



ü) Tali edim ifa süresi: İzahname veya ihraç belgesinde tali edimin yerine getirilmesi için öngörülen süreyi,  
v) TOKİ: Toplu Konut İdaresi Başkanlığını,  
y) Vade: İzahname veya ihraç belgesinde gayrimenkul sertifikasının ihraç tarihinden, bu gayrimenkul sertifikalarına ilişkin ifa sürelerinin bitimine kadar geçmesi öngörülen süreyi,  
z) Yatırımcı: Gayrimenkul sertifikası sahibini,  
aa) Yetkili Kuruluş: Tebliğin 4 üncü maddesinin yedinci fıkrasında belirlenmiş olan yatırım kuruluşlarını,  
bb) 775 sayılı Kanun: 20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanununu,  
cc) 2985 sayılı Kanun: 2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanununu,  
çç) 5216 sayılı Kanun: 10/7/2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununu,  
dd) 5393 sayılı Kanun: 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununu,  
ee) 6306 sayılı Kanun: 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu,  
ifade eder.”

**MADDE 2** – Aynı Tebliğin 4 üncü maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“**MADDE 4** – (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.

(2) Gayrimenkul sertifikası ihraç tutarı, gayrimenkul projesindeki tüm bağımsız bölümlerin Tebliğin 6 ncı maddesinin birinci fıkrası çerçevesinde hazırlanmış değerlendirme raporuna göre belirlenmiş satış değerlerinin yüzde ellisini aşamaz. İhraç işlemine konut ve ticari alanların aynı anda dahil edilmesi durumunda yüzde elli oranındaki sınır ihraç kapsamındaki konut ve ticari alanlar için ayrı ayrı hesaplanır.

(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 başvurmaları zorunludur.

(6) Gayrimenkul sertifikaları asli veya tali edimin yerine getirilmesi ve varsa cezai şartın ödenmesi suretiyle itfa edilir. Projenin gerçekleşmemesi sebebiyle edimlerin yerine getirilememesi durumunda ise gayrimenkul sertifikaları itfa bedeli ve oluşabilecek cezai şart ödenmek suretiyle itfa edilir. Bu maddenin sekizinci fıkrası hükümleri saklıdır.

(7) İhraççılar tarafından gayrimenkul sertifikalarının ihracının ve itfasının Kanunun 37 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde belirtilen yatırım hizmet ve faaliyetinde bulunabilecek bankalar ile portföy 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, proje bitiş tarihinden önce, izahname veya ihraç belgesinde belirtilen esaslar çerçevesinde ihraççının belirleyeceği tutar veya borsada oluşan fiyat üzerinden geri alınmak suretiyle de itfa edilebilir.

(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 Tebliğ’de 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 ihraca 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) 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.

(12) Edimleri yerine getirilen veya itfa bedeli yatırımcıya ödenen gayrimenkul sertifikalarının iptali talebiyle yetkili kuruluş tarafından derhal MKK'ya başvurulur.”

**MADDE 3 – Aynı Tebliğin 5 inci maddesinin birinci fıkrasına aşağıdaki (c) ve (ç) bentleri eklenmiş, üçüncü fıkrasının (a) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.**

“c) 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 tablolarla göre özkaynaklar toplamının ödenmiş veya çıkarılmış sermayesinden yüksek olması,

ç) Derecelendirme kuruluşlarından talebe bağlı olarak, notlandırma ölçeğine göre yatırım yapılabilir seviyeye denk gelen uzun vadeli derecelendirme notu almış olması,”

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

**MADDE 4 – Aynı Tebliğin 7 nci maddesinin birinci, beşinci, altıncı, yedinci ve sekizinci fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, dokuzuncu ve onuncu fıkraları yürürlükten kaldırılmıştır.**

“(1) Yatırımcılar asli edim kullanım süresi içerisinde, asli edim taleplerini ihraççıya veya yetkili kuruluşa 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. Tebliğin 8 inci maddesinin üçüncü fıkrasının (b) bendi hükmü saklıdır.”

“(5) Asli edim ifa süresi, ihraççı tarafından belirlenir ve izahname veya ihraç belgesinde açıklanır.

