

Sermaye Piyasası Kurulundan:

## **GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ**

### **BİRİNCİ BÖLÜM**

#### **Amaç, Kapsam, Dayanak, Tanımlar ve Kısaltmalar**

##### **Amaç ve kapsam**

**MADDE 1-** (1) Bu Tebliğin amacı; gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kuruluşlarına ve kurucularına, paylarının halka arzına, satışına ve devrine, faaliyet esaslarına, yönetim ilkelerine, portföy sınırlamalarına, portföylerinde bulunan varlıkların ve hakların değerlendirilmesine, varlıkların saklanması, imtiyazlı pay ihracına, ortaklarında ve yöneticilerinde aranacak niteliklere, kamuyu aydınlatma ve yatırımcıların bilgilendirilmesi yükümlülüklerine, kar dağıtımına, gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünden çıkmalarına, tabi olacakları diğer yükümlülüklerle ve anonim ortaklıkların gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin esasları düzenlemektir.

##### **Dayanak**

**MADDE 2-** (1) Bu Tebliğ, 06.12.2012 tarih ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48 inci ve 49 uncu maddelerine dayanılarak hazırlanmıştır.

##### **Tanımlar ve kısaltmalar**

**MADDE 3-** (1) Bu Tebliğ'de geçen;

- a) Bakanlık: Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'm,
- b) Borsa: 6362 sayılı Kanununun 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde tanımlanan sistemler ve pazar yerleri ile yurt dışı borsaları,
- c) BİAŞ: Borsa İstanbul A.Ş.'yi,
- ç) Danışman şirket: Ortaklık ile yaptığı bir sözleşme çerçevesinde ortaklığa proje geliştirme ve kontrol hizmetleri de dahil olmak üzere gayrimenkul portföyünün geliştirilmesi ve alternatif yatırım imkanlarının araştırılmasına yönelik hizmetler sunan şirketi,
- d) Gayrimenkul değerlendirme şirketi: Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul değerlendirme hizmeti verecek şirketler ile bu şirketlerin Kurulca listeye alınmalarına ilişkin Kurul düzenlemeleri çerçevesinde faaliyet gösteren şirketleri,
- e) İlişkili Taraf: Kurulun muhasebe standartlarına ilişkin düzenlemelerinde tanımlanan ilişkili tarafı,
- f) İşletmeci 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 şirketi,
- g) Kanun: 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nu,
- ğ) KAP: Kamuyu Aydınlatma Platformu'nu,
- h) Kurul: Sermaye Piyasası Kurulu'nu,
- ı) Müteahhit: Ortaklık ile yaptığı bir sözleşme çerçevesinde, ortaklığın portföyünde yer alan gayrimenkul projelerinin inşaat işlerini gerçekleştirmeyi taahhüt eden gerçek ya da tüzel kişiyi,
- i) Ortaklık: Gayrimenkul yatırım ortaklığı,
- j) Ortaklık aktif toplamı: Bu Tebliğ'de aksi belirtilmedikçe, ortaklığın bireysel finansal tablolarında yer alan aktif toplamını,
- k) Ortaklık Portföyü: Ortaklığın aktifinde bulundurulmuş gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları, borsa para piyasası ve ters

repo işlemleri, Türk Lirası veya yabancı para cinsinden mevduat/katılma hesapları ile iştiraklerden ve Kurulca uygun görülen diğer varlık ve haklardan oluşan malvarlığını,

l) Takasbank: Borsa İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'yi,

m) TTK: Türk Ticaret Kanunu'nu,

n) TTSG: Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'ni,

o) Yönetim kontrolü: Tek başına veya birlikte hareket ettikleri kişilerle birlikte doğrudan veya dolaylı olarak ortaklığın oy haklarının yüzde ellisinden fazlasına veya genel kurulda yönetim kurulu üye sayısının salt çoğunluğuna karşılık gelen sayıda üyelikler için aday gösterme hakkı veren imtiyazlı payların çoğunluğuna sahip olunmasını, ifade eder.

## İKİNCİ BÖLÜM

### Genel Esaslar

#### Ortaklık tanımı

**MADDE 4-** (1) Gayrimenkul yatırım ortaklığı, bu Tebliğ ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, sermaye piyasası araçlarına ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklara yatırım yapabilen ve bu Tebliğ'de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumudur.

#### Ortaklığın amacı ve faaliyet konusu

**MADDE 5-** (1) Ortaklıklar; belirli bir projeye/gayrimenkule yatırım yapmak ya da belirli bir alanda faaliyet göstermek amacıyla kurulabileceği gibi, amaçlarında herhangi bir sınırlama olmaksızın da kurulabilirler.

(2) Belirli alanlarda faaliyet göstermek veya belirli bir projeye/gayrimenkule yatırım yapmak üzere kurulan ortaklıkların aktif toplamlarının en az %75'i bu faaliyet kapsamında yapılan yatırımlardan veya projelerden oluşur ve bu ortaklıkların unvanlarında söz konusu faaliyete veya projeye/gayrimenkule ilişkin bir ifadeye yer verilir.

(3) Ortaklıklar, portföyleriyle ilgili olarak dışarıdan danışmanlık, işletmecilik, inşaat, portföy yönetimi ve benzeri hizmetler almaları durumunda, aldıkları hizmetlerle ilgili faaliyetlerin mevzuat ve sözleşme hükümlerine uygunluğunu izlemek üzere gerekli organizasyonu oluşturmak zorundadırlar.

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### Kuruluşa ve Dönüşüme İlişkin Esaslar

#### Kuruluş ve dönüşüm şartları

**MADDE 6-** (1) Ortaklıklar gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak kurulabileceği gibi, anonim ortaklıklar esas sözleşmelerini Kanun ve bu Tebliğ hükümlerine uygun olarak değiştirerek gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşebilirler.

(2) Kuruluş ve dönüşüm başvurularının Kurulca uygun görülebilmesi için, ortaklığın;

a) Kayıtlı sermayeli anonim ortaklık şeklinde kurulması veya anonim ortaklık niteliğinde olup kayıtlı sermaye sistemine geçmek için Kurula başvurması,

b) Kurulda başlangıç sermayesinin, dönüşümde ise mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayesi ile özsermayesinin her birinin 30.000.000 TL'den az olmaması,

c) (b) bendinde belirtilen sermaye miktarının;

60.000.000 TL'den az olması halinde, sermayeyi temsil eden paylarının en az %10'unun,

60.000.000 TL ve daha fazla olması halinde, sermayenin 6.000.000 TL'lik kısmını temsil eden paylarının,

kuruluşta nakit karşılığı çıkarılmış olması ve nakit karşılığı çıkarılan pay bedellerinin tamamının ödenmesi, dönüşümde ise nakit karşılığı çıkarılmış olması veya son hesap dönemine ait bağımsız denetimden geçmiş mali tablolarında dönen varlıklar grubu altında yer alan nakit ve nakit benzerleri ile finansal yatırımlar kalemlerinin toplamının bu alt bentte belirtilen oran ya da tutar kadar olması,

