



Sayı : 23294678-010.07.02/E.508210
Konu : Gayrimenkul Yatırım Fonları Hk.

22.03.2016

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi : a) 14.09.2009 tarih ve B.09.1.TKGO.100001-074/252-4134 sayılı Duyuru.
b) 21.01.2014 tarih ve 23294678/010.07/71-558 sayılı Duyuru.
c) Sermaye Piyasası Kurulunun 15.01.2016 tarihli 12233903-305.99-E.496 sayılı yazısı.

20.12.2012 tarih 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulunun gayrimenkul yatırım fonlarına ilişkin ayrıntılı düzenlemeler içeren, 03.01.2014 tarih 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-52.3 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği" (Tebliğ) gereğince gayrimenkul yatırım fonlarına ilişkin tapu uygulamalarında aşağıda belirtilen hususlara dikkat edilmesi gerekmektedir.

A- Gayrimenkul Yatırım Fonlarının Kuruluşu, Temsili ve Fon Adına Taşınmaz/Ayni-şahsi hak Tescili

Yukarda belirtilen düzenlemeler kapsamında, Kurul'dan faaliyet izni olarak taşınmaza yönelik işlemlere başlayacakları öngörülen gayrimenkul yatırım fonlarının (GYF) tapu siciline tescil işlemleri dışında tüzel kişiliği bulunmamaktadır.

Kurul'dan faaliyet izni ve portföy yöneticiliği yetki belgesi alan portföy yönetim şirketlerinin, GYF kurma ve yönetme yetkileri bulunmakta olup, Tebliğ'in 12'nci maddesi çerçevesinde yapılan GYF kuruluş başvurularının Kurulca olumlu karşılanması halinde, **Kurulca onaylanan fon içtüzüğünün ticaret siciline tescili ile birlikte fon kurulmaktadır.**

GYF kurulmasının ardından, kurucu portföy yönetim şirketinin, Tebliğ'in 13'üncü maddesinde yer alan esaslar çerçevesinde 6 ay içinde ihraç belgesinin onaylanması talebiyle 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 çerçevede, gayrimenkul yatırım fonunun tapuda işlem yapılabilmesi için, ihraç belgesinin Kurulca onaylanmış olması gerekmektedir. Bu nedenle; Kurul tarafından verilen **ihraç belgesinin Kurulca onaylanmasına ilişkin yazının** tapu müdürlüğüne sunulması halinde fonu temsil etme yetkisi bulunan kişilerce tapuda işlem yapılabilecektir.

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



T.C.
ÇEVRE VE EKONOMİ BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

Sayı : 23294678-010.07.02/E.508210
Konu : Gayrimenkul Yatırım Fonları Hk.

22.03.2016

6362 sayılı Kanununun 52. maddesi; "(1) Bu Kanun hükümleri uyarınca tasarruf sahiplerinden fon katılma payı karşılığında toplanan para ya da diğer varlıklarla, tasarruf sahipleri hesabına, inançlı mülkiyet esaslarına göre Kurulca belirlenen varlık ve haklardan oluşan portföy veya portföyleri işletmek amacıyla portföy yönetim şirketleri tarafından fon iç tüzüğü ile kurulan ve tüzel kişiliği bulunmayan mal varlığına yatırım fonu adı verilir.

.....

(5) Fon, tapuya tescil işlemleri ile sınırlı olarak tüzel kişiliği haiz addolunur. Yatırım fonu portföyünde bulunan taşınmazlar, taşınmaza dayalı haklar ve taşınmaza dayalı senetler tapu kütüğüne fon adına tescil edilir. Tapuda fon adına yapılacak işlemler, portföy yönetim şirketi ile portföy saklama hizmetini yürüten kuruluş yetkililerinin müşterek imzalarıyla gerçekleştirilir." Hükümündedir.

