

İstanbul, 20 Nisan 2020

2020/1266

GENEL MEKTUP
No: 829

İlgili: Portföy Yönetim Şirketleri

Bilgi: Aracı Kurumlar
Bankalar
Yatırım Ortaklıkları

Konu: Gayrimenkul Yatırım Fonları hk.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul)

- Gayrimenkul yatırım fonlarının (GYF) portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerinde tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilen bağımsız ve sürekli nitelikte olan üst hakkı tesis edilebilmesine,
- GYF portföyünde yer alan arsa/arazi dışındaki kullanıma hazır gayrimenkuller üzerinde tapuya tescil edilmesi şartıyla başka kişiler lehine intifa hakkı tesis edilebilmesine,

ilişkin açıklamalarını içeren 20.04.2020 tarih ve 12233903-315.99-E.4311 sayılı yazısını Genel Mektubumuz ekinde gereği için bilgilerinize sunarım.

Saygılarımla,

İlkay ARIKAN
Genel Sekreter

Ek: Kurul'un 20.04.2020 tarih ve 12233903-315.99-E.4311 sayılı yazısı





Sermaye Piyasası Kurulu
Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığı

Sayı :12233903-315.99-E.4311

20.04.2020

Konu :Gayrimenkul yatırım fonlarına ilişkin Kurulumuz
Karar Organı'nın 09.04.2020 tarih ve 21/498
sayılı kararı hk.

TÜRKİYE SERMAYE PİYASALARI BİRLİĞİ
Büyükdere Caddesi No:173 1. Levent Plaza A Blok Kat:4
34394 Levent/İSTANBUL

Gayrimenkul yatırım fonlarının (GYF) sahip olduğu boş arsa/arazi üzerinde, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 704. maddesi uyarınca, üçüncü bir kişi lehine, üzerinde gayrimenkul rehni kurulabilecek niteliği haiz ve tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli üst hakkı tesis edilmesinin mümkün olup olmadığı ve GYF portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerinde tapuya şerh verilmesi şartıyla başka kişiler lehine intifa hakkı tesis edilip edilemeyeceği hususlarına ilişkin görüş taleplerinin değerlendirildiği Kurulumuz Karar Organı'nın 09.04.2020 tarih ve 21/498 sayılı toplantısında;

A) III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 18. maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde GYF portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerinde fon adına başka kişiler lehine tapuya tescil edilmesi şartıyla üst hakkı tesis edilebileceği belirtilmiş olmakla birlikte, Tebliğ'in 18. maddesinin ikinci fıkrasının (a) bendi kapsamında GYF'nin gayrimenkul projelerine yatırım yapma yasağı öngörülmüş olmasının temel mantığı ve gerekçesi dikkate alınarak üst hakkı tesisinde dikkate alınmak üzere bazı esasların belirlenmesine ve bu kapsamda,

1) Üst hakkı tesisi aşamasında, Kurulumuzca listeye alınmış gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarınca takdir edilmek üzere arsa değerinin üçte ikisi ile üst hakkı bedelinin karşılaştırılması ve yüksek olanının seçilmesi suretiyle belirlenecek tutarın peşin veya banka teminat mektubuna bağlanmış vadeli bir ödeme planı çerçevesinde tahsil edilmesi suretiyle projenin tamamlanmamasından kaynaklanan risklere karşı belirli bir düzeyde korunma sağlanması,

2) Üst hakkı süresince GYF tarafından, geliştirilen projeye herhangi bir finansman sağlanmaması ve projeye dair herhangi bir görev ve sorumluluk üstlenilmemesi,

3) Proje ile ilgili herhangi bir garanti, taahhüt veya teminat verilmemesi,

4) Üst hakkı süresi içinde üretilen yapının süre sonunda veya öncesinde Tebliğ'in 18. maddesinde yer alan yatırımlara ilişkin şartları haiz bir şekilde GYF'ye devredilmesi sorumluluğu ile yapının arsa üzerinden kaldırılmasına ve arsanın ilk haline getirilmesine ilişkin hukuki ve mali sorumluluğun üst hakkı sahibine ait olacağına dair hükümlere, üst hakkının kurulmasına ilişkin resmi senette/sözleşmede yer verilmesi ve bu senedin/sözleşmenin tapu siciline şerh edilmesi gerektiği

şeklindeki esaslara uyulmak suretiyle GYF portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerinde tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilen bağımsız ve sürekli nitelikte olan üst hakkı tesis edilebileceği şeklinde görüş bildirilmesine,

B) GYF portföyünde yer alan arsa/arazi dışındaki kullanıma hazır gayrimenkuller üzerinde tapuya tescil edilmesi şartıyla başka kişiler lehine intifa hakkı tesis edilebilmesine imkan tanınmasına,

C) (A) ve (B) bentleri kapsamında alınan kararların portföy yönetim şirketlerinin ve portföy saklama kuruluşlarının bilgilendirilmesini teminen Birliğinize bildirilmesine

karar verilmiştir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Onur ATILLA
Daire Başkanı