

GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ (III-52.3)'NDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR TEBLİĞ (III-52.3.F)

Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde muhtelif değişiklikler öngören Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-52.3.f) (“Tebliğ”) 17 Temmuz 2024 tarihli ve 32604 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Tebliğ ile getirilen değişikliklere ilişkin hususlar aşağıda detaylarıyla açıklanmaktadır.

Tebliğ ile gayrimenkul projelerine yatırım yapması öngörülen proje gayrimenkul yatırım fonlarının kurulmasına olanak sağlanmıştır. Bu kapsamda:

- Kurulacak ve unvanlarında “proje gayrimenkul yatırım fonu” ibaresine zorunlu olarak yer verecek fonlar, toplam brüt alanının yarısından fazlasının konut kullanımına ayrılmış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarınca hazırlanacak bir rapor ile tespit edilen gayrimenkul projelerine yatırım yapabileceklerdir.
- Söz konusu fonların portföylerinde geliştirmelere konu olacak arsalar, gayrimenkul projeleri ile para ve Tebliğ’de izin verilen sermaye piyasası araçlarına yer verilebilecektir. Yatırım yapıldığı tarih itibarıyla tamamlanmamış gayrimenkuller, tamamlanmalarını takip eden dönemlerde de portföyde yer almaya devam edebileceklerdir.
- Tapuda fon adına tescil edilmiş arsalar üzerinde, en geç üç yıl içerisinde gayrimenkul projesinin inşaatına başlanabilmesi için mevzuatın öngördüğü tüm yükümlülüklerin yerine getirilmiş olması gerekecektir.

ERYÜREKLİ

- Portföye dahil edilecek gayrimenkul projelerinin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması zorunlu olacaktır.
- Portföye dahil edilecek gayrimenkul projelerinin bina tamamlama sigortası, banka teminat mektubu, hakediş sistemi veya Sermaye Piyasası Kurulu (“**Kurul**”)’nca uygun görülecek nitelikteki yöntemlerden en az biriyle teminatlandırılmış olması zorunlu olacaktır.
- Fon portföylerine dahil olan nakit, yalnızca unvanında kısa vadeli veya para piyasası ibaresi bulunan yatırım fonları katılma payları, ters repo, Hazine Müsteşarlığı Varlık Kiralama Anonim Şirketi tarafından ihraç edilen kira sertifikaları, kamu borçlanma araçları, vadeli mevduat ve katılma hesaplarında değerlendirilebilecektir.
- Gayrimenkul projelerinin her türlü inşaat ve benzeri yapım işlerinin tarafların işlerden doğan karşılıklı hak ve yükümlülüklerini içeren bir sözleşme dahilinde nitelikleri Tebliğ’de belirtilen müteahhitlerce yapılması zorunlu olacaktır.
- Proje gayrimenkul yatırım fonları, maliki oldukları arsaların yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satış sözleşmesi imzaladığı kişilere ait arsalar veya kamu arsaları üzerinde gerçekleştirilen gayrimenkul projelerini portföylerine dahil edebilecekler, üst hakkı tesisi veya devam eden projelerden bağımsız bölüm satın almak suretiyle projelere yatırım yapabileceklerdir.

Proje gayrimenkul yatırım fonlarına ilişkin değişikliklere ek olarak getirilen, gayrimenkul yatırım fonlarının başvuru süreçlerinde sadeleşme adımlarını da kapsayan genel nitelikli değişiklikler aşağıda bilgilerinize sunulmaktadır:

- Gayrimenkul yatırım fonlarının katılma payları şemsiye fonlara bağlı olarak ihraç edilebilecektir.
- Kurucular nezdinde kurulacak yatırım komitesinde, Kurulun ilgili düzenlemelerinde belirtilen nitelikleri haiz bir gayrimenkul değerleme uzmanı yer alacaktır. Fonun yatırım komitesi üyeleri, aldıkları kararlarla sınırlı olmak üzere, fonun gayrimenkul portföyünün yönetiminden sorumlu olacaktır.

- Başvuru süreçlerinin sadeleştirilmesi amacıyla yatırımcı bilgi formları hazırlanması uygulaması kaldırılmış ve yatırımcı bilgi formları bilgilendirme dokümanları kapsamında çıkarılmıştır.
- Fonun kuruluş amacına bilgilendirme dokümanlarında yer verilmesi şartı Tebliğ ile kaldırılmıştır.
- Fonun kredi temini için içtüzük ve ihraç belgesinde hüküm bulunması şartı Tebliğ tarihi itibarı ile uygulanmayacaktır.
- Katılma payı iktisap edecek nitelikli yatırımcılar ile fon ihraç sözleşmesi imzalanacaktır.
- Fon ihraç sözleşmesinde yer alması gereken asgari unsurlar belirlenmiş, önceki dönemde yatırımcı bilgi formlarında bulunması öngörülen asgari şartlar ile birlikte asgari ihraç belgesi unsuru olmaktan çıkarılan birtakım hususlara bu sözleşmede yer verilmesi kararlaştırılmıştır.
- Fonun satış başlangıç tarihi ve dağıtım kanallarına ise ihraç belgesinde yer verilecektir.

Tebliğ'in yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla katılma payı ihraç etmiş ve portföyü proje gayrimenkul yatırım fonu niteliğine uygun olan fon kurucuları tarafından, tüm katılma payı sahipleri ile fon ihraç sözleşmesi imzalandığının beyan edilmesi şartıyla ilgili fonun unvanında "proje" ifadesine yer vermek amacıyla bilgilendirme dokümanı değişikliği yapılması talebiyle en geç bir ay içerisinde Kurula başvurulmalıdır.

Yine Tebliğ'in yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla katılma payı ihraç etmiş fonlar tarafından yatırımcılar ile fon ihraç sözleşmesi imzalanması ve ihraç belgesi için gerekli asgari unsurlara uyum sağlanabilmesi için 31 Aralık 2024 tarihine kadar geçiş süreci öngörülmüştür.

İLETİŞİM

Eryürekli Hukuk Bürosu
T: +90 212 365 9600
info@eryurekli.com

BU YAYIN HAKKINDA

Bu yayın ERYÜREKLİ tarafından müvekkillerine ve meslektaşlarına bir habercilik hizmeti olarak sunulmaktadır. Bu yayında verilen bilgiler, ele alınan konuların her yönünü kapsamak zorunda değildir ve hukuki tavsiye olarak yorumlanmamalıdır.

Bu yayında bilgi verilen konular hakkında herhangi bir sorunuz olması halinde, daha detaylı bilgi için lütfen avukatınızla veya ERYÜREKLİ ile iletişime geçiniz.