Tebliğ'in 4 üncü maddesinde ise gayrimenkul yatırım fonu "Fon, Kanun hükümleri uyarınca nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığında toplanan paralarla, pay sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre üçüncü fıkrada belirtilen varlık ve işlemlerden oluşan portföyü işletmek amacıyla Kuruldan faaliyet izni alan portföy yönetim şirketleri ve gayrimenkul portföy yönetim şirketleri tarafından bir içtüzük ile süreli veya süresiz olarak kurulan ve tüzel kişiliği bulunmayan malvarlığıdır." şeklinde tanımlamış ve fonun, "tapuya tescil ve tescile bağlı değişiklik, terkin ve düzeltme işlemleri ile sınırlı olarak tüzel kişiliği haiz" olduğu hususu yinelenerek vurgulanmıştır.

Tebliğ'in 9'uncu maddesinin ikinci fıkrasında ise "***Fon portföyünde bulunan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar tapu kütüğüne fon adına tescil edilir. Tapuda fon adına yapılacak işlemler kurucu ile portföy saklayıcısının en az ikişer yetkilisinin müşterek imzaları ile gerçekleştirilir. Bu hükmün uygulanmasında yetkililer, kurucu ve portföy saklayıcısının yönetim kurulu başkan ve üyeleri ile yönetim kurulunca yetkilendirilecek en az ikinci derece imza yetkisine sahip kişilerdir.***" hükmü yer almaktadır. Yasa ve Tebliğ hükmünün uygulanmasında fon adına tapuda işlem yapacak yetkililerin; kurucu portföy yönetim şirketi ve portföy saklayıcısı şirketin yönetim kurulu başkan ve üyeleri ile yönetim kurulunca yetkilendirilecek en az ikinci derece imza yetkisine sahip kişiler olabileceği ve bu kişilerin müşterek imzaları ile fon adına tapuda işlem yapabileceği hükme bağlanmıştır.

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



Sayı : 23294678-010.07.02/E.508210
Konu : Gayrimenkul Yatırım Fonları Hk.

22.03.2016

GYF'lerin gerçekleştirdikleri tapu işlemlerinde; kurucu portföy yönetim şirketi ve portföy saklayıcısı şirketi temsilcilerinin **sunulan yetki belgelerinden yönetim kurulu üyesi olduklarının tespiti ile imza sirkülerinin kontrol edilmesi, yönetim kurulu üyesi olmayan temsilcilerin bulunması halinde** ise söz konusu işlemleri yapabilmek için **yönetim kurulunun yetkilendirme kararı ve imza sirküleri uyarınca en az ikinci derece imza yetkisine sahip kişiler olup olmadıklarının** da kontrol edilmesi, vekaletname ile temsilde de bu olguların değerlendirilmesi gerekmektedir.

GYF yetkilileri tarafından sunulan belgelerin geçerlik sürelerinin hesaplanmasında, diğer şirketler adına gerçekleştirilen tapu işlemlerindeki uygulamaların esas alınması gerekmektedir.

B- Fon Malvarlığına İlişkin Esaslar ve Sınırlamalar

6362 sayılı Kanunun "**Fon mal varlığının ayrılığı**" başlıklı 53. maddesindeki " (1) Fonun mal varlığı, portföy yönetim şirketi ve portföy saklama hizmetini yürütecek kuruluşun mal varlığından ayrıdır.

(2) Fon mal varlığı, 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 gösterilemez ve rehnedilemez. Fon mal varlığı portföy yönetim şirketinin ve portföy saklama hizmetini yürüten kuruluşun yönetiminin veya denetiminin kamu kurumlarına 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.,

Tebliğin "**Yatırımlara ilişkin esaslar başlıklı**" 18. maddesi;

"**MADDE 18 – (1) Fon kurucusu ve portföy yöneticisi, bu Tebliğdeki sınırlar saklı kalmak üzere fon adına aşağıdaki işlemleri yapabilir:**

a) Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir.

b) Fon portföyüne alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte fona ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika,

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



T.C.
ÇEVRE VE EKONOMİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

Sayı : 23294678-010.07.02/E.508210
Konu : Gayrimenkul Yatırım Fonları Hk.

22.03.2016

ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.

c) 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.

ç) Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde tapuya tescil edilmesi şartıyla 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre fon lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları fon adına üçüncü kişilere devredebilirler.

d) Fon portföyünde yer alan gayrimenkuller üzerinde fon adına başka kişiler lehine tapuya tescil edilmesi şartıyla üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilirler.

e) Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır."hükümleri ile gayrimenkul yatırım fonlarının yatırım ve portföylerine ilişkin kapsamlı düzenlemeler ve belirli sınırlamalar getirilmiştir.

