak yatırımcılara gerekli duyuruların yapılması şartıyla izahname veya ihraç belgesi değişikliği gerekmez. Kanunun 8 inci maddesi hükümleri saklıdır.

(4) Gayrimenkul sertifikaları yurt içinde halka arz edilerek veya halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcıya satış suretiyle veya yurt dışında ihraç edilebilir.

(5) İhraç edilecek gayrimenkul sertifikalarının borsada işlem görmesi ve ihraççıların Kurula yapılacak onay başvurusunun yanı sıra eş zamanlı olarak bu amaçla borsaya başvuruları zorunludur.

(6) Gayrimenkul sertifikaları ihraççı tarafından aslı veya tali edimin yerine getirilmesi ve cezai şartın ödenmesini gerektiren hallerde cezai şartın da ödenmesi suretiyle itfa edilir. Projenin gerçekleştirilmesi sebebiyle edimlerin yerine getirilememesi durumunda ise gayrimenkul sertifikalarının itfa bedeli ve oluşabilecek cezai şartın ödenmesi suretiyle itfa edilmesi esastır. Bu maddenin sekizinci fıkrası ile Tebliğin 9 uncu maddesinin üçüncü fıkrası hükümleri saklıdır.

(7) İhraççılar tarafından gayrimenkul sertifikalarının ihracının ve iftasının Kanunun 37 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde belirtilen yatırım hizmet ve faaliyetinde bulunabilecek bankalar ile portföyü aracılığı, genel saklama hizmeti veya aracılık yüklenimi faaliyetinden herhangi birini yürütecek olan aracı kurumlar vasıtasıyla yerine getirilmesi zorunludur.

(8) İhraççı tarafından öngörülmesi halinde gayrimenkul sertifikaları, 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 alınabilir.

(9) Edimlerin Tebliğ ve izahname veya ihraç belgesinde belirtilen esaslara uygun olarak gerçekleştirilip gerçekleştirilmediğinin kontrolü amacıyla ihraççı ile edim sorumlusu arasında Kurula başvuru öncesinde sözleşme imzalanmış olması zorunludur. Edim sorumlusu tarafından;

a) Edimlerin izahname veya ihraç belgesinde belirtilen esaslara uygun olarak gerçekleştirilip gerçekleştirilmediği,

b) Tali edimin ifası amacıyla yapılan satışlarda satış fiyatlarının Tebliğde yer alan esaslara, değerlendirme raporlarına ve piyasa koşullarına uygun olup olmadığı,

c) Tali edimlerde yatırımcılara aktarılan tutarların satış bedeline uygun olup olmadığı,

hakkında halka arz yoluyla yapılan ihraçlarda proje bitiş tarihini takip eden üçer aylık, halka arz edilmeksizin yapılan ihraçlarda ise altışar aylık periyotlar halinde Uluslararası Denetim ve Güvence Standartları Kurulu tarafından yayımlanan 4400 numaralı Finansal Bilgilerle İlgili Üzerinde Mutabık Kalınan Prosedürlere İlişkin Uluslararası Hizmet Standardına uygun güvence raporu hazırlanarak ihraççıya iletilir ve aynı gün ihraççı tarafından KAP'ta ilan edilir. Edim sorumlusu, güvence raporunun hazırlanması amacıyla ihraççıdan belirli aralıklarla satışa konu bölümlere ilişkin değerlendirme raporu hazırlanmasını ve ihraça konu edilmeyen bölümlerin satış fiyatlarına ilişkin bilgilerin kendisine verilmesini talep eder. Bu hususlara edim sorumlusu ve ihraççı arasında imzalanacak sözleşmede yer verilir. Edim sorumlusu raporunda, bu fıkranın (a), (b) ve (c) bentleri uyarınca yapılan incelemeler sonucunda yatırımcılar aleyhine durumların tespit edilmesi durumunda, yatırımcıların zararının ihraççı tarafından nasıl tazmin edileceği ve yatırımcıların haklarına ilişkin esaslara izahname veya ihraç belgesinde yer verilir.

(10) Edimlerin izahname veya ihraç belgesinde belirtilen esaslar çerçevesinde yerine getirilmemesi durumunda, yatırımcılara ihraç aşamasında belirlenen ve izahname veya ihraç belgesinde yer verilen cezai şartın ödenmesi zorunludur.

(11) 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.

(12) Kurul itfa bedelinin ve oluşabilecek cezai şartın yatırımcılara ödenmesinin bir banka tarafından garanti altına alınmasını, yurt içinde satışın yalnızca nitelikli yatırımcılara yönelik olarak yapılmasını veya gayrimenkul sertifikalarının derecelendirilmesini talep edebilir.

(13) Gayrimenkul projesinin tamamlanması için sigorta yaptırılması mümkündür. Bu durumda, Kurulca bu maddenin 12 nci fıkrasında belirtilen ek yükümlülükler aranmaz.

(14) **(Değişik:RG-29/11/2017-30255)** Edimleri yerine getirilen veya itfa bedeli yatırımcıya ödenen veya yatırımcılardan talep halinde piyasada yeniden satılmamak şartıyla geri alınan gayrimenkul sertifikaları, MKK tarafından belirlenen ve Kurulca uygun görülen esaslar çerçevesinde iptal edilir.

(15) **(Ek:RG-29/11/2017-30255)** Halka arz yoluyla yapılan ihraçlarda, izahnamede belirtilmesi kaydıyla fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde bulunulabilir. Bu durumda Kurulun fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlere ilişkin düzenlemeleri kıyasen uygulanır.

(16) **(Ek:RG-29/11/2017-30255)** Yatırımcıların hak ve menfaatlerini iyileştirici nitelikte olduğu Kurulca uygun görülen esaslar, izahname veya ihraç belgesinde belirtilmek suretiyle uygulanabilir.

Arsa sahibi ve ihraççıya ilişkin esaslar

MADDE 5 – (1) Gayrimenkul sertifikası ihraç etmek isteyen ihraççıların;

a) Gayrimenkul projesinin satış değerinin en az yarısı büyüklüğünde satış değerine sahip bir projeyi, sözleşmesi ve teknik şartnamelerine uygun olarak Kurula başvuru tarihinden önceki 5 yıl içerisinde tamamlamış veya ihraççının gayrimenkul yatırım ortaklığı olması durumunda aynı şartlardaki bir projeyi tamamlamış olması,

b) Gayrimenkul projesinin gerçekleştirileceği arsanın mülkiyetine münferiden sahip olması ve arsa tapusunun kat irtifakı tapusuna çevrilmesi veya arsa üzerinde ihraççı lehine kat irtifakı tesis edilmiş olması,

c) **(Ek:RG-3/8/2016-29790)** Kurulun sermaye piyasası araçları bir borsada işlem gören ortaklıklar için belirlediği finansal tablo ve raporlamaya ilişkin düzenlemelerine göre hazırlanmış ve bağımsız denetime tabi tutulmuş son yıllık finansal tablolara göre özkaynaklar toplamının ödenmiş veya çıkarılmış sermayesinden yüksek olması,

ç) **(Ek:RG-3/8/2016-29790)** Derecelendirme kuruluşlarından talebe bağlı olarak, notlandırma ölçeğine göre yatırım yapılabilir seviyeye denk gelen uzun vadeli derecelendirme notu almış olması,

zorunludur.

