

BEŞ SORUDA GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI

Gayrimenkul yatırım fonlarına ilişkin esaslar 30/12/2012 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kanunu (“SPK”) ile Türkiye’de hukuki alt yapıya kavuşturulmuştur. SPK’nın verdiği yetki kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu (“Kurul”) tarafından çıkarılan ve 28871 sayılı, 3 Ocak 2014 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (“Tebliğ”), bu fonların kurulmasını, nitelikli yatırımcılara satışını ve faaliyetlerine ilişkin esasları düzenlenmiştir.

1) Gayrimenkul Yatırım Fonu Nedir?

Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği md. 4/1 uyarınca; *“Gayrimenkul yatırım fonu, nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığında toplanan paralarla, pay sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre aynı maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen varlık ve işlemlerden oluşan portföyü işletmek amacıyla Kurul’dan 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. Bununla birlikte, fon, tapuya tescil ve tescile bağlı değişiklik, terkin ve düzeltme işlemleri ile sınırlı olarak tüzel kişiliği haiz addolunur.”*

Gayrimenkul yatırım fonları, **sadece portföy yönetim şirketleri ve gayrimenkul portföy yönetim şirketleri tarafından kurulabilmektedir.**

Gayrimenkul yatırım fonları, menkul kıymet yatırım fonlarının aksine şemsiye fon şeklinde kurulmamakta, **her bir gayrimenkul yatırım fonu ayrı ayrı kurulmaktadır.**

Gayrimenkul yatırım fonları esas itibariyle, gayrimenkule ve gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmak amacıyla kurulmakla birlikte, mevzuatın izin verdiği ölçüde ve oranda diğer para ve sermaye piyasası araçlarına da yatırım yapabilmektedir.

Gayrimenkul yatırım fonunun malvarlığı portföy yönetim şirketinin, portföy saklayıcısının ve portföy yöneticisinin malvarlığından ayrıdır. Fon malvarlığını korumaya yönelik hükümlere mevzuatta yer verilmiştir.

2) Gayrimenkul Yatırım Fonu Bilgilendirme Dökümanları Nelerdir?

Gayrimenkul yatırım fonlarının kurulmasında ve katılma paylarının ihracında, yatırımcıların bilgilendirilmesini sağlayacak bazı belgelerin hazırlanması gerekmektedir. Bu bağlamda başlıca bilgilendirme dökümanları; *fon iç tüzüğü, ihraç belgesi* ve hazırlanması zorunlu olmayan *yatırımcı bilgi formudur*.

3) Gayrimenkul Yatırım Fonunun Yönetim ve Temsili Nasıldır?

Kurucu portföy yönetim şirketi, gayrimenkul yatırım fonunun temsili, yönetimi, yönetiminin denetlenmesi ile faaliyetlerinin içtüzük ve ihraç belgesi hükümlerine uygun olarak yürütülmesinden sorumludur.

Gayrimenkul yatırım fonu, tüm faaliyetlerinin icrasında, kurucu portföy yönetim şirketinin yönetim kurulu tarafından temsil edilir.

Kurucu portföy yönetim şirketi, *fon portföyünün yönetimi hizmetini başka bir portföy yönetim şirketinden veya gayrimenkul portföy yönetim şirketinden alabilir.*

Kurucu portföy yönetim şirketi nezdinde, gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip bir değerlendirme uzmanı ve genel müdür ile gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip yönetim kurulu üyesinden oluşan en az üç kişilik bir *yatırım komitesinin oluşturulması zorunludur*. Fon portföyünün kurucu dışında bir portföy yöneticisi tarafından yönetilmesi halinde, söz konusu yatırım komitesinin bahsi geçen portföy yöneticisi nezdinde oluşturulması gerekir.

4) Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Paylarının Alım Satımı Nasıl Yapılır?

Gayrimenkul yatırım fonu katılma payları sadece *nitelikli yatırımcılar tarafından satın alınabilir.*

Katılma payı satışı, nitelikli yatırımcı tarafından fon birim pay değerinin tam olarak nakden ödenmesi ile gerçekleşir. Yatırımcılar tarafından satın alınmış olan *katılma payının fona iadesi*, yatırımcıların paylarının ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre fona iade edilmek suretiyle nakde çevrilmesiyle gerçekleştirilebilir.

Katılma paylarının itibari değeri yoktur. *Fon birim pay değeri, fon toplam değerinin katılma paylarının sayısına bölünmesiyle elde edilir.* Fon birim pay değeri en az yılda bir kere hesaplanır ve nitelikli yatırımcılara bildirilir.

Katılma paylarının satışı ve fona iadesinde giriş çıkış komisyonu uygulanabilir. Ancak, komisyon gayrimenkul yatırım fonuna gelir olarak kaydedilir.

Katılma paylarının fona iadesinin yanı sıra, nitelikli yatırımcılar arasında devri de mümkündür. Nitelikli yatırımcılar arasındaki katılma payı devirleri, katılma paylarının hak sahibi yatırımcılar arasında aktarılması ile tamamlanır.

Fon ihraç belgesinde yer verilen esaslar çerçevesinde *fon tarafından katılma payı sahiplerine kar dağıtılabilir.*

5) Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne İlişkin Esaslar Nelerdir?

Gayrimenkul yatırım fonu katılma paylarının nitelikli yatırımcıya satışına başladığı tarihi müteakip en geç bir yıl içinde *fon portföy değerinin en az 10.000.000 TL büyüklüğe ulaşması zorunludur.* Bu süre sonunda fon portföy değerinin anılan tutara ulaşmaması halinde fon içtüzüğü ticaret sicilinden terkin ettirilir.

Katılma payı sahiplerinden toplanan paralar, *Tebliğde belirtilen yatırımlara ilişkin esaslar ve fon portföyüne ilişkin sınırlamalar dahilinde yatırıma yönlendirilir.*

Gayrimenkul yatırım fonunun portföyüne alınabilecek varlık ve işlemler Tebliğ’de belirtilmiştir. Bunlar; gayrimenkuller ve gayrimenkullere dayalı haklar, Türkiye’de kurulan anonim ortaklıklara ait paylar, özel sektör ve kamu borçlanma araçları (bono ve tahviller), Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karar hükümleri çerçevesinde alım satımı yapılabilen yabancı özel sektör ve kamu borçlanma araçları ve anonim ortaklık payları, vadeli mevduat ve katılma hesabı, yatırım fonu katılma payları, repo ve ters repo işlemleri, kira sertifikaları ve gayrimenkul sertifikaları, varantlar ve sertifikalar, Takasbank para piyasası işlemleri, türev araç işlemlerinin nakit teminatları ve primleri, Kurulca uygun görülen özel tasarlanmış yabancı yatırım araçları ve ikraz iştirak senetleri, Kurulca uygun görülen diğer yatırım araçlarıdır.

Gayrimenkul yatırım fonunun toplam değerinin en az %80’inin gayrimenkullere ve gayrimenkullere dayalı haklara ilişkin yatırımlardan oluşması zorunludur.

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 zorunludur.***

Kurucu portföy yönetim şirketi gayrimenkul yatırım fonu portföyünde yer alan otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri işletemez. ***Fon portföyünde yer alan gayrimenkullere ilişkin işletme hizmetleri işletmeci şirketlerden alınır.***

Fon portföyünde yer alan gayrimenkullere ilişkin onarım, tadilat gibi inşaat işlerinin de, kurucu portföy yönetim şirketi ile müteahhit arasında imzalanacak bir sözleşme dahilinde müteahhitlerce yapılması zorunludur.

Fon portföyünde gerçekleştirilecek işlemlerden değerlendirme gerektirenlerin, rayiç değerlerinin ve rayiç kira bedellerinin değerlendirme kuruluşlarınca tespiti gerekir.