ç) Ticaret unvanında "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı" ibaresini taşıması veya unvanının bu ibareyi içerecek şekilde değiştirmek üzere Kurula başvurmuş olması,

d) Kurucu ortakların veya mevcut ortakların bu Tebliğ'de öngörülen şartları haiz olması,

e) Esas sözleşmesinin Kanun ve bu Tebliğ hükümlerine uygun olması veya mevcut esas sözleşmesini Kanun ve bu Tebliğ hükümlerine uygun şekilde değiştirmek üzere başvurmuş olması,

f) Genel müdür ile yönetim kurulu üyelerinin Tebliğ'de öngörülen şartları taşımaları, genel müdürün kuruluş başvurularında belirlenmiş, dönüşüm başvurularında ise atanmış olması,

g) Portföyünde yer alan/alacak varlıkların niteliklerinin ve ortaklık aktif toplamı içinde sahip oldukları/olacakları ağırlıkların bu Tebliğ'de belirtilen niteliklere ve sınırlamalara uygun olması,

ğ) Aynı sermaye konulması durumunda, bu Tebliğ'in 9 uncu maddesi çerçevesinde aynı sermaye değerinin tespit edilmiş olması,

h) Başlangıç sermayesinin/çıkarılmış sermayenin %25'i oranındaki paylarının, bu Tebliğ'de belirlenen süre ve esaslar dahilinde halka arz edileceğinin Kurula karşı taahhüt edilmiş olması, zorunludur.

(3) Diğer yatırım ortaklıklarının, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm başvurularında, bu maddenin birinci fıkrasının (g) bendinde yer alan, portföydeki varlıkların ortaklık aktif toplamına oranının Tebliğ'deki sınırlamalara uygun hale getirilmesi şartının, dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden en geç 3 ay içerisinde sağlanması gerekir.

#### **Ortakların nitelikleri**

**MADDE 7-** (1) Ortaklıkların gerçek ve/veya tüzel kişi kurucu ortaklarının;

a) Müflis olmaması, konkordato ilân etmiş olmaması ya da hakkında iflasın ertelenmesi kararı verilmiş olmaması,

b) Faaliyet izinlerinden biri Kurulca iptal edilmiş kuruluşlarda, bu müeyyideyi gerektiren olayda sorumluluğu bulunan kişilerden olmaması,

c) Kanunda yazılı suçlardan kesinleşmiş mahkumiyetinin bulunmaması,

ç) 14.01.1982 tarihli ve 35 sayılı 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,

d) 26.09.2004 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 devletin güvenliğine karşı suçlar, anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, 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, suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından mahkûm olmaması,

e) 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,

- f) İşin gerektirdiği dürüstlük ve itibara sahip olması,  
g) Muaccel vergi borcu bulunmaması

şarttır. (a) bendinde belirtilen şartlar, iflasın kaldırılmasına, kapatılmasına veya konkordato teklifinin tasdikine ilişkin kararın, (b) bendinde yer alan şartlar ise buna ilişkin kararın kesinleşme tarihinden itibaren on yıl geçmesi halinde bu fıkranın uygulanmasında dikkate alınmaz.

(2) Dönüşüm başvurularında, dönüşecek ortaklığın mevcut ortaklarının bu maddenin birinci fıkrasının (e) bendi dışındaki bentlerinde yer alan şartları sağlamaları zorunludur.

(3) Kuruluş ve dönüşüm başvurularında; ortaklıkta dolaylı olarak %20 ve üzerinde pay sahibi olan nihai gerçek kişiler ile ortaklıkta dolaylı olarak yönetim kontrolünü sağlayacak oranda imtiyazlı paya sahip olan gerçek kişilerin, bu maddenin birinci fıkrasının (e) bendi dışındaki bentlerinde yer alan şartları sağlamaları zorunludur.

(4) Halka açık ortaklıkların dönüşüm başvurularında, yönetim kontrolü sağlayan paylara sahip olan ortakların bu maddenin birinci fıkrasının (e) bendi dışındaki bentlerinde yer alan şartları sağlamaları gerekmektedir.

(5) Kurucuların banka olması halinde; kurucu bankanın ortaklarının ve sermayesinde dolaylı olarak %20 ve daha üzerinde pay sahibi olan nihai gerçek kişiler ile dolaylı olarak yönetim kontrolünü sağlayacak oranda imtiyazlı paya sahip olan gerçek kişilerin bu maddenin birinci fıkrasının sadece (b), (c) ve (d) alt bentlerinde belirtilen nitelikleri taşıdıklarını tevsik eden bilgi ve belgelerin Kurula iletilmesi gerekmektedir. Bankaların ortaklıklarda doğrudan veya dolaylı olarak pay sahibi olması halinde, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun görüşü alınır.

#### **Kuruluş veya dönüşüm işlemleri**

**MADDE 8-** (1) Kurulacak veya dönüşecek olan ortaklıkların, şekli ve esasları Kurulca belirlenecek kuruluş/dönüşüm başvuru formu ve bu formda belirtilen belgelerle birlikte Kurula başvurmaları zorunludur.

(2) Kurul, başvuruyu Kanun ve bu Tebliğ hükümlerine uygunluk yönünden inceler. Kurulca başvurunun uygun görülmesi halinde; kurulda 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.

(3) Kuruluş işlemlerinde esas sözleşmenin konuya ilişkin Kurul izninin tebellüğü edildiği tarihi müteakip en geç 30 gün içinde ticaret siciline tescil ettirilmesi, dönüşüm işlemlerinde ise esas sözleşme değişikliğinin onaylanacağı genel kurulun, konuya ilişkin Kurul izninin tebellüğü edildiği tarihi müteakip en geç 30 gün içinde gerçekleştirilmesi ve genel kurul kararının genel kurul toplantısını takip eden en geç 15 gün içerisinde ticaret siciline tescil ettirilmesi zorunludur.

(4) Ortaklıklar; kuruluş esas sözleşmesinin veya dönüşümüne ilişkin genel kurul kararının ticaret siciline tesciline ve TTSG'de ilanına ilişkin belgeleri, ilan tarihini takip eden altı işgünü içinde Kurula gönderirler.

**Aynı sermaye**

**MADDE 9-** (1) Ortaklık kuruluşlarında ve sermaye artırımlarında, gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı aynı haklar TTK hükümleri çerçevesinde aynı sermaye olarak konulabilir. Ancak, gerek kuruluşta gerekse sermaye artırımını sonrasında, çıkarılmış sermayenin nakden ödenen kısmının 6 ncı maddenin ikinci fıkrasının (c) bendinde belirtilen oranını/tutarını altına düşmemesi zorunludur.

(2) Kuruluşta aynı sermaye konması durumunda, konulan aynı sermayeye TTK'nın 343 üncü maddesi çerçevesinde değer biçilir. Buna ek olarak, bu Tebliğ'in Sekizinci Bölümünde belirtilen esaslar çerçevesinde aynı sermayenin değer tespitine yönelik rapor hazırlanır. Hazırlanan raporlarda ulaşılan tutarlardan düşük olanı aynı sermaye olarak esas alınır.

(3) Aynı sermaye artırımlarında TTK'nın 343 üncü maddesi kıyasen uygulanır. Aynı sermaye artırımını için Kurul'a yapılacak başvuru öncesinde bu maddenin ikinci fıkrasında belirtilen bilirkişi ve değerlendirme raporlarının hazırlanmış olması gerekir.