(2) İhraççının gayrimenkul sertifikası ihraç etmek amacıyla kurulmuş bir anonim ortaklık olması durumunda birinci fıkranın (a) bendindeki şartın, ihraççının Kurulun ilgili düzenlemelerine göre yönetim kontrolüne sahip olan ortağı veya müştereken sahip olan ortaklarından en az birisi tarafından karşılanması gerekmektedir.

(3) **(Değişik:RG-7/3/2017-30000)** TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi veya bunların bağlı ortaklıkları ve iştiraklerinin ihraççı olması durumunda;

a) Birinci fıkranın (a), (c) ve (ç) bentlerinde belirtilen şartlar aranmaz.

b) Yatırımcıların, aynı projeden doğrudan konut edinen kişiler ile eşit haklara sahip olacağına ilişkin gerekli sözleşme veya düzenlemelerin yapılması veya Kurulca kabul edilebilecek diğer tedbirlerin alınması zorunludur.

c) Talep edilmesi halinde Kurulca Tebliğde anılan diğer şartlardan muafiyet verilebilir.

(4) (Değişik:RG-7/3/2017-30000) TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi ve bunların bağlı ortaklıkları ve iştiraklerinin ihraççı olmadığı ancak tamamen veya kısmen sahip olduğu arsa ve arazilerin gayrimenkul projesine konu edildiği ihraçlarda;

a) Birinci fıkranın (b) bendindeki şart aranmaz.

b) TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi veya bunların bağlı ortaklıkları ve iştirakleri ile ihraççı arasında yapılacak sözleşmelerde, yatırımcıların, aynı projeden doğrudan konut edinen kişiler ile eşit haklara sahip olacağına ilişkin hükümlere yer verilmesi veya Kurulca kabul edilebilecek diğer tedbirlerin alınması zorunludur.

c) İhraççının gayrimenkul projesinin ihraça konu edilen bağımsız bölümlerini tamamlayamaması durumunda bu bölümler TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi veya bunların bağlı ortaklıkları ve iştiraklerinin projenin tamamlanması için imzaladıkları sözleşmedeki esaslara göre tamamlanır.

(5) (Ek:RG-7/3/2017-30000) (Değişik:RG-29/11/2017-30255) Sermayelerinin veya toplam oy haklarının % 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.

Değerleme, fizibilite ve inşaat ilerleme raporları

MADDE 6– (1) Kurula başvuru ve proje bitiş tarihleri ile Tebliğde belirtilen durumlarda veya Kurulca uygun görülecek diğer aşamalarda, değerlendirme kuruluşlarınca gayrimenkul projesine ilişkin olarak bir değerlendirme raporu hazırlanır. Kurulun ilgili düzenlemeleri uyarınca hazırlanacak bu raporda gayrimenkul sertifikalarına konu edilen bağımsız bölümlerin tahmini satış bedeli ile bu bedelin belirlenmesinde esas alınan emsal değerlere bağımsız bölümlerle ilişkilendirilmek suretiyle yer verilmesi zorunludur. Değerleme raporunda gayrimenkul projesindeki emsal satış bedellerine yer verilmesi zorunludur.

(2) (Değişik:RG-7/3/2017-30000) Edimlerin ilgili ifa süreleri içerisinde yerine getirilemeyeceğinin anlaşılması durumunda veya Kurulca uygun görülecek diğer aşamalarda, yapı denetim kuruluşları tarafından projeye ilişkin olarak bir fizibilite raporu hazırlanır. Bu raporda asgari olarak, projenin mevcut tamamlanma düzeyi ile bitirilmesi için gerekli olan süre ve tahmini maliyet hakkında bilgi verilir.

(3) (Değişik:RG-7/3/2017-30000) İhraçtan elde edilen fonların inşaat ilerleme esasına göre ihraççıya aktarılabilmesini teminen yapı denetim kuruluşları tarafından inşaat ilerleme raporları düzenlenir.

(4) (Değişik:RG-7/3/2017-30000) Tebliğin 5 inci maddesinin üçüncü ve dördüncü fıkraları kapsamında yapılan ihraçlarda, bu maddenin ikinci ve üçüncü fıkralarında sayılan raporlar yapı denetim kuruluşları yerine başka kurumlarca hazırlanabilir.”

(5) (Ek:RG-7/3/2017-30000) Yapı denetim kuruluşları, ikinci ve üçüncü fıkralar kapsamında hazırlanmış oldukları fizibilite ve inşaat ilerleme raporlarında yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden bu Tebliğ ve Kanunun ilgili hükümleri çerçevesinde sorumludur.

Asli edimlerin kullanılması

MADDE 7– (1) (Değişik:RG-29/11/2017-30255) Asli edim kullanım süresi içerisinde yatırımcıların asli edim talepleri, MKK tarafından belirlenen ve Kurulca uygun görülen esaslar çerçevesinde ihraççıya iletir. Asli edim kullanım süresi, ilk günü gayrimenkul sertifikasının borsada işlem görme tarihinden önce olmamak üzere ihraççı tarafından belirlenir ve izahname veya ihraç belgesinde açıklanır. 8 inci maddenin üçüncü fıkrasının (b) bendi hükmü saklıdır.

(2) Asli edim talep eden yatırımcılar, asli edim ifa süresi içerisinde almak istedikleri bağımsız bölümlerin gerektirdiği sayıda gayrimenkul sertifikasını ihraççının hesaplarına aktarmak ve gerekli olması durumunda şerhifeyi ödemek; ihraççı ise izahname veya ihraç belgesinde belirlenen esaslar çerçevesinde yatırımcı adına bağımsız bölümlerin mülkiyetinin devrine ilişkin hukuki işlemleri tamamlamak zorundadır. İhraççı, birden fazla yatırımcının aynı bağımsız bölümü talep etmesi durumunda hangi yatırımcıya öncelik verileceğini izahname veya ihraç belgesinde belirler. Böyle bir belirlemenin yapılmamış olması durumunda zaman önceliği esas alınır.

