

17 Temmuz 2014 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren İpotek Finansmanı Kuruluşlarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ [III-60.1] (“Tebliğ”) ile ipotek finansmanı kuruluşlarına (“İFK”) ve bu kuruluşların faaliyetlerine ilişkin esaslar düzenlenmiştir. 2012 yılı sonunda yürürlüğe giren 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu (“Kanun”) uyarınca İFK, konut ve varlık finansmanı kapsamında, türleri ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulunca (“Kurul”) belirlenen varlıkların devralınması, devredilmesi, devralınan varlıkların yönetimi ve varlıkların teminat olarak alınması ve Kurulca uygun görülen diğer faaliyetlerin yerine getirilmesi amacıyla kurulan anonim ortaklıklardır. Genel çerçevesi Kanun ile çizilmiş olan İFK’nın kuruluşuna, kurucularına, ortaklarına, yönetim ve organizasyon yapısına, faaliyet ilke ve esaslarına, ipotekli sermaye piyasası araçlarının ihracına ve tabi olacakları diğer yükümlülüklerle ilişkin usul ve esaslar ise Tebliğ ile belirlenmiş olmaktadır. Bu kapsamda İFK, münhasıran Tebliğ’de belirtilen faaliyetlerin yerine getirilmesi amacıyla anonim şirket şeklinde kurulmuş olan sermaye piyasası kurumunu ifade etmektedir.

Kanun ve Tebliğ ile birlikte Türkiye’de modern bir konut finansmanı (mortgage) sisteminin kurulmasına yönelik olarak İFK yeni bir hukuki altyapıya kavuşturulmuştur. Bu çerçevede İFK’nın diğer ülkelerde olduğu gibi likidite ve menkul kıymetleştirme olmak üzere iki ana iş kolunda faaliyet göstermesi beklenmektedir.

i. Kuruluş Şartları: Kuruluş izin başvurularının Kurulca değerlendirilebilmesi için İFK’nın a) Türk Ticaret Kanunu hükümleri uyarınca kayıtlı sermaye sistemine tabi olması; b) başlangıç sermayesinin en az 10.000.000TL olması (bu tutar her yıl Kurulca yeniden belirlenebilir); c) paylarının tamamının nama yazılı olması; ç) paylarının nakit karşılığı çıkarılması ve pay bedellerinin kuruluş sırasında tam, nakden ve her türlü muvazaadan âri olarak ödenmiş olması; d) esas sözleşmesinin Kanun, Tebliğ ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olması; e) kurucu ortaklarının, yönetim kurulu üyelerinin ve genel müdürünün Tebliğ’de öngörülen şartları haiz olması; f) ortaklık yapısının şeffaf ve açık olması gerekmektedir. Burada göze çarpan önemli bir husus, faaliyet konusu farklı olan şirketlerin

The Communiqué on the Principles Concerning the Mortgage Finance Corporations [III-601] (“the Communiqué”) has been published in the Official Gazette on 17 July 2014 and came into force on the same day. The Communiqué regulates the principles applicable to and governing the mortgage finance corporations (“İFK”) and their activities. According to the Capital Markets Law No. 6362 (“the Law”), which came into force end of 2012, İFK are joint stock corporations that are established in the context of housing and asset finance for the purpose of taking over the assets the types and qualities of which are determined by the Capital Markets Board (“the Board”), transferring them, managing the assets taken over and taking the assets as collateral as well as performing the other activities deemed appropriate by the Board. While the Law provides the general framework the Communiqué provides the details concerning the incorporation, founders, shareholders, managerial and organisational structure, procedures and principles of the activities of the İFK, issuance of mortgaged capital markets instruments and the obligations that they are subject to. In this respect, İFK stand for the capital markets corporation that has been established as a joint stock company in order to exclusively undertake the activities that have been included within the Communiqué.

The Law and the Communiqué together provide a new legal basis for the İFK as part of the efforts to establish a modern housing finance (mortgage) system in Turkey. It is expected that the İFK will operate in two main lines of business, liquidity and securitisation, in line with the other countries.

i. Incorporation: In order for the permit applications for incorporation to be considered by the Board the following conditions must be met: a) a registered capital system as per the Turkish Commercial Code; b) a minimum initial capital of 10.000.000TL (this amount can be readjusted by the Board every year); c) all shares must be registered; d) issued shares must be subscribed and share prices must be paid in full, in cash and free of collusion at the time of incorporation; e) the articles of association must comply with the Law, the Communiqué and other relevant legislation; f) the founding partners, members of the board of directors and general manager must possess the qualities described by the Communiqué; g) the partnership structure must be transparent and clear. An important point to note here is that companies with different areas of activity are not allowed to covert themselves into İFK. It is also

HABER BÜLTENİ | NEWSLETTER

İFK'ya dönüşmesine izin verilmemesidir. Ayrıca İFK'nın ticaret ünvanında "ipotek finansmanı" ibaresini kullanması zorunlu olup İFK'nın işletme adı kullanmak istemesi halinde Kuruldan izin alması ve bu adı da tescil ve ilan ettirmesi, yazılı ve görsel basın ve yayın organlarında yer alacak her türlü ilan ve reklamları ile tüm yazışmalarında işletme adı ile birlikte ticaret ünvanını kullanması zorunludur.

ii. Kurucularda Aranılan Şartlar: Tebliğ kapsamında İFK kurucu ortakları ile önemli etkiye sahip tüzel kişi ortakların haiz olması gereken nitelikler detaylı bir şekilde düzenlenmektedir. Buna mukabil, kamu tüzel kişiliğini haiz kurucular, kamu kurumları ile kamu sermayeli kuruluşlar, borsalar, Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği gibi çeşitli diğer kurumlar Tebliğ'de öngörülen şartlardan muaf tutulmuşlardır. Kurucu ortaklar ile önemli etkiye sahip gerçek ve tüzel kişi ortakların yabancı uyruklu olması veya yurtdışında yerleşik olması halinde Kurulca yabancı ortağın ülkesindeki yetkili otoriteden söz konusu ortak hakkında görüş alınacaktır. Yine, konut finansmanı kuruluşlarının İFK'da doğrudan veya dolaylı olarak pay sahibi olması halinde ise Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun uygun görüşünü almak gerekecektir. Nihayet, Kurul kuruluş izni başvurularında İFK'nın tüzel kişi ortaklarına özel bağımsız denetim yaptırmış olma şartını arayabilecek ve bu şart ortaklık yapısı değişikliği başvurularında da söz konusu olabilecektir.

iii. Faaliyet İzinleri: Tebliğ hükümleri uyarınca İFK'nın kuruluşu ilişkin Kurul izninin tebliğ edildiği tarihi müteakip üç ay içerisinde hem esas sözleşmelerini ticaret siciline tescil ettirmeleri hem de Tebliğ'de sıralanan şartları karşılamış bir şekilde faaliyet izni almak üzere Kurula başvurmaları gerekmektedir. Bu bağlamda yerine getirilmesi gereken şartlardan biri, Tebliğ kapsamında gerçekleştirilecek ipotekli sermaye piyasası aracı ihraç programının hazırlanmış olmasıdır. Süresi içerisinde faaliyet izni almak için başvuruda bulunulmaması veya başvurunun Kurulca değerlendirmesinin olumsuz olması halinde söz konusu İFK'lara daha önce verilmiş bulunan kuruluş izni geçersiz olacak ve bu nedenle anılan İFK'nın keyfiyetin tebliğ ettiği tarihten itibaren en geç bir ay içinde esas sözleşmelerindeki ticaret ünvanına, amaç ve faaliyet konularına ilişkin hükümleri, Tebliğ'de belirtilen faaliyetleri kapsamayacak şekilde değiştirmeleri

compulsory for the İFK to use the term "mortgage financing" in their business name and should they wish to use company name they are required to seek the approval of the Board and also register and announce the company name, and use it in addition to the business name in all announcements and advertisements that may appear in print and visual media and press organisations and all correspondence.

ii. Qualities Looked For In Founders: The Communiqué provides a detailed account of the qualities that the İFK founding partners and legal person partners with significant influence must possess. That said, founders which are public entities, public enterprises and enterprises with public capital, exchange markets and other bodies such as the Turkish Capital Markets Association have been exempted from the conditions set forth by the Communiqué. If the founding partners and real and legal person partners with significant influence are of foreign nationality or resident abroad the Board will seek the opinion of the relevant authority of the country where the foreign partner is located. Also, if housing finance corporations have direct or indirect shareholding in the İFK, an approval from the Banking Regulation and Supervision Agency must be obtained. Furthermore, the Board may require independent audit to be conducted on the legal person partners of the İFK when considering incorporation applications and this condition may also be applicable for applications concerning changes in partnership structure.

iii. Operation Permissions: According to the provisions of the Communiqué, the İFK are required to both register their articles of associations with the trade registry and having met the conditions listed in the Communiqué apply to the Board for a permission to operate within three months of the receipt of the Board permission for incorporation. One of the conditions that need to be fulfilled is the preparation of a plan for the issuance of mortgaged capital markets instrument. If an application is not submitted within the stated deadline or the Board declines it the permission that has been previously granted to the İFK for incorporation will become invalid and therefore the said İFK will have to amend the provisions of their articles of association concerning the business name, objective and area of activities so as to remove any references to the activities covered by the Communiqué within a month of the receipt of the Board's decision.

gerekecektir.

iv. Faaliyet Kapsamı: İFK'nın faaliyet amacını gerçekleştirmek üzere yapabileceği işlemler Tebliğ tarafından detaylı bir şekilde sıralanmıştır. İFK'nın Tebliğ'de sıralananlar, bunlara ilişkin iş ve işlemler ile mevzuatın imkan verdiği haller haricinde başka hiçbir faaliyette bulunamayacakları ifade edilmekle birlikte, İFK'nın mevduat veya katılım fonu toplayamayacağı, sermaye piyasası faaliyetlerini yürütmek için gerekli olanın üstünde taşınmaz mal edinemeyeceği, ödünç para verme işlemleri yapamayacağı ve nihayet hiçbir ticari, sınai ve zrai faaliyette bulunamayacağı Tebliğ tarafından ayrıca ve açıkça ifade edilmiştir.

v. Esas Sözleşme Değişikliği ve Pay Devirleri: İFK'nın esas sözleşme değişiklikleri Kurul iznine tabidir ve izin alınmaksızın yapılan değişikliklerin genel kurulda karara bağlanması ve ticaret siciline tescil edilmesi mümkün olmayacaktır. Yine, İFK'nın ortakları ile önemli etkiye sahip ortaklarının değişmesi sonucunda İFK'nın doğrudan ya da dolaylı ortaklık yapısında meydana gelecek değişiklikler için de Kurul izninin alınması zorunludur.

vi. İFK'nın Yükümlülükleri: İFK'nın tabi olduğu başlıca yükümlülükler arasında Tebliğ hükümleri çerçevesinde iç kontrol, risk yönetimi ve tefiş sistemleri oluşturulması, defter ve kayıt tutma, finansal raporlama ve bağımsız denetim ile bildirim yükümlülüğü gelmektedir. İFK'nın faaliyetlerine ilişkin reklam ve ilan verirken riayet etmeleri gereken hususlar da Tebliğ tarafından ayrıca belirlenmiştir.

Yukarıdaki hususlarda daha ayrıntılı bilgi talep etmeniz durumunda, ofisimize irtibata geçebileceğinizi ve tarafınızdan yardımcı olmaktan mutluluk duyacağımızı belirtmek isteriz.

iv. Scope of Activities: The Communiqué provides a detailed list of the activities that may be undertaken by the İFK in order to achieve their objective. While it has been stated that the İFK are not allowed to undertake any activities except for those listed in the Communiqué, acts and transactions that are related to them and others that are allowed by other legislation, it has been stated clearly and separately that the İFK are not allowed to collect deposits and participation funds, acquire immovable property that is more than what is needed for the undertaking of their capital market activities, get involved in borrowing money and also engage in any commercial, industrial and agricultural activities.

v. Amendment of Articles of Association and Share Transfers: Amendments to the articles of association of İFK are subject to the approval of the Board and it will not be possible for any amendments that have not been approved by the Board to be accepted by the general assembly and registered with the trade registry. It is also obligatory to obtain the permission of the Board for direct or indirect changes in the shareholding structure of the İFK as a result of a change in their partners and partners with significant influence.

vi. The Obligations of the İFK: The main obligations of the İFK as per the Communiqué are those concerning the establishment of internal control, risk management and supervision systems, book and record-keeping, financial reporting and independent audit and obligation for notifications. The Communiqué also includes the considerations to be observed when advertising and announcing the activities of the İFK.

We would like to inform you that you may contact our office and we shall be glad to provide assistance, in case you require further information in relation to the matters above.