(4) Aynı sermaye artırımını kararı sadece genel kurulda alınabilir. Ortaklıkların esas sözleşmelerinde bu hususa yer verilmesi zorunludur. Aynı sermaye artırımını sırasında Kurul'un esas sermaye sistemine tabi ortaklıklara yönelik düzenlemelerine ilişkin hükümler uygulanır.

(5) Sermaye olarak konulacak gayrimenkuller ile gayrimenkullere dayalı aynı haklar, ortaklığın tüzel kişilik kazanması veya sermaye artırımının tescilinden itibaren en geç on gün içerisinde tapu sicilinde ortaklık adına tescil ettirilir.

**DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**  
**Payların İhracı ve Satışı****Ortaklık paylarının satışı**

**MADDE 10-** (1) Ortaklık paylarının ihracı ve satışında bu Tebliğ'de öngörülen özel hükümler dışında Kurul'un payların ihracına, satışına ve izahnamenin onaylanmasına ilişkin düzenleme hükümlerine uyulur.

(2) Ortaklıklar aynı sermaye karşılığı ihraç edecekleri payları da halka arz edebilirler.

**Halka arz**

**MADDE 11-** (1) Gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak kurulan veya esas sözleşme tadili yoluyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların, paylarını halka arz yoluyla satabilmek için 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, gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak kurulan ortaklıkların bu Tebliğ'in 6 ncı maddesinin ikinci fıkrasının (f) ve (g) bendi kapsamında genel müdürün atanmasına ve portföye dahil edilecek varlıklara ilişkin taahhütlerini yerine getirmeleri, şekli ve esasları Kurulca belirlenecek halka arz başvuru formunu ve formda belirtilen belgeleri tamamlayarak çıkarılmış sermayelerinin asgari % 25'ini temsil eden payların halka arzına ilişkin izahnamenin onaylanması talebiyle Kurul'a başvurularını zorunludur.

(2) Halka arz sonrasında, ortaklığın çıkarılmış sermayesinin asgari % 25'i oranındaki paylarının halka açık pay statüsünde olması zorunludur.

(3) Birinci fıkrada belirtilen süre içinde halka arz başvuru formunu ve formda belirtilen belgeleri tamamlayarak Kurula başvurmayan veya gerekli şartları sağlamadığı için başvurusu

Kurulca onaylanmayan 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 değiştirmek ve kayıtlı sermaye sisteminden çıkmak üzere Kurula başvurmakla yükümlüdürler. Ortaklıklar bu değişiklikleri yapmadıkları takdirde, TTK'nın 529 uncu maddesinin birinci fıkrasının (b) ve (c) numaralı bentleri hükümleri gereğince sona ermiş sayılır.

#### **BİAŞ'a kotasyon**

**MADDE 12-** (1) Ortaklıklar, satış süresinin bitimini takip eden 15 gün içinde paylarının BİAŞ kotuna alınması için gerekli belgenin verilmesi istemiyle Kurula başvururlar. Bu belgenin alınmasını takiben 15 gün içinde de payların kote edilmesi isteği ile BİAŞ'a müracaat edilmesi zorunludur.

### **BEŞİNCİ BÖLÜM** **Payların Türü, Niteliği ve Devri**

#### **Payların türü**

**MADDE 13-** (1) Ortaklık payları nama veya hamiline yazılı olarak ihraç edilebilir. Aynı sermaye karşılığı ihraç edilen payların nama yazılı olması zorunludur.

(2) Nama yazılı ihraç edilmiş olup borsada işlem gören paylar hakkında TTK'nın 414 üncü maddesinin birinci fıkrası uygulanmaz.

#### **İmtiyazlı pay ihracı**

**MADDE 14-** (1) Ortaklıklar; yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet ihraç edemezler. Halka açılma sonrasında, hiçbir şekilde yönetim kurulu üyeliğine aday gösterme imtiyazı da dahil olmak üzere imtiyaz yaratılamaz.

(2) Faaliyetlerin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Kurul düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı eden ortaklıklarda, birinci fıkra kapsamındaki imtiyazlı paylar Kurul kararı ile ortadan kalkar. İmtiyazlı payların kamu kurum ve kuruluşlarına ait olması halinde bu hüküm uygulanmaz.

#### **Payların devri**

**MADDE 15-** (1) Halka arzdan önce ortaklık paylarının devri herhangi bir koşula bağlı olmaksızın Kurul iznine tabidir. Bu kapsamdaki pay devirlerinde, ortaklıkta pay edinecek yeni ortaklar için bu Tebliğin 7 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi dışındaki bentlerinde yer alan şartlar aranır.

(2) Ortaklık paylarının halka arzından sonraki dönemde, yönetim kontrolü sağlayan paylara sahip olan ortakların bu Tebliğin 7 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi dışındaki bentlerinde yer alan şartları sağlamaları zorunludur. Yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Kurul iznine tabidir. İmtiyazsız paylarla yönetim kontrolünün elde edilmesi halinde ise, bu paylara sahip olan ortakların söz konusu şartları sağladıklarını tevsik edici belgeleri pay edinimini takip eden on işgünü içinde Kurula ve Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş.'ye iletmeleri zorunludur.

(3) Ortaklık paylarının halka arzından sonraki dönemde, yönetim kontrolü sağlayan paylara sahip olan ortakların, bu Tebliğin 7 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi dışındaki

bentlerinde yer alan şartları sağlayamamaları halinde; yönetim kontrolü sağlayan paylarını, şartları sağlayamadıkları tarihten itibaren en geç 3 ay içerisinde elden çıkarmaları zorunludur.

(4) Bankaların bu madde kapsamındaki pay edinimlerinde bu Tebliğin 7 nci maddesinin beşinci fıkrasında yer alan şartların sağlanması zorunludur.

(5) Bu maddenin birinci, ikinci ve dördüncü fıkralarında belirtilen esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu fıkra hükümlerine aykırı olarak pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

## ALTINCI BÖLÜM Yönetim Yapısı

### Yönetim kurulunun oluşumu

**MADDE 16-** (1) Yönetim kurulu, Kurul düzenlemeleri ile TTK'nın ilgili maddeleri çerçevesinde seçilir ve görev yapar.

### Yönetim kurulu üyelerinin nitelikleri

**MADDE 17-** (1) Ortaklıklarda görev alacak yönetim kurulu üyelerinin, bu Tebliğin 7 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi dışındaki bentlerinde yer alan şartları taşımaları gerekmektedir. Ayrıca yönetim kurulu üyelerinin çoğunluğunun 4 yıllık yüksek öğrenim kurumlarından mezun 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.

(2) Kurul düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulu nezdinde kurulan komitelerde sadece 4 yıllık yüksek öğrenim kurumlarından mezun olmuş yönetim kurulu üyeleri görev alabilir.

(3) Yönetim kurulu üyeliği görevine yeni bir atama yapılması halinde atamaya ilişkin karar, atanmış kişinin bu maddenin birinci fıkrasında yer alan şartları sağladığını tevsik edici belgelerle birlikte atamayı takip eden en geç 10 işgünü içinde Kurula ve Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş.'ye gönderilir.

### Genel müdür

**MADDE 18-** (1) Ortaklıkta genel müdür olarak görev yapacak kişinin dört yıllık yüksek öğrenim kurumlarından mezun olması, bu 7 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi dışındaki 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.