(3) Birden fazla yatırımcı paylı mülkiyet esasları çerçevesinde asli edimin yerine getirilmesini talep edebilir.

(4) Asli edimin yerine getirilebilmesi için ihraççı hesaplarına aktarılan gayrimenkul sertifikaları üzerinde herhangi bir haciz, rehin hakkı veya benzeri kısıtlayıcı hakların bulunmaması gerekir.

(5) (Değişik:RG-3/8/2016-29790) Asli edim ifa süresi, ihraççı tarafından belirlenir ve izahname veya ihraç belgesinde açıklanır.

(6) (Değişik:RG-3/8/2016-29790) Asli edimin, izahname veya ihraç belgesinde belirlenen asli edim ifa süresi çerçevesinde proje bitiş tarihinden önce talep edilmesi durumunda;

a) Bağımsız bölümün tapuda devir işlemi yapılır veya ihraççı ile yatırımcılar arasında asli edimin yerine getirilmesi amacıyla gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi ya da alım hakkı sözleşmesi imzalanır. Bu sözleşmelerin tapu kütüğüne şerh edilmesi zorunludur. Gayrimenkul satış vaadi veya alım hakkı sözleşmesine konu edilen bağımsız bölümler, ihraççı tarafından üçüncü kişilere satılamaz. Tebliğin 5 inci maddesinin üçüncü ve dördüncü fıkraları kapsamında yapılan ihraçlarda, bu fıkrada belirtilen tapu kütüğüne şerh zorunluluğu aranmaz.

b) (Değişik:RG-29/11/2017-30255) MKK tarafından belirlenen ve Kurulca uygun görülen esaslar çerçevesinde gayrimenkul sertifikaları, asli edim ifa edilmeye veya itfa bedeli yatırımcıya ödeninceye kadar bloke edilir.

(7) (Değişik:RG-3/8/2016-29790) Tebliğin 5 inci maddesinin üçüncü ve dördüncü fıkraları çerçevesinde yapılan ihraçlar haricinde gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinde, mülkiyet devrinin gecikmesi veya gerçekleştirilememesi durumlarına ilişkin olarak, gayrimenkul sertifikalarına ilişkin öngörülen cezai şartlara yer verilmesi zorunludur.

(8) (Değişik:RG-3/8/2016-29790) İhraççı, elinde yeterli sayıda gayrimenkul sertifikası bulunmamasına rağmen asli edimi kullanmak isteyen yatırımcılar için, izahname veya ihraç belgesinde açıklanmak koşuluyla kredi kullanım veya nakit ödeme imkanı sağlayabilir.

(9) (Mülga:RG-3/8/2016-29790)

(10) (Mülga:RG-3/8/2016-29790)

Tali edimlerin kullanılması

MADDE 8 – (Değişik:RG-3/8/2016-29790)

(1) (Değişik:RG-7/3/2017-30000) Asli edim kullanım sürelerinin bitimini takiben asli edim talebiyle başvurmayan veya başvurmasına rağmen izahname veya ihraç belgesinde asli edimin yerine getirilmesi için öngörülen şartları yerine getirmeyen yatırımcıların, tali edimi talep ettikleri kabul edilir. Tali edime konu gayrimenkul sertifikalarına karşılık gelen bağımsız bölümler ihraççı tarafından, edimlere ilişkin taleplerin alındığı tarihten vadeye kadar olan sürede satılabilir.

(2) İhraççının tali edime konu gayrimenkul sertifikalarına karşılık gelen bağımsız bölümleri satmak ve satış tutarını yatırımcılara sahip oldukları gayrimenkul sertifikaları ile orantılı olarak dağıtmak suretiyle tali edimi yerine getirmesi zorunludur.

(3) Tali edimin yerine getirilmesinde aşağıdaki esaslar uygulanır.

a) Tali edim ifa süresi, ihraççı tarafından belirlenir ve izahname veya ihraç belgesinde açıklanır.

b) İhraççı tarafından izahname veya ihraç belgesinde öngörülmesi ve esaslarının açıkça belirtilmesi şartıyla, tali edimi talep ettiği kabul edilen yatırımcılar tali edim ifa süresi içerisinde asli edimi talep edebilirler. Bu durumda yatırımcılar tarafından gayrimenkulün bağımsız bölümleri için verilmesi gereken sertifika sayısı, ihraç öncesi yayımlanan izahname veya ihraç belgesinde ilgili bağımsız bölüm için öngörülen sertifika sayısı ile aynı olacak şekilde belirlenir.

c) (Değişik:RG-7/3/2017-30000) Tali edime konu bağımsız bölümlerin satışından elde edilen satış tutarı, tali edim ifa süresi boyunca tali edime konu bağımsız bölümlerin tamamı satılmaya kadar vekilin özen borcu çerçevesinde yetkili kuruluş tarafından devlet tahvili, hazine bonosu, Hazine Müsteşarlığınca ihraç edilen kira sertifikaları, mevduat veya katılma hesabı olarak veya Kurulca uygun görülecek diğer sermaye piyasası araçlarına yatırılmak suretiyle yatırımcılar adına değerlendirilir ve bağımsız bölümlerin tümünün satışının tamamlanmasını takip eden 2 iş günü içerisinde yatırımcıların hesaplarına sahip oldukları gayrimenkul sertifikası oranında aktarılır. Tebliğin 5 inci maddesinin üçüncü ve dördüncü fıkraları kapsamında yapılan ihraçlarda, satış tutarı TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi veya bunların bağlı ortaklıkları ve iştirakleri tarafından yatırımcılar adına değerlendirilebilir.

ç) Tali edime konu bağımsız bölümlerin satışından elde edilen satış tutarı, tali edim ifa süresinin bitmesi beklenmeden gayrimenkul sertifikalarının kısımlar halinde itfasında da kullanılabilir. Kısmi itfa işlemi, elde edilen satış tutarının tali edimi talep eden tüm yatırımcılara sahip oldukları gayrimenkul sertifikaları oranında aktarılması suretiyle gerçekleştirilir. Kısmi itfa işleminin hangi periyotlarla gerçekleştirileceği, nakdin yatırımcılara aktarım süresi gibi esaslar izahname veya ihraç belgesinde belirtilir.

d) Tebliğin 5 inci maddesinin üçüncü ve dördüncü fıkraları çerçevesinde yapılan ihraçlar hariç olmak üzere tali edim ifa süresi bitiş tarihine kadar, tali edime konu bağımsız bölümler ihraççı ve ihraççının ilişkili taraflarına satılamaz.

e) **(Değişik:RG-7/3/2017-30000)** Tali edim ifa süresi bitiş tarihi itibarıyla satılamayan 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 hesaplanmaması 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. Ayrıca söz konusu bağımsız bölümler, hazırlanacak değerlendirme raporunda tespit edilen değerden aşağı olmamak şartıyla ihraççının ilişkili taraflarına satılabilir. Bu bent kapsamında yatırımcılara yapılacak ödemeler, tali edim ifa süresinin bitimini takip eden 10 iş günü içerisinde gerçekleştirilir.

f) Tali edimin yerine getirilmesi amacıyla yapılacak satışlara ilişkin usul ve esaslar izahname veya ihraç belgesinde belirtilir.