(6) 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 fıkarda belirtilen tapu kütüğüne şerh zorunluluğu aranmaz.

b) Gayrimenkul satış vaadi veya alım hakkı sözleşmesi düzenlenmesi halinde gayrimenkul sertifikaları asli edim yerine getirilinceye veya itfa bedeli yatırımcıya ödeninceye kadar yetkili kuruluş nezdinde bloke edilir.

(7) 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) 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.”

**MADDE 5 – Aynı Tebliğin 8 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.**

“**MADDE 8 –** (1) 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.

(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 yayınlanan izahname veya ihraç belgesinde ilgili bağımsız bölüm için öngörülen sertifika sayısı ile aynı olacak şekilde belirlenir.

c) Tali edime konu bağımsız bölümlerin satışından elde edilen satış tutarı, tali edim ifa süresi boyunca tali edime konu bağımsız bölümlerin tamamı satılıncaya kadar vekilin özen borcu çerçevesinde yetkili kuruluş tarafından devlet tahvili, hazine bonusu, 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 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) Tali edim ifa süresi bitiş tarihi itibarıyla satılmayan bağımsız bölümlerin olması durumunda söz konusu bölümlerin değerinin tespiti için yeni bir değerlendirme raporu hazırlanır. Satılmayan bağımsız bölümlere karşılık gayrimenkul sertifikalarının itfasına ilişkin olarak ihraççı tarafından yatırımcılara yapılacak ödemelerde, söz konusu değerlendirme raporunda tespit edilen değer esas alınır. 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.”

**MADDE 6** – Aynı Tebliğin 9 uncu maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi ile ikinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“c) Kurulca verilen ek süre çerçevesinde yeniden belirlenen ifa süreleri içerisinde asli ve tali edimler yerine getirilir ve cezai şart ödenir.”

“(2) Verilen bu ek süre sonunda veya ek süre talebinde bulunulmaması halinde vade sonunda edimlerin yerine getirilememesi veya getirilemeyeceğinin anlaşılması projenin gerçekleşmemesi durumudur. Bu durumda;

a) En geç 5 iş günü içerisinde Kurula bilgi verilir ve projenin gerçekleşmediği, yatırımcıların hakları ve cezai şart dahil yatırımcılara yapılacak ödemelere ilişkin esaslar izahname veya ihraç belgesi ile aynı usuller çerçevesinde duyurulur.

b) Gayrimenkul sertifikalarının itfa bedeli ve cezai şartın yatırımcılara ödenmesi suretiyle itfa edilmesi zorunludur.”

**MADDE 7** – Aynı Tebliğin 10 uncu maddesinin birinci ve dördüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve maddeye aşağıdaki yedinci fıkra eklenmiştir.

“(1) Gayrimenkul sertifikası ihracı karşılığında elde edilen fon, yetkili kuruluş veya ihraca ilişkin banka garantisi bulunması durumunda banka tarafından, bir banka nezdinde açılan özel bir hesapta toplanır ve vekilin özen borcu çerçevesinde devlet tahvili, hazine bonusu, Hazine Müsteşarlığınca ihraç edilen kira sertifikaları, vadeli mevduat veya katılma hesabı olarak veya Kurulca uygun görülecek diğer sermaye piyasası araçlarına yatırılmak suretiyle ihraççı adına değerlendirilir.”

“(4) İhraçtan elde edilen fonun yüzde onluk kısmı inşaat başlamadan önce doğrudan ihraççıya aktarılır. İhraçtan elde edilen fonun kalan kısmı, inşaat ilerleme raporlarında belirlenen oranlar ölçüsünde yetkili kuruluş veya ihraca ilişkin banka garantisi bulunması durumunda banka tarafından ihraççıya; başka kişi veya kurum tarafından bağımsız bölümlerin tamamlanması durumunda ise söz konusu kişi veya kurumlara aktarılır. İnşaat ilerleme raporlarına göre aktarımın hangi esaslar çerçevesinde yapılacağı ihraççı tarafından izahname veya ihraç belgesinde belirtilir.”

