

Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapıldı

Temmuz 2024



Değerli Müvekkillerimiz, Meslektaşlarımız ve Çalışma Arkadaşlarımız,

Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3)'nde ("**Tebliğ**") Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-52.3.f) ("**Tebliğ Değişikliği**"), 17 Temmuz 2024 tarihli ve 32604 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak aynı tarihte yürürlüğe girdi. Uzun zamandır beklenen bu değişiklik ile gayrimenkul yatırım fonlarının ("**GYF**") konut üretimine katkı sağlayabilmeleri amacıyla bağımsız bölüm toplam brüt alanının yarısından fazlasının konut kullanımına ayrıldığı gayrimenkul projelerine yatırım yapmalarına imkân tanınması ve GYF başvuru süreçlerinin sadeleştirilmesi ve daha etkin şekilde yürütülebilmesi amaçlarıyla Tebliğ'in muhtelif maddelerinde değişiklikler yapılmıştır.

Tebliğ Değişikliği ile GYF'lere ilişkin getirilen temel değişiklikler ve yenilikler aşağıda özetlenmektedir.

1) GYF'lerin gayrimenkul projelerine yatırım yapması

Tebliğ Değişikliği ile getirilen en büyük yenilik; GYF'lerin münhasıran bağımsız bölüm toplam brüt alanının yarısından fazlasının konut kullanımına ayrılmış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarınca hazırlanacak bir rapor ile tespit edilen gayrimenkul projelerine yatırım yapabilmesine imkân tanınmış olmasıdır. Bu şekilde kurulacak olan fonlara ilişkin aşağıdaki esasların uygulanacağı da ayrıca hüküm altına alınmıştır:

- Kurulacak GYF'lerin unvanlarında "proje gayrimenkul yatırım fonu" ifadesine yer verilmesi;
- GYF portföyünün yalnızca (i) üzerinde proje geliştirilecek olan arsalar, gayrimenkul projeleri ile (ii) yalnızca unvanında kısa vadeli veya para piyasası ibaresi bulunan yatırım fonları katılma payları, ters repo, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı Varlık Kiralama Anonim Şirketi tarafından ihraç edilen kira sertifikaları, kamu borçlanma araçları, vadeli mevduat ve katılma hesaplarından oluşabileceği;
- Tebliğ Değişikliği ile birlikte proje gayrimenkul yatırım fonlarına, mevcut GYF'ler için öngörülen; (i) fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşmasına ve (ii) finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'inin yurtiçi gayrimenkul yatırımlarından oluşan anonim ortaklıkların paylarına, fon toplam değerinin en fazla %20'si oranında yatırım yapabilmesine ilişkin portföy sınırlamasının uygulanmayacağı;
- Portföyde bulunan nakit, yalnızca unvanında kısa vadeli veya para piyasası ibaresi bulunan yatırım fonları katılma payları, ters repo, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı Varlık Kiralama Anonim Şirketi

tarafından ihraç edilen kira sertifikaları, kamu borçlanma araçları, vadeli mevduat ve katılma hesaplarında değerlendirilebileceği;

- Proje gayrimenkul yatırım fonlarının kendi mülkiyetlerindeki arsaların yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere veya kamuya ait arsalar üzerinde gerçekleştirilen gayrimenkul projelerini portföylerine dahil edilebileceği ve üst hakkı tesis ettirmek veya devam eden projelerden konut niteliğindeki bağımsız bölümler satın almak suretiyle gayrimenkul projelerine yatırım yapabileceği;
- Proje gayrimenkul yatırım fonları adına tapuda fon adına tescil edilen arsalar üzerinde en geç 3 yıl içerisinde Tebliğ'de belirtilen şartları sağlayan gayrimenkul projelerinin inşaatına başlanması için tüm yasal gerekliliklerin yerine getirilmesi gerektiği;
- Proje gayrimenkul yatırım fonlarının taraf olacağı hasılat paylaşımlı sözleşmelerden doğan haklarının, sözleşmenin karşı tarafının Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası Anonim Şirketi, Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi ve Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketi, Türkiye Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı, Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olduğu durumlar hariç olmak üzere, ipotek, garanti, kefalet gibi teminata bağlanmış olmasının zorunlu olduğu ve teminatın ipotek, garanti veya kefalet olarak verilecek olması durumunda, söz konusu teminatların GYF'nin haklarını koruyacak nitelikte olduğunun tespitinden kurucunun bizzat kendisinin sorumlu olduğu;
- Portföye dahil edilecek projelere ilişkin tüm yasal izinlerin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatına başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak temin edilmiş ve bu durumun bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilmiş olması; ayrıca projenin bina tamamlama sigortası, banka teminat mektubu, hakediş sistemi veya Sermaye Piyasası Kurulu'nca uygun görülecek nitelikteki yöntemlerden en az biriyle teminatlandırılması gerektiği (*Proje gayrimenkul yatırım fonlarının taraf olacağı hasılat paylaşımlı sözleşmelerden doğan haklarının, sözleşmenin karşı tarafının Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası, Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi ve Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketi, Türkiye Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı, Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olduğu durumlarda bu madde de belirtilen teminat şartı aranmayacaktır.*);
- Portföye dahil edilecek gayrimenkul projelerine ilişkin her türlü inşaat işleri ile imalat, sondaj, tesisat, değiştirme, iyileştirme, yenileştirme, geliştirme, montaj ve benzeri yapım işlerinin tarafların inşaat işlerinden doğan karşılıklı hak ve yükümlülüklerini içeren bir sözleşme dahilinde müteahhitlerce yapılmasının zorunlu tutulacağı;
- Gayrimenkul projelerine ilişkin inşaat işlerini yapacak müteahhidin 2/3/2019 tarihli ve 30702 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Yapı Müteahhitlerinin Sınıflandırılması ve Kayıtlarının Tutulması Hakkında Yönetmelik"te tanımlanan A veya B grubu müteahhitlik yetki belgesine sahip olması gerektiği; ve
- Portföye alınabilecek varlıklar karşılığında katılma payı satışı ve iadesi Tebliğ'de yer alan hükümler çerçevesinde aynı olarak gerçekleştirilebileceği.