Projenin gecikmesi ve gerçekleşmemesi durumları

MADDE 9 – (1) Edimlerin, izahname veya ihraç belgesinde belirtilen ifa sürelerinde ve esaslar çerçevesinde yerine getirilemeyeceğinin anlaşılması projenin gecikmesi durumudur. Projenin gecikmesi durumunda;

a) Bu durumun anlaşıldığı tarihten itibaren 15 iş günü içerisinde Tebliğin 6 ncı maddesi uyarınca bir fizibilite raporu hazırlanır ve bu raporda projenin tamamlanması için gerekli olduğu belirtilen süre için Kurulca ek süre talebiyle başvurulur. Kurulca verilecek bu ek süre genel zorlayıcı sebepler haricinde hiçbir şekilde proje bitiş tarihini izleyen 180 günü aşamaz.

b) Projenin geciktiği bilgisi, fizibilite raporunun sonuç bölümü, Kurulca verilen ek süre, bu kapsamda yeniden belirlenen edim kullanım ve ifa süreleri ile yatırımcılara bu süre boyunca ödenecek cezai şartta ilişkin esaslar, izahname veya ihraç belgesi ile aynı usuller çerçevesinde duyurulur.

c) **(Değişik:RG-3/8/2016-29790)** Kurulca verilen ek süre çerçevesinde yeniden belirlenen ifa süreleri içerisinde asli ve tali edimler yerine getirilir ve cezai şart ödenir.

(2) **(Değişik:RG-7/3/2017-30000)** Verilen bu ek süre sonunda veya ek süre talebinde bulunulmaması halinde vade sonunda edimlerin yerine getirilemeyeceğinin anlaşılması projenin gerçekleşmemesi durumudur. Bu durumda ihraççı, gayrimenkul sertifikalarının itfa bedelini ve cezai şartı yatırımcılara ödemekle yükümlüdür.

(3) **(Ek:RG-7/3/2017-30000)** 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 ihraç 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 tamamlanarak edimler bu kişi tarafından yerine getirilir.

2) Yetkili kuruluş nezdinde bloke edilen fonun ve gayrimenkul projesinde ihraç 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.

İhraçtan elde edilen fonların kullanım şekli

MADDE 10 – (1) **(Değişik:RG-7/3/2017-30000)** Gayrimenkul sertifikası ihraç karşılığında elde edilen fon yetkili kuruluş tarafından, bir banka nezdinde açılan özel bir hesapta toplanır ve vekilin özen borcu çerçevesinde devlet tahvili, hazine bonusu, Hazine Müsteşarlığına ihraç edilen kira sertifikaları, vadeli mevduat veya katılma hesabı olarak veya Kurulca uygun görülecek diğer sermaye piyasası araçlarına yatırılmak suretiyle ihraççı adına değerlendirilir.

(2) **(Değişik:RG-7/3/2017-30000)** Gayrimenkul sertifikası ihraçından elde edilen fonlar, ihraççı tarafından öncelikli olarak ihraç edilen gayrimenkul sertifikalarına konu bağımsız bölümlerin tamamlanmasında ve yalnızca söz konusu gayrimenkul projesinde veya bu projenin tamamlanması için başvuru tarihi itibarıyla kullanılmış finansman kaynaklarının geri ödenmesinde kullanılır. Gayrimenkul sertifikası ihraç karşılığında elde edilen fon, ihraççının yönetiminin veya denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi hâlinde dahi amacı dışında tasarruf edilemez, rehmedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dâhil olmak üzere haczedilemez, iflas masasına dâhil edilemez, ayrıca bunlar hakkında ihtiyati tedbir kararı verilemez.

(3) **(Değişik:RG-7/3/2017-30000)** İhraçtan 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 kısmı yetkili kuruluş tarafından bloke edilir.

(4) **(Değişik:RG-29/11/2017-30255)** İhraçtan elde edilen fonun yüzde yirmi beşlik kısmı inşaat başlamadan önce doğrudan; yüzde altmış beşlik kısmı inşaat ilerleme raporlarında belirlenen oranlar ölçüsünde ve geriye kalan yüzde onluk kısmı ise tüm edimler ifa edildikten sonra yetkili kuruluş tarafından ihraççıya aktarılır. Bağımsız bölümlerin başka bir kişi veya kurum tarafından tamamlanması durumunda ise bu fon aynı usul ve esaslar çerçevesinde söz konusu kişi veya kuruma aktarılır. İnşaat ilerleme raporlarına göre aktarımın hangi esaslar çerçevesinde yapılacağı ihraççı tarafından izahname veya ihraç belgesinde belirtilir.

(5) **(Değişik:RG-7/3/2017-30000)** Projenin gerçekleşmemesi veya gerçekleşmeyeceğinin kesinleşmesi durumunda ihraçtan elde edilen fon hesabında kalan tutarlar ihraççıya aktarılmaz, bu tutar 9 uncu maddenin üçüncü fıkrası çerçevesinde tasarruf edilir.

(6) Gayrimenkul sertifikaları itfa edildikten sonra, ihraçtan elde edilen fon hesabında kalan tutarlar ihraççıya aktarılır.

(7) **(Ek:RG-29/11/2017-30255)**⁽²⁾ İfta bedelinin ve oluşabilecek cezai şartın yatırımcılara ödenmesinin bir banka tarafından garanti altına alınması, bu ödemelere ilişkin olarak banka teminat mektubu alınması veya gayrimenkul projesinin tamamlanması için sigorta yaptırılması durumlarında, ihraçtan elde edilen fonun tamamının doğrudan ihraççıya aktarılması mümkündür. Bu durumda fon, birinci fıkrada belirtilen esaslar çerçevesinde ihraççı tarafından değerlendirilir ve fondan yapılan harcamalar projeye özgülenerken ihraççının muhasebe kayıtlarında ayrı bir şekilde izlenir. 6 ncı maddenin üçüncü fıkrasında yer alan inşaat ilerleme raporlarının düzenlenmesi zorunlu değildir.

