

Ek 3 -

Kurulumuzun Seri: VI, No: 11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde (Tebliğ) değişiklik yapan, [Seri:VI, No:26 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ"](#) 31 Aralık 2009 Tarih ve 27449 Sayılı (5. Mükerrer) Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Seri: VI, No: 26 sayılı Tebliği ile yapılan değişiklikler sonucunda getirilen yeni düzenlemeler aşağıda yer almaktadır:

1. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının (GYO) paylarının halka arz edilmesi için öngörülen süreler azaltılmış; ancak halka arzın kolaylaştırılması amacıyla asgari halka açılma oranı %49'dan %25'e düşürülmüştür. Yapılan değişiklikle ani usulde kurulan veya esas sözleşme tadili yoluyla GYO'ya dönüşen ortaklıklara halka arz için sermayeye bağlı süre verilmesi uygulamasından vazgeçilerek, ortaklıkların, kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden 3 ay içinde çıkarılmış sermayelerinin asgari % 25'ini temsil eden paylarının halka arz edilmesi ve tüm paylarının kayda alınması talebiyle Kurula başvuruları zorunluluğu getirilmiştir.
2. Kuruluş veya dönüşüm amacıyla başvuruda bulunan GYO'ların ortak ve yöneticilerinin Tebliğ'de öngörülen şartları taşımaları, portföylerinde yer alacak/alan varlıkların ve bunların portföy içindeki ağırlıklarının yine halka arz sürecini hızlandırabilmek amacıyla Tebliğ'de belirtilen sınırlamalara uygun olması zorunluluğu getirilmiştir. Ayrıca mevcut Tebliğ'de GYO'ya dönüşecek şirketlerin paylarının halka arz edilmiş ve/veya şirketin halka açık şirket statüsünde olmamasına yönelik hüküm de Tebliğ'den çıkartılarak halka açık şirketlerin de GYO niteliklerini taşımaları halinde GYO'ya dönüşebilmelerine imkân sağlanmıştır.
3. GYO'ların asgari başlangıç sermayeleri 11.200.000 TL'den 20.000.000 TL'ye, birden fazla gerçek kişinin lider sermayedar olması halinde gerçek kişi lider sermayedarların menkul ve gayrimenkul varlıklarının rayiç değerinin asgari toplamı 16,8 milyon TL'den 20 milyon TL'ye yükseltilmiştir.
4. GYO'ların kuruluşlarının/dönüşümlerinin kolaylaştırılmasına yönelik olarak lider sermayedar olabilecek kişilerin sayılarını artırabilmek amacıyla, lider sermayedarın, ortaklığın faaliyet konusunu yakından ilgilendiren hukuk, inşaat, bankacılık ve finans gibi alanlarda en az üç yıllık tecrübeye sahip olması gerektiğine ve yalnızca gayrimenkul alım satım işi ile uğraşmanın ortaklığın faaliyet konusuna giren alanlarda edinilmiş tecrübe sayılmayacağına dair hüküm mevcut Tebliğ'den çıkartılmıştır. Ayrıca yukarıda belirtilen amaç çerçevesinde, tüm GYO yönetim kurulu üyelerinin yeterli tecrübeye sahip olmalarını gerektiren hükümden de değişikliğe gidilerek yönetim kurulu üyelerinin çoğunluğunun yeterli tecrübeye sahip olmaları yeterli sayılmıştır.
5. "Yatırım faaliyetleri" başlıklı 25. maddeye,
 - o GYO'ların portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ile gayrimenkul üzerindeki hakların dâhil edilebileceğine,
 - o GYO'nun mülkiyetinde bulunmayan ipotekli arsalar üzerinde tesis edilen ipoteğin bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan arsa değerinin %50'sini geçmemesi ve ipotekli arsaların ipotek bedellerinin, ortaklığın kamuya açıkladığı son üç aylık portföy

tablosunda yer alan net aktif değerinin %10'unu aşmaması şartlarıyla GYO tarafından proje geliştirilebilmesine

yönelik hükümler eklenmiştir.

6. Tebliğ'in 29. Maddesinde yer alan "*Ortaklık lehine sözleşmeden doğan şufa, vefa, iştira haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur.*" hükmüne, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmeler ifadesi eklenmiştir.
7. Tebliğ'in 34. maddesinin "*Kat karşılığı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arazilerin sahiplerince ortaklığa bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi halinde, projenin teminatı olarak arazi sahibi lehine ipotek veya sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür.*" şeklindeki hükmü üst hakkı yanında arsa devirlerini de kapsayacak şekilde değiştirilmiştir.
8. Tebliğ'in 39. maddesinde yapılan değişlikle GYO'ların her yılsonunu takip eden bir ay içerisinde, portföyünde değerleme yaptırılması gereken her bir varlık için değerleme hizmeti alınacak bir değerleme şirketini ve portföyüne o yıl içerisinde alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için değerleme hizmeti alınacak en fazla iki adet değerleme şirketini yönetim kurulu kararı ile belirlemeleri zorunluluğu getirilmiş ve söz konusu yönetim kurulu kararının Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması ve bir örneğinin Kurula gönderilmesi öngörülmüştür.
9. Yurtdışı gayrimenkullerin alım satımlarında Kurulca listeye alınmiş şirketlere değerleme yaptırma zorunluluğu bulunmadığına ilişkin Tebliğ'in 39. maddesinin 2. fıkrasında yer alan istisna, mevcut uygulamaya da paralel olacak şekilde bu gayrimenkullere ilişkin her tür değerleme işlemini kapsayacak şekilde genişletilmiştir.
10. Henüz payları halka arz edilmemiş mevcut GYO'ların Tebliğ değişikliği karşısındaki durumunu netleştirmek için hazırlanan geçiçi maddede, Tebliğ değişikliğinin yayım tarihinden önce kuruluş veya dönüşüm suretiyle GYO statüsünü kazanmiş ortaklıkların, Tebliğ değişikliğinin yayım tarihinden önce kendilerine tanınan sürelerde, çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'i oranındaki paylarının halka arz edilmesi talebiyle Kurula başvuruda bulunmaları öngörülmüştür. Kamuoyuna saygı ile duyurulur.