2) GYF'lerin, menkul kıymet yatırım fonları gibi şemsiye fona bağlı olarak ihraç edilebilmesi,

Tebliğ Değişikliği ile menkul yatırım fonlarında olduğu gibi GYF'lerin de şemsiye fon olarak kurulabilmesinin önü açılmıştır. Böylece, kurulacak her bir GYF için ayrı bir içtüzük oluşturmaksızın, yeni kurulacak GYF'nin katılma payları tek bir içtüzük altında, aynı ihraç belgesi düzenlenmesi şartıyla şemsiye fona bağlı olarak ihraç edilebilecektir.

3) Fon İhraç Sözleşmesi

Tebliğ Değişikliği ile birlikte, GYF ile yatırımcılar arasında bireysel veya toplu olarak akdedilecek fon ihraç sözleşmesi düzenleme altına alınmış ve böylece ihraç belgesinde sadeleştirmeye gidilmesi kapsamında,

yatırımcıların bilgilendirilmesine devam edilebilmesini teminen ihraç belgesinde yer alan unsurların bir kısmı fon ihraç sözleşmesine yansıtılmıştır.

GYF'nin katılma paylarının nitelikli yatırımcıya satışı öncesinde yatırımcılarla Tebliğ'de belirtilen asgari unsurları içeren fon ihraç sözleşmesinin imzalanması ve bu sözleşmenin bir örneğini ilgili fonun Kamuyu Aydınlatma Platformu sayfasında yayımlanması gerekeceği hususları düzenlenmiştir.

4) Geçici Madde

Tebliğ Değişikliği ile birlikte Tebliğ'e eklenen geçici madde 2 uyarınca;

Tebliğ Değişikliği'nin yürürlüğe girdiği 17 Temmuz 2024 tarihi itibarıyla Sermaye Piyasası Kurul kararına bağlanmamış olan mevcut başvurular, Tebliğ Değişikliği ile yürürlüğe giren değişiklikler dikkate alınarak sonuçlandırılacaktır.

Anılan hüküm ile ayrıca, Tebliğ Değişikliği'nin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla katılma payı ihraç etmiş ve portföyü proje gayrimenkul yatırım fonlarına uygun olan fonların 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 Tebliğ Değişikliği'nin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç bir ay içinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmasına imkan tanınmıştır.

Tebliğ Değişikliği'nin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla katılma payı ihraç etmiş olan fonlar tarafından; yatırımcılar ile fon ihraç sözleşmesi imzalaması ve fonun ihraç belgesinde yer alması gereken asgari unsurlara uyum sağlanabilmesi için 31 Aralık 2024 tarihine kadar süre verilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca uygun görülecek makul gerekçelerin varlığı halinde belirtilen süre, altı aya kadar uzatılması mümkündür.

5) Sonuç

Tebliğ Değişikliği ile birlikte fonlar için yeni bir dönem başladı. Yeni düzenlemeyle birlikte proje gayrimenkul yatırım fonlarının arzın artırılmasında katkı sağlaması ve gayrimenkul piyasasında potansiyel olarak yüksek getiri arayan ve belirli projelere yatırım yapmayı tercih eden yatırımcılar için cazip bir yatırım aracı olması beklenmektedir.



Ömer Çollak

Partner

ocollak@paksoy.av.tr



Ökkeş Şahan

Partner

osahan@paksoy.av.tr



Melis Gençol

Avukat

mgencol@paksoy.av.tr

Bu not sadece bilgilendirme amaçlı olup hukuki görüş içermemektedir. Bu bilgi notundaki konulara ilişkin bir sorunuz olması halinde lütfen bizi arayınız. Tüm hakları saklıdır.

Paksoy Ortak Avukat Bürosu, yerli ve yabancı yatırımcılara Türkiye'de hukuki danışmanlık ve avukatlık hizmeti sağlamak üzere ortak girişimler, şirket birleşme ve satın almaları, rekabet hukuku, gayrimenkul yatırımları, banka ve finans hukuku, enerji mevzuatı, alt yapı yatırımları, ticari ve idari davalar, iş davaları ve vergi uyuşmazlıkları gibi geniş bir yelpazede faaliyet gösteren yerel avukatlık firmasıdır.