

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Tanıtım Rehberi

1) Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen gayrimenkul yatırım ortaklıkları gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı projelere ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak suretiyle faaliyet gösteren özel bir portföy yönetim şirketi tipidir.

2) Gayrimenkul yatırım ortaklıkları ne iş yapar?

Gayrimenkul yatırım ortaklığının amaçlarını temelde

- Getiri potansiyeli yüksek gayrimenkullere yatırım yapmak,
- Gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak,
- Portföyündeki gayrimenkullerden kira geliri elde etmek,
- Gayrimenkul alım satım kazançları elde etmek

olarak sıralayabiliriz.

Portföyündeki gayrimenkullerin alım satımından kar sağlayan gayrimenkul yatırım ortaklığı, yıl sonunda bu karı ortaklarına temettü olarak dağıtmakta ve gayrimenkul gelirini ortaklarına aktarmaktadır. Böylece gayrimenkul yatırım ortaklığının paylarını satın alarak ortak olan bir yatırımcı, yüksek getirili gayrimenkullerin gelirlerinden dolayı olarak yararlanmış olmaktadır. Gayrimenkul yatırım ortaklığı sisteminde, likiditesi daha düşük olan gayrimenkulün kendisinden ziyade, ona yatırım yapan bir şirketin paylarının satın alınması, gayrimenkul yatırımının likidite edilmesi sorununu ortadan kaldırmaktadır.

Buna ilaveten, devletin konut ve gayrimenkul sorununu kamusal bir olgu olarak algılaması neticesinde uygulanan vergi teşvikleri, gayrimenkul finansmanında gayrimenkul yatırım ortaklığı modelini cazip hale getirmektedir. Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı yatırımların, yatırımcılar için psikolojik bir güven unsuru oluşturduğu da inkar edilemeyecek bir gerçektir. Ayrıca, çeşitlendirme yoluyla riskin dağıtılması da yatırımcılar için gayrimenkul yatırım ortaklıklarını cazip kılan önemli bir diğer unsurdur.

Öte yandan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının faaliyetleri belli sınırlamalara tabidir. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları sadece gayrimenkule dayalı portföy işletmeciliği faaliyeti kapsamında faaliyet gösterebilirler. Bunun doğal bir sonucu olarak, gayrimenkul yatırım ortaklıkları aktiflerinde makine ve ekipman bulunduramazlar. Ayrıca, inşaatını başka şirketlerin gerçekleştirdiği projelere finansman sağlamak dışında inşaat yapamaz ve proje yürütemezler.

3) Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ekonomiye katkısı nedir?

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, iş merkezleri veya alışveriş merkezleri gibi büyük ölçekli gayrimenkul projelerinin finansmanına kaynak sağlar. Şirketlerin bu tür büyük projeleri gerçekleştirmesi için önemli ölçüde finansman yükünü üstlenmesi gerekir. Bu durum, çoğu kez kendi özkaynakları yetersiz olan şirketler için faiz yükü anlamına gelen kredi yoluyla finansman demektir. Ayrıca, şirketin özkaynakları yeterli olsa bile, bir özkaynak maliyeti söz konusudur. Halbuki bu tür projeler, halktan gayrimenkul yatırım ortaklığı payları karşılığında toplanacak paralarla finanse edilebilir. Böylelikle, şirketin finansman yükü büyük ölçüde hafiflemiş olur.

4) Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırımcılara ne gibi avantajlar sağlar?

Yatırımcılar gayrimenkul yatırım ortaklığı paylarını borsada satabilmenin yanında, paylara ilişkin borsada oluşan fiyat dalgalanmalarından da yararlanırlar. Ayrıca, şirket portföyü gayrimenkul alanında uzman kişiler tarafından yönetildiğinden, herhangi bir kişinin kendi başına yatırım yapmasından daha etkin sonuçlar elde edilebilmektedir.

Bu şirketlere yatırım yapan yatırımcıların bir kısmının da uluslararası kuruluşlar olduğu görülmektedir. Bu kuruluşlar, gelişmekte olan ülkelerdeki gayrimenkul getirilerinden faydalanmak amacıyla, organize bir şekilde işleyen ikincil piyasalarda işlem gören gayrimenkul yatırım ortaklığı paylarını almayı, doğrudan gayrimenkul yatırımına tercih etmektedirler.

5) Gayrimenkul yatırım ortaklığına ortak olmanın yatırımcılara sağladığı haklar nelerdir?

