



T.C.
ÇEVRE, EH RC L K VE KL M DE KL BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Tapu Dairesi Ba kanlı ı



Sayı : E-23294678-010.06.02-3160769

29.11.2021

Konu : Gayrimenkul Yatırım Fonları

GENELGE

2021/9

- İlgi : a) 22.03.2016 tarihli ve 23294678-010.07.02/E.508210 sayılı Duyuru.
b) Sermaye Piyasası Kurulunun 15.01.2016 tarihli 12233903-305.99-E.496 sayılı yazısı.
c) Sermaye Piyasası Kurulunun 16.08.2021 tarihli ve 24171390-9785 sayılı yazısı.

Gayrimenkul yatırım fonları (Fon) 30.12.2012 tarihli ve 28513 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun (Kanun) 52 ila 54 üncü maddelerinde ve 03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (Tebliğ) düzenlenmiş olup, iş bu Genelge söz konusu düzenlemeler ve Sermaye Piyasası Kurulunun ilgi (b) ve (c) yazıları dikkate alınarak hazırlanmıştır.

I - GAYRİMENKUL YATIRIM FONUNUN KURULUŞU VE TEMSİLİ

Kanunun 52 nci maddesinde; Kanun hükümleri uyarınca tasarruf sahiplerinden fon katılma payı karşılığında toplanan para ya da diğer varlıklarla, tasarruf sahipleri hesabına, inançlı mülkiyet esaslarına göre Sermaye Piyasası Kurulunca (Kurul) belirlenen varlık ve haklardan oluşan portföy veya portföyleri işletmek amacıyla portföy yönetim şirketleri tarafından fon iç tüzüğü ile kurulan ve tüzel kişiliği bulunmayan mal varlığının yatırım fonu olduğu; yatırım fonlarının kuruluş izni alabilmesi için fon iç tüzüğünün Kurulca onaylanması gerektiği; portföy yönetim şirketinin yatırım fonu katılma payı sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde fonu temsil edip yöneteceği ve denetleyeceği, fona ait varlıklar üzerinde kendi adına ve fon hesabına mevzuat ve fon iç tüzüğüne uygun olarak tasarrufta bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkili olduğu; fonun, tapu sicilinde tescil, değişiklik, terkin ve düzeltme talepleri dahil her türlü sicil işlemlerinde tüzel kişiliğe haiz olduğu; fonun portföyünde bulun n taşınmazlar, taşınmaza dayalı haklar ve senetlerin tapu kütüğüne fon adına tescil edileceği; tapuda fon adına yapılacak işlemlerin portföy yönetim şirketi ile portföy saklama hizmetini yürüten kuruluşu temsil eden birer yetkilinin müşterek imzalarıyla gerçekleştirileceği düzenlenmiş olup, Kanunun 55 inci maddesinde de portföy yönetim şirketinin kurulması ve faaliyete geçmesi için Kuruldan izin alınmasının zorunlu olduğu hükme bağlanmıştır.

Tebliğin 4, 7, 8, 9 ve 12 nci maddelerinde özetle; fonun Kuruldan faaliyet izni alan portföy yönetim şirketleri ve gayrimenkul portföy yönetim şirketleri ile gayrimenkul ve girişim sermayesi portföy yönetim şirketleri tarafından bir içtüzük ile süreli veya süresiz olarak kurulan ve tüzel kişiliği bulunmayan malvarlığı olduğu; fonun tapuya tescil ve tescile bağlı değişiklik, terkin ve düzeltme işlemleri ile sınırlı olarak tüzel kişiliği haiz olduğu; fonun kuruluş izni alabilmesi için kurucunun portföy saklayıcısı ile saklama sözleşmesi imzalamış olması ve içtüzüğün Kurulca onaylanması gerektiği; Kurulca onaylanan içtüzüğün kurucunun merkezinin bulunduğu yerin ticaret siciline tescil ettirileceği ve

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Do rulama Kodu: 3A73E65E-AE2A-4CBD-B228-06DE5096C9C1

Do rulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar/Ankara
Tel: 0312 551 42 91 Faks: 0312 413 63 02
tkgm.gov.tr

Bilgi için:Mevzuat Ara tırma
Birimi





T.C.
ÇEVRE, EH RC L K VE KL M DE KL BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Tapu Dairesi Ba kanlı 1



Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan edileceği; Portföy Yönetim Şirketinin (Kurucu), fonun katılma payı sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde temsili, yönetimi, yönetiminin denetlenmesi ile faaliyetlerinin içtüzük ve ihraç belgesi hükümlerine uygun olarak yürütülmesinden sorumlu olduğu, fona ait varlıklar üzerinde kendi adına ve fon hesabına mevzuat ve içtüzük ile ihraç belgesine uygun olarak tasarrufta bulunmaya ve bundan doğan hakları kullanmaya yetkili olduğu; Kurucu veya portföy yöneticilerinin, fon mal varlığını yatırımcı lehine ve yatırımcının çıkarını gözeterek şekilde Kanun, Tebliğ, içtüzük hükümleri ve ihraç belgesinde belirlenen yönetim ilkelerine göre yönetmekle yükümlü oldukları; fon portföyünde bulunan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı hakların tapu kütüğüne fon adına tescil edileceği; tapuda fon adına yapılacak işlemlerde yetkililerin kurucu ve portföy saklayıcısının yönetim kurulu başkan ve üyeleri ile yönetim kurulunca yetkilendirilecek en az ikinci derece imza yetkisine sahip kişiler olması gerektiği düzenlenmiştir.

Yukarıda bahsi geçen düzenlemeler çerçevesinde;

Kuruldan faaliyet izni alarak taşınmaza yönelik işlemlere başlayacakları öngörülen fonların tapu sicilinde tescil, değişiklik, terkin ve düzeltme talepleri dahil her türlü sicil işlemleri için tüzel kişiliği bulunmaktadır.

Kuruldan faaliyet izni ve yetki belgesi alan portföy yönetim şirketlerinin, fon kurma ve yönetme yetkileri bulunmakta olup, fon kuruluş başvurularının Kurulca olumlu karşılanması halinde, Kurulca onaylanan fon içtüzüğünün ticaret siciline tescili ile birlikte fon kurulmaktadır.

Fonun kurulmasının ardından, kurucu portföy yönetim şirketinin, Kurula başvurması sonrasında ihraç belgesinin onaylanmasına ilişkin başvurunun Kurulca olumlu karşılandığı ve ihraç belgesi onaylandığı takdirde, ihraç belgesinde yer verilen satış başlangıç tarihinden itibaren gayrimenkul yatırım fonunun katılma payları nitelikli yatırımcılara satılabilmektedir.

Bu kapsamda Fonların taraf olduğu tapu işlemlerinde;

1- Fonun tapuda işlem yapabilmesi için, ihraç belgesinin Kurulca onaylanmış olması gerekmekte olup, fon ihraç belgesinin onaylandığına ilişkin Kurul tarafından verilen yazının tapu müdürlüğüne sunulması gerekmektedir.

2- Fon portföyünde bulunan taşınmazlar ile taşınmaza dayalı hakların tapu kütüğüne fon adına tescil edilmesi, tapuda fon adına yapılacak işlemlerin, portföy yönetim şirketi ile portföy saklama hizmeti yürüten kuruluşu temsil eden birer yetkilinin müşterek imzalarıyla gerçekleştirilmesi, söz konusu işlemlerde yetkililerin kurucu ve portföy saklayıcısının yönetim kurulu başkan ve üyeleri veya yönetim kurulunca yetkilendirilecek en az ikinci derece imza yetkisine sahip kişiler olması gerekmektedir.

3- Kurucu portföy yönetim şirketi ve portföy saklayıcısı şirket temsilcilerinin yönetim kurulu üyesi olduklarının,

Yönetim kurulu üyesi olmayan temsilcilerin bulunması halinde söz konusu işlemleri yapabilmek için yönetim kurulunun yetkilendirme kararı ile birlikte en az ikinci derece imza yetkisine sahip olup olmadıklarının,

Tespiti hususlarında "Tüzel Kişilerde Temsil ve Yetki Belgesi" konulu 2020/4 (1904) sayılı Genelgenin 2/a maddesi gereğince işlem yapılması gerekmektedir. Vekaletname ile yapılan işlemlerde de bu hususların dikkate alınması gerekmektedir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Do rulama Kodu: 3A73E65E-AE2A-4CBD-B228-06DE5096C9C1

Do rulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar/Ankara
Tel: 0312 551 42 91 Faks: 0312 413 63 02
tkgm.gov.tr

Bilgi için:Mevzuat Ara tırma Birimi





T.C.
ÇEVRE, EH RC L K VE KL M DE KL BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Tapu Dairesi Ba kanlı 1



II - FON MALVARLIĞINA İLİŞKİN ESASLAR VE SINIRLAMALAR

Kanunun 53 üncü maddesinde, fonun mal varlığının; portföy yönetim şirketi ve portföy saklama hizmetini yürütecek kuruluşun mal varlığından ayrı olduğu ve fon hesabına olması ve fon iç tüzüğünde hüküm bulunması şartıyla kredi almak, türev araç işlemleri, açığa satış işlemleri veya fon adına taraf olunan benzer nitelikteki işlemlerde bulunmak haricinde teminat gösterilemeyeceği ve rehnedilemeyeceği, portföy yönetim şirketinin ve portföy saklama hizmetini yürüten kuruluşun yönetiminin veya denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi halinde dahi başka bir amaçla tasarruf edilemeyeceği, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemeyeceği, üzerine ihtiyati tedbir konulamayacağı ve iflas masasına dahil edilemeyeceği,

Kanunun 91 inci maddesi üçüncü fıkrasında, Kurulun ihraçtan elde edilen nakit veya diğer varlıkların kullanılmasını engellemek amacıyla kamuyu aydınlatma belgesinde yer alan taahhüt ve açıklamalara aykırı olarak gerçekleştirilen iş ve işlemler için her türlü harç ve teminattan muaf olarak ihtiyati tedbir ve ihtiyati haciz istemeye ya da öngöreceği diğer her türlü tedbiri almaya yetkili olduğu düzenlenmiştir.

Tebliğin 5 inci maddesinde; fonun malvarlığının kurucunun, portföy saklayıcısının ve portföy yöneticisinin malvarlığından ayrı olduğu; fon malvarlığının fon hesabına olması, içtüzük ve ihraç belgesinde hüküm bulunması şartıyla 23 üncü madde kapsamında kredi alınması, koruma amaçlı türev araç işlemleri veya fon adına taraf olunan benzer nitelikteki işlemlerde bulunmak haricinde teminat gösterilemeyeceği ve rehnedilemeyeceği; fon malvarlığının kurucunun ve portföy saklayıcısının yönetiminin veya denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi halinde dahi başka bir amaçla tasarruf edilemeyeceği, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemeyeceği, üzerine ihtiyati tedbir konulamayacağı ve iflas masasına dahil edilemeyeceği düzenlenmiştir.

Bunun yanı sıra, Tebliğin 18 inci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde "Fon bilgilendirme dokümanlarında yer alması şartıyla üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar fon portföyüne alınabilir. Bu hususta, 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (c) bendi saklıdır." ve 23 üncü maddesi ikinci fıkrasında "Birinci fıkra kapsamında alınacak kredilerin temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. 18 inci maddenin birinci fıkrasının (c) bendi saklı kalmak kaydıyla, portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine tasarrufta bulunulamaz." düzenlemelerine yer verilmiş olup, Tebliğin 18 inci ve 19 uncu maddelerinde de fon adına hangi işlemlerin yapılıp yapılamayacağı düzenlenerek fonun yatırım esaslarına ve portföy sınırlamalarına değinilmiştir.

Bu kapsamda, fon adına yapılacak işlemlerin tebliğin 5 inci, 18 inci, 19 uncu ve 23 üncü maddeleri ve genel olarak Kanun ve Tebliğ çerçevesinde gerçekleştirilip gerçekleştirilmediğinin tespit ve değerlendirmesinin tapu müdürlüklerince yapılması beklenemeyeceğinden, anılan hususların kurucu ve portföy saklayıcısı şirket yetkililerince dikkate alınması gerektiği ve işlemlerin Kanun ve Tebliğ çerçevesinde yapılıp yapılmadığının söz konusu yetkililerin sorumluluğunda olduğu değerlendirilmektedir.

Bu kapsamda Fonların taraf olduğu tapu işlemlerinde;

1- Fon yetkililerinin *"Bu işlemler 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına ilişkin Esaslar Tebliği'nde yer alan hükümlere uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu konudaki her türlü hukuki ve cezai sorumluluk tarafımıza aittir."* şeklindeki

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Do rulama Kodu: 3A73E65E-AE2A-4CBD-B228-06DE5096C9C1

Do rulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar/Ankara
Tel: 0312 551 42 91 Faks: 0312 413 63 02
tkgm.gov.tr

Bilgi için:Mevzuat Ara tırma
Birimi





T.C.
ÇEVRE, EH RC L K VE KL M DE KL BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Tapu Dairesi Ba kanlı ı



beyanının resmi senet/tescil istem belgesine eklenmesi gerekmektedir.

2- Fon adına tescil edilen taşınmazların beyanlar hanesine işlemle birlikte *"Fon mal varlığı, portföy yönetim şirketinin ve portföy saklama hizmetini yürüten kuruluşun yönetiminin veya denetiminin kamukurumlarına devredilmesi hâlinde dahi başka bir amaçla tasarruf edilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dâhil olmak üzere haczedilemez, üzerine ihtiyati tedbir konulamaz ve iflas masasına dâhil edilemez. (Kurulun talebiyle verilen ihtiyati haciz/ihtiyati tedbir kararları hariç)"* şeklinde belirtme yapılır. Fona ait taşınmazların devir ve temlik halinde ise işlem ile birlikte söz konusu beyan terkin edilir.

3- Fon adına kayıtlı bulunan taşınmazlara/haklara yönelik haciz, kamu haczi, ihtiyati haciz, ihtiyati tedbir ve iflas talepleri Kanun hükmü kapsamında karşılanmaz. Kurulun talebiyle verilen ihtiyati haciz/ihtiyati tedbir kararlarının uygulanmasına yönelik talepler bu kapsamda değerlendirilmez.

III - FON LEHİNE HAKLAR SAĞLAYAN SÖZLEŞMELERİN TESCİLİ

Tebliğin 20 nci maddesinde 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 şerhinin zorunlu olduğu düzenlenmiştir. Bu çerçevede, iş bu Genelgenin birinci bölümünde bahsi geçen yetkililerce talepte bulunulması halinde fon lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi fon lehine haklar sağlayan sözleşmelerin ve rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme hakları tapu siciline şerh edilir.

İlgi (a) Duyuru yürürlükten kaldırılmıştır.

İş bu Genelge gereğince işlemlere yön verilmesi ve Genelgenin Bölge Müdürlüğüne bağlı tapu müdürlüklerine duyurulması hususunda bilgi ve gereğini rica ederim.

Mehmet Zeki ADLI
Genel Müdür V.

Dağıtım:

Gereği:

Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığına
Bölge Müdürlüklerine

Bilgi:

Teftiş Kurulu Başkanlığına
Hukuk Müşavirliğine
İç Denetim Birimi Başkanlığına
Strateji Geliştirme Daire Başkanlığına
Tapu Dairesi Başkanlığına
Yabancı İşler Dairesi Başkanlığına
Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığına

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Do rulama Kodu: 3A73E65E-AE2A-4CBD-B228-06DE5096C9C1

Do rulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar/Ankara
Tel: 0312 551 42 91 Faks: 0312 413 63 02
tkgm.gov.tr

Bilgi için: Mevzuat Ara tırma
Birimi

