

## Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği (VII-128.2)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (VII-128.2b)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından çıkarılan; Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği (VII-128.2)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (VII-128.2b); 7 Mart 2017 Tarihli ve 30000 Sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmıştır.

7 Mart 2017 SALI

Resmî Gazete

Sayı : 30000

### TEBLİĞ

Sermaye Piyasası Kurulundan:

#### **GAYRİMENKUL SERTİFİKALARI TEBLİĞİ (VII-128.2)'NDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR TEBLİĞ (VII-128.2b)**

**MADDE 1** – 5/7/2013 tarihli ve 28698 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği (VII-128.2)'nin 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının (m) ve (u) bentleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, aynı fıkra (y) bendinden sonra gelmek üzere aşağıdaki (z) bendi eklenmiş ve diğer bentler buna göre teselsül ettirilmiş, teselsül ettirilen (dd) ve (ee) bentleri yürürlükten kaldırılmıştır.

“m) Hak sahibi: 6306 sayılı Kanun, 2985 sayılı Kanun ve 775 sayılı Kanun kapsamında kentsel dönüşüm amaçlı proje yürütülen alanlarda, taşınmazlar üzerinde hak sahibi olduğu ilgili kurumlarca tespit edilen ve uzlaşma sağlanan kişileri,”

“u) Tali edim: Tali edim ifa süresi içerisinde izahname veya ihraç belgesinde belirlenen esaslar çerçevesinde ihraççı tarafından tali edime konu gayrimenkul sertifikalarına karşılık gelen bağımsız bölümlerin satılması ve elde edilen satış tutarının gayrimenkul sertifikası sahiplerine, sahip oldukları gayrimenkul sertifikaları oranında dağıtılması,”

“z) Yapı denetim kuruluşu: 29/6/2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunda tanımlanan Bakanlıktan aldığı izin belgesi ile münhasıran yapı denetimi görevini yapan, ortaklarının tamamı mimar ve mühendislerden oluşan tüzel kişiyi,”

**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.

ç) Bir bina veya blok gibi ancak bütünü tamamlandığında kullanılacak yapılarda yer alan bağımsız bölümlerin bir kısmı ihraca konu edilemez, bunların tamamının gayrimenkul sertifikası ihracına konu edilmesi zorunludur. 5 inci maddenin üçüncü ve dördüncü fıkraları kapsamında yapılan ihraçlarda bu şart aranmaz.

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

(3) Gayrimenkul sertifikası ihracına konu bağımsız bölümlerin izahname veya ihraç belgesinde belirtilen proje bitiş tarihinden önce tamamlanması ve bu durumun proje bitiş tarihinden en az 15 gün önce kamuya açıklanması halinde, kamuya açıklanan yeni tarih, proje bitiş tarihi olarak esas alınır. Bu durumda Kurulun kamuyu aydınlatma

düzenlemelerine uygun olarak yatırımcılara gerekli duyuruların yapılması şartıyla izahname veya ihraç belgesi değişikliği gerekmez. Kanununun 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 ihraççı tarafından asli veya tali edimin yerine getirilmesi ve cezai şartın ödenmesini gerektiren hallerde cezai şartın da ödenmesi suretiyle itfa edilir. Projenin gerçekleşmemesi sebebiyle edimlerin yerine getirilememesi durumunda ise gayrimenkul sertifikalarının itfa bedeli ve oluşabilecek cezai şartın ödenmesi suretiyle itfa edilmesi esastır. Bu maddenin sekizinci fıkrası ile Tebliğin 9 uncu maddesinin üçüncü fıkrası hükümleri saklıdır.

(7) İhraççılar tarafından gayrimenkul sertifikalarının ihracının ve itfasının Kanununun 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, talep eden yatırımcılardan, proje bitiş tarihinden önce, izahname veya ihraç belgesinde belirtilen esaslar çerçevesinde ihraççının belirleyeceği tutar veya borsada oluşan fiyat üzerinden, piyasada yeniden satılmamak şartıyla geri alınabilir.