(8) **(Ek:RG-3/8/2016-29790)** Tebliğin 5 inci maddesinin üçüncü ve dördüncü fıkraları çerçevesinde yapılan ihraçlarda bu madde hükümleri uygulanmaz.

Kurulca başvuru ve gerekli belgeler

MADDE 11 – (1) Gayrimenkul sertifikalarının ihraçında Ek/1'de belirtilen belgelerle birlikte onay almak için Kurula başvurulur.

(2) **(Değişik:RG-7/3/2017-30000)** İhraç edilecek gayrimenkul sertifikaları, Tebliğin 4 üncü maddesinin ikinci fıkrası çerçevesinde belirlenen ihraç tutarını aşmamak kaydıyla Kurulca onay verilen ihraç tavanı içinde, tertipler halinde satılabilir. İzahnamenin geçerlilik süresi boyunca yapılacak halka arzlar, her tertibin satışından önce Ek/2'de yer alan belgelerle birlikte Kuruldan onay almak amacıyla Kurula başvurulur. Halka arz edilmeksizin yapılacak satışlarda ise, ihraç limitine Kurulca onay verilen tarihten itibaren bir yıllık süre içerisinde her tertibin satışından önce tertip ihraç belgesinin onaylanması amacıyla Kurula başvurulur.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Kentsel Dönüşüm Amaçlı Projeler Kapsamında

İhraç Edilecek Gayrimenkul Sertifikaları
(Değişik Bölüm:RG-3/8/2016-29790)

İhraççılara ilişkin esaslar

MADDE 12 – (1) Kentsel dönüşüm amaçlı projeler kapsamında;

- a) **(Değişik:RG-7/3/2017-30000)** 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,
 - b) **(Değişik:RG-7/3/2017-30000)** 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,
 - c) **(Değişik:RG-7/3/2017-30000)** 6306 sayılı Kanunun 6 ncı maddesinin beşinci fıkrasının (ç) bendi uyarınca Bakanlık tarafından anlaşma suretiyle belirlenecek tüzel kişiler,
 - ç) **(Değişik:RG-7/3/2017-30000)** 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.
- (2) İller Bankası Anonim Şirketi ve TOKİ ile bağlı ortaklıkları ve iştirakleri dışındaki tüzel kişiler tarafından yapılacak ihraçlarda, ihraççının Kurulum sermaye piyasası araçları bir borsada işlem gören ortaklıklar için belirlediği finansal tablo ve raporlamaya ilişkin düzenlemelerine göre hazırlanmış ve bağımsız denetime tabi tutulmuş son yıllık finansal tablolara göre özkaynaklar toplamının sermayesinden yüksek olması ve ihraççılar tarafından derecelendirme kuruluşlarından talebe bağlı olarak, notlandırma ölçeğine göre yatırım yapılabilir seviyeye denk gelen uzun vadeli derecelendirme notu alınmış olması gerekir.
- (3) **(Değişik:RG-7/3/2017-30000)** 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılacak ihraçlarda Bakanlık uygun görüşü ve belediyeler ile bağlı ortaklıkları ve iştiraklerinin ihraççı olması durumunda ise Bakanlık uygun görüşüne ek olarak 28/3/2002 tarihli ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun kapsamında Hazine Müsteşarlığının izni alınır.
- (4) Bu maddede sayılan ihraççılar tarafından yapılacak ihraçlarda bu bölümde belirtilen istisnalar saklı olmak kaydıyla Tebliğin diğer hükümleri de uygulanır. Bu bölümde sayılmayan ihraççılar tarafından kentsel dönüşüm kapsamında gerçekleştirilecek projeler amacıyla gayrimenkul sertifikası ihraç edilmesi durumunda ise Tebliğin bu bölüm hükümleri uygulanmaz.

İhraç edilecek gayrimenkul sertifikalarına ilişkin esaslar

- MADDE 13** –(1) Anlaşma sağlanmak kaydıyla, kentsel dönüşüm amaçlı projelerde ilgili mevzuat uyarınca hak sahibi olarak belirlenen kişilere ihraç edilecek gayrimenkul sertifikalarından verilebilir.
- (2) Hak sahiplerine verilecek gayrimenkul sertifikası adedinin veya tutarının belirlenmesinde, hak sahibinin sahip olduğu taşınmazlara ilişkin ilgili kurumların mevzuatında belirlenen esaslara göre tespit edilen değer dikkate alınır. Hak sahibinin sahip olduğu taşınmazın değerinin tespitinde ek olarak değerlendirme kuruluşları tarafından hazırlanan değerlendirme raporları da ihraççı tarafından dikkate alınabilir. İzahname veya ihraç belgesinde belirtilmek şartıyla gayrimenkul projesinin belirli bağımsız bölümleri hak sahiplerine tahsis edilebilir.
- (3) İhraççı, elinde yeterli sayıda gayrimenkul sertifikası bulunmamasına rağmen asli edimi kullanmak isteyen yatırımcılar için, izahname veya ihraç belgesinde açıklanmak koşuluyla kredi kullanım veya nakit ve taksitli ödeme gibi imkanlar sağlayabilir.
- (4) Edimlerin izahname veya ihraç belgesinde belirtilen esaslar çerçevesinde yerine getirilmesinden ihraççılar sorumludur. İzahname veya ihraç belgesinde cezai şart öngörülebilir.
- (5) İzahname veya ihraç belgesinin onaylanmasından sonra, yatırımcılar projeden sertifika edinen hak sahipleri ile eşit şartlar altında eşit haklara sahiptir. Bu konuya ilişkin esaslara izahname veya ihraç belgesinde yer verilir.
- (6) **(Mülga:RG-7/3/2017-30000)**
- (7) Tebliğin 12 nci maddesinin birinci fıkrasının;
- a) **(Değişik:RG-7/3/2017-30000)** (a) bendi kapsamında;
 - 1) TOKİ tarafından anlaşma suretiyle belirlenecek tüzel kişilerin ihraççı olması durumunda yapılacak anlaşmalarda TOKİ,
 - 2) İller Bankası Anonim Şirketi tarafından anlaşma suretiyle belirlenecek tüzel kişilerin ihraççı olması durumunda yapılacak anlaşmalarda İller Bankası Anonim Şirketi,
 - b) **(Değişik:RG-7/3/2017-30000)** (b) bendi kapsamında belediyeler ve belediyeler tarafından anlaşma suretiyle belirlenecek tüzel kişilerin ihraççı olması durumunda yapılacak anlaşmalarda İller Bankası Anonim Şirketi,
 - c) **(Değişik:RG-7/3/2017-30000)** (c) bendi kapsamında Bakanlık tarafından anlaşma suretiyle belirlenecek tüzel kişilerin ihraççı olması durumunda yapılacak anlaşmalarda Bakanlık adına İller Bankası Anonim Şirketi,
 - ç) **(Değişik:RG-7/3/2017-30000)** (ç) bendi kapsamında TOKİ'nin anlaşma yapacağı bağlı ortaklıkları ve iştirakleri ile tüzel kişilerin ihraççı olması durumunda yapılacak anlaşmalarda TOKİ, tarafından projenin tamamlanılacağına ilişkin hüküm yer alması zorunludur.