“(7) Tebliğin 5 inci maddesinin üçüncü ve dördüncü fıkraları çerçevesinde yapılan ihraçlarda bu madde hükümleri uygulanmaz.”

**MADDE 8** – Aynı Tebliğin üçüncü bölümü aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

### “ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

**Kentsel Dönüşüm Amaçlı Projeler Kapsamında  
İhraç Edilecek Gayrimenkul Sertifikaları**

**İhraççılara ilişkin esaslar**

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

a) 6306 sayılı Kanun uyarınca talep etmeleri ve Bakanlık tarafından yetki devri yapılması durumunda belediyeler, İller Bankası Anonim Şirketi ve TOKİ,

b) 6306 sayılı Kanununun 6 ncı maddesinin beşinci fıkrasının (ç) bendi uyarınca Bakanlık tarafından veya talepleri üzerine yetki devri yapılması durumunda belediyeler, İller Bankası Anonim Şirketi ve TOKİ tarafından anlaşma suretiyle belirlenecek tüzel kişiler,

c) 775 sayılı Kanun ve 2985 sayılı Kanun uyarınca TOKİ ile TOKİ'nin anlaşma yapacağı bağlı ortaklıkları ve iştirakleri ile tüzel kişiler,

ç) 5216 sayılı Kanun ve 5393 sayılı Kanun uyarınca Hazine Müsteşarlığınca uygun görülen belediyeler ve bunların bağlı ortaklıkları ve iştirakleri ile kentsel dönüşüm amaçlı projenin yürütülmesi konusunda karşılıklı imzalanacak anlaşmada yer alması halinde TOKİ ve İller Bankası Anonim Şirketi tarafından gayrimenkul sertifikaları ihraç edilebilir.

(2) İller Bankası Anonim Şirketi ve TOKİ ile bağlı ortaklıkları ve iştirakleri dışındaki tüzel kişiler tarafından yapılacak ihraçlarda, ihraççının 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 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) 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılacak ihraçlarda Bakanlık uygun görüşü 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) Gayrimenkul sertifikaları vadesi boyunca, izahname veya ihraç belgesinde yer verilen geri alım tutarı, periyodu ve fiyatın nasıl hesaplanacağına ilişkin esaslar çerçevesinde geri alınır. Bu durumda vade boyunca yapılacak geri alımlara ilişkin asgari tutar ve fiyat bilgisi her ayın ilk işlem günü kamuya açıklanır. Geri alım fiyatı, sertifikaların ihraç tarihindeki nominal değerinin, geri alım tarihindeki Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Üretici Fiyat Endeksi, Tüketici Fiyat Endeksi ve buna benzer endekslerden oluşan sepet değişim oranına göre düzeltilmiş tutarından aşağı olmayacak şekilde belirlenir.

(7) Tebliğin 12 nci maddesinin birinci fıkrasının;

a) (a) bendi kapsamında belediyelerin ihraççı olması durumunda, yetki devrini tevsik edici belgede Bakanlık,

b) (b) bendi kapsamında;

1) Belediyeler tarafından anlaşma suretiyle belirlenecek tüzel kişilerin ihraççı olması durumunda yapılacak anlaşmalarda Bakanlık,

2) TOKİ tarafından anlaşma suretiyle belirlenecek tüzel kişiler olması durumunda yapılacak anlaşmalarda TOKİ,

3) İller Bankası Anonim Şirketi tarafından anlaşma suretiyle belirlenecek tüzel kişiler olması durumunda yapılacak anlaşmalarda İller Bankası Anonim Şirketi,

c) (c) bendi kapsamında TOKİ'nin anlaşma yapacağı bağlı ortaklıkları ve iştirakleri ile tüzel kişilerin ihraççı olması durumunda yapılacak anlaşmalarda TOKİ,

ç) (ç) bendi kapsamında belediyeler ve bunların bağlı ortaklıkları ve iştiraklerinin ihraççı olması durumunda, Hazine Müsteşarlığınca verilecek uygun görüş yazısında Hazine Müsteşarlığı, tarafından projenin tamamlanacağına ilişkin hüküm yer alması zorunludur.

