

GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ'NDE DEĞİŞİKLİKLER YAPILDI

Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (III-52.3) Değişiklik yapılmasına Dair Tebliğ (III-52.3.ç) 20 Aralık 2018 tarihli ve 30631 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir.

A. Giriş

Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("**Kurul**") çıkardığı *Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (III-52.3) Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-52.3.ç) ("**Tebliğ**")* 20 Aralık 2018 tarihli ve 30631 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Tebliğ gayrimenkul yatırım fonu katılma paylarının satışı, iadesi ve devrine ilişkin esaslarda değişiklikler öngörmektedir.

B. Tebliğ ile Getirilen Yenilikler

Aşağıda, Tebliğ ile getirilen yenilikler dokuz (9) başlık altında incelenmektedir.

1) Fon Katılma Paylarının İhracı, İadesi ve Devrine İlişkin Yenilikler

➤ Fon Katılma Paylarının Nakit Dışı Varlıklar Karşılığında İhraç Edilebilmesi

Gayrimenkul Yatırım Fonu (“GYF”) katılma paylarının ihracı yatırımcılardan paraya ek olarak, gayrimenkul, gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler veya gayrimenkule dayalı haklar karşılığında yapılabilecektir. GYF’nin iç tüzük ve ihraç belgesinde söz konusu haklar karşılığında ihraç yapılabileceği açıkça belirtilmelidir.

➤ Fon Katılma Paylarının Nakit Dışı Varlıklar Karşılığında Satışı ve İadesi Usulü

GYF katılma paylarının satışı karşılığında yatırımcılardan alınabilecek varlıklarda yapılan değişiklik doğrultusunda, katılma payı satışı karşılığında fon birim pay değeri nakden ödenebilir, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar veya gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler tapu sicilinde GYF adına tescil ettirilebilir ya da belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümlerin satın alınmasına ilişkin sözleşmeler GYF’ye devredilebilir.

GYF katılma payları, yatırımcılar tarafından ihraç belgesinde belirlenen esaslara göre nakde çevrilerek veya katılma payına karşılık gelen gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı hakların yatırımcılara devredilmesi suretiyle GYF’ye iade edilebilir

GYF katılma paylarının ihracının veya fona iadesinin aynı olarak gerçekleştirilmek istenmesi durumunda, her işlem öncesinde GYF’nin mevcut tüm katılma payı sahiplerinin mutabakatlarının alınması, bu hususun portföy saklayıcısı tarafından teyit edilmesi ve söz konusu belgelerin GYF süresi ve takip eden beş (5) yıl boyunca GYF Kurucusu nezdinde saklanması gerekmektedir. Ayrıca, değişikliklerle birlikte gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna gayrimenkul ile ilgili bir değerlendirme raporu hazırlanması yükümlülüğü getirilmiştir.

Katılma payı ihracının veya fona iadesinin *aynı* olarak gerçekleştirilmesi durumunda, katılma payı karşılığında yatırımcılardan fona veya fondan yatırımcılara devredilecek gayrimenkuller,

Tebliğ’de belirtilen gayrimenkul projeleri kapsamındaki bağımsız bölümler ve gayrimenkule dayalı hakların değer tespitine yönelik olarak, değerlendirme hizmeti alınacak kuruluş olarak belirlenen gayrimenkul değerlendirme kuruluşuna bir rapor hazırlanması yükümlülüğü getirilmiştir. Katılma payı satışında, ihraç edilecek katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer, hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden fazla, katılma payı iadesinde geri alınacak katılma payı adedinin hesaplanmasında esas alınacak değer ise hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan değerden az olamaz.

➤ **İade Edilen Fon Katılma Paylarının Kurucunun Portföyüne Alınmasına İlişkin Yenilikler**

GYF katılma paylarının Kurucusu tarafından kendi portföyüne eklenmesi GYF’nin katılma payının %50’si ile sınırlı iken değişiklikle birlikte bu sınırlama ortadan kaldırılmıştır. Bunun yanında, GYF’nin Kurucusunun portföyüne alınan katılma paylarının alım tarihinden itibaren en geç iki (2) yıl içinde GYF’ye iade edilmesi zorunluluğu kaldırılmıştır.

➤ **Fon Katılma Paylarının Yabancı Para Birimi Üzerinden Satılabilmesi**

GYF katılma paylarının satışının belirli kişilere Türk Lirası’na ek olarak yabancı para birimleri üzerinden de gerçekleştirilebilmesi mümkün hale getirilmiştir. Katılma paylarının Türk Lirası’nın yanı sıra, yabancı para birimleri üzerinden de satılabileceği kişiler sınırlı sayı ile belirlenmiştir ve bunlar:

- i. Türkiye’de yerleşik yabancılar,
- ii. Dışarıda yerleşik kişiler,
- iii. En az 500.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası tutarında gayrimenkul yatırım fonu katılma payı veya girişim sermayesi yatırım fonu katılma payını en az üç (3) yıl elinde tutma şartıyla satın aldığı Kurul tarafından tespit edilen yabancılarıdır.

2) Fon Kurucusunun Fonu Temsil Yetkisini Bir veya Daha Fazla Üyeye ya da Üye Olmayan Çalışanına Devredebilmesi

GYF'nin temsiline ilişkin değişiklik yapılmıştır. Değişiklik öncesinde, GYF kurucusunun yönetim kurulunun GYF'yi temsil etmek yetkisini yalnızca bir veya daha fazla murahhas üyeye devredebilmesi mümkün iken, değişiklikle birlikte, GYF kurucusunun yönetim kurulu fonu temsil etmek yetkisini murahhas olmayan bir veya daha fazla yönetim kurulu üyesine ve/veya yönetim kurulu üyesi olmayan, GYF kurucusunun birinci derece imza yetkisine sahip personeline de devredebileceği düzenlenmiştir.

3) Fon Katılma Paylarının Satışına Başlanması İçin Mevcut Süre Sınırlamasının Uzatılması

GYF katılma paylarının satışına başlanması için getirilen süre sınırlaması uzatılmıştır. Değişiklik öncesinde, Kurul tarafından onaylanmış ihraç belgesinin Kurucu tarafından teslim alınmasını takip eden üç (3) ay içinde satışa başlanması gerekirken, değişiklik ile birlikte, bu süre altı (6) aya çıkarılmıştır.

4) Fon Katılma Paylarının Geri Alımının Ertelenmesi İçin Kurul'a Bildirim Yükümlülüğü

GYF katılma paylarının geri alımının ertelenmesi için Kurul'un onayının alınması zorunluluğu kaldırılmış, bu hususta Kurul'a bildirim yükümlülüğü getirilmiştir. Değişiklik sonucunda, GYF içtüzüğünde hüküm bulunmak şartıyla gerekli likiditenin sağlanamadığı ve portföydeki varlıkların satışının yatırımcının zararına olacağı hususları kurucu tarafından tespit edildiğinde, kurucu GYF katılma paylarının geri alımını erteleyebilecektir. Bu durumda Kurul'a yalnızca bilgilendirme mahiyetinde bir bildirim yapılması öngörülmüştür. Bu halde, erteleme süresi bir (1) yılı aşamaz.

5) Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Reklam ve İlan Yasağının Kaldırılması

GYF'ye ilişkin reklam ve ilan yasağı kaldırılmıştır. Tebliğ ile Kurul düzenlemelerinde yer alan nitelikli yatırımcı tanımına ve satışın yalnızca gerekli koşulları sağlayan nitelikli yatırımcılara yapılacağı hususlarına yer verilmesi koşuluyla GYF'nin tanıtımının ve reklamının yapılması mümkün kılınmıştır.

6) Belirli İdareler İle Yapılan Sözleşmelere İlişkin İstisnalar

Bir tarafını belirli idarelerin oluşturduğu sözleşmelerden kaynaklanan hakların tapu siciline şerhi konusunda getirilen istisnanın kapsamı genişletilmiştir.

7) Performans Ücretlerine İlişkin Yenilikler

Performans ücretinin ihraç belgesinde yer verilen GYF toplam giderlerinin üst sınırına dahil edilmesi zorunluluğu kaldırılmıştır. Performans ücretinin bu sınıra dahil olup olmadığı hususu GYF ihraç belgesinde belirtilir.

8) Fon Unvanında Katılım İbaresinin Kullanılabilmesi

GYF'nin faaliyet ve yatırımlarının içtüzük ve ihraç belgesinde katılım finans ilkelerine uygun olarak yerine getirileceğinin belirtilmesi halinde GYF unvanında "katılım" ibaresi yer alabilecektir.

9) Fon Kurucusunun Bilgi Verme Yükümlülüğüne İlişkin Yenilikler

Kurucunun bilgi verme yükümlülüğünde değişiklik yapılmıştır. Değişiklik öncesinde hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları ile GYF portföyünde yer alan diğer varlıklara ilişkin değerlendirme raporlarını ekleriyle birlikte, kendilerine teslimini takip eden on (10) iş günü içinde Kurul'a göndermek zorunda olan Kurucu yeni düzenleme ile birlikte ilgili raporları aynı süre içinde portföy saklayıcısına göndermekle yükümlü tutulmuştur.

C. Değerlendirme

Tebliğ, güncel ekonomik koşullar dikkate alınarak hazırlanmış olup, gayrimenkul yatırım fonlarının bilinirliğini arttırmak ve katılma paylarına yatırım yapmak için daha fazla seçenek getirmek suretiyle yatırımcıları gayrimenkul piyasasında daha fazla yatırım yapmaya yöneltmeyi amaçlamaktadır. Bu amaç doğrultusunda, gayrimenkul yatırım fonlarına ve bunların katılma payı ihraçlarına ilişkin pratik kurallar getirmektedir.

CONTACT

Eryürekli Attorney Partnership

T: +90 212 365 9600

info@eryurekli.com

ABOUT THIS PUBLICATION

ERYÜREKLİ is a law firm incorporated in the form of an attorney partnership and registered by Union of Turkish Bar Associations with registration number 245.

This publication is provided by ERYÜREKLİ as a news reporting service to clients and colleagues. The information given in this publication does not necessarily cover every aspect of the topics with which it deals and should not be construed as legal advice.

Should you have any questions on issues reported in this publication, please contact your own counsel or [ERYÜREKLİ](#) for further information.