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

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

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

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

hakkında halka arz yoluyla yapılan ihraçlarda proje bitiş tarihini takip eden üçer aylık, halka arz edilmeksizin yapılan ihraçlarda ise altışar aylık periyotlar halinde Uluslararası Denetim ve Güvence Standartları Kurulu tarafından yayımlanan 4400 numaralı Finansal Bilgilerle İlgili Üzerinde Mutabık Kalınan Prosedürlere İlişkin Uluslararası Hizmet Standardına uygun güvence raporu hazırlanarak ihraççıya iletilir ve aynı gün ihraççı tarafından KAP'ta ilan edilir. Edim sorumlusu, güvence raporunun hazırlanması amacıyla ihraççıdan belirli aralıklarla satışa konu bölümlere ilişkin değerlendirme raporu hazırlanmasını ve 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) Gayrimenkul projesinin tamamlanması amacıyla diğer finansman imkanlarının kullanılması durumunda, yalnızca gayrimenkul sertifikası ihracına konu edilmeyen bağımsız bölümler teminat verilebilir. Gayrimenkul sertifikası ihracına konu bağımsız bölümler, ihraççının yönetiminin veya denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi hâlinde dahi amacı dışında tasarruf edilemez, rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dâhil olmak üzere haczedilemez, iflas masasına dâhil edilemez, ayrıca bunlar hakkında ihtiyati tedbir kararı verilemez.

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

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

(14) Edimleri yerine getirilen veya itfa bedeli yatırımcıya ödenen veya yatırımcılardan talep halinde piyasada yeniden satılmamak şartıyla geri alınan gayrimenkul sertifikalarının iptali talebiyle yetkili kuruluş tarafından derhal MKK'ya başvurulur.”

**MADDE 3** – Aynı Tebliğin 5 inci maddesinin üçüncü ve dördüncü fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve maddeye aşağıdaki beşinci fıkra eklenmiştir.

“(3) TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi veya bunların bağlı ortaklıkları ve iştiraklerinin ihraççı olması

durumunda;

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

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

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

(4) TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi ve bunların bağlı ortaklıkları ve iştiraklerinin ihraççı olmadığı ancak tamamen veya kısmen sahip olduğu arsa ve arazilerin gayrimenkul projesine konu edildiği ihraçlarda;

a) Birinci fıkranın (b) bendindeki şart aranmaz.

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

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

“(5) Sermayelerinin % 51 veya daha fazlası doğrudan veya dolaylı olarak kamuya ait olan ihraççılarca gerçekleştirilecek gayrimenkul sertifikası ihraçları için Kurulca Tebliğde aranan şartlar, istenilen bilgi ve belgeler ile Kurulun diğer düzenlemelerinde aranan şartlardan talep üzerine muafiyet verilebilir.”

**MADDE 4** – Aynı Tebliğin 6 ncı maddesinin ikinci, üçüncü ve dördüncü fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve maddeye aşağıdaki beşinci fıkra eklenmiştir.

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

(3) İhraçtan elde edilen fonların inşaat ilerleme esasına göre ihraççıya aktarılabilmesini teminen yapı denetim kuruluşları tarafından inşaat ilerleme raporları düzenlenir.

(4) Tebliğin 5 inci maddesinin üçüncü ve dördüncü fıkraları kapsamında yapılan ihraçlarda, bu maddenin ikinci ve üçüncü fıkralarında sayılan raporlar yapı denetim kuruluşları yerine başka kurumlarca hazırlanabilir.”

“(5) Yapı denetim kuruluşları, ikinci ve üçüncü fıkralar kapsamında hazırlamış oldukları fizibilite ve inşaat ilerleme raporlarında yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden bu Tebliğ ve Kanunun ilgili hükümleri çerçevesinde sorumludur.”

**MADDE 5** – Aynı Tebliğin 8 inci maddesinin birinci fıkrası ile üçüncü fıkrasının (c) ve (e) bentleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“(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. Tali edime konu gayrimenkul sertifikalarına karşılık gelen bağımsız bölümler ihraççı tarafından, edimlere ilişkin taleplerin alındığı tarihten vadeye kadar olan sürede satılabilir.”

“(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 ve iştirakleri tarafından yatırımcılar adına değerlendirilebilir.”

“(e) Tali edim ifa süresi bitiş tarihi itibarıyla satılmayan bağımsız bölümlerin olması durumunda, bu bağımsız bölümlere karşılık gelen gayrimenkul sertifikalarının itfasına ilişkin olarak ihraççı tarafından yatırımcılara yapılacak ödemelerde, gayrimenkul sertifikalarının vade tarihinden önceki üç aylık dönemde borsada oluşan ağırlıklı ortalama fiyatların ortalaması esas alınır. Bu fiyatların hesaplanamaması veya hesaplanan fiyatların sağlıklı oluşmadığının Borsa veya Kurulca tespiti halinde söz konusu bağımsız bölümlerin değerinin tespiti için bir değerlendirme raporu hazırlanır ve yatırımcılara yapılacak ödemelerde bu değerlendirme raporunda tespit edilen değer esas alınır. 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.”

