

# MERKEZİ KAYIT KURULUŞU A.Ş. MERKEZİ KAYDI SİSTEM İŞ VE BİLİŞİM UYGULAMA İLKE VE KURALLARI YÖNERGESİ

## Amaç ve Dayanak

### S. GAYRİMENKUL SERTİFİKALARI İPTALİ VE ASLİ EDİM SÜREÇLERİNE İLİŞKİN İŞLEM ESASLARI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Sertifikaları Tebliğinde, yatırımcıların asli edim taleplerinin ihraççıya iletilmesi, asli edim ifa edilinceye veya itfa bedeli yatırımcıya ödeninceye kadar gayrimenkul sertifikalarının bloke edilmesi ve edimleri yerine getirilen veya itfa bedeli yatırımcıya ödenen veya yatırımcılardan talep halinde piyasada yeniden satılmamak şartıyla geri alınan gayrimenkul sertifikalarının iptal edilmesinin Kuruluşumuzca belirlenen esaslar çerçevesinde gerçekleştirileceği düzenlenmiştir. Bu doğrultuda gayrimenkul sertifikalarının asli edim ve iptal süreçlerine ilişkin Merkezi Kaydi Sistem (MKS) işlem esasları aşağıda yer almaktadır.

#### S.1-İhraççı Kurum Proje Detay Bildirimleri

- 1) İhraççı şirketler, ihraç öncesinde gayrimenkul sertifikası ve asli edime konu bağımsız bölümlere ilişkin aşağıdaki bilgileri MKS ye iletirler.
  - i. Proje adı
  - ii. Sertifika ISIN kodu
  - iii. İhraca konu bağımsız bölüm bilgileri
    - a. Blok
    - b. Kat
    - c. Kapı no
    - d. Brüt ve net m2
    - e. Sertifika adedi
  - iv. Asli edim kullanım süresi başlangıç ve bitiş tarihi
  - v. Satış vaadi veya alım hakkı sözleşmesi başvuru süresi (iş günü sayısı)
  - vi. Asli edim cayma ve dönme haklarının son kullanım tarihi
  - vii. Asli edim ifa başlangıç ve bitiş tarihi
  - viii. Proje başlangıç ve bitiş tarihi
  - ix. Tali edim ifa başlangıç ve bitiş tarihi
- 2) İhraççı, Kurulca onaylı izahnamenin ilanı ile eş anlı olarak, Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) "Gayrimenkul Sertifikası Proje Bilgileri" alanına, proje bazında, projeye dahil

olan bina yerleşim planlarını, blok daire özelliklerini şema üzerinde belirleyerek pdf olarak ilgili alandan izlenebilecek şekilde iletir.

## **S.2- Asli Edim Talep İletimi**

- 1) Sertifikaya ilişkin ihraççı tarafından iletilen bilgiler dahilinde asli edim kullanım süresi içinde yatırımcılar tarafından yatırım kuruluşuna iletilen asli edim talepleri yatırım kuruluşları tarafından talebe konu bağımsız bölüm seçilerek MKS ye iletilir.
- 2) Talep edilen bağımsız bölüme karşılık gelen sertifikanın yatırımcının talep iletimine aracılık eden yatırım kuruluşu nezdindeki talebe konu hesabının serbest alt hesabında bulunması zorunludur.
- 3) Aynı bağımsız bölüm için birden fazla yatırımcı talebi iletilebilir.
- 4) Müştereken talep, talep sahibi tüm yatırımcılar adına açılmış müşterek hesap üzerinden yapılır.
- 5) Yatırımcı taleplerinin iletimi MKS'de yatırım kuruluşu tarafından, giriş ve onay olmak üzere iki aşamalı olarak gerçekleştirilir. Yatırım kuruluşu kullanıcısının aynı anda giriş ve onay yetkisine sahip olması halinde talep iletimi giriş aşamasında gerçekleşir.
- 6) Yatırım kuruluşu tarafından MKS'ye yapılan bildirimde, yatırımcının yatırım kuruluşuna başvuru tarih ve saati de iletilir. İletilen bildirim doğruluğundan yatırım kuruluşu sorumludur.
- 7) Onay işlemi ile birlikte talebe ilişkin sertifika adedi yatırımcının asli edim blokaj amacıyla kullanılan alt hesabında bloke edilir.
- 8) İhraççı tarafından onaylanmamış asli edim talepleri yatırımcının talebi üzerine yatırım kuruluşu tarafından iptal edilebilir. İptal işlemi sonrası blokaj alt hesabındaki kıymetler serbest alt hesabına aktarılır.