(2) Yukarıda belirtilen şartları taşıyan genel müdürün münhasıran tam zamanlı bu görev için istihdam edilecek/edilmiş olması zorunludur.

(3) Genel müdür, başka kurum ve kuruluşlarda, icrai nitelikte olmaması ve ortaklıktaki görevinin ifasında zafiyete neden olmaması kaydıyla, yönetim kurulu üyeliği yapabilir. TTK'nın 396 nci madde hükmü saklıdır.

(4) Genel müdürlük görevine 6 aydan fazla vekalet edilemez. Bu sürenin sonunda bu göreve yeniden vekaleten atama yapılamaz.

(5) Genel müdürlük görevine yeni bir atama yapılması halinde atamaya ilişkin karar, atanan kişinin bu maddenin birinci fıkrasında yer alan şartları sağladığını tevsik edici belgelerle birlikte atamayı takip eden en geç 10 işgünü içinde Kurula ve Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş.'ye gönderilir.

#### **Diğer Personel**

**MADDE 19-** (1) Ortaklık bünyesinde faaliyetlerin etkin bir şekilde yürütülmesini sağlayacak sayıda nitelikli personelin istihdam edilmesi ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen görevleri yerine getirecek ihtisas personelinin seçiminde Kurul'un ilgili düzenlemelerine uyulması zorunludur. Kurul düzenlemeleri uyarınca oluşturulması gereken komitelerde görevli personelin atanmaları ve görevden ayrılmaları, atamayı veya görevden ayrılmayı takip eden en geç 10 işgünü içinde Kurula ve Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş.'ye bildirilir.

#### **Yönetim kurulu üyelerine ilişkin yasaklar**

**MADDE 20-** (1) Yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden Kurumsal Yönetim İlkelerine göre bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Bu hususta TTK'nın "Müzakereye katılma yasağı" başlıklı 393 üncü maddesi hükmü sakhdır.

#### **Özellik arz eden kararlar**

**MADDE 21-** (1) Ortaklık ile aşağıda (A) bendinde sayılan taraflar arasında olan ve (B) bendinde sayılan işlemlere ilişkin olan yönetim kurulu kararlarının Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca karar oybirliği ile alınmadığı takdirde yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi gerekir.

##### **A) Taraflar;**

- a) Ortaklıkta sermayenin %20 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,
- b) Ortaklıkta yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,
- c) (a) ve (b) bentlerinde sayılanların %20 den fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,
- ç) Ortaklığın iştirakleri,
- d) Ortaklığa işletmecilik hizmeti veren şirketler,
- e) Ortaklığa portföy yönetim hizmeti veren şirketler,
- f) Ortaklığa danışmanlık hizmeti veren şirket,
- g) Ortaklığa inşaat hizmeti verecek müteahhit,
- ğ) Ortaklığın ortak olduğu bir adi ortaklığın diğer ortakları,
- h) Ortaklığın ilişkili tarafları.

##### **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,
- ç) Ortaklığın paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan aracı kuruluşun belirlenmesine ilişkin kararlar,
- d) Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,
- e) Ortaklığa mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,



f) Ortaklığa proje geliştirme, kontrol veya müteahhlik, işletmecilik veya portföy yönetimi verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,

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

ğ) Adi ortaklık kurulmasına veya mevcut bir adi ortaklığın faaliyetlerine son verilmesine ilişkin kararlar,

h) Ortaklık ile ilişkili taraflar arasında mal ve hizmet alımına dayanan işlemlere ilişkin kararlar,

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

(2) Ortaklıklar ile ilişkili taraflar arasında yapılan işlemlere yönelik olarak Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan hükümler saklıdır.

(3) Ortaklıkların, aktif toplamlarının %75'ini aşmayan tutardaki varlıklarının toptan satışında TTK'nın 408 inci maddesinin ikinci fıkrasının (f) bendi ile Kanun'un 23 üncü maddesi hükümleri uygulanmaz.

## YEDİNCİ BÖLÜM

### Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar

#### Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar

**MADDE 22-** (1) Ortaklıklar/ortaklıkların, bu Tebliğdeki sınırlar saklı kalmak üzere;

a) Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.

b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılarla ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 29 uncu maddesi hükümleri saklıdır.

ç) Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise, ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur.

d) Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından tespit edilmiş olması gerekir.

e) Mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde proje geliştirilebilmesi için, tesis edilen ipoteğin bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan arsa değerinin %50'sini geçmemesi ve her halükarda üzerinde proje geliştirilecek ipotekli arsaların ipotek bedellerinin, ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız

denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'unu aşmaması gereklidir.

f) Otel, hastane veya buna benzer faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilirler.

g) Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde kendi lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları üçüncü kişilere devredebilirler.

ğ) Mülkiyetine sahip oldukları gayrimenkuller üzerinde başka kişiler lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilirler.

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

ı) Mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkullere ve yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilirler.

i) Gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine ilişkin aynı haklar Medeni Kanun hükümlerine göre tesis edilir. İrtifak haklarından tapuya tescil edilmesi şartıyla yalnızca intifa hakkı, devre mülk irtifakı ve üst hakkı tesis ettirilebilir. Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır.

j) Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar.

k) Sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir, borsa para piyasası ve ters repo işlemi yapabilir, Türk Lirası veya yabancı para cinsinden mevduat/katılma hesabı açtırabilirler, sermaye piyasası araçlarını ödünç verebilirler. Ortaklıklar Kurulunun ilgili düzenlemeleri çerçevesinde yapılacak bir sözleşme ile herhangi bir anda portföylerindeki sermaye piyasası araçlarının piyasa değerinin en fazla %50'si tutarındaki sermaye piyasası araçlarını ödünç verebilir. Ödünç verme işlemi en fazla 90 işgünü süreyle ve ödünç verilen sermaye piyasası araçlarının en az %100'ü karşılığında nakit veya kamu borçlanma araçlarından oluşabilecek teminatın fon adına Takasbank'ta bloke edilmesi şartıyla yapılabilir. Teminat tutarının ödünç verilen sermaye piyasası araçlarının piyasa değerinin %80'inin altına düşmesi halinde teminatın tamamlanması istenir. Ortaklığın taraf olduğu ödünç verme sözleşmelerine, sözleşmenin ortaklık lehine tek taraflı olarak fesh edilebileceğine ilişkin bir hükmün konulması zorunludur.

l) Tek başına hiçbir ortaklıkta sermayenin ya da tüm oy haklarının %10'undan fazlasına sahip olamazlar.

m) Altına, kıymetli madenlere ve diğer emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamazlar.

n) Yatırım fonları payları hariç, borsalarda veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen sermaye piyasası araçlarına yatırım yapamazlar, sermaye piyasası araçlarının alım satımlarının Borsa kanalıyla yapılması zorunludur.

o) Sermaye piyasası araçlarını açığa satamazlar, kredili menkul kıymet işlemi yapamazlar ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamazlar.

ö) Türev araçları kullanarak korunma amacını aşan işlemler yapamazlar.

p) Kanunen ödemekle yükümlü oldukları vergi, harç ve benzeri diğer giderler hariç olmak üzere varlıkların kiralanması, portföye alımı ve portföyden satımı sırasında kira veya varlık değerinin % 3'ünü aşan komisyon ücreti ve benzeri giderler yapamazlar.