**MADDE 6** – Aynı Tebliğin 9 uncu maddesinin ikinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve maddeye aşağıdaki üçüncü fıkra eklenmiştir.

“(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 ihraççı, gayrimenkul sertifikalarının itfa bedelini ve cezai şartı yatırımcılara ödemekle yükümlüdür.”

“(3) İhraççının ikinci fıkra kapsamındaki yükümlülüğünü yerine getirememesi durumunda;

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

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

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

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

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

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

**MADDE 7 – Aynı Tebliğin 10 uncu maddesinin birinci, ikinci, üçüncü, dördüncü ve beşinci fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.**

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

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

(3) İhraçtan elde edilen toplam fonun yalnızca Tebliğ çerçevesinde hazırlanacak değerlendirme, fizibilite ve inşaat ilerleme raporlarının yetkili kuruluş tarafından hazırlanması için asgari ücret tarifesi dikkate alınarak hesaplanan kısmı yetkili kuruluş tarafından bloke edilir.

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

(5) Projenin gerçekleşmemesi veya gerçekleşmeyeceğinin kesinleşmesi durumunda ihraçtan elde edilen fon hesabında kalan tutarlar ihraççıya aktarılmaz, bu tutar 9 uncu maddenin üçüncü fıkrası çerçevesinde tasarruf edilir.”

**MADDE 8 – Aynı Tebliğin 11 inci maddesinin ikinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.**

“(2) İhraç edilecek gayrimenkul sertifikaları, Tebliğin 4 üncü maddesinin ikinci fıkrası çerçevesinde belirlenen ihraç tutarını aşmamak kaydıyla Kurulca onay verilen ihraç tavanı içinde, tertipler halinde satılabilir. İzahnameningeçerlilik süresi boyunca yapılacak halka arzlarında, her tertibin satışından önce Ek/2’de yer alan belgelerle birlikte Kuruldan onay almak amacıyla Kurula başvurulur. Halka arz edilmeksizin yapılacak satışlarda ise, ihraç limitine Kurulca onay verilen tarihten itibaren bir yıllık süre içerisinde her tertibin satışından önce tertip ihraç belgesinin onaylanması amacıyla Kurula başvurulur.”

**MADDE 9** – Aynı Tebliğin 12 nci maddesinin birinci fıkrasının (a), (b), (c) ve (ç) bentleri ile üçüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“a) 6306 sayılı Kanun uyarınca talep etmeleri ve Bakanlık tarafından yetki devri yapılması ve projenin uygun görülmesi durumunda İller Bankası Anonim Şirketi ve TOKİ veya bunlar tarafından anlaşma suretiyle belirlenecek tüzel kişiler,

b) 6306 sayılı Kanun uyarınca Bakanlık tarafından yetki devri yapılması ve projenin uygun görülmesi durumunda belediyeler veya belediyeler tarafından anlaşma suretiyle belirlenecek tüzel kişilerden İller Bankası Anonim Şirketi tarafından garantör olunanlar,

c) 6306 sayılı Kanununun 6 ncı maddesinin beşinci fıkrasının (ç) bendi uyarınca Bakanlık tarafından anlaşma suretiyle belirlenecek tüzel kişiler,

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

“(3) 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılacak ihraçlarda Bakanlık uygun görüşü ve belediyeler ile bağlı ortaklıkları ve iştiraklerinin ihraççı olması durumunda ise Bakanlık uygun görüşüne ek olarak 28/3/2002 tarihli ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun kapsamında Hazine Müsteşarlığının izni alınır.”

**MADDE 10** – Aynı Tebliğin 13 üncü maddesinin altıncı fıkrası yürürlükten kaldırılmış ve yedinci fıkrasının (a), (b), (c) ve (ç) bentleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“a) (a) bendi kapsamında;

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

2) İller Bankası Anonim Şirketi tarafından anlaşma suretiyle belirlenecek tüzel kişilerin ihraççı olması durumunda yapılacak anlaşmalarda İller Bankası Anonim Şirketi,

b) (b) bendi kapsamında belediyeler ve belediyeler tarafından anlaşma suretiyle belirlenecek tüzel kişilerin ihraççı olması durumunda yapılacak anlaşmalarda İller Bankası Anonim Şirketi,

c) (c) bendi kapsamında Bakanlık tarafından anlaşma suretiyle belirlenecek tüzel kişilerin ihraççı olması durumunda yapılacak anlaşmalarda Bakanlık adına İller Bankası Anonim Şirketi,

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

**MADDE 11** – Aynı Tebliğin 14 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) ve (ç) bentleri ile ikinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“a) Projenin gerçekleşmemesi veya bir yıldan daha uzun süre gecikmesi durumlarında, ihraç değerinden aşağı olmamak üzere belirlenecek tutar ve izahname veya ihraç belgesinde öngörülmesi durumunda cezai şartın da ödenmesi suretiyle gayrimenkul sertifikalarının itfa edilmesi ve buna ilişkin esasların izahname veya ihraç belgesinde belirtilmesi zorunludur.”