Kanunun 53 üncü maddesi kapsamında fon adına kayıtlı bulunan taşınmazların/hakların yalnızca fon iç tüzüğünde yer alan ve fon lehine yapılacak işlemler için teminat gösterilebileceği ve rehnedilebileceği hüküm altına alınmıştır. Anılan hususların kurucu ve portföy saklayıcısı şirket yetkililerince dikkate alınması gerekeceği değerlendirildiğinden, GYF taşınmazlarının ipotek işlemlerinde, TAKBİS'te otomatik olarak resmi senede beyan metni eklenmesine kadar, işlemi gerçekleştiren görevli tarafından "63632 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde yer alan hükümlere uygun olarak işlemlerin gerçekleştirildiğine" ilişkin beyanın resmi senet metnine manuel olarak eklenmesi, yine aynı şekilde Tebliğin 18. maddesinden kaynaklanması olası kısıtlamaların da fonu temsil eden şirket yetkililerinin sorumluluğunda olduğu değerlendirildiğinden yukarıda belirtilen beyan metninin TAKBİS'te otomatik olarak resmi senede eklenmesine kadar, işlemi gerçekleştiren memur tarafından resmi senet metnine manuel olarak eklenmesi gerekmektedir.

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



Sayı : 23294678-010.07.02/E.508210
Konu : Gayrimenkul Yatırım Fonları Hk.

22.03.2016

6362 sayılı Kanunun yukarıda zikredilen 53 üncü maddesindeki "*Fon mal varlığı portföy yönetim şirketinin ve portföy saklama hizmetini yürüten kuruluşun yönetiminin veya denetiminin kamu kurumlarına 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.*" şeklindeki hüküm sebebiyle de fon adına kayıtlı bulunan taşınmazlara/haklara yönelik haciz, kamu haczi, tedbir ve iflas taleplerinin Kanun hükmü kapsamında reddedilmesi gerekmektedir.

C- Fon Lehine Haklar Sağlayan Sözleşmelerin Tescili

Tebliğin 20 nci Maddesi ile, Fon lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri gibi fon lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının tapu siciline şerhinin zorunlu olduğu yönündeki düzenleme uyarınca da fon lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri gibi fon lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının tapu siciline şerhi gerekmektedir.

Ç- Gayrimenkul Değerlemeye İlişkin Düzenlemeler

Tebliğin 28 ila 30 uncu maddelerinde ise gayrimenkul değerlemesine ilişkin esaslar belirlenmiş olup gayrimenkul yatırım fonları için yapılacak değerlendirme çalışmalarında ilgi (a) ve (b) duyurularımız kapsamında işlem yapılması gerekmektedir.

D- Mali Yönü

Gayrimenkul yatırım fonlarının tapu müdürlüklerindeki alım, satım ve diğer işlemleri için herhangi bir tapu harcı istisnası bulunmamaktadır.

Bilgi ve gereği ile söz konusu hususların Bölge Müdürlüğünüze bağlı tapu müdürlüklerine iletilmesini rica ederim.

e-imzalıdır

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



T.C.
ÇEVRE VE EKONOMİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Sayı :23294678-010.07.02/E.508210
Konu :Gayrimenkul Yatırım Fonları Hk.

22.03.2016

Gökhan KANAL
Genel Müdür V.

Dağıtım:

Gereği:

-BİLGİ TEKNOLOJİLERİ DAİRESİ
BAŞKANLIĞINA
-BÖLGE MÜDÜRLÜKLERİNE

Bilgi:

-TEFTİŞ KURULU BAŞKANLIĞINA
-HUKUK MÜŞAVİRLİĞİNE
-İÇ DENETİM BİRİMİ BAŞKANLIĞINA
-DÖNER SERMAYE İŞLETMESİ
MÜDÜRLÜĞÜNE

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar/Ankara
Tel: 0312 551 42 81 Faks: 0312 413 63 02
tkgm.gov.tr

Bilgi için:Cem KAHRAMAN
Tapu ve Kadastro Uzmanı
Telefon No:(312) 551 42 91