#### **Yapamayacakları İşler**

##### **MADDE 23- (1) Ortaklıklar:**

a) 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nda tanımlandığı üzere mevduat toplayamazlar ve mevduat toplama sonucunu verecek iş ve işlemler yapamazlar.

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

e) Hiçbir şekilde gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinememezler. Yürütülen projelerin kontrol işleri dahili olarak yürütülecekse bu amaçla istihdam edilen personel kapsam dışındadır.

ç) 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, 27 nci maddenin ikinci ve üçüncü fıkrası kapsamındaki faaliyetler ve bu faaliyetler nedeniyle istihdam edilen personel bu bent kapsamında değerlendirilmez.

d) 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.

e) Kredi veremezler.

f) İlişkili taraflarıyla herhangi bir mal veya hizmet alım satımı işlemine dayanmayan borç alacak ilişkisine giremezler.

g) Belgeye dayandırılmayan ve piyasa rayicinden bariz farklılık gösteren bir harcama veya komisyon ödemesinde bulunamazlar.

ğ) Sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamazlar.

#### **Portföy sınırlamaları**

##### **MADDE 24- (1) Ortaklıklar,**

a) Gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı haklara aktif toplamının en az %51'i oranında yatırım yapmak zorundadırlar.

b) Bu Tebliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (i) ve (k) bendinde yazılı varlıklar ile 28 inci maddesinde belirtilen iştiraklerin tamamına en fazla aktif toplamının %49'u oranında, bu varlıklar içerisinde yer alan yatırım amaçlı Türk Lirası veya yabancı para cinsinden mevduat/katılma hesabına ise en fazla aktif toplamının %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 bu Tebliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (k) bendinde yazılı varlıklar aracılığıyla değerlendirilebilir. Finansal tabloların hazırlandığı yıl ve takip eden iki yıl içerisinde bu kapsamda yapılacak harcamaların tutarı, %51 oranının hesaplanmasında portföyde yer alan bu Tebliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (k) bendinde yazılı varlıkların toplam tutarından indirilir ve bu maddenin birinci fıkrasının (a) bendi kapsamında yapılacak hesaplama dahil edilir. Ancak, finansal tablonun hazırlandığı tarihten önceki dönemlere ilişkin planlanan harcamalardan gerçekleştirilmemiş olanlar, indirim konusu yapılamaz. Belirtilen indirimin yapılabilmesi için projenin finansal tablolara dahil edilmesinden önce, projenin tamamlanmasına kadar olan süre için planlanan yıllık harcama tutarları Kurula bildirilir. Harcamalara ilişkin planlarda yapılan değişiklikler nedeniyle, %51 oranının hesaplanmasında dikkate alınmak üzere önceden Kurula bildirilmiş olan tutarın değiştirilmesi Kurul iznine tabidir.

c) Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufla bulunmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar.

e) Hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları finansal tablolara göre bu fıkranın (a) bendinde tanımlanan asgari %51 oranını sağlayamazlarsa Kurula başvuruda bulunurlar. Kurul bir defaya mahsus olmak üzere ortaklığa gayrimenkul portföyünün bu Tebliğ ile öngörülen orana ulaşması için bir yıl süre tanıyabilir. Ancak, ortaklıklar Kurul tarafından verilen bu süre sonunda da asgari %51 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 529 uncu maddesinin birinci fıkrasının (b) ve (c) numaralı bentleri hükümleri gereğince sona ermiş sayılır.

#### **Ortaklık portföyünün yönetimi**

**MADDE 25-** (1) Ortaklıklar, gayrimenkul portföylerini yeterli sayıda personel istihdam etmek suretiyle kendileri yönetirler. Proje geliştirme ve kontrol hizmetleri de dahil olmak üzere ortaklık portföyünün geliştirilmesi ve alternatif imkanların araştırılmasına yönelik danışmanlık hizmetleri ortaklık dışından, bu işlerde uzmanlaşmış şirketlerden alınabilir.

(2) Ortaklık tarafından gayrimenkul portföyü ile ilgili olarak, ilişkili taraflardan danışmanlık hizmeti alınması halinde, bu hizmetler kapsamında danışman şirketlere ödenecek komisyon ve ücretler için Kurula üst sınır belirlenebilir. Danışman şirket ile işletmeci şirket sıfatı aynı kişide birleşemez.

(3) Aktif toplamının %10'unu aşması halinde ortaklıklar; portföylerinin para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan kısmını, bünyesinde Kurulun lisanslama düzenlemeleri çerçevesinde lisans belgesine sahip yeterli sayıda portföy yöneticisini istihdam etmek suretiyle kendisi yönetebilecekleri gibi, esas sözleşmelerinde hüküm bulunmak kaydıyla ve imzalanacak bir sözleşme kapsamında, Kuruldan yatırım danışmanlığı yetki belgesi almış bir kuruluştan yatırım danışmanlığı hizmeti veya portföy yönetim şirketlerinden portföy yönetimi hizmeti alabilirler. Ortaklıklar tarafından para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyün yönetimine ilişkin olarak bu üç yöntemden birinin kullanılması ve bu durumlarda Kurulun portföy yöneticiliğine ve yatırım danışmanlığına ilişkin düzenlemelerine uyulması zorunludur. Portföy yönetim şirketinden hizmet alınabilmesi için, Kurul onayının alınması zorunludur.

(4) Ortaklık portföyünde yer alan sermaye piyasası araçlarının imzalanacak bir saklama sözleşmesi çerçevesinde Takasbank'ta saklanması zorunludur.

#### **Tapuya şerhi zorunlu sözleşmeler**

**MADDE 26-** (1) Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım 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.

#### **İşletme hizmeti**

**MADDE 27-** (1) Ortaklık portföyünde yer alan gayrimenkullere ilişkin işletme hizmetleri işletmeci şirketlerden alınır.

(2) 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 işletmeci şirket arasında bu tür hizmetlerin sunulması amacına yönelik bir sözleşme yapılması da mümkündür.

(3) Ortaklık portföyünde yer alan gayrimenkuller ve gayrimenkul projelerinin pazarlanmasına ve değerinin artırılmasına yönelik olarak yapılacak reklam ve promosyon faaliyetleri temel hizmet kapsamındadır.

**İştirak****MADDE 28-** (1) Ortaklıklar, sadece

- a) İşletmeciler şirketlere,
- b) Diğer gayrimenkul yatırım ortaklıklarına,
- c) Yap-işlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketlere,
- ç) Belirli gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere,
- d) Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin finansal tablolarında yer alan aktif toplamının en az % 75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere,
- e) 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.

(2) Bu madde kapsamında iştiraklere yapılacak yatırımlarda 22 nci maddenin birinci fıkrasının (1) ve (n) bentleri uygulanmaz.

(3) Ortaklıklar tarafından işletmeciler şirketlere yapılacak iştirak, ortaklıkların hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları finansal tablolarında yer alan aktif toplamının % 10'undan fazla olamaz.

**İpotek, rehin ve sınırlı aynı hak tesisi**

**MADDE 29-** (1) 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 diğer 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 ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufla bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur.

