

Gönderilen Kurumlar:

Hazine Dış Ticaret Müsteşarlığı
Sermaye Piyasası Kurulu
T.C. Başbakanlık Yatırım Destek ve Tanıtım Ajansı
T.C. Dış İşleri Bakanlığı
YASED

11/10/2010

Konu: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Şirketleri'nin hisselerinin yabancılar tarafından alınması ile şirketin yabancı sermayeli şirket sayılması ve Tapu Müdürlükleri'nde bu nedenle yaşanan sorunlar.

Bildiğiniz üzere Tapu Kanunu'nun 36. maddesinde 03/07/2008 tarihinde yapılan değişiklik ile; yabancı yatırımcıların Türkiye'de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketler ile taşınmaz maliki ve yerli sermayeli olup hisse devri yoluyla yabancı sermayeli şirkete dönüşen şirketlerin Türkiye'de mülkiyet ediniminin serbest olacağı hükme bağlanmıştır. Ancak hükme göre; edinmek istedikleri mülkiyetin askeri yasak bölge, güvenlik bölgeleri yahut stratejik bölgelerde olması halinde Genel Kurmay Başkanlığı'ndan yahut Valilik'den izin almaları gerekmektedir. (15 Temmuz 2008 tarih, 26937 no'lu Resmi Gazete) Konunun uygulama kısmı ise Yabancı Sermayeli Şirketlerinin Taşınmaz Edinimine ilişkin yönetmelik ile belirlenmiştir.

Bu noktada yabancı sermayeli şirketin tanımı üzerinde durmak gerekir. Tanımın netlik kazanması ile hangi şirketlerin tapu kanununun 36. maddesi kapsamında hangilerinin kapsam dışında kaldığı da belirlenmiş olacaktır. Konuyla ilgili bilinen tek tanım 4875 Sayılı 'Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu'nun 2. Maddesi'nin (ii) fıkrası ile düzenlenmiştir. Buna göre madde doğrudan yabancı yatırımı; menkul kıymet borsalarından en az %10 hisse oranı ya da aynı oranda oy hakkı sağlayan edinimler yoluyla mevcut bir şirkete ortak olmak olarak tanımlar. Bu tanım dikkate alındığında; birinci amacı gayrimenkule yatırım yapmak olan ve buna bağlı olarak faaliyet gösteren halka açık ve borsada işlem gören gayrimenkul yatırım ortaklıklarına Tapu Kanunu madde 36'nın uygulanıp uygulanamayacağı problemi ile karşılaşılacaktır. Nitekim şirketin hisselerinin en az %10'nun yabancı yatırımcı tarafından alınması halinde doğrudan yabancı yatırımı tanımına girecek ve şirketin bu kanun hükümlerine göre işlem görmesi söz konusu olacaktır.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliği seri: VI No: 11'e göre gayrimenkule yatırım yapmak amacıyla kurulan ve bu anlamda yatırımcılarına karşı sorumlu olan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının halka açık hisselerinin yabancılar tarafından da alınması yabancı sermayeli şirket sayılması ve bu şirketlerin tabi olduğu şartlara tabi olması yerinde bir uygulama değildir. Zira bu halde gayrimenkule yapılacak bir yatırım, bürokratik prosedürler sebebiyle zaman kaybedilerek gerçekleşecek yahut gerçekleşmeyecek ve böylece yatırımcı zarara uğrayacaktır. Üstelik yabancı yatırımcının bir GYO'nun yönetiminde söz sahibi olabilmesi için oyda imtiyaz sağlayan hisse senetlerine sahip olması gerekir ki bu tip hisse senetleri borsada işlem görmediğinden böyle bir durum mümkün olmamaktadır. İşte tam da bu sebeple yönetiminde hiçbir söz hakkının bulunmadığı bir GYO'nun sırf halka açık hisse senetlerinin bir kısmına yabancı yatırımcının haiz olması onu yabancı sermayeli şirket haline getirmemeli ve bu şekilde muamele yapılmamalıdır.

Yukarıda açıklanan sebeplerle sermayesinin en az %10'unu yabancı yatırımcıların oluşturduğu GYO'ların yabancı sermayeli şirket olarak kabul edilmesi ve bu nedenle uygulamada problemlerle karşılaşılması söz konusu alanda en azından GYO'lar için ek bir düzenleme yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Söz konusu düzenleme ile yabancı sermayeli şirketlerin yönetimde söz sahibi olmadığı sürece yabancı sermayeli sayılmayacağı özellikle vurgulanmalı ve böylece uygulamada karşılaşılan sorunların önüne geçilmelidir.

Saygılarımla,

Turgay TANES

GYODER
Yönetim Kurulu Başkanı