## **S.3-İhraççının Asli Edim Talep Onayı/İptali**

- 1) Yatırım kuruluşları tarafından iletilen asli edim talepleri İhraççı kurum tarafından MKS uygulaması üzerinden listelenir.
- 2) İletilen taleplerin sıralaması, talebin yatırım kuruluşları tarafından MKS ye iletim zamanı baz alınarak yapılır. Yatırım kuruluşu tarafından yatırımcının yatırım kuruluşuna başvuru tarih ve saati de gösterilir.
- 3) Asli edim talebinde bulunan yatırımcıya ilişkin MKS de bulunması halinde aşağıda yer alan bilgiler de ihraççı tarafından izlenebilir. Müşterek hesaplar için iletilen bildirimlerde hesap sahibi tüm müşteri bilgileri izlenir.
  - a. Ad Soyad/Unvan
  - b. TCKN/VKN

- c. Sabit telefon numarası
- d. GSM numarası
- e. E-posta adresi

- 4) İhraççı tarafından ilgili sıra dikkate alınarak onay yapılır. Hatalı ya da yanlış talep gibi nedenlerle ilk sıralarda bulunan taleplerin onaylanmayacak olması durumunda bu taleplerin ihraççı tarafından reddedilmesi/iptali gerekir. Böylece izleyen sıradaki talebin onaylanması sağlanır.
- 5) Aynı bağımsız bölüm için yatırım kuruluşu tarafından aynı saatte onaylanan yatırımcı taleplerinin sıra numarası aynı olacaktır. Bu durumda ihraççı tarafından izahnamede belirlenen uygulama detayında hareket edilir.
- 6) Yatırım kuruluşları aracılığı ile sistem üzerinden asli edim talebi iletilen ve bu talebi ihraççı tarafından uygun bulunarak iletişime geçilen yatırımcı, ihraççı kuruluşun belirlediği tarihler arasında satış vaadi veya alım hakkı sözleşmesi imzalamak veya tapu işlemlerini gerçekleştirmek üzere ihraççı kuruluşa başvurmak zorundadır. Belirtilen tarihe kadar ihraççı tarafından onaylanmayan talepler sistem tarafından otomatik iptal edilerek gayrimenkul sertifikalarındaki blokaj çözülür. İlgili sertifikalar, yatırımcı hesabının serbest alt hesabına aktarılır.
- 7) Satış vaadi veya alım hakkı sözleşmesi imzalanan veya tapu işlemleri gerçekleştirilen asli edim talebi ihraççı tarafından onaylanır. Onaylanan talebe ilişkin, ilgili yatırımcının bloke hesabındaki sertifikaların çıkışı yapılarak ihraççının ihraç işlemleri için kullanılan havuz hesabına aktarılır. Aynı bağımsız bölüm için talepte bulunan diğer yatırımcıların talepleri iptal edilerek blokaj hesabındaki sertifikalar yatırımcı hesabının serbest alt hesabına aktarılır.
- 8) Onay ya da iptal işlemleri ihraççı kuruluş kullanıcıları tarafından giriş ve onay olmak üzere iki aşamalı olarak gerçekleştirilir. İhraççı kuruluş kullanıcısının aynı anda giriş ve onay yetkisine sahip olması halinde onay veya iptal işlemi giriş aşamasında gerçekleşir.