(2) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de 30 uncu madde kapsamında değerlendirilir.

**Borçlanma sınırı**

**MADDE 30-** (1) Ortaklıklar, kısa süreli fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetlerini karşılamak amacıyla hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları finansal tablolarında yer alan konsolide olmayan özsermayesinin üç katı kadar kredi kullanabilirler. Söz konusu kredilerin üst sınırının hesaplanmasında ortaklığın finansal kiralama işlemlerinden doğan borçları ve gayrinakdi kredileri de dikkate alınır.

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

(3) Ortaklıklar, Kurul düzenlemeleri çerçevesinde gayrimenkul sertifikası ve portföydeki gayrimenkullerin satış veya satış vaadi sözleşmeleri ile satışından kaynaklanan senetli alacakları ile kira gelirlerinin teminatı altında varlık teminatl menkul kıymet ihraç edebilirler.

#### **İnşaat hizmetleri**

**MADDE 31-** (1) Ortaklığın yürüttüğü projelerin inşaatlarının, tarafların inşaat işlerinden doğan karşılıklı hak ve yükümlülüklerini içeren bir sözleşme dahilinde müteahhitlerce yapılması zorunludur.

(2) 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.

(3) Müteahhidin seçiminin ve sözleşme koşullarının yönetim kurulu tarafından onaylanması zorunludur.

#### **Adi ortaklık oluşturmak**

**MADDE 32-** (1) Ortaklıklar münhasıran bir projeyi gerçekleştirmek amacıyla, bir veya birkaç ortakla adi ortaklık oluşturabilir. Ortaklığın bu amaçla adi ortaklığa katılımı iştirak kapsamında değerlendirilmez.

(2) Adi ortaklık tarafından yürütülecek proje ile ilgili inşaat hizmetleri konusunda 31 inci madde hükümleri uygulanır.

### **SEKİZİNCİ BÖLÜM** **Değerlemeye İlişkin Esaslar**

#### **Değerleme gerektiren işlemler**

**MADDE 33-** (1) Ortaklıklar aşağıda sayılan işlemler için, işleme konu olan varlıkların ve hakların rayiç değerlerini ve rayiç kira bedellerini tespit ettirmekle yükümlüdürler.

a) Portföyde yer alan gayrimenkullerin, gayrimenkule dayalı hakların ve gayrimenkule dayalı projelerin alım veya satımı,

b) Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi,

c) Kiraya verilmek üzere gayrimenkul kiralanması,

ç) Portföyde yer alan gayrimenkullerden kiraya verilenlerin kira sözleşmelerinin yenilenmesi veya uzatılması,

d) Gayrimenkul ipoteği kabul edilmesi,

e) Gayrimenkule dayalı projelerin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uyulduğunun ve gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğunun tespit edilmesi.

f) Portföye Kurulca değerlendirilmesi uygun görülecek diğer varlıkların dahil edilmesi ve çıkarılması,

g) Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti,

ğ) Bu maddenin birinci fıkrasının (a) bendinde yer alan varlıkların niteliğinin veya cinsinin değiştirilmesi.

(2) Portföye alınacak varlıklarının değer tespitinin Kurulca nitelikleri belirlenen kurum ve kuruluşlara yaptırılması zorunludur.

(3) Bu maddenin birinci fıkrasının (g) bendi kapsamında yapılacak değer tespitlerinde, gayrimenkul ekspertizinin en geç ilgili yılın son günü itibarıyla tamamlanmış olması zorunludur.

(4) Gayrimenkul ekspertiz tarihi ile rapor tarihi arasındaki sürenin 5 işgünü aşmaması ve gayrimenkul değerlendirme raporunun rapor tarihini takip eden 2 işgünü içinde ortaklığa teslimi zorunludur.

(5) Üçüncü ve dördüncü fıkra hükümlerine, ortaklık ile gayrimenkul değerlendirme şirketi arasından yapılacak sözleşmede yer verilir.

#### **Gayrimenkul değerlendirme şirketinin seçimi**

**MADDE 34-** (1) Bu Tebliğin 33 üncü maddesi uyarınca gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı haklara ve gayrimenkul projelerine ilişkin değer tespiti yapacak olan gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin;

a) Kurulca listeye alınmış olması,

b) Bu Tebliğin 21 inci maddesinin (A) bendinde sayılan taraflardan, sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul değerlendirme hizmeti verecek şirketlere ilişkin Kurul düzenlemelerinde yer alan hükümler çerçevesinde bağımsız olması gerekir.

(2) 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 şirketleri ancak değiştirilme gerekçesinin Kurula gönderilmesini müteakip Kurul onayı ile değiştirilebilir.

(3) 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.

(4) Yurt dışındaki gayrimenkullerle ilgili olarak bu Tebliğin 33 üncü maddesi kapsamında yapılacak değerlendirmelerde, bu maddenin birinci fıkrasının (a) bendindeki şart aranmaz.

#### **Değerleme raporlarında uyulacak hususlar**

**MADDE 35-** (1) Bu Tebliğin 33 üncü maddesi uyarınca hazırlanacak değerlendirme raporlarında, sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul değerlendirme hizmeti verecek şirketler ile bu şirketlerin Kurulca listeye alınmalarına ve sermaye piyasasında uluslararası değerlendirme standartlarına ilişkin Kurul düzenlemelerinde yer alan esaslara uyulur.

#### **Ekspertiz değerinin kullanılması**

**MADDE 36-** (1) Ortaklığın yapacağı portföye alım işlemleri, portföyden satış işlemleri ve kiralama 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 alırsa, bu durumun Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi zorunludur.

(2) Ortaklık portföyündeki varlıkların uzun süreli kiralama sözleşmesine konu edilmeleri durumunda, 5 yıllık dönemler itibarıyla kira ekspertiz değerleri bu Tebliğ'in 35 inci maddesi kapsamında hazırlanacak bir değerlendirme raporu ile tespit edilir ve ekspertiz değerinden düşük kiralama işlemi söz konusu ise, bu durum Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanır ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilir.

## DOKUZUNCU BÖLÜM

### Kamuyu Aydınlatma ve Yatırımcıların Bilgilendirilmesi

#### Finansal tablolara ilişkin esaslar

**MADDE 37-** (1) Ortaklıkların, finansal tablolarının hazırlanmasında ve kamuya açıklanmasında, Kurulun muhasebe standartlarına ilişkin genel düzenlemelerine uyulur. Konsolide finansal tablo hazırlama yükümlülüğü bulunan ortaklıklar konsolide finansal tablolarıyla birlikte bireysel finansal tablolarını da kamuya açıklarlar.

(2) Finansal tablolarda, bu Tebliğde belirtilen portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere, bireysel finansal tablo hesap kalemleri kullanılmak suretiyle, Kurulca belirlenen şekilde yer verilir.

