

İlgili Tebliği Maddesi	Değişiklik Öncesi Madde Metni	III-48.1.e ile Yapılan Değişiklik Sonrası Madde Metni
11/A. Münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerine yatırım yapacak ortaklıklara ilişkin özel hükümler	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 ortaklıklar tarafından 5 inci maddenin ikinci fıkrasında yer alan oranın sağlanması, 6 ncı maddenin birinci fıkrasında yer alan, esas sözleşmede ortaklık aktif toplamının asgari %75'inin altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşacağını belirtmesi, 24 üncü maddenin birinci fıkrasının (a) bendinde yer alan şartın ve aynı fıkranın (b) bendinin ilk cümlesinde yer alan %25 oranının sağlanması zorunluluğu aranmaz, aynı cümlede yer alan %10 oranı ise %35 olarak uygulanır. Bu ortaklıklar için 25 inci maddenin üçüncü fıkrası uygulanmaz.	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 ortaklıklar tarafından 5 inci maddenin ikinci fıkrasında yer alan oranın sağlanması, 6 ncı maddenin birinci fıkrasında yer alan, esas sözleşmede ortaklık aktif toplamının asgari %75'inin altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşacağını belirtmesi, 24 üncü maddenin birinci fıkrasının (a) bendinde yer alan şartın ve aynı fıkranın <b>(b) bendinin ilk cümlesinde yer alan %25 ve %10 oranının sağlanması zorunluluğu aranmaz.</b> Bu ortaklıklar için 25 inci maddenin üçüncü fıkrası uygulanmaz.
21. Özellik arz eden kararlar	(1) (Değişik fıkra:RG-23/1/2014-28891) Payları halka arz edilen ortaklıklar ile bu fıkroda sayılan taraflar arasında olan ve bu fıkroda sayılan işlemlerin gerçekleştirilmesi amacıyla alınan yönetim kurulu kararlarının Kurulun 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 gerekir.  a) Taraflar; 1) Ortaklıkta sermayenin %20 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar, 2) Ortaklıkta yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar, 3) (1) ve (2) numaralı alt bentlerde sayılanların %20'den fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler, 4) Ortaklığın iştirakleri, 5) Ortaklığa işletmecilik hizmeti veren şirketler, 6) Ortaklığa portföy yönetim hizmeti veren şirketler, 7) Ortaklığa danışmanlık hizmeti veren	

	<p>şirketler, 8) Ortaklığa inşaat hizmeti verecek müteahhitler, 9) Ortaklığın ortak olduğu bir adi ortaklığın diğer ortakları, 10) Ortaklığın ilişkili tarafları.</p> <p>b) Özellik arz eden kararlar;</p> <p>1) Ortaklık tarafından varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar, 2) Ortaklık portföyündeki varlıkların pazarlamasını gerçekleştirecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar, 3) Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar, 4) Ortaklığın paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan yatırım kuruluşlarının belirlenmesine ilişkin kararlar, 5) Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar, 6) Ortaklığa mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar, 7) Ortaklığa proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik, işletmecilik veya portföy yönetimi hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar, 8) (a) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği sermaye piyasası araçlarının ortaklık portföyüne alınmasına ilişkin kararlar, 9) Adi ortaklık kurulmasına veya mevcut bir adi ortaklığın faaliyetlerine son verilmesine ilişkin kararlar,10) Ortaklık ile ilişkili taraflar arasında mal ve hizmet alınmasına dayanan işlemlere ilişkin kararlar, 11) Bunlar dışında kalmakla birlikte, (a) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar. (2) Ortaklıklar ile ilişkili taraflar arasında yapılan işlemlere yönelik olarak Kurul tarafından belirlenen kurumsal yönetim ilkeleri saklıdır.</p>	<p><b>Ortaklıklar ile ilişkili taraflar arasında yapılan işlemler hakkında, bu Tebliğ hükümleri saklı kalmak kaydıyla Kurul tarafından belirlenen kurumsal yönetim ilkeleri uygulanır.</b></p>
<p>22. Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar</p>	<p>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 alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar bu bentte yer alan işlemleri gerçekleştiremezler.</p> <p>f) Faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan otel, hastane veya</p>	<p>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 alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar <b>sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.</b></p> <p>f) Faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan <b>gayrimenkullerin</b></p>