“ç) Bu bölüm kapsamında yapılacak ihraçlar için Tebliğin 4 üncü maddesinin dokuzuncu ve onuncu fıkraları, 5 inci maddesi, 7 nci maddesinin yedinci fıkrası ile 9 uncu maddesinin ikinci ve üçüncü fıkralarında yer alan hükümler uygulanmaz.”

“(2) TOKİ, TOKİ'nin bağlı ortaklıkları ve iştirakleri veya İller Bankası Anonim Şirketinin ihraççı olduğu veya ihraççıya İller Bankası Anonim Şirketi tarafından garantör olunan durumlarda ayrıca;

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

b) Gayrimenkul sertifikası ihracı karşılığı elde edilen fon, yetkili kuruluş tarafından;

1) TOKİ'nin ihraççı olması durumunda TOKİ'ye,

2) TOKİ'nin bağlı ortaklıkları ve iştiraklerinin ihraççı olması durumunda ihraççıya,

3) İller Bankası Anonim Şirketi'nin ihraççı olduğu veya ihraççıya İller Bankası Anonim Şirketi tarafından garantör olunan durumlarda İller Bankası Anonim Şirketine doğrudan aktarılır.

c) Kısmi itfanın öngörülmemiş olması durumunda, bağımsız bölümlerin tamamı 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, TOKİ'nin bağlı ortaklıkları ve iştirakleri veya İller Bankası Anonim Şirketi tarafından yatırımcılar adına değerlendirilebilir.

ç) Bu maddenin birinci fıkrasının (ç) bendinde sayılan istisnalara ek olarak Tebliğin 6 ncı maddesinin üçüncü fıkrası, 8 inci maddesinin üçüncü fıkrasının (d) bendi ile 10 uncu maddesi uygulanmaz.”

**MADDE 12** – Aynı Tebliğin 15 inci maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“(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 6 aylık hesap dönemleri itibarıyla ihraççının internet sitesinde ve KAP’ta raporun imzalandığı gün ilan edilir. İhraççı, yatırımcılara daha kısa dönemler itibarıyla raporlama yapabilir.”

**MADDE 13** – Aynı Tebliğin 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının (ç), (d) ve (e) bentleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“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 ayın 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 ayın 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 satış gerçekleştirilen kısmın itfalarına ilişkin bilgi her üç aylık dönemin son iş günü,”

**MADDE 14** – Aynı Tebliğe aşağıdaki geçici 1 inci madde eklenmiştir.

**“Kamu sermayeli ihraççılar için uygulanacak Kurul ücreti**

**GEÇİCİ MADDE 1** – (1) Sermayelerinin % 51 veya daha fazlası doğrudan veya dolaylı olarak kamuya ait olan ihraççılar için, Tebliğin 18 inci maddesinin birinci fıkrasında belirlenen oran bu maddenin yürürlük tarihinden itibaren iki yıl süreyle binde sıfır olarak uygulanır.”

**MADDE 15** – Aynı Tebliğin EK/1’ine 22 numaralı maddeden sonra gelmek üzere aşağıdaki 23 numaralı madde eklenmiş ve diğer maddeler buna göre teselsül ettirilmiş ve teselsül ettirilmiş halinin 24 numaralı maddesi ile 27 numaralı maddesinin (a) ve (c) bentleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“23) İhraçtan elde edilen fonun ihraççıya aktarılmasında kullanılacak inşaat ilerleme porsantaj tablosu,”

“24) İhraçtan elde edilen fonun yatırılacağı yetkili kuruluş tarafından açılan hesaba ilişkin bilgi,”

“a) 6306 sayılı Kanun kapsamında Bakanlık tarafından yetki devri yapılması ve projenin uygun görülmesi durumunda söz konusu yetki devrini ve projenin uygun görüldüğünü tevsik edici belge,”

“c) 12 nci maddenin birinci fıkrasının (b) bendi kapsamında yapılacak ihraçlarda, Hazine Müsteşarlığı’nın izin yazısı,”

**MADDE 16** – Bu Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

**MADDE 17** – Bu Tebliğ hükümlerini Sermaye Piyasası Kurulu yürütür.