#### Yönetim kurulu faaliyet raporuna ilişkin esaslar

**MADDE 38-** (1) Ortaklıklarca, Kurul düzenlemeleri çerçevesinde hazırlanan ve kamuya açıklanan yönetim kurulu faaliyet raporlarında ayrıca;

- a) Portföyde yer alan varlıklara ilişkin olarak hazırlanan değerlendirme raporlarının özetine,
  - b) Son üç aylık döneme ilişkin gelişmelerin özetine,
  - c) Projelere ilişkin mevcut durum, tamamlanma oranı ve süresi, öngörülerin gerçekleşme durumu, sorunlar gibi ilave açıklamalara,
  - d) Portföyde yer alan varlıklardan kiraya verilenler ile ilgili ayrıntılı bilgilere,
  - e) Ortaklığın ilgili hesap dönemine ait karşılaştırmalı finansal tablolarına,
  - e) 37 inci maddenin ikinci fıkrası kapsamında tespit edilen portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere,
- yer verilir.

(2) Yönetim kurulu faaliyet raporları Kurul düzenlemelerinde belirtilen süreçlerde kamuya açıklanır. Söz konusu rapor aynı zamanda ortaklık merkezinde ve internet sitesinde yatırımcıların incelemesi için hazır bulundurulur. Ayrıca talep etmeleri halinde masrafları ortaklarca karşılanmak üzere ortaklara da gönderilir. Yönetim kurulu faaliyet raporları en az on yıl süreyle ortaklık nezdinde saklanır.

#### Bilgi verme ve kamuyu aydınlatma

**MADDE 39-** (1) Ortaklıklar,

a) Bu Tebliğ hükümleri uyarınca veya ihtiyari olarak hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları ile ortaklık portföyünde yer alan diğer varlıklara ilişkin değerlendirme raporlarını ekleriyle birlikte, rapor tarihini,

b) Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul projeleri ve iştirak paylarının portföye dahil edilmesi veya portföyden çıkarılmasına ilişkin yönetim kurulu kararını, alınmasını,

c) Gayrimenkul projelerine ilişkin fizibilite raporunu, projeye ilişkin yasal izinlerin alınmasını,

ç) Bu Tebliğin 26 ncı maddesi kapsamında imzaladıkları sözleşmeleri, imzalanmasını,



d) Bu Tebliğin 22 nci maddesinin (e) bendi uyarınca üzerinde proje geliştirilecek her bir ipotekli arsanın ipotek bedelinin, ilgili arsa için en son hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan arsa değerine oranını ve bu kapsamdaki ipotekli arsaların ipotek bedellerinin toplamının ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablosunda yer alan aktif toplamına oranını gösterir bilgileri, sözleşmelerin imzalanmasını, takip eden üç iş günü içinde Kurula göndermek zorundadır. Kurul, söz konusu belge ve bilgilerin Kurulca belirlenecek kurallar çerçevesinde elektronik ortamda ilan edilmesini yeterli görebilir.

(2) Bu Tebliğin 33 üncü maddesi uyarınca hazırlanan değerlendirme raporlarını, ekleri hariç, kendilerine teslimini takip eden üç iş günü içinde; bu Tebliğin 37 nci maddesinin birinci ve ikinci fıkralarında sayılan finansal tabloların ise Kurulun muhasebe standartlarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen sürelerde KAP'da ilan edilmesi zorunludur. Bu raporların birer örnekleri ortaklık merkezinde yatırımcıların incelemesi için hazır bulundurulur, talep etmeleri halinde masrafları ortaklarca karşılanmak üzere ortaklara da gönderilir.

(3) Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurmakla yükümlü oldukları hususlara ek olarak ortaklıklar;

a) Bu maddenin birinci fıkrasının (b), (ç) ve (d) bentleri kapsamına giren işlemlerini kamuya ilişkin olarak Kurula yapılacak bildirimle eş zamanlı olarak,

b) Bu Tebliğin 24 üncü maddesinin (ç) bendi kapsamına girip asgari % 51 oranını sağlayamamaları halinde bu durumun gerekçelerini ve bu durumun düzeltilmesi için uygulayacakları planlarını, hesap dönemi sonuna ilişkin finansal tablosunun kamuya açıklanmasını takip eden üç işgünü içinde,

e) Kanunen yapılması zorunlu sigortalar dışında, portföye dahil edilen varlıklara ilişkin sigorta yaptırmamaları halinde bu durumu varlığın portföye dahil edilmesini takip eden en geç 10 işgünü içinde; portföye dahil edilen varlıklara ilişkin sigorta yaptırmaları halinde sigorta sözleşmesinin kapsamına, sigorta şirketinin unvanına, sözleşme tarihine ve sigorta süresine, sigortalanan varlığın Kurul düzenlemelerine göre tespit edilen ekspertiz değerine ve sigorta sözleşmesi uyarınca sigorta değerine ilişkin bilgileri, varlığın portföye dahil edilmesini takip eden en geç 20 işgünü içinde; mevcut bir sigorta sözleşmesinin yenilenmesi ya da portföyde mevcut bulunup da daha önce sigortalanmamış bir varlığın sigortalanması halinde sigorta sözleşmesinin kapsamına, sigorta şirketinin unvanına, sözleşme tarihine ve sigorta süresine, sigortalanan varlığın Kurul düzenlemelerine göre tespit edilen ekspertiz değerine ve sigorta sözleşmesi uyarınca sigorta değerine ilişkin bilgileri sözleşme tarihini takip eden en geç üç işgünü içinde; mevcut bir sigorta sözleşmesinin süresinin sona ermesi ve sigortanın yenilenmemesi halinde ise bu durumu sigorta süresinin bitimini takip eden en geç 10 işgünü içinde,

ç) İlişkili taraflardan danışmanlık, işletmecilik veya inşaat hizmetleri alınması durumunda; alınan hizmetin türüne ve niteliğine, hizmet alınan şirkete, ortaklıkla hizmet alınan şirket arasındaki ilişkinin niteliğine, sözleşme tarihine, sözleşme süresine, hizmetin portföyde yer alan hangi varlıklarla ilgili olduğuna ve ödenen ücrete ilişkin bilgileri, hizmet sözleşmesinin imzalanmasını takip eden 3 işgünü içinde,

d) Bu Tebliğin 36 nci maddesinin birinci fıkrası kapsamına giren işlemleri, alım, satım veya kiralama işleminin yapılmasını takip eden ilk işgünü içinde,

e) Bu Tebliğin 36 nci maddesinin ikinci fıkrası kapsamına giren işlemleri, kira ekspertiz değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanan değerlendirme rapor tarihini takip eden üç işgünü içinde

KAP'da ilan ederler.

(4) Kanunen yapılması zorunlu sigortalar dışında, ortaklık portföyünde yer alan varlıklara ilişkin sigorta yaptırılmaması halinde konunun yapılacak ilk genel kurulda ortakların bilgisine sunulması zorunludur.

(5) Ortaklık gerek duyduğunda ortaklık değerini tespit ettirerek kamuya açıklayabilir. Ortaklık değerinin tespiti, Kurulun konuya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde hazırlanacak bir rapor ile yapılır ve bu değer ancak söz konusu raporla birlikte kamuya açıklanabilir. Bu şekilde kamuya açıklanacak şirket değerinin dışında, bu kapsamda değerlendirilebilecek başkaca bir değer açıklaması yapılamaz.

(6) 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.

#### **İnternet sitesi**

**MADDE 40-** (1) Ortaklıkların internet sitelerinde, Kurul ve TTK düzenlemeleri uyarınca yer alması gereken bilgilere ek olarak, bu Tebliğin 39 uncu maddesi kapsamında kamuya açıklanması öngörülen bilgi ve belgelere de yer verilir.