Diğer esaslar

MADDE 14 – (1) Bu bölüm kapsamında yapılacak ihraçlarda;

- a) **(Değişik:RG-7/3/2017-30000)** Projenin gerçekleşmemesi veya bir yıldan daha uzun süre gecikmesi durumlarında, ihraç değerinden aşağı olmamak üzere belirlenecek tutar ve izahname veya ihraç belgesinde öngörülmesi durumunda cezai şartın da ödenmesi suretiyle gayrimenkul sertifikalarının itfa edilmesi ve buna ilişkin esasların izahname veya ihraç belgesinde belirtilmesi zorunludur.
 - b) Tebliğin 7 nci maddesinin altıncı fıkrasının (a) bendinde yer alan tapu kütüğüne şerh zorunluluğu aranmaz.
 - c) Tebliğin 9 uncu maddesinde yer alan cezai şartta ilişkin hükümler, ancak ihraççı tarafından cezai şart öngörülmesi durumunda uygulanır. Ayrıca bu maddenin birinci fıkrasının (a) bendinde yer alan süreler Kurulca uygun görülmesi halinde uzatılabilir.
 - ç) **(Değişik:RG-7/3/2017-30000)** Bu bölüm kapsamında yapılacak ihraçlar için Tebliğin 4 üncü maddesinin dokuzuncu ve onuncu fıkraları, 5 inci maddesi, 7 nci maddesinin yedinci fıkrası ile 9 uncu maddesinin ikinci ve üçüncü fıkralarında yer alan hükümler uygulanmaz.
 - d) Tebliğin 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan arsanın kat irtifakı tapusuna çevrilmesine ilişkin istisna nedeni ile yatırımcılar için zarar oluşması durumunda, söz konusu zararın ihraççı tarafından tazminine ilişkin esaslara izahname veya ihraç belgesinde yer verilir.
- (2) **(Değişik:RG-7/3/2017-30000)** TOKİ, TOKİ'nin bağlı ortaklıkları ve iştirakleri veya İller Bankası Anonim Şirketinin ihraççı olduğu veya ihraççıya İller Bankası Anonim Şirketi tarafından garantör olunan durumlarda ayrıca;
- a) Tebliğin 6 ncı maddesinin ikinci ve üçüncü fıkralarında sayılan fizibilite ve inşaat ilerleme raporları, yapı denetim kuruluşları yerine TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi veya başka kurumlarca hazırlanabilir. Bu amaçla hazırlanan raporlar üçer aylık dönemler itibarıyla kamuya duyurulur.
 - b) Gayrimenkul sertifikası ihraçı karşılığı elde edilen fon, 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 aktarılır.
 - c) Kısmi itfanın öngörülmemiş olması durumunda, bağımsız bölümlerin tamamı satılınca kadar tali edime konu gayrimenkul sertifikalarına karşılık gelen bağımsız bölümlerin satışından elde edilen satış tutarı, 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 değerlendirilebilir.
 - ç) Bu maddenin birinci fıkrasının (ç) bendinde sayılan istisnalara ek olarak Tebliğin 6 ncı maddesinin üçüncü fıkrası, 8 inci maddesinin üçüncü fıkrasının (d) bendi ile 10 uncu maddesi uygulanmaz.

(3) Bu maddede öngörülen istisnalara ilişkin olarak Kurulca başvuru bazında farklı esaslar belirlenebilir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM
Çeşitli ve Son Hükümler
(Ek Bölüm:RG-3/8/2016-29790)

Yatırımcı raporu

MADDE 15 – (1) (Değişik:RG-7/3/2017-30000) Yurt içinde satılan gayrimenkul sertifikasına konu bağımsız bölümlerin tamamlanma düzeyi ile ilgili dönem içerisinde talep edilen ve gerçekleştirilen asli edimlere ilişkin bilgileri içeren yatırımcı raporu, söz konusu gayrimenkul sertifikası itfa edilene kadar her 6 aylık hesap dönemleri itibarıyla ihraççının internet sitesinde ve KAP'ta raporun imzalandığı gün ilan edilir. İhraççı, yatırımcılara daha kısa dönemler itibarıyla raporlama yapabilir.

(2) Yurt dışında satılmak üzere ihraç edilen gayrimenkul sertifikasına konu bağımsız bölümlerin tamamlanma düzeyi ile ilgili dönem içerisinde talep edilen ve gerçekleştirilen asli edimlere ilişkin bilgiler, söz konusu gayrimenkul sertifikası itfa edilene kadar 6 aylık hesap dönemleri itibarıyla Kurula ve yatırımcılara iletilir. İhraççı, yatırımcılara daha kısa dönemler itibarıyla raporlama yapabilir.

Kamuyu aydınlatma

MADDE 16 –(1) Yurt içinde gerçekleştirilen gayrimenkul sertifikası ihraçlarında Kurulun kamuyu aydınlatma düzenlemelerinde belirtilen hususlara ek olarak;

a) İzahname veya ihraç belgesinde belirtilen asli edim kullanımı ve ifa süreleri ile tali edimin kullanımı için gayrimenkul sertifikalarının ihraççı hesabına aktarılacağı süre, söz konusu sürelerin başlangıç tarihinden en az 10 gün önce,

b) Tebliğ hükümleri kapsamında yatırımcıların tali edimden asli edime geçiş için edim değişikliği talebinde bulunabilecekleri süre, söz konusu sürenin başlangıç tarihinden en az 10 gün önce,

c) Gayrimenkul projesi kapsamında hazırlanan değerlendirme, inşaat ilerleme ve fizibilite raporlarının sonuçları, söz konusu raporların hazırlandığı gün,

ç) **(Değişik:RG-7/3/2017-30000)** Gayrimenkul projesinde, gayrimenkul sertifikası ihracına konu olmayan benzer nitelikte bağımsız bölümlerin ortalama satış fiyatları, bu fiyatlara esas alınan iskonto ve geçerli olan diğer şartlarla birlikte her ayın ilk iş günü,

d) **(Değişik:RG-7/3/2017-30000)** Tebliğin 4 üncü maddesinin sekizinci fıkrası uyarınca ihraççı tarafından yatırımcılara geri alım imkanı sağlanması durumunda, vade boyunca yapılacak geri alımlara ilişkin fiyat bilgisi her ayın ilk iş günü,

e) **(Değişik:RG-7/3/2017-30000)** Tali edim ifa süresinde yapılan bağımsız bölüm satışlarına ilişkin bölüm, satış fiyatı ve varsa satışa esas teşkil eden değerlendirme raporları ile satışı gerçekleştirilen kısmın itfalarına ilişkin bilgi her üç aylık dönemin son iş günü,

f) Edim sorumlusu tarafından Tebliğin 4 üncü maddesinin dokuzuncu fıkrası kapsamında hazırlanan rapor iletildiği aynı gün içinde ihraççı tarafından internet sitesinde ve KAP'ta açıklanır.