	buna benzer gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilirler.	kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilirler.
	l) Hiçbir şirkette sermaye veya oy haklarının %5'inden fazlasına sahip olamazlar. Ortaklığın tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı ortaklığın aktif toplamının %10'unu aşamaz.	l) Hiçbir şirkette sermaye veya oy haklarının %5'inden fazlasına sahip olamazlar. Ortaklığın tek bir <b>ihraççıya ait</b> para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı ortaklığın aktif toplamının %10'unu aşamaz.
	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 ve benzeri giderler yapamazlar. Bu hüküm münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar için uygulanmaz.	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 ödeyemezler ve benzeri giderler yapamazlar. <b>Ancak yurt dışında yerleşik yabancı uyruklu kişilere yapılacak satışlarda bu bent hükmü uygulanmaz.</b>
	r) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.	<b>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 (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.</b>
23. Yapamayacakları işler	f) İlişkili taraflarına herhangi bir mal veya hizmet satımı işlemine dayanmayan borç veremezler.	f) <b>Sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri bağlı ortaklıkları dışındaki</b> ilişkili taraflarına herhangi bir mal veya hizmet satımı işlemine dayanmayan borç veremezler.
24. Portföy sınırlamaları	a) Gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı haklara aktif toplamının en az %51'i oranında yatırım yapmak zorundadırlar. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıkların aktif toplamının en az %75'inin bu varlıklardan oluşması zorunludur. %75 oranının hesaplanmasında 22 nci maddenin birinci fıkrasının (s) bendinin (8) ve (9) numaralı alt bentlerinde yer alan varlıklar da dikkate alınır.	a) Gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, <b>gayrimenkul yatırım fonu katılma paylarına ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketlere aktif toplamının en az %51'i oranında yatırım yapmak zorundadırlar.</b> Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıkların aktif toplamının en az %75'inin bu varlıklardan oluşması zorunludur. %75 oranının hesaplanmasında 22 nci maddenin

© 2020 PwC Türkiye, Tüm hakları saklıdır. Bu belgede PwC ifadesi, PwC ağımlı veya PwC ağımlı üyesi olan bağımsız ve farklı tüzel kişiliklerden oluşan PwC Türkiye'yi ifade etmektedir. Daha detaylı bilgi için [www.pwc.com/structure](http://www.pwc.com/structure) adresini ziyaret edebilirsiniz.

Bu içerik sadece genel bilgi verme amacı taşır ve profesyonel danışmanlardan alınacak hizmetin yerine geçmez.

		birinci fıkrasının (s) bendinin (8) ve (9) numaralı alt bentlerinde yer alan varlıklar da dikkate alınır.
	<p>b) 22 nci maddenin birinci fıkrasının (k) bendinde yer verilen varlıklar ile 28 inci maddede belirtilen iştiraklerin tamamına, 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 yapabilirler. Portföye alınan varlıkların veya projelerin maliyetlerine ilişkin bedel ödemeleri belirli hakedişler karşılığında veya taksitler halinde yapılıyorsa, bunlara karşılık gelen nakit fazlaları da 22 nci maddenin birinci fıkrasının (k) bendinde yer verilen varlıklar aracılığıyla değerlendirilebilir. Finansal tabloların hazırlandığı yıl ile takip eden iki yıl içerisinde bu kapsamda yapılacak harcamaların tutarı, birinci fıkranın (a) bendinde yazılı oranların hesaplanmasında, portföyde yer alan 22 nci maddenin birinci fıkrasının (k) bendinde yer verilen varlıkların toplam tutarından indirilir ve birinci fıkranın (a) bendi kapsamında yapılacak hesaplama dahil edilir. Ancak, finansal tablonun hazırlandığı tarihten önceki dönemlere ilişkin planlanan harcamalardan gerçekleştirilmemiş olanlar, indirim konusu yapılamaz. Belirtilen indirimin yapılabilmesi için projenin finansal tablolara dahil edilmesinden önce, projenin tamamlanmasına kadar olan süre için planlanan yıllık harcama tutarları Kurula bildirilir. Harcamalara ilişkin planlarda yapılan değişiklikler nedeniyle, söz konusu oranların hesaplanmasında dikkate alınmak üzere önceden Kurula bildirilmiş olan tutarın değiştirilmesi Kurul iznine tabidir.</p>	<p>b) 22 nci maddenin birinci fıkrasının (k) bendinde yer verilen varlıklar ile 28 inci maddenin <b>birinci fıkrasının (ç) bendinde belirtilen şirketlerin sermayesine %100 oranında iştirak etmeleri durumunda bu iştirakler hariç 28 inci maddede belirtilen iştiraklere</b>, 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 yapabilirler. Portföye alınan varlıkların veya projelerin maliyetlerine ilişkin bedel ödemeleri belirli hakedişler karşılığında veya taksitler halinde yapılıyorsa, bunlara karşılık gelen nakit fazlaları da 22 nci maddenin birinci fıkrasının (k) bendinde yer verilen varlıklar aracılığıyla değerlendirilebilir. Finansal tabloların hazırlandığı yıl ile takip eden iki yıl içerisinde bu kapsamda yapılacak harcamaların tutarı, birinci fıkranın (a) bendinde yazılı oranların hesaplanmasında, portföyde yer alan 22 nci maddenin birinci fıkrasının (k) bendinde yer verilen varlıkların toplam tutarından indirilir ve birinci fıkranın (a) bendi kapsamında yapılacak hesaplama dahil edilir. Ancak, finansal tablonun hazırlandığı tarihten önceki dönemlere ilişkin planlanan harcamalardan gerçekleştirilmemiş olanlar, indirim konusu yapılamaz. Belirtilen indirimin yapılabilmesi için projenin finansal tablolara dahil edilmesinden önce, projenin tamamlanmasına kadar olan süre için planlanan yıllık harcama tutarları Kurula bildirilir. Harcamalara ilişkin planlarda yapılan değişiklikler nedeniyle, söz konusu oranların hesaplanmasında dikkate alınmak üzere önceden Kurula bildirilmiş olan tutarın değiştirilmesi Kurul iznine tabidir.</p>
30. İpotek, rehin ve sınırlı aynı hak tesisi	(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer	(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine

	<p>sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir.</p>	<p>ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca <b>kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için</b> portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir.</p>
	<p>(2) Ortaklıklar, sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri bağlı ortaklıklarının portföylerinde yer alan gayrimenkul yatırımlarının finansmanı amacıyla, kendi portföyündeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirebilir ve söz konusu bağlı ortaklıklar lehine teminat, garanti ve kefalet verebilirler.</p>	<p>(2) Ortaklıklar, sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri bağlı ortaklıkları <b>lehine</b> kendi portföyündeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirebilir ve söz konusu bağlı ortaklıkları lehine teminat, garanti ve kefalet verebilirler.</p>
32. İnşaat hizmetleri		<p><b>(4) 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 mümkündür.</b></p>
37. Ekspertiz değerinin kullanılması	<p>1) 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 gerçekleştirilir. Mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde ekspertiz değerlerinden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise ekspertiz değerinden daha düşük değerler esas alınır, bu durumun Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi zorunludur.</p>	<p>(1) 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 gerçekleştirilir. Mevcut piyasa veya ödeme koşulları dikkate alınarak yapılacak alım işlemlerinde ekspertiz değerlerinden daha yüksek, satım ve kiralama işlemlerinde ise ekspertiz <b>değerinin %95'inden daha düşük</b> 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 zorunludur.</p>
		<p><b>(2) Ciro üzerinden kira sözleşmesi imzalanan gayrimenkuller ile sabit kira bedeli ve/veya ciro üzerinden kira</b></p>

© 2020 PwC Türkiye, Tüm hakları saklıdır. Bu belgede PwC ifadesi, PwC ağımlı veya PwC ağımlı üyesi olan bağımsız ve farklı tüzel kişiliklerden oluşan PwC Türkiye'yi ifade etmektedir. Daha detaylı bilgi için [www.pwc.com/structure](http://www.pwc.com/structure) adresini ziyaret edebilirsiniz.

Bu içerik sadece genel bilgi verme amacı taşır ve profesyonel danışmanlardan alınacak hizmetin yerine geçmez.

		<p>sözleşmesi imzalanan birden fazla kiracının bulunduğu gayrimenkullerin kira ekspertiz bedeli ve kira bedeline ilişkin karşılaştırma, hesap döneminin sonunda yapılır. 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 alınır. Bu kapsamda, elde edilen kira bedeli, gayrimenkulün toplam kiralanabilir alanının ortalama doluluğuna göre düzeltilmiş ekspertiz kira bedeli ile mukayese edilir. 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 zorunludur.</p>
	<p>(2) Ortaklık portföyündeki varlıkların uzun süreli kiralama sözleşmesine konu edilmeleri durumunda, beş yıllık dönemler itibarıyla kira ekspertiz değerleri 36 ncı madde kapsamında hazırlanacak bir değerlendirme raporu ile tespit ettirilir ve ekspertiz değerinden düşük kiralama işlemi söz konusu ise, bu durum Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanır ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilir.</p>	<p>(3) Ortaklık portföyündeki varlıkların uzun süreli kiralama sözleşmesine konu edilmeleri durumunda, beş yıllık dönemler itibarıyla kira ekspertiz değerleri 36 ncı madde kapsamında hazırlanacak bir değerlendirme raporu ile tespit ettirilir ve <b>bir hesap dönemi sonunda o hesap dönemine ilişkin mevcut kira bedelinin ekspertiz değerinin %95'inin altında kalması durumunda</b>, bu durum Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanır ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilir. <b>Tek kiracısı bulunan gayrimenkullerin, uzun süreli kiralama sözleşmesine konu edilmeleri durumunda ise, beş yıllık dönemler itibarıyla kira ekspertiz değerleri 36 ncı madde kapsamında hazırlanacak bir değerlendirme raporu ile tespit ettirilir. 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 açıklanır ve yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak pay sahiplerine bilgi verilir.</b></p>

