



Sermaye Piyasası Kurulu
Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığı

Sayı : 12233903-340.99-E.13476

05.12.2018

Konu : Kurulumuz Karar Organı'nın
23.11.2018 tarih ve 58/1342 sayılı
kararı hk.

Sayın Genel Müdür,

Bilindiği üzere;

- Kurulumuzun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (GYO Tebliği) birinci fıkrasının (ç) bendinde; *"Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise, ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur."*,

- GYO Tebliği'nin 26. maddesinin birinci fıkrasında; *"Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve iştirakleri olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir."*,

- Kurulumuzun III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (GYF Tebliği) 20. maddesinin birinci fıkrasında; *"Fon lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri gibi fon lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu sözleşmelerin karşı tarafının, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve iştirakleri ile İller Bankası A.Ş. olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir."*

hükümleri yer almaktadır.

Kurulumuz Karar Organı'nın 18.01.2018 tarih ve 3/90 sayılı kararı ile ise GYO Tebliği ve GYF Tebliği hükümleri, şerhin amacı ve hukuki etkisi ile teminat istenme amacı da dikkate alınarak;

- GYO Tebliği'nin 26. maddesi ve GYF Tebliği'nin 20. maddesi kapsamında gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ve gayrimenkul yatırım fonlarının taraf olduğu ortaklık ve fon lehine haklar sağlayan sözleşmelerin tapuya şerh zorunluluğu ile ilgili olarak karşı

tarafın Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ve iştirakleri olması durumunda tanınan istisnanın, İller Bankası A.Ş.'nin (İller Bankası) karşı taraf olduğu sözleşmeler için de tanınmasına,

- GYO Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde yer alan teminat şartının İller Bankası'nın ve TOKİ ile iştiraklerinin karşı taraf olduğu sözleşmeler için uygulanmamasına

karar verilmiş olup, Kurulumuzun söz konusu kararı Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği'nin (Birlik) 31.01.2018 tarihli ve 792 nolu Genel Mektubu ile Birlik üyelerine duyurulmuştur.

Diğer taraftan, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının taraf oldukları sözleşmelere yönelik muhtelif konuların değerlendirildiği Kurulumuz Karar Organı'nın 23.11.2018 tarih ve 58/1342 sayılı toplantısında;

i) GYO Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde yer alan teminat şartının, Kurulumuz Karar Organı'nın 18.01.2018 tarih ve 3/90 sayılı kararında belirtilen kurumlar ile imzalanan sözleşmelerin yanı sıra gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile belediyeler, bunların bağlı ortaklıkları ve iştirakleri olan şirketler arasında imzalanmış sözleşmeler için de uygulanmamasına,

ii) Karşı tarafı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), TOKİ iştirakleri ve İller Bankası A.Ş. olan sözleşmelerin tapu siciline şerhine ilişkin olarak GYO Tebliği'nin 26. maddesinin birinci fıkrası, GYF Tebliği'nin 20. maddesinin birinci fıkrası ve Kurulumuz Karar Organı'nın 18.01.2018 tarih ve 3/90 sayılı kararı ile tanınan muafiyetlerin karşı tarafı belediyeler, bunların bağlı ortaklıkları ve iştirakleri olan şirketler olan sözleşmelere de tanınmasına,

iii) Uygulamada birliğin sağlanmasını teminen konunun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına bildirilmesine

karar verilmiştir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

e-imzalıdır
Onur ATİLLA
Daire Başkanı (T.)