



BERKER BERKER



NEWSLETTER

EKİM 2020

Hakkımızda

BERKER BERKER

İstanbul iş hayatının merkezi Levent'te faaliyet gösteren Berker Berker Hukuk Bürosu, gerek Türkiye'de gerekse yurt dışında ikamet eden yerli ve yabancı müvekkillerine geniş yelpazede hukuk hizmetleri sunmaktadır.

Kurucularımızın uzun yıllara dayanan ve farklı alanları kapsayan mesleki deneyimleri sayesinde Hukuk Büromuzda ticari ve kurumsal hayatın ihtiyaçları çok iyi bilinmektedir. Bunun sonucu olarak, hizmet ve danışmanlık aşamasında yalnızca teoriye bağlı kalınmamakta; ticari ve kurumsal hayatın gerçekleri, şirketlerin ihtiyaçları dikkate alınmaktadır. Ayrıca, müvekkillerin doğru ve güncel bilgiye kısa sürede ulaşımı sağlanmakta, çözüm ve sonuç odaklı danışmanlık hizmeti sunulmaktadır.

Her zaman için ilk hedefimiz, hizmet verilen konuda ihtilaf çıkmasını önlemektir. Ancak ihtilafın kaçınılmaz olduğu hallerde de Hukuk Büromuz, dava ve tahkim alanındaki tecrübesiyle müvekkillerinin hak ve menfaatlerini hızlı ve faydacı yaklaşımla korumaktadır.

ÇALIŞMA

ALANLARIMIZ



BANKA VE FINANS HUKUKU



ŞİRKETLER HUKUKU



GAYRİMENKUL VE İNŞAAT HUKUKU



SÖZLEŞMELER HUKUKU



İHTİLAF ÇÖZÜMÜ



ENERJİ VE DOĞAL KAYNAKLAR HUKUKU



İŞ HUKUKU



DENİZ TİCARETİ VE SİGORTA HUKUKU



KİŞİSEL VERİLERİN KORUNMASI HUKUKU



TELEKOMÜNİKASYON HUKUKU

BU SAYIMIZDA

I. Anonim Şirketlerin Genel Kurul Toplantılarının Usul ve Esasları İle Bu Toplantılarda Bulunacak Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Temsilcileri Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik

sf 5-8

II. T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın Döviz Cinsinden veya Döviz Endeksli Sözleşme Bedellerine İlişkin Kamuoyu Duyurusu

sf 9

III. ICC 2021 Revize Edilen Tahkim Kuralları

sf 10

IV. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.E)

sf 11-16

Berker Berker' den Haberler

● **Anonim Şirketlerin Genel Kurul Toplantılarının Usul ve Esasları İle Bu Toplantılarda Bulunacak Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Temsilcileri Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik'e ilişkin hazırladığımız bilgi notumuz Tarsus Ticaret ve Sanayi Odası web sitesinde yayımlanmıştır.**



Anonim Şirketlerin Genel Kurul Toplantılarının Usul ve Esasları İle Bu Toplantılarda Bulunacak Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Temsilcileri Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik

09/10/2020 tarihli 31269 sayılı Resmî Gazete’de “Anonim Şirketlerin Genel Kurul Toplantılarının Usul ve Esasları İle Bu Toplantılarda Bulunacak Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Temsilcileri Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik” (**Yönetmelik**) yayımlanarak yayımı tarihi itibariyle yürürlüğe girmiştir.

Yapılan değişiklikler ile birlikte 28/11/2012 tarihli ve 28481 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Anonim Şirketlerin Genel Kurul Toplantılarının Usul ve Esasları ile Bu Toplantılarda Bulunacak Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Temsilcileri Hakkında Yönetmelik’in ;

- Adı “Anonim Şirketlerin Genel Kurul Toplantılarının Usul ve Esasları ile Bu Toplantılarda Bulunacak Bakanlık Temsilcileri Hakkında Yönetmelik” şeklinde değiştirilmiştir.

Yönetmeliğin tanımları düzenleyen 4. Maddesinin 1. Fıkrasına aşağıdaki bent eklenmiştir ;

“j) Merkezi Sicil Kayıt Sistemi (**MERSİS**): Ticaret sicili işlemlerinin elektronik ortamda yürütüldüğü, ticaret sicili kayıtları ile tescil ve ilan edilmesi gereken içeriklerin düzenli olarak depolandığı ve elektronik ortamda sunulduğu, Ticaret Bakanlığı ile Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği nezdinde oluşturulan ve işletilen merkezi ortak veri tabanını da içeren bilgi sistemini,”

Yönetmeliğin çağrı usulünü düzenleyen 10. Maddesinin 1.Fıkrasında yapılan değişiklik uyarınca;

- 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun genel kurul toplantılarına ilişkin esasları düzenleyen 29. Maddesinin 2. Fıkrası gereğince nama yazılı ihraç edilmiş olup borsada işlem gören paylar hakkında **Türk Ticaret Kanunu’nun çağrının şekline ilişkin hükümleri uygulanmayacaktır.**



Yönetmeliğin toplantı başkanlığı hükümlerini düzenleyen 14. Maddesinin 2. Fıkrasında yapılan değişiklik uyarınca;

- Tek pay sahipli şirketlerde başkanlık oluşturulması ile genel kurul toplantısına katılabilecekler listesinin hazırlanması **zorunlu olmayacaktır.**

Yönetmeliğin hazır bulunanlar listesini düzenleyen 16. Maddesinin 1. Fıkrasında yapılan değişiklik uyarınca;

- Genel kurul toplantısına katılabilecekler listesi; Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun sermaye piyasası araçlarının kaydileştirilmesini düzenleyen 13. Maddesi uyarınca hazırlanacaktır.

Yönetmeliğin toplantıya katılma hakkını düzenleyen 18. Maddesinin 7. Fıkrasında yapılan değişiklik uyarınca;

- Halka açık olmayan şirketlerde pay senetleri sahiplerinin vekilleri vasıtasıyla toplantıda temsil edilebilmeleri için noter onaylı olmayan vekaletnamelerde noter huzurunda düzenlenmiş imza beyanının **eklenmesi gerekliliği yürürlükten kaldırılmıştır.**

Yönetmeliğin toplantı tutanağının düzenlenmesini düzenleyen 26. Maddesinin 1. ve 5. Fıkralarında yapılan değişiklikler uyarınca;

- Genel kurul tutanağı, toplantı başkanlığı ile Bakanlık temsilcisi bulunması zorunlu olan veya 32. Maddenin 2. Fıkrası uyarınca talep üzerine Bakanlık görevlisi görevlendirilen toplantılarda **Bakanlık temsilcisi tarafından imzalanacaktır.**
- Toplantı başkanının, Bakanlık temsilcisinin bulunması zorunlu olan veya talep üzerine Bakanlık temsilcisi görevlendirilen toplantılarda Bakanlık temsilcisinin veya tek pay sahipli şirkette hazır bulunan pay sahibinin veya temsilcisinin **imzalamadığı toplantı tutanakları geçersiz olacaktır.**

Yönetmeliğin toplantının ertelenmesini düzenleyen 28. Maddesine eklenen fıkra uyarınca;

- Toplantı başlamadan önce, Türk Ticaret Kanunu ve esas sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının sağlanamaması veya toplantı sırasında yapılan yoklama sonucunda toplantı açılmadan önceki hazır bulunan pay listesine göre hesaplanan karar nisabı kadar payın temsil edilmediğinin anlaşılması halinde toplantının ertelenmesi durumu hariç olmak üzere, erteleme üzerine yapılacak genel kurul toplantılarında **esas sözleşmede daha ağır bir nisap öngörülmemişse şirket sermayesinin en az ¼'ünü temsil eden pay sahiplerinin veya temsilcilerinin hazır bulunması** aranacaktır.



Yönetmeliğin bakanlık temsilcisi bulundurma zorunluğunu düzenleyen 32. Maddesinin 2. Fıkrasında yapılan değişiklik uyarınca;

- Kuruluş ve esas sözleşme değişikliği işlemleri Bakanlık iznine tabi olan şirketlerin bütün genel kurul toplantıları , diğer şirketlerde ise gündeminde, sermayenin artırılması veya azaltılması, kayıtlı sermaye sistemine geçilmesi ve kayıtlı sermaye sisteminden çıkılması, kayıtlı sermaye tavanının artırılması veya faaliyet konusunun değiştirilmesine ilişkin esas sözleşme değişikliği ile birleşme, bölünme veya tür değişikliği konuları bulunan genel kurul toplantıları,
- Genel kurula elektronik ortamda katılım sistemini uygulayan şirketlerin genel kurul toplantıları
- Yurt dışında yapılacak bütün genel kurul toplantıları,
- Yurt dışında yapılacak imtiyazlı pay sahipleri özel kurul toplantıları,

dışındaki genel kurul toplantılarında, kuruluş ve esas sözleşme değişikliği işlemleri Bakanlık iznine tabi olan şirketler hariç olmak üzere tek pay sahipli şirketlerin genel kurul toplantılarında ve imtiyazlı pay sahipleri özel kurullarında **Bakanlık temsilcisinin bulunması zorunlu olmayacaktır.**

Yönetmeliğin bakanlık temsilcilerinin niteliklerini düzenleyen 33. Maddesinin 2. Fıkrasında yapılan değişiklik uyarınca;

Elektronik ortamda yapılacak genel kurul toplantılarında görevlendirilecek Bakanlık temsilcilerinin, elektronik genel kurul sisteminin işleyişi ve kullanımına ilişkin Bakanlıkça yapılacak eğitime katılması yeterli olup, eğitim sonucunda düzenlenecek **sınavda başarılı olması şartı aranmayacaktır.**

Yönetmeliğin bakanlık temsilcilerinin görev ve yetkilerini düzenleyen 34. Maddesinin 3. Fıkrasında yapılan değişiklik uyarınca;

- Bakanlık temsilcisi toplantıdan sonra, hazır bulunanlar listesi, gündem ve genel kurul toplantı tutanağının bir nüshasını alarak, **1 hafta içerisinde**, Bakanlık merkez teşkilâtında Genel Müdürlüğe, illerde il müdürlüğüne teslim edecektir.
- Bakanlık temsilcisi; genel kurul toplantısı sırasında, Kanun, esas sözleşme ve bu Yönetmelik hükümlerine aykırılık olmasına rağmen herhangi bir nedenle toplantı tutanağında belirtilemeyen hususlar ile herhangi bir sebeple toplantının açılmaması veya açılan toplantının tamamlanamaması gibi hususların varlığı hâlinde, rapor düzenleyerek diğer belgelerle birlikte **Bakanlığa/il müdürlüğüne verecektir.**
- Bu belgeler, Genel Müdürlüğe/il müdürlüğüne teslim edilmeden önce Bakanlık temsilcisi tarafından **MERSİS'te ilgili alana yüklenecektir.**



Yönetmeliğin bakanlık temsilcisi istenmesini düzenleyen 35. Maddesinin 1. Fıkrasında yapılan değişiklik uyarınca;

- Yönetim kurulu tarafından çağırısı yapılan genel kurul toplantılarında Bakanlık temsilcisinin bulundurulması için; yönetim kurulu üyelerinden herhangi biri tarafından veya şirketi temsil ve ilzama yetkili kılınan kişilerce toplantının yer, gün ve saati bildirilmek suretiyle toplantı tarihinden en az on gün önceden Yönetmelik **Ek-1'deki örneğe uygun olarak bir dilekçe ile fiziki ortamda veya MERSİS üzerinden elektronik ortamda müracaat edilmesi gerekecektir.**

Yönetim kurulunun mevcut olmaması veya yönetim kurulu toplantı nisabı oluşmasına imkan bulunmaması ve 12. Madde uyarınca münhasıran yönetim kurulu üyelerinin seçilmesi amacıyla çağrısız toplantı yapılmak istenmesi halinde, pay sahiplerinin veya temsilcilerinin tamamının imzaları noterce onaylanmış dilekçesiyle de Bakanlık temsilcisi görevlendirilmesi istenebilecektir.

Yönetmeliğin bakanlık temsilcisinin ücret ve giderlerini düzenleyen 38. Maddesinin 2. Ve 4. Fıkralarında yapılan değişiklikler uyarınca;

- Yurt dışında yapılacak genel kurul toplantılarında görevlendirilecek Bakanlık temsilcilerinin, kendi aylık/kadro dereceleri için 10/02/1954 tarihli ve 6245 sayılı Harcırah Kanununun 34. Maddesi uyarınca **Cumhurbaşkanınca tespit edilen gündelikleri ilgili şirket tarafından karşılanacaktır.**

Bakanlık temsilcisi ücretleri, ücret ile ilgili tahakkuk edecek vergilerle birlikte **ilgili muhasebe birimi hesabına yatırılacaktır.**

38. Maddede yapılan değişiklikler, yayımı tarihinden 1 ay sonra **(09/11/2020 tarihinde) yürürlüğe girecektir.**



T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın Döviz Cinsinden veya Döviz Endeksli Sözleşme Bedellerine İlişkin Kamuoyu Duyurusu

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na ait internet sitesinde, Türkiye'de yerleşik kişilerin birbirleriyle döviz cinsinden veya döviz endeksli bedeller içeren sözleşme yapmalarını hususunda 12/10/2020 tarihli kamuoyu duyurusu yayımlanmıştır.

Bakanlık, yayımlanmış olduğu duyuru ile, 12/09/2018 tarihli ve 30533 Sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış olan 85 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karar'da, Türkiye'de yerleşik kişilerin bazı istisnalar dışında birbirleriyle döviz cinsinden veya döviz endeksli bedeller içeren sözleşmeler yapmalarını hususunda ve mevcut sözleşmelerde bedellerin Türk lirasına çevrilmesi yönünde değişiklikler yapılarak ve tarafların Türk lirasına dönüşte anlaşamamaları halinde bedellerin Türk lirasına çevrilme usulü ile konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerinde Türk lirası olarak belirlenmiş bedeller için iki yıllık geçiş sürecinde uygulanacak artış oranlarına ilişkin esasların belirlendiğini;

İki yıllık geçiş süreci sona ermesine rağmen tarafların Türk lirasına uygulanacak artış oranında halen anlaşmaya varamadıkları durumlarda, 6098 sayılı Borçlar Kanunu'nun 344(*)'üncü maddesinde belirtilen, taraflar arasında anlaşma olmadığı durumlarda kira bedelinin hakim tarafından, kiralanın da durumu göz önünde bulundurularak, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla, hakkaniyete uygun olarak belirleneceğine ilişkin sınırlarla bağlı olacaklarını,

İki yıllık Geçiş sürecinin sona ermesinden sonra, söz konusu sözleşmelerde yer alan bedellerin yeniden döviz cinsinden veya döviz endeksli uygulanmaya başlanması mümkün olmamakla birlikte bu bedellerin yeniden döviz cinsinden veya döviz endeksli belirlenmesinin de mümkün olmayacağını; aksi uygulamaların tespiti halinde kambiyo mevzuatınca gerekli yaptırımların uygulanacağını duyurmuştur.

(*) 6098 s.k.m.344(2): *Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir.*



ICC 2021 Tahkim Kuralları

Revize Edilen Tahkim Kuralları

Milletlerarası Ticaret Odası (ICC)'na bağlı Uluslararası Tahkim Mahkemesi, tahkim kurallarını revize ettiğini açıklamıştır. ICC Yönetim Kurulu'nun 6 Ekim'de gerçekleşen toplantısıyla resmen kabul edilen 2021 ICC Tahkim Kuralları, **1 Ocak 2021 tarihinde yürürlüğe girecektir.**

Kuralların yürürlüğe girmesinden önce ICC Mahkemesi, en son Ocak 2019'da değiştirilen Tarafalara ve Hakem Heyetine Tahkimin Yürütülmesi Hakkında Not'un güncellenmiş halini yayınlacaktır. ICC tahkim kurallarında yapılan revizyonlara aşağıda kısaca değinilmektedir:

Yeni düzenleme (**Madde 7 (5)**) ile tahkim yargılaması sırasında tarafların eklenmesi suretiyle dava arkadaşlığına hemde farklı tarafların varlığında ise davaların birleştirilmesine (Madde 10(b)) izin verilmiştir. Bu düzenleme ile ICC Kuralları bu tipteki davalara uygulanması açısından daha uygun hale gelmiştir.

Tarafalara 3. Şahıs finansman düzenlemelerini açıklama zorunluluğu getirilerek şeffaflık artırılabilecektir. (**Madde 11 (7)**). Yargılamanın bütünlüğü, çıkar çatışması olması durumunda hakem heyetine yeni avukatı yargılamadan hariç tutma yetkisi veren hüküm getirilerek daha da korunacaktır (**Madde 17(2)**) ve Mahkeme tahkim hükmünün geçerliliği etkileyecek makul olmayan tahkim sözleşmelerini dikkate almayacaktır, uymayacaktır. (**Madde 12(9)**).

2021 ICC Kuralları özellikle antlaşmaya dayalı yatırım tahkimlerine uygulanan yeni iki düzenleme içermektedir. Birinci düzenleme (**Madde 13(6)**) hakemin herhangi bir tarafla aynı uyuğa sahip olmaması şartıyla kamu yararını ilgilendiren davalarda heyetin tam tarafsızlığını amaçlamaktadır. İkinci düzenleme (**Madde 29(6)(c)**) ise, ICC Mahkemesinin yatırımcı-devlet arasındaki ihtilaflarda acil tahkimin uygulama alanı bulmadığına ilişkin yerleşik uygulamasını kanun haline getirmiştir.

2021 ICC Kuralları çekilme başvurularının sınırını 2 milyon ABD dolarından 3 milyon ABD dolarına çıkararak seri tahkime başvuru hükümlerinin (**Madde 30 ve EK 6**) uygulama kapsamını genişletmiştir.

Son olarak, 2021 ICC Kuralları ile birlikte taraflarla yapılan istişarelerin ardından tahkim mahkemelerinin duruşmalarını uzaktan iletişim araçları üzerinden yapılmasına dair (**Madde 26(1)**) ve ek tahkim mahkemesi kararlarına dair yeni bir düzenleme getirilmiştir. (**Madde 36(3)**).



Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği (III-48.1.E)

09/10/2020 tarihli 31269 sayılı Resmî Gazete'de 'Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği (III-48.1.e)' yayımlanarak yayımı tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiştir.

Yapılan değişiklik ile birlikte, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nin,

11/A maddesinin 8. Fıkrası değişikliği uyarınca,

Münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıkların sadece altyapı tesislerine ilişkin sahip oldukları üretim lisansı veya benzeri başka imtiyazlar kapsamında faaliyete bulunmaları halinde, **bu ortaklıklar tarafından aktif toplamının az %75'nin bu faaliyet kapsamında yapılan yatırımlardan oluşması oranının sağlanması, esas sözleşmede ortaklık aktif toplamının asgari %75'inin altyapı yatırım ve hizmetlerinde oluşacağı** belirtilmesi, Portföy sınırlamalarına ilişkin 24. Maddesinin; (a) bendinde yer alan, **Gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı haklara aktif toplamının en az %51'i oranında yatırım yapma zorunluluğu** ve (b) bendinde yer alan %25 ve %10 oranını sağlaması zorunluluğu aranmayacaktır. Bu ortaklıklar için aktif toplamının %10'unu aşması halinde portföy yönetimi veya **yatırım danışmanlığı hizmeti alma zorunluluğu uygulanmayacaktır.**

21. madde değişikliği uyarınca,

Özellik arz eden yönetim kurulu kararlarının Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) 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 gerekliliği hükmü yürürlükten kaldırılmıştır.**

Maddenin 2. Fıkrasında yapılan değişiklik uyarınca ortaklıklar ile ilişkili taraflar arasında yapılan işlemler hakkında, bu Tebliği hükümleri saklı kalmak kaydıyla **Kurul tarafından belirlenen kurumsal yönetim ilkeleri uygulanacaktır.**



1. Fıkranın (a), (f), (l), (p) ve (r) bentleri değişikliği uyarınca,

(a) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilecek, satabilecek, kiralayabilecek, kiraya verebilecek ve satın almayı veya satmayı vaad edebileceklerdir. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilecektir.

(f) Faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebileceklerdir.

(l) Hiçbir şirkette sermaye veya oy haklarının %5'inden fazlasına sahip olamayacaklardır. Ortaklığın tek bir ihraççıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı ortaklığın aktif toplamının %10'unu aşamayacaktır.

(p) Kanunen ödemekle yükümlü oldukları vergi, harç ve benzeri diğer giderler hariç olmak üzere varlıkların portföye alımı ve portföyden satımı sırasında varlık değerinin %3'ünü aşan komisyon ücreti ödemeyeceklerdir ve benzeri giderler yapamayacaklardır. Ancak yurt dışında yerleşik yabancı uyruklu kişilere yapılacak satışlarda bu hüküm uygulanmayacaktır.

(r) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde özellik arz eden kararlar vasfında olması aranmayacaktır ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilecektir.

23. madde değişikliği uyarınca,

- Sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri bağlı ortaklıkları dışındaki ilişkili taraflarına herhangi bir mal veya hizmet satımı işlemine dayanmayan borç veremeyeceklerdir.

24. madde değişikliği uyarınca,

- Gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, gayrimenkul yatırım fonu katılma paylarına ve sermayesine %100 oranında yatırım yapmak üzere yurt içinde/yurt dışında kurulan özel amaçlı şirketlere, aktif toplamının en az %51'i oranında yatırım yapmak zorunda olacaklardır.

22. maddenin 1. fıkrasının (k) bendinde yer verilen varlıklar ile 28. maddenin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirtilen şirketlerin sermayesine %100 oranında iştirak etmeleri durumunda bu iştirakler hariç 28. maddede belirtilen iştiraklere, münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklarda en fazla aktif toplamının %25'i, diğer ortaklıklarda ise en fazla aktif toplamının %49'u oranında, bu varlıklar içerisinde yer alan yatırım amaçlı Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesabına ise en fazla aktif toplamının %10'u oranında yatırım yapabileceklerdir.



30. Madde değişikliği uyarınca,

- Kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilecektir.
- Ortaklıklar, sermayesine **%100 oranında iştirak ettikleri** bağlı ortaklıkları lehine kendi portföyündeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirebilecek ve söz konusu bağlı ortaklıkları **lehine teminat, garanti ve kefalet verebileceklerdir**.

32. madde değişikliği uyarınca,

- **İnşaat malzemelerinin ortaklığın portföyünde** bulunan belirli bir gayrimenkul projesi ile ilgili olması ve münhasıran bu projede kullanılmak üzere temin edilmesi, müteahhitlerle imzalanan karşılıklı hak ve yükümlülüklerin belirlendiği sözleşmelerde ortaklık tarafından temin edilen inşaat malzemelerine ilişkin hususlara da yer verilmesi ve inşaat malzemelerinin temin edileceği kişilerin münhasıran inşaat malzemesi üretimi yapan ilişkili taraflar hariç ortaklığın ilişkili tarafı olmaması koşullarıyla inşaat işlerinin malzemelerinin ortaklık tarafından satın alınarak **inşaat hizmetini sunacak müteahhidin kullanımına sunulması mümkün olacaktır**.

37. Madde değişikliği uyarınca,

- Ortaklığın portföyünde yer alan veya alması planlanan gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, altyapı yatırım ve hizmetlerine ilişkin olarak yapılacak alım satım, kiralama ve benzeri işlemler tespit edilen **ekspertiz değerleri dikkate alınarak** gerçekleştirilecektir. Mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde ekspertiz değerlerinden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise **ekspertiz değerinin %95'inden daha düşük değerlerin esas alınması** durumunda, bu durumun **Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi zorunlu hale getirilmiştir**.
- **Ciro üzerinden kira sözleşmesi imzalanan gayrimenkuller ile sabit kira bedeli ve/veya ciro üzerinden kira sözleşmesi imzalanan birden fazla kiracının bulunduğu gayrimenkullerin kira ekspertiz bedeli ve kira bedeline ilişkin karşılaştırma, hesap döneminin sonunda yapılacaktır.** Kısmi doluluğa veya değişken doluluğa sahip gayrimenkullerden elde edilen kira bedeli toplamının, gayrimenkulün toplam ekspertiz kira bedeli ile mukayesesinde, gayrimenkulün toplam kiralabilir alanının yıl içerisindeki ortalama doluluk oranı dikkate alınacaktır. Bu kapsamda, elde edilen kira bedeli, gayrimenkulün toplam kiralabilir alanının ortalama doluluğuna göre düzeltilmiş ekspertiz kira bedeli ile mukayese edilecektir. Bir hesap döneminin sonunda, ekspertiz kira bedelinin altında gelir elde edilen gayrimenkullere ilişkin bilgilerin, hesap dönemini izleyen birinci ayın sonuna kadar Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak pay sahiplerine bilgi verilmesi zorunlu hale getirilmiştir.



30. Madde değişikliği uyarınca,

- Kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilecektir.
- Ortaklıklar, sermayesine **%100 oranında iştirak ettikleri** bağlı ortaklıkları lehine kendi portföyündeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirebilecek ve söz konusu bağlı ortaklıkları **lehine teminat, garanti ve kefalet verebileceklerdir**.

32. madde değişikliği uyarınca,

- **İnşaat malzemelerinin ortaklığın portföyünde** bulunan belirli bir gayrimenkul projesi ile ilgili olması ve münhasıran bu projede kullanılmak üzere temin edilmesi, müteahhitlerle imzalanan karşılıklı hak ve yükümlülüklerin belirlendiği sözleşmelerde ortaklık tarafından temin edilen inşaat malzemelerine ilişkin hususlara da yer verilmesi ve inşaat malzemelerinin temin edileceği kişilerin münhasıran inşaat malzemesi üretimi yapan ilişkili taraflar hariç ortaklığın ilişkili tarafı olmaması koşullarıyla inşaat işlerinin malzemelerinin ortaklık tarafından satın alınarak **inşaat hizmetini sunacak müteahhidin kullanımına sunulması mümkün olacaktır**.

37. Madde değişikliği uyarınca,

- Ortaklığın portföyünde yer alan veya alması planlanan gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, altyapı yatırım ve hizmetlerine ilişkin olarak yapılacak alım satım, kiralama ve benzeri işlemler tespit edilen **ekspertiz değerleri dikkate alınarak** gerçekleştirilecektir. Mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde ekspertiz değerlerinden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise **ekspertiz değerinin %95'inden daha düşük değerlerin esas alınması** durumunda, bu durumun **Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi zorunlu** hale getirilmiştir.
- Ciro üzerinden kira sözleşmesi imzalanan gayrimenkuller ile sabit kira bedeli ve/veya ciro üzerinden kira sözleşmesi imzalanan birden fazla kiracının bulunduğu gayrimenkullerin kira ekspertiz bedeli ve kira bedeline ilişkin karşılaştırma, hesap döneminin sonunda yapılacaktır. Kısmi doluluğa veya değişken doluluğa sahip gayrimenkullerden elde edilen kira bedeli toplamının, gayrimenkulün toplam ekspertiz kira bedeli ile mukayesesinde, gayrimenkulün toplam kiralanabilir alanının yıl içerisindeki ortalama doluluk oranı dikkate alınacaktır. Bu kapsamda, elde edilen kira bedeli, gayrimenkulün toplam kiralanabilir alanının ortalama doluluğuna göre düzeltilmiş ekspertiz kira bedeli ile mukayese edilecektir. Bir hesap döneminin sonunda, ekspertiz kira bedelinin altında gelir elde edilen gayrimenkullere ilişkin bilgilerin, hesap dönemini izleyen birinci ayın sonuna kadar Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak pay sahiplerine bilgi verilmesi zorunlu hale getirilmiştir.