#### **Diğer esaslar**

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

a) Projenin gerçekleşmemesi veya 1 yıldan daha uzun süre gecikmesi durumlarında, ihraç değerinden aşağı olmamak üzere belirlenecek tutar ve varsa cezai şart üzerinden 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 şartla 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) Bu bölüm kapsamında yapılacak ihraçlar için Tebliğin 4 üncü maddesinin ikinci, dokuzuncu ve onuncu fıkraları, 5 inci maddesi, 7 nci maddesinin yedinci fıkrası ile 9 uncu maddesinin ikinci fıkrasının (b) bendi hükümleri 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) İhraççının TOKİ ve İller Bankası Anonim Şirketi olması durumunda ayrıca;

a) Tebliğin 6 ncı maddesinin ikinci ve üçüncü fıkralarında sayılan fizibilite ve inşaat ilerleme raporları, değerlendirme kuruluşları yerine TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi veya başka kurumlarca hazırlanabilir. Bu amaçla hazırlanan raporlar üçer aylık dönemler itibarıyla kamuya duyurulur.

b) Gayrimenkul sertifikası ihracı karşılığı elde edilen fon, inşaat ilerleme raporlarından bağımsız olarak kullanılabilir.

c) Kısmi itfanın öngörülmemiş olması durumunda, bağımsız bölümlerin tamamı satılıncaya 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 veya İller Bankası Anonim Şirketi tarafından yatırımcılar adına değerlendirilebilir.

ç) Bu maddenin birinci fıkrasının (ç) bendinde sayılan istisnalara ek olarak Tebliğin 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.”

**MADDE 9 – Aynı Tebliğe aşağıdaki dördüncü bölüm eklenmiştir.**

### **“DÖRDÜNCÜ BÖLÜM Çeşitli ve Son Hükümler**

#### **Yatırımcı raporu**

**MADDE 15 – (1)** 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 3 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 iletir. 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 kullanım 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) 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 haftanın ilk iş günü,

d) Tebliğin 4 üncü maddesinin sekizinci fıkrası uyarınca ihraççı tarafından yatırımcılara geri alım imkanı

sağlanması durumunda, vade boyunca yapılacak geri alımlara ilişkin fiyat bilgisi her haftanın ilk iş günü,

e) 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 ayın 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.

#### **Yürürlükten 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.

#### **Yürürlük**

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

#### **Yürütme**

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

**MADDE 10 – Aynı Tebliğin 1 numaralı eki aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.**

#### **“GAYRİMENKUL SERTİFİKALARINA İLİŞKİN İZAHNAME VEYA İHRAÇ BELGESİNİN ONAYLANMASI İÇİN 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 alındığının, arsa üzerinde ihraça engel olabilecek hukuki bir ihtilaf bulunmadığını 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) İhraçtan elde edilen fonun yatırılacağı yetkili kuruluş ve banka garantili ihraçlarda banka tarafından açılan hesaba ilişkin bilgi,

24) Gayrimenkul sertifikası ihracı için yapılmış olan sözleşmelerin ve hazırlanan değerlendirme raporu ile varsa diğer raporların birer örneği,

25) Başvuru tarihi itibarıyla mevcut olması veya Tebliğ çerçevesinde zorunlu tutulması durumunda ihraççıya veya ihraç edilecek gayrimenkul sertifikalarına ilişkin derecelendirme raporu ve derecelendirme kuruluşunun derecelendirme ölçeğine ilişkin bilgi,

26) Tebliğin üçüncü bölümü kapsamında yapılacak başvurularda ayrıca;

a) 6306 sayılı Kanun kapsamında yetki devri yapılması durumunda söz konusu yetki devrini tevsik edici belge,

b) 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılacak tüm ihraçlar için Bakanlık görüşü,

c) 12 nci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamında yapılacak ihraçlarda, Hazine Müsteşarlığı'nın uygun görüşü,

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,

27) 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.”

**MADDE 11** – Bu Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

**MADDE 12** – Bu Tebliğ hükümlerini Kurul yürütür.