#### **Tanıtım ve reklam amaçlı ilanlar**

**MADDE 41-** (1) Ortaklıklar tarafından, payların halka arzı ve satışına ilişkin izahnamenin onaylanması sürecinde yapılacak tanıtım ve reklam amaçlı ilanlarda Kurul'un konuya ilişkin düzenlemelerine uyulur.

(2) Halka arz dönemi ve bu dönem dışında yapılacak ilan ve reklamlarda yer alan bilgiler, yanlış, yanıltıcı, temelsiz, abartılı veya eksik olmamalı, ortaklığın mevcut koşullarına ilişkin olarak tasarruf sahiplerinin yanlış fikirler edinmelerine neden olmamalı, ortaklığın verimliliği, kârlılığı, mali durumu hakkında yanıltıcı ifadeler içermemeli ve bu ilan ve reklamlarda ortaklık portföyünde yer alan varlıkların gerçek durumları ile örtüşmeyen yazı, resim, fotoğraf veya görüntü kullanılmamalıdır.

## **ONUNCU BÖLÜM**

### **Çeşitli Hükümler**

#### **Unvana ilişkin yasak**

**MADDE 42-** (1) 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", "GYO" veya aynı anlama gelebilecek başka bir ibare kullanamaz.

#### **Gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünden çıkma**

**MADDE 43-** (1) Gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünden çıkmak isteyen ortaklıkların, esas sözleşme değişikliği yapmasına Kurulca uygun görüş verilebilmesi için genel kurul toplantılarında, gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünden çıkma sonucunu doğuracak esas sözleşme değişikliklerine olumlu oy kullanan ortaklar dışındaki tüm ortakların sahip oldukları payların statüden çıkma hakkındaki yönetim kurulu kararına ilişkin özel durum açıklamasının kamuya ilan edildiği tarihten önceki otuz günlük ve altı aylık dönem içinde oluşan, günlük ağırlıklı ortalama borsa fiyatlarının ortalanmasından yüksek olanı ile satın alınacağı yönünde bir pay alım teklifinin yapılması zorunludur.

(2) Ortaklık yönetim kurulu tarafından, asgari olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünden çıkılmasına ilişkin gerekçeleri, ortaklığın statüden çıktıktan sonraki faaliyet konusunu, projeksiyonlarını, statüden çıkışın ortaklığa etkilerinin analizini içeren bir rapor hazırlanır ve bu rapor Kurula yapılacak başvuru tarihinden geç olmamak üzere KAP'ta ilan edilir.

(3) Statüden çıkışın onaylandığı genel kurul kararlarının ilan edildiği TTSG'nin bir nüshasının ilan tarihini takip eden 6 iş günü içinde Kurula gönderilmesi zorunludur.

(4) Bu madde kapsamında yapılacak işlemlerde Kanun'un 24 üncü maddesi uygulanmaz.

#### **Kâr payı dağıtımına ilişkin esaslar**

**MADDE 44-** (1) Kurul ortaklıklara nakit kâr payı dağıtım zorunluluğu getirebilir. Buna ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir.

#### **Esas sözleşme değişiklikleri**

**MADDE 45-** (1) Ortaklıkların esas sözleşme değişikliklerinde Kurul'un uygun görüşünün alınması zorunludur.

#### **Standart formlar ve metinler**

**MADDE 46-** Ortaklıklara Kurula yapılan başvurularda şekli ve esasları Kurulca belirlenen başvuru formları ve standart metinler kullanılır.

#### **Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği'ne üyelik**

**MADDE 47-** (1) Kurulan veya esas sözleşme tadili yoluyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların, kuruluşlarının veya dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren üç ay içinde Türkiye Sermaye Piyasaları Birliğine üye olmak üzere başvurmaları zorunludur. Bu yükümlülüğe uyulmaması halinde, bu ortaklıkların faaliyetleri Kurulca durdurulur.

#### **Kurul ücreti**

**MADDE 48-** (1) Ortaklıklar, satışı yapılacak payların, nominal değerinden aşağı olmamak üzere, ihraç değerinin binde ikisi tutarında ücreti ihraç belgesinin veya sermaye piyasası aracı notu ile özeti veyahut tek belgeden oluşması durumunda izahnamenin Kurulca onaylanarak ortaklığa teslimi öncesinde Kurul adına açılan hesaba yatırmak zorundadırlar. Ortaklığın satışı yapılmayacak paylarının nominal değeri üzerinden binde iki tutarında Kurul ücreti alınır. Ancak payları ilk defa halka arz edilecek ortaklıkların paylarının halka arzında, halka arz edilecek payların halka arz fiyatı ile nominal değeri arasındaki farktan alınacak Kurul ücreti yüzde elli indirimli olarak uygulanır.

(2) Ortaklıkların kar payı ve emisyon primi dahil iç kaynaklarının sermayeye eklenmesi halinde, artırılan sermaye üzerinden alınacak Kurul ücretinin hesaplanmasında da bu maddenin birinci fıkrası hükümleri uygulanır.

(3) Kanununun 16 ncı maddesi gereğince payları halka arz olunmuş sayılan ve payları borsada işlem görmeyen ortaklıkların, payları borsada işlem görmeye başladığı tarih itibarıyla paylarının nominal değeri ile ihraç değeri arasındaki fark üzerinden binde sıfır oranında Kurul ücreti alınır.

#### **Tebliğde yer alan tutarların yeniden belirlenmesi**

**MADDE 49-** (1) Kurul bu Tebliğde yer alan tutarları her yıl yeniden belirleyebilir.

**Diğer hükümler**

**MADDE 50-** (1) Ortaklıklara ilişkin olarak bu Tebliğ'de hüküm bulunmayan hallerde Kanun, TTK ve ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

**Kaldırılan hükümler**

**MADDE 51-** (1) Bu Tebliğ'in yayımından önce, 8/11/1998 tarihli ve 23517 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış Seri:VI, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" yürürlükten kaldırılmıştır.

**GEÇİCİ MADDE 1-** (1) Bu Tebliğ'in yayımından önce kurulmuş ortaklıklar, Tebliğ'in yayımı tarihinden itibaren bir yıl içinde esas sözleşmelerini bu Tebliğ hükümlerine uyumlu hale getirmek zorundadırlar.

**GEÇİCİ MADDE 2-** (1) Bu Tebliğin yayım tarihinden önce payları halka arz edilmiş olan ortaklıklardan, bu Tebliğde yer verilen yatırım faaliyetlerine, yatırım yasaklarına ve portföy sınırlamalarına uyum sağlayamayanların, Tebliğ'in yayımı tarihinden itibaren bir yıl içinde söz konusu faaliyet, yasadak ve sınırlamalara uyum sağlamaları gereklidir.

**GEÇİCİ MADDE 3-** (1) Bu Tebliğin yayım tarihinden önce Kurul tarafından karara bağlanmamış olan başvuruların sonuçlandırılmasında bu Tebliğ hükümleri uygulanır.

**Yürürlük**

**MADDE 52-** (1) Bu Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

**Yürütme**

**MADDE 53-** (1) Bu Tebliğ hükümlerini Kurul yürütür.