

Gönderilen Kurumlar
Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı

02.05.2013

İlgi: 08.03.2013 tarih ve 29833736-199-592 239 sayılı “Gayrimenkul Sertifikalarının İhracına İlişkin Esaslar Tebliği Taslağı” konulu yazınız.

İlgi’de kayıtlı yazınız ile Kurulunuz tarafından hazırlanan “Gayrimenkul Sertifikalarının İhracına İlişkin Esaslar Tebliği ” taslağının Kurulunuzun www. spk.gov.tr adresli internet sitesinde yayınlanmış olduğu, söz konusu tebliğ taslağı ile ilgili görüşlerimizin yazılı olarak iletilmesi rica olunmuştur.

Öncelikle “Gayrimenkul Sertifikalarının İhracına İlişkin Esaslar Tebliği Taslağı” ile gayrimenkul sektörüne yeni bir sermaye piyasası enstrümanı kazandırıldığı için müteşekkirimiz.

Taslağın daha çok bireysel yatırımcılara yönelik düzenlemeler içerdiği, söz konusu enstrümanın yaygın olarak tercih edilebilmesi için kurumsal nitelikli yurtdışı ve yurtiçi alıcılar içinde düzenlemeler yapılması faydalı olacaktır.

Konut projelerinin satışının konut alıcıları nezdinde olumsuz haberlerden çok çabuk etkilenmesi ve tüketicilerin eğiliminin değişmesi nedeniyle ikinci bir halka arz halinde bunun bir olumsuzluktan değil mevzuatın izin verdiği sınırlar çerçevesinde bir hareket ve işlem olduğu yönünde SPK tarafından duyurularının ve bilgilendirmenin yapılmasının zaruri ve faydalı olacağı düşünülmektedir.

Sektör açısından önem arz eden konulara ilişkin görüşlerimiz aşağıda sunulmuştur.

1) Arsa sahibi ve ihraççıya ilişkin esasların düzenlendiği 5 inci maddenin (1-a) bendinde ihraççı olabilmek için “ihraca konu olabilecek projenin en az yarısı büyüklüğündeki bir projeyi sözleşmesi ve teknik şartnamelerine uygun olarak Kurula başvuru tarihinden önceki 5 yıl içerisinde tamamlamış olması” koşulu getirildiği görülmüştür. SPK mevzuatı uyarınca projeyi tamamlamış olmak ile ihraççının projeyi doğrudan yapmış, inşa etmiş olmanın kastedilmediği düşünülmektedir. Bu yönde bir açıklamanın metnin içinde yer almasının faydalı olacağı görüşündeyiz.

Ayrıca, tebliğ kapsamında aranan ölçekte “bir proje tamamlamış ve/veya geliştirmiş olanlarında ” ihraççı olabilmesi ve birden fazla şirketten oluşan bir ortaklık olması halinde ise, ortaklardan birinin aranan şartları taşıması koşuluyla ihraççı sayılmaları gerektiği düşününcesindeyiz.

5 inci maddenin **(1-b)** bendinde yer alan; “Arsa sahibi ve ihraççının üstlendiği gayrimenkul projesini gerçekleştirebilecek mesleki ve teknik donanıma sahip olması” ifadesinden ne anlaşılması gerektiğinin açıklanması gerektiği düşüncesindeyiz. Esasen ihraççının projeyi bir başkasına yaptırması halinde kendisinde bu teknik donanımın olmasına da gerek bulunmadığının dikkate alınması ve bu yönde bir istisna getirilmesi faydalı olacaktır.

Son olarak, TOKİ veya İller Bankası Anonim şirketi ve bunlara bağlı kuruluşlar adına tahsis edilen kamu arazilerinin gayrimenkul projesine konu edilmesi durumunda taslağın 5 inci maddesinin 2 inci bendinde yer alan düzenlemeler kapsamında TOKİ iştiraki olan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları arazileri de kamu arazisi sayılmalıdır.

2) Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında gerçekleştirilen projelere ait ihraçlarda, kamu arazisi gibi ihraç edilebilmelidir. Zira bu alanlar ya bakanlık ya da bakanlar kurulu kararı ile tespit ve ilan edilmektedir. Yine ihraç tutarının bağımsız bölümlerin satış değerlerinin % 75 ‘ i oranında uygulanması, kurul ücretinin düşürülmesi gibi istisnaların getirilmesi bu enstrümana olan ilgiyi artıracak olup bu yönde teşvik edici düzenlemeler yapılması gerektiği düşüncesindeyiz.

Kaldı ki SPK, ilk halka arz da binde 1 oranında, sonraki arzlarda binde 2 oranında bir ücret almakta olduğundan buna paralel bir düzenleme ile kurul ücretinin düşürülmesi son derece faydalı olacaktır.

3) Kurula başvuru ve gerekli belgeler başlıklı taslağın 13 üncü maddesinde “gayrimenkul sertifikalarının yalnızca yurt içinde ihraç edilebileceği” düzenlenmekte ise de son dönemlerde gerçekleşen Tapu Kanunu ve sair mevzuatta yabancılara ilişkin düzenlemelerin özüne uygun olarak “gayrimenkul sertifikalarının yurt dışında da ihraç edilebileceği” yönünde bir düzenlemeye ihtiyaç bulunmaktadır.

4) Taslağın m.6/1 bendinde bahsedilen raporlara ek olarak, Kurul’un düzenlemeleri çerçevesinde projenin sertifikaya konu bağımsız bölümlerindeki tamamlanma düzeyine ve gerçekleşen asli edimlere ilişkin bilgiler, bir yatırımcı raporu içerisinde açıklanması uygun olabilir. Ayrıca gayrimenkul değerlendirme raporlarının da kamuya duyurulmasının faydalı olacağını düşünmekteyiz.

5) Taslağın 8 inci maddesinin (3-a) bendinde “tali edim ifa süresinin, ihraç dokümanının da belirtilen proje bitiş tarihini izleyen 90 iş gününü aşmayacak şekilde belirlenmesi zorunluluğu” düzenlenmiştir.

Ancak bu süre zarfında, tali edimin yerine getirilebilmesi amacıyla satılacak bağımsız bölümlerin en çok 3 kez açık arttırma suretiyle satışının yapılması, açık arttırma duyurusunun 15 gün önceden yapılması gibi zorunlulukların bu kısa süre içerisinde yerine getirilmesinin zorluğu ayrıca yine bu süre zarfında satılamayan bağımsız bölümlerin asgari bedel üzerinden ihraççı tarafından satın alınması zorunluluğu finansal açıdan ihraççıları zorlayabileceğinden, sürenin 180 günü aşmayacak şekilde belirlenmesi gereklidir kanaatindeyiz.

Ayrıca, olumsuz piyasa şartlarının veya olağandışı diğer durumların ortaya çıkması halinde ihraççının talebi üzerine, sertifika sahiplerinin menfaati bakımından verilen sürenin Kurul tarafından uzatılmasının, ancak verilen ilave sürenin 90 günü aşmamasının uygun olacağını düşünmekteyiz.

Diğer yandan, ihraççının asgari bedelden almak zorunda olduğu satılamayan bağımsız bölümlerin bedelinin ihraççı tarafından peşin olarak ödenmesi de finansal açıdan ihraççıları zorlayacağından, bedelin peşin olarak değil de vadeli olarak ödenmesine imkân tanınmalıdır. Vadeli satış imkânının tanınması durumunda, tali edimin ifasını talep edenlere vadelerinde ödeme yapılacağı tabidir.

6) Taslağın m.11/1 bendinde gayrimenkul sertifikası ihracı karşılığında elde edilen fonun ihraççı adına sınırlı sayına nema aracından yararlanacağı düzenlemesi getirilmiş olup bu sınırlamanın kaldırılarak diğer nema araçlarından da yararlanabileceği düzenlemesi getirilmelidir.

Taslağa ilişkin görüşlerimizin değerlendirmeye alınacağı ve faydalı olması ümidiyle bilgi ve değerlendirilmesine sunar, nezaketiniz ve işbirliğiniz için en içten teşekkürlerimizi arz ederiz.

Saygılarımızla,

Aziz TORUN

GYODER

Yönetim Kurulu Başkanı