#### **S.4-Cayma/Sözleşmeden Dönme Hakkının Kullanılması**

- 1) Satış vaadi veya alım hakkı sözleşmesi imzalamış veya tapu işlemlerini tamamlamış yatırımcıların cayma veya sözleşmeden dönme haklarını kullanmak istemeleri halinde ihraççı kuruma başvurmaları zorunludur. Yatırımcının talebinin ihraççı kuruluş tarafından kabul edilmesi durumunda ihraççı kuruluş tarafından MKS'ye bildirim yapılır. Sözleşme devri gibi nedenlerle farklı yatırımcı tarafından cayma veya sözleşmeden dönme hakkı kullanımının söz konusu olması halinde ilgili sertifikaların sözleşmeyi devralarak cayma veya dönme hakkını kullanan yatırımcının hesaplarına iade edilebilmesi için ihraççı tarafından, kendisine iletilen yeni üye ve hesap bilgileri sisteme girilir.

2) Cayma ve dönme işleminde ihraççı tarafından bildirilen talepler, ilgili yatırım kuruluşları tarafından onaylanarak tamamlanır ve sertifikaların yatırımcı hesaplarına aktarılması sağlanır.

#### **S.5- Asli Edim İfası**

Asli edim ifa süresi içerisinde kat mülkiyeti tesis edilerek teslim edilen bağımsız bölümlere ilişkin İhraççı tarafından MKS'ye ayrıca bildirim yapılmaz. MKS de asli edime konu olması nedeniyle ihraççı havuz hesabında izlenen sertifikaların tali edim ifa tarihinde tüm sertifikalarla birlikte kaydi sistemden çıkışı yapılır.

#### **S.6- Proje Durumunun İzlenmesi**

1) İhraççı tarafından, KAP'ta "Gayrimenkul Sertifikası Proje Bilgileri" bölümünde yayınlanan proje bilgileri ve MKS den iletilen asli edim taleplerine ilişkin durum bilgileri ve talep sayıları proje bazında ilgili alana eklenen bir link ile yönlendirilen sayfadan son durum itibariyle izlenebilir.

2) Yatırımcılar e-yönet portalından kendi hesaplarına ilişkin asli edim taleplerini, talep sayısı ve kaçınıcı sırada oldukları bilgisi ile izleyebilir.

#### **S.7- Haciz/Tedbir İşlemleri**

Gayrimenkul sertifikaları haciz/tedbir işlemine konu olması halinde haciz/tedbir işlemlerine ilişkin işleyiş, Merkezi Kaydi Sistem İş ve Bilişim Uygulama İlke ve Kuralları Yönergesi çerçevesinde yürütülür.

1) Asli edim talebinde bulunulan ve blokaj alt hesabına alınan sertifikaların hacze/tedbire konu olması durumunda daire değeri düşük olandan başlanmak üzere asli edim talebi iptal edilerek haciz/tedbir uygulanır. Hacze/tedbire konu sertifikalar haciz alt hesabına, varsa kalan bakiye yatırımcının serbest hesabına aktarılır. Sertifikalar üzerindeki haczin/tedbirin kaldırılması durumunda sistem tarafından otomatik olarak tekrar asli edim talebi tesis edilmez. Yatırımcı tarafından tekrar asli edim talebinde bulunulacaksa sürecin yeniden başlatılması gerekir.

#### **S.8- Gayrimenkul Sertifikası İptali**

1) MKS'de iptal işlemleri, edimleri yerine getirilen veya itfa bedeli yatırımcıya ödenen

gayrimenkul sertifikaları için edimlerin yerine getirilmesi veya itfa bedelinin yatırımcıya ödenmesi ile birlikte ilgili gayrimenkul sertifikalarının sistemden çıkışı yapılarak, yatırımcılardan talep halinde piyasada yeniden satılmamak şartıyla geri alınan gayrimenkul sertifikaları için ise ilgili gayrimenkul sertifikalarının ihraççı havuz hesabına aktarıldıktan sonra ihraççının bildiri üzerine sistemden çıkışı yapılarak gerçekleştirilir.

## **L. 6 - Hapis İşlemleri**

1. Üyelerin yatırımcılardan olan alacaklarının teminat altına alınmasını sağlamak amacıyla hapis hakkına konu kıymetlerin bloke edilmesi için ~~veya ilgili özel düzenlemeleri uyarınca üyelerce yatırımcıların bloke edilmesi zorunlu kıymetlerinin (Örneğin: Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği kapsamındaki bloke işlemleri), aktarılarak bloke edilmesi amacıyla gerçekleştirilen~~ kıymet transfer işlemlerini içerir.