- Ortaklık portföyündeki varlıkların uzun süreli kiralama sözleşmesine konu edilmeleri durumunda, beş yıllık dönemler itibarıyla kira ekspertiz değerleri 36. madde kapsamında hazırlanacak bir değerlendirme raporu ile tespit ettirilir ve bir hesap dönemi sonunda o hesap dönemine ilişkin mevcut kira bedelinin ekspertiz değerinin %95'inin altında kalması durumunda, bu durum Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanacaktır ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilir. Tek kiracısı bulunan gayrimenkullerin, uzun süreli kiralama sözleşmesine konu edilmeleri durumunda ise, beş yıllık dönemler itibarıyla kira ekspertiz değerleri 36. madde kapsamında hazırlanacak bir değerlendirme raporu ile tespit ettirilecektir. Ortaklık tarafından beş yıllık dönem içinde alınan toplam kira bedelinin, beş yıllık kira ekspertiz değeri toplamının %95'inin altında kalması durumunda, bu durum Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanacaktır ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak pay sahiplerine bilgi verilecektir.

40. madde değişikliği uyarınca,

Ortaklıklar;

- Bu Tebliğ hükümleri uyarınca veya ihtiyari olarak hazırlanan ortaklık portföyünde yer alan varlıklara ilişkin değerlendirme raporlarını ekleriyle birlikte, kendilerine teslimini,
- 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 gerekliliği 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 bilgi ve belgelerin Kurulca belirlenecek kurallar çerçevesinde elektronik ortamda ilan edilmesini yeterli görebilecektir.
- Gayrimenkullerin, gayrimenkule dayalı hakların, gayrimenkul projelerinin, altyapı yatırım ve hizmetlerin ve iştirak paylarının portföye dahil edilmesi veya portföyden çıkarılmasına ilişkin yönetim kurulu kararını, alınması kapsamına giren işlemlerini konuya ilişkin olarak Kurula yapılacak bildirimle eş zamanlı olarak,
- 37. maddenin üçüncü fıkrası kapsamına giren işlemleri, kira ekspertiz değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanan değerlendirme rapor tarihini takip eden üç iş günü içinde ilan edeceklerdir.



- Ortakların, ilişkili 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 iş günü içinde, ilan edebileceklerine ilişkin hüküm **YÜRÜRLÜKTEN KALDIRILMIŞTIR**.

Geçici 3. Madde değişikliği uyarınca,

- Ortaklıklar, paylarının halka arzından veya nitelikli yatırımcıya satışından önce nakit kar payı dağıtımını yapamayacaktır hükmü münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinde oluşan portföyü işleten ortaklıklar için **31/12/2023 tarihine kadar** uygulanmayacaktır.

EK'inde yer alan "Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" tablosunun "B" satırı, "Portföy Sınırlamaları" tablosunun ikinci satırı ve "Portföy Sınırlamaları/Münhasıran Altyapı Yatırım ve Hizmetlerinden Oluşan Portföyü İşleten Ortaklıklar" tablosunda yer alan (**) dipnotu aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları Ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28. Maddenin 1. Fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md.24/(a)			
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28. Maddenin 1. Fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md.24/(a). (b)	(B+A1) / D	(B+A1) / D	≥ %51

- Münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıkların sadece altyapı tesislerine ilişkin sahip oldukları üretim lisansı veya benzeri başka imtiyazlar kapsamında faaliyette bulunmaları halinde, bu oran aranmayacaktır.

Bize ulaşın



Büyükdere Cad.
No:185 Kanyon Güney
Lobi C Blok
K:8 34394 Şişli,
İstanbul



berkerberker.com



[berker-law](https://www.linkedin.com/company/berker-law)