Bir gayrimenkul yatırım ortaklığının paylarına yatırım yapan yatırımcı, kaynağı Türk Ticaret Kanunu olan aşağıda sıralanan haklara sahip olmaktadır.

- Ortaklığın elde ettiği kardan payına düşen kısmını alma hakkı,
- Ortaklığın tasfiyesi halinde tasfiye payı hakkı,
- Ortaklığın kendi kaynaklarından yapacağı sermaye artırımını nedeniyle çıkaracağı paylarını bedelsiz olarak alma hakkı,
- Ortaklığın sermaye artırımında yeni payları edinmede öncelik (rüşhan) hakkı,
- Genel kurul toplantılarına katılma, konuşma ve öneride bulunma hakkı,
- Genel kurul toplantılarında oy kullanma hakkı,
- Ortaklığın faaliyetleri ve hesapları hakkında bilgi alma, inceleme ve denetleme hakkı.

6) Yatırımcılar gayrimenkul yatırım ortaklıklarına nasıl yatırım yapabilir?

Gayrimenkul yatırım ortaklığı paylarına yatırım yapmak isteyen yatırımcılar, borsada işlem yapmaya yetkili bir aracı kuruluşa talimat vererek diledikleri gayrimenkul yatırım ortaklığının paylarını satın alabilirler.

7) Yatırımcılar gayrimenkul yatırım ortaklığının paylarına yatırım yaparken nelere dikkat etmelidirler?

Yatırımcılar yatırım yapılması düşünülen gayrimenkul yatırım ortaklığının karlılık durumunu, finansman yapısını, faaliyetleri ve yatırımları hakkında bilgileri şirketin faaliyet raporlarından ve finansal tablolarından izlemelidirler. Ayrıca yatırımcılar şirketin sermaye, yönetim, finansal yapısı ve faaliyetleri hakkında şirket tarafından borsaya bildirilen açıklamaları da yakından takip etmelidirler.

8) Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının türleri nelerdir?

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları;

- Bir alışveriş merkezi gibi belirli bir projeyi gerçekleştirmek amacıyla süreli,
- Turizm ve sağlık gibi belirli alanlarda yatırım yapmak amacıyla süreli veya süresiz,
- Belirli bir proje veya yatırım alanına yatırım yapmak gibi amaçlarında bir sınırlama olmaksızın, süreli veya süresiz

olarak kurulabilir.

9) Gayrimenkul yatırım ortaklığının organizasyonunda temel olarak kimler yer alır?

Müteahhit: Gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyünde yer alan gayrimenkul projelerinin inşaat işlerini gerçekleştirmeyi taahhüt eden gerçek ya da tüzel kişilerdir.

İşletmeci Şirket: Ortaklığın mülkiyetinde bulunan veya kiralamış olduğu otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süpermarketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari amaçla işleten şirketlerdir.

Danışman Şirket: Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, proje geliştirme ve kontrol hizmetleri de dahil olmak üzere, ortaklık portföyünün geliştirilmesi ve alternatif yatırım imkanlarının araştırılmasına yönelik bu işlerde uzmanlaşmış şirketlerden danışmanlık hizmeti alabilirler.

Gayrimenkul Değerleme Şirketi: Ortaklık portföyünde yer alan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların rayiç değerlerini ve kira rayiçlerini tespit etmek konusunda hizmet veren şirketlerdir.

10) Gayrimenkul değerlendirme hizmeti neleri kapsar?

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları aşağıda sayılan işlemler için Sermaye Piyasası Kurulu tarafından listeye alınmış bağımsız bir gayrimenkul değerlendirme şirketine, işleme konu olan varlıkların ve hakların değerlerini ve rayiç kira bedellerini tespit ettirmekle yükümlüdürler.

- Portföyde yer alan gayrimenkullerin, hakların ve gayrimenkule dayalı projelerin alım veya satımı,
- Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi,
- Kiraya verilmek üzere gayrimenkul kiralanması,
- Portföyde yer alan gayrimenkullerden kiraya verilenlerin kira sözleşmelerinin yenilenmesi veya uzatılması,
- Gayrimenkul ipoteği kabul edilmesi,
- Gayrimenkule dayalı projelerin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uyulduğunun ve gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğunun tespit edilmesi,
- Ortaklık portföyünde yer alan ve yıl içinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti,
- Ortaklığa aynı sermaye konulması.

Ayrıca, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföylerinde yer alan varlıkları belirli dönemlerde de gayrimenkul değerlendirme şirketleri aracılığıyla değerlendirme işlemine tabi tutarlar. Böylece, değerlendirme günündeki gayