

## GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ YATIRIM FONLARINDA MEVZUAT DEĞİŞİKLİĞİ

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK), faaliyetleri sınırlı portföy yönetim şirketlerine ilişkin esaslarda bazı değişiklikler gerçekleştirdi. Bu çerçevede, “Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği’nde (III-52.3) Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ” (III-52.3.a no’lu Tebliğ), “Girişim Sermayesi Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği’nde (III-52.4) Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ” (III-52.4.a no’lu Tebliğ) ve “Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği’nde (III-55.1) Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ” (III-55.1.b no’lu Tebliğ), 31 Aralık 2014 tarihli ve 29222 sayılı 4. Mükerrer Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

III-52.3.a no’lu Tebliğ ile Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 11.maddesinin birinci fıkrası değiştirilmiştir. Yeni düzenlemenin metni şöyledir:

*“Gayrimenkul portföy yönetim şirketi dışındaki kurucuların yönetim kurulu üyelerinden en az birinin gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip olması; ayrıca kurucular nezdinde Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri uyarınca gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip bir değerlendirme uzmanı ve genel müdür ile bu fıkrafta belirtilen 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 organizasyon yapısının portföy yöneticisi nezdinde oluşturulması zorunludur. Gayrimenkul portföy yönetim şirketlerine ilişkin portföy yönetim tebliğinin 9 uncu maddesinde yer alan esaslar saklıdır.”*

Bu değişiklikle birlikte, maddenin eski halinde zorunlu kılınan “dört yıllık yüksek öğrenim görmüş ve gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip bir personelin yatırım komitesinde yer alması” koşulu kaldırılmış, bunun yerine yatırım komitesinde genel müdür bulundurma şartı getirilmiştir. Ancak, 11. maddenin yeni metnine bakıldığında yatırım komitesinde yer alması gereken genel müdürün, gayrimenkul değerlendirme uzmanı gibi lisans sahibi olması gerekip gerekmediği hususu net değildir. Bu noktada Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği’nde değişiklik yapan III-55.1.b no’lu Tebliğ’in 6. maddesi lisans koşuluna ilişkin bu soruya açıklık kazandırmaktadır. Söz konusu madde ile Tebliğ’in 9. maddesine eklenen 3. fıkra uyarınca genel müdürün, Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansına veya gayrimenkul alım satım işi haricinde gayrimenkul yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip olması zorunludur.

Benzer şekilde, III-52.4.a no’lu Tebliğ de Girişim Sermayesi Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 11. maddesinde düzenlenen kurucunun ve yöneticinin organizasyon yapısına ilişkin hükmü yeniden düzenlemiştir. Bu yeni düzenlemeye göre,

*“Girişim sermayesi portföy yönetim şirketi dışındaki kurucuların yönetim kurulu üyelerinden en az birinin girişim sermayesi yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip olması; ayrıca, bu kurucular nezdinde dört yıllık yüksek öğrenim görmüş ve girişim sermayesi yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip bir kişi*

*ve genel müdür ile bu fıkroda belirtilen yönetim kurulu üyesinin yer aldığı en az üç kişilik bir yatırım komitesinin oluşturulması zorunludur.”*

Bu maddede öngörülen beş yıllık tecrübe şartının genel müdür için de geçerli olup olmadığı açık değildir. III-55.1.b no’lu Tebliğ’in 6. maddesi ile Portföy Yönetim Şirketleri ve Bu Şirketlerin Faaliyetlerine İlişkin Esaslar Tebliği’nin 9. maddesine eklenen 4. fıkra, aynen gayrimenkul portföy yatırım şirketleri olduğu üzere, girişim sermayesi portföy yönetim şirketleri açısından da bu konuda bir düzenleme getirmiştir. Bu fıkraya göre, genel müdürün Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 lisansına veya girişim sermayesi yatırımları konusunda en az beş yıllık tecrübeye sahip olması zorunludur.

III-52.4.a no’lu Tebliğ aynı zamanda Girişim Sermayesi Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22. maddesinin 1. fıkrasını şu şekilde değiştirmiştir:

*“Kurucu, nitelikli yatırımcıların bir defada veya farklı tarihlerde ödenmek üzere, fona kaynak taahhüdünde bulunmalarını talep eder. Nitelikli yatırımcılardan alınacak toplam kaynak taahhüdü tutarı asgari 5.000.000 TL olup, bu tutara ihraç belgesinde yer verilir. Katılma paylarının nitelikli yatırımcıya satışına başlandığı tarihi müteakip en geç bir yıl içinde asgari kaynak taahhüdü tutarının tahsil edilmesi zorunludur. Asgari kaynak taahhüdü tutarının, tahsil edilmesini müteakip ihraç belgesinde belirtilen süre içerisinde bu Tebliğde belirtilen sınırlamalar dahilinde yatırıma yönlendirilmesi zorunludur. Ancak her durumda bu süre 1 yılı aşamaz.”*

Söz konusu maddenin eski metninde, katılma paylarının nitelikli yatırımcıya satışına başlandığı tarihi müteakip en geç bir yıl içinde “*asgari kaynak taahhüdü*” yerine “*kaynak taahhüdü tutarının*” tahsil edilmesi zorunlu kılınmıştı. Ayrıca 1 yılı aşmayacak şekilde yatırıma yönlendirilmesi gereken tutar da asgari kaynak taahhüdü değil, kaynak taahhüdüydü.

Yeni düzenleme ile kaynak taahhüdüne dair hükümler birbiri ile daha uyumlu hale getirilmiştir. Zira 22. maddenin 2. fıkrası “*birinci fıkroda belirtilen süre sonunda asgari kaynak taahhüdü tutarına ulaşılmaması halinde fonun yatırım faaliyetlerine son verilerek en geç altı ay içinde fon içtüzüğüünün kurucu tarafından ticaret sicilinden terkin*” ettirileceğini öngörmektedir. Ne kadar süre içerisinde asgari kaynak taahhüdünün tahsil edilmesi gerektiği ve tahsil edilemediği durumda ne kadar sürede terkin işleminin yapılacağı III-52.4.a no’lu Tebliğ ile netlik kazanmıştır.

Saygılarımızla,

**LBF Partners**

**Hukuk ve Danışmanlık**

**Adres: Rumeli Caddesi, No: 42/10**

**Nişantaşı/İstanbul**

**Telefon: 0 212 234 32 00**

**Email: info@lbfpartners.com**