<p>40. Bilgi verme ve kamuyu aydınlatma</p>	<p>(1) Ortaklıklar;  a) Bu Tebliğ hükümleri uyarınca veya ihtiyari olarak hazırlanan ortaklık portföyünde yer alan varlıklara ilişkin değerlendirme raporlarını ekleriyle birlikte, kendilerine teslimini,  b) Gayrimenkullerin, gayrimenkule dayalı hakların, gayrimenkul projelerinin, altyapı yatırım ve hizmetlerin ve iştirak paylarının portföye dahil edilmesi veya portföyden çıkarılmasına ilişkin yönetim kurulu kararını, alınmasını,  c) Projelere ilişkin fizibilite raporunu, projeye ilişkin yasal izinlerin alınmasını,  ç) 26 ncı madde kapsamında imzaladıkları sözleşmeleri, imzalanmasını,  d) 22 nci maddenin (e) bendi 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,  e) Sigorta sözleşmelerini, hesap dönemi bitimini takip eden üç iş günü içinde Kurula göndermek zorundadır. Kurul, söz konusu bilgi ve belgelerin Kurulca belirlenecek kurallar çerçevesinde elektronik ortamda ilan edilmesini yeterli görebilir.</p>	<p>(1) Ortaklıklar;  a) Bu Tebliğ hükümleri uyarınca veya ihtiyari olarak hazırlanan ortaklık portföyünde yer alan varlıklara ilişkin değerlendirme raporlarını ekleriyle birlikte, kendilerine teslimini,  b) 22 nci maddenin <b>birinci fıkrasının</b> (e) bendi 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, <b>takip eden üç iş günü içinde Kurula göndermek zorundadır. Kurul, söz konusu bilgi ve belgelerin Kurulca belirlenecek kurallar çerçevesinde elektronik ortamda ilan edilmesini yeterli görebilir.</b></p>
	<p>(2).....  a) Birinci fıkranın (c), (ç) ve (d) bentleri kapsamına giren işlemlerini konuya ilişkin olarak Kurula yapılacak bildirimle eş zamanlı olarak,  b) 24 üncü maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamına girip asgari oranları sağlayamamaları halinde bu durumun gerekçelerini ve bu durumun düzeltilmesi için uygulayacakları planlarını, hesap dönemi sonuna ilişkin finansal tablosunun kamuya açıklanmasını takip eden 3 iş günü içinde,  c) İlişkili 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,  d) 37 nci maddenin ikinci fıkrası kapsamına giren işlemleri, kira ekspertiz değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanan değerlendirme rapor tarihini takip eden üç iş günü içinde KAP'ta ilan ederler.</p>	<p>(2).....  a) Birinci fıkranın <b>(b)</b> bendi kapsamına giren işlemlerini konuya ilişkin olarak Kurula yapılacak bildirimle eş zamanlı olarak,  b) 24 üncü maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamına girip asgari oranları sağlayamamaları halinde bu durumun gerekçelerini ve bu durumun düzeltilmesi için uygulayacakları planlarını, hesap dönemi sonuna ilişkin finansal tablosunun kamuya açıklanmasını takip eden 3 iş günü içinde,  d) 37 nci maddenin <b>üçüncü</b> fıkrası kapsamına giren işlemleri, kira ekspertiz değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanan değerlendirme rapor tarihini takip eden üç iş günü içinde KAP'ta ilan ederler.</p>

Geçici 3. madde kar dağıtımına ilişkin geçiş hükmü	(1) 45 inci maddenin ikinci fıkrası hükmü münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işleten ortaklıklar için 31/12/2019 tarihine kadar uygulanmaz.	(1) 45 inci maddenin ikinci fıkrası hükmü münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işleten ortaklıklar için <b>31/12/2023</b> tarihine kadar uygulanmaz.
Ek dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uygun Kontrolü	B. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	B. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, <b>Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler</b>
Ek dipnot: Portföy sınırlamaları	2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	2. Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, <b>Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler</b>
Ek dipnot: Portföy Sınırlamaları/Münhasıran Altyapı Yatırım ve Hizmetlerinden Oluşan Portföyü İşleten Ortaklıklar	**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 %35 olarak uygulanır.	**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, <b>bu oran aranmaz.</b>