Diğer hususlar

MADDE 17 –(1) İzahnamenin, ihraç belgesinin ve ihraca ilişkin diğer belgelerin içeriğine, hazırlanmasına, onaylanmasına, yayınlanmasına, tescil ve ilanına, izahnamede yer alacak finansal tablolara, izahnamedeki değişikliklere, ihraççılar tarafından yapılacak ilan ve reklamlara ilişkin hususlarda, gayrimenkul sertifikalarının ihraç ve satış esasları ile ihraççıların finansal raporlama, bağımsız denetim ve kamuyu aydınlatma yükümlülüklerinin belirlenmesinde ve Tebliğde yer almayan diğer konularda Kurulun ilgili düzenlemelerine uyulur.

Kurul ücreti

MADDE 18 –(1) İhraççılar tarafından, satışı yapılacak gayrimenkul sertifikalarının, varsa nominal değerinden aşağı olmamak üzere, Kanunun 130 uncu maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca, ihraç değerinin binde ikisi tutarında ücretin Kurul bütçesine gelir kaydedilmek üzere yatırılması zorunludur.

(2) Kanunun 130 uncu maddesi çerçevesinde, Kurul Karar Organı bu maddede yer alan oranlardan farklı oranlar belirleyebilir.

Gayrimenkul sertifikalarının kayden ihracı

MADDE 19 – (1) İhraççı tarafından yurt içinde ihraç edilecek gayrimenkul sertifikalarının MKK nezdinde elektronik ortamda kayden ihracı ve bunlara ilişkin hakların hak sahipleri bazında izlenmesi zorunludur.

(2) Yurt dışında ihraç edilecek gayrimenkul sertifikalarına ilişkin olarak ihraç tutarı, ihraç tarihi, ISIN kodu, vade başlangıç tarihi, vadesi, saklamacı kuruluş, ihracın gerçekleştirildiği döviz cinsi ve ülkeye ilişkin bilgiler ihracın gerçekleştirilmesini takip eden üç iş günü içinde MKK'ya iletilir. MKK'ya iletilen bu bilgilerde erken itfa dahil değişiklik olması halinde, değişikliğin yapıldığı tarihi takip eden üç iş günü içinde MKK'ya bilgi verilir.

Diğer gayrimenkul sertifikalarına ilişkin onay başvurularının Kurulca sonuçlandırılması

MADDE 20 –(1) Tebliğde sayılmamakla birlikte, Kurulun diğer düzenlemelerinin kapsamı içinde yer almayan ve niteliği itibarıyla gayrimenkul sertifikası olduğu Kurulca kabul edilecek sermaye piyasası araçlarına ait izahname ve ihraç belgesinin onaylanmasına ilişkin başvurular, Tebliğ hükümlerinin kıyasen uygulanması suretiyle sonuçlandırılır.

Yürürlükte kaldırılan tebliğ

MADDE 21 –(1) Kurulun 20/7/1995 tarihli ve 22349 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Gayrimenkul Sertifikalarının Kurul Kaydına Alınmasına İlişkin Esaslar Tebliği (Seri: III, No: 19) yürürlükten kaldırılmıştır. Kurulun diğer düzenlemelerinde Gayrimenkul Sertifikalarının Kurul Kaydına Alınmasına İlişkin Esaslar Tebliği (Seri:III, No:19)'ne yapılan atıflar bu Tebliğe yapılmış sayılır.

Kamu sermayeli ihraççılar için uygulanacak Kurul ücreti

GEÇİCİ MADDE 1 – (Ek:RG-7/3/2017-30000) (Değişik:RG-29/11/2017-30255)

(1) Sermayelerinin veya toplam oy haklarının % 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.

Yürürlük

MADDE 22 – (1) Bu Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 23 – (1) Bu Tebliğ hükümlerini Kurul yürütür.

(1) 7/3/2017 tarihli ve 30000 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan değişiklik ile Tebliğin 3 üncü maddesinin birinci fıkrasına (y) bendinden sonra gelmek üzere (z) bendi eklenmiş ve diğer bentler buna göre teselsül ettirilmiştir.

(2) 29/11/2017 tarihli ve 30255 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan değişiklik ile Tebliğe 10 uncu maddesine yedinci fıkra eklenmiş ve mevcut yedinci fıkra buna göre teselsül ettirilmiştir.

EK/1 (Değişik:RG-3/8/2016-29790)

GAYRİMENKUL SERTİFİKALARINA İLİŞKİN İZAHNAME VEYA İHRAÇ BELGESİNİN ONAYLANMASI GEREKLİ BELGELER (*)

- 1) İhraççıyı ve ihraççının ortaklarını tanıttıcı bilgiler,
- 2) İhraççının yürürlükte bulunan tüm değişiklikleri içeren ve tek bir metin haline getirilmiş, ihraççıyı temsile yetkili kişilerce imzalı esas sözleşmesi,
- 3) İhraççının ihraca ilişkin yetkili organ kararının noter onaylı örneği,
- 4) İhraççının sermayesinin ödenmiş kısmının tespitine ilişkin mali müşavir raporu ile mevcut sermayenin tesciline ilişkin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi,
- 5) Yetkili kuruluş ile imzalanan aracılık sözleşmesi,
- 6) Halka arz edilerek yapılacak ihraçlar için ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı 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 zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyumsuzluk ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair güncel tarihli beyanlar,

- 7) Halka arz edilerek yapılacak ihraçlar için, izahnamede yer alacak finansal tablolar ile başvuru tarihine en yakın ara dönem finansal tablolar,
 - 8) Halka arz edilmeksizin yapılacak ihraçlar için Kurulun ilgili düzenlemeleri uyarınca hazırlanmış ve bağımsız denetimden geçirilmiş son iki yıllık ve başvuru tarihine en yakın ara dönem finansal tablolar,
 - 9) Halka arz edilerek yapılacak ihraçlar için Kurul düzenlemeleri çerçevesinde hazırlanmış izahname,
 - 10) Halka arz edilmeksizin yapılacak ihraçlar için Kurul düzenlemeleri çerçevesinde ihraç belgesi,
 - 11) İhraç edilecek gayrimenkul sertifikalarına ilişkin vade, getiri ve risk faktörleri hakkında bilgi,
 - 12) İhraççının noter onaylı imza sirküleri,
 - 13) Gayrimenkul projesine ilişkin ruhsat ve izinlerin usulüne uygun alındığı, arsa üzerinde ihraça engel olabilecek hukuki bir ihtilaf bulunmadığı gösteren hukukçu görüşü,**)
 - 14) Banka garantisi verilmesi durumunda garantör banka tarafından Kurul ve ihraççıya hitaben yazılacak yazı ile garantiyi veren bankanın konuya ilişkin yetkili organ kararının noter onaylı örneği,
 - 15) Gayrimenkul sertifikasına konu olan gayrimenkul projesi hakkında bilgi,
 - 16) Gayrimenkul sertifikasına konu olan gayrimenkul projesinin inşa edileceği alanın tapu senedi örneği, (**)
 - 17) Tebliğin 5 inci maddesinde belirtilen hususlara ilişkin olarak ihraççının yeterliliğini tevsik edici belgeler,
 - 18) Bağımsız bölümlerin listesi ve asli edimi talep edecek yatırımcılara dağıtım esasları,
 - 19) Gayrimenkul sertifikasının fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntem ve varsayımlara ilişkin detaylı bilgi,
 - 20) Arsa sahibi ile ihraççının farklı olması durumunda, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi veya bunların bağlı ortaklıkları ile ihraççı arasında imzalanan ve Tebliğin 5 inci maddesinde belirtilen şartları taşıyan sözleşme(ler), (**)
 - 21) İhraççının gayrimenkul sertifikası ihraç etmek amacıyla kurulmuş bir anonim ortaklık olması durumunda ihraççının ortaklarının ihraçtan kaynaklanan yükümlülüklerden müteselsil sorumlu olduklarına dair taahhütname,
 - 22) Gayrimenkul projesine konu bağımsız bölümlerin, konut ve ticari alan olarak hesaplanmış toplam satış değerleri,
 - 23) **(Ek:RG-7/3/2017-30000)**⁽¹⁾ İhraçtan elde edilen fonun ihraççıya aktarılmasında kullanılacak inşaat ilerleme pursantaj tablosu,
 - 24) **(Değişik:RG-7/3/2017-30000)** İhraçtan elde edilen fonun yatırılacağı yetkili kuruluş tarafından açılan hesaba ilişkin bilgi,
 - 25) Gayrimenkul sertifikası ihracı için yapılmış olan sözleşmelerin ve hazırlanan değerlendirme raporu ile varsa diğer raporların birer örneği,
 - 26) Başvuru tarihi itibarıyla mevcut olması veya Tebliğ çerçevesinde zorunlu tutulması durumunda ihraççıya veya ihraç edilecek gayrimenkul sertifikalarına ilişkin derecelendirme raporu ve derecelendirme kurulunun derecelendirme ölçeğine ilişkin bilgi,
 - 27) Tebliğin üçüncü bölümü kapsamında yapılacak başvurulara ayrıca;
 - a) **(Değişik:RG-7/3/2017-30000)** 6306 sayılı Kanun kapsamında Bakanlık tarafından yetki devri yapılması ve projenin uygun görülmesi durumunda söz konusu yetki devrini ve projenin uygun görüldüğünü tevsik edici belge,
 - b) 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılacak tüm ihraçlar için Bakanlık görüşü,
 - c) **(Değişik:RG-7/3/2017-30000)** 12 nci maddenin birinci fıkrasının (b) bendi kapsamında yapılacak ihraçlarda, Hazine Müsteşarlığı'nın izin yazısı,
 - ç) 12 nci maddenin birinci fıkrası çerçevesinde ihraççının ilgili kurum ve kuruluşlarla anlaşma yapılması suretiyle belirlendiği durumlarda, yapılan anlaşmaların birer örneği,
 - d) Kentsel dönüşüm amaçlı projelerin gerçekleştirilmesine engel olabilecek nitelikteki mevcut ve olası tüm hukuki ihtilafları belirten hukukçu görüşü,
 - 28) Kurulca gerekli görülen diğer bilgi ve belgeler.
- (*) Ek/1 ve Ek/2'de yer alan bilgi ve belgelerin, KAP'ta ilan edilmiş olması ve bunların güncel olduğunun ihraççı tarafından beyan edilmesi durumunda Kurula ayrıca gönderilmesi gerekmez.
- (**) Tebliğin üçüncü bölümü kapsamında yapılacak ihraçlarda bu belgeler aranmaz.

(1) 7/3/2017 tarihli ve 30000 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan değişiklik ile Tebliğin EK/1'ine 22 numaralı maddeden sonra gelmek üzere 23 numaralı madde eklenmiş ve diğer maddeler buna göre teselsül ettirilmiştir.

EK/2

İZAHNAMENİN GEÇERLİLİK SÜRESİ İÇİNDE HER İHRAÇTAN ÖNCE KURULA GÖNDERİLECEK BİLGİ VE BELGELER (*)

- 1) Kurul düzenlemeleri çerçevesinde hazırlanmış arz programı sirküleri veya sermaye piyasası aracı notu ile özet.
- 2) İhraççı bilgi dokümanı veya arz programı izahnamesinde açıklanan hususlarda değişiklik gerekmesi durumunda buna ilişkin değişiklik metinleri, değişiklik gerekmiyorsa bu hususa ilişkin olarak ihraççı tarafından verilecek beyan.
- 3) Satışı yürütecek yetkili kuruluşlarla yapılan halka arza aracılık sözleşmesinin bir örneği (Daha önce Kurula gönderilen aracılık sözleşmesi halen geçerli ve bu sözleşmede herhangi bir değişiklik yapılmadıysa tekrar gönderilmesine gerek bulunmamaktadır. Bu durumda ihraççı beyanı yeterlidir)
- 4) Kurulca gerekli görülmesi halinde verilen bilgileri teyit eden belgeler ile Kurulca istenebilecek diğer belgeler.
- (*) Ek/1 ve Ek/2'de yer alan bilgi ve belgelerin, KAP'ta ilan edilmiş olması ve bunların güncel olduğunun ihraççı tarafından beyan edilmesi durumunda Kurula ayrıca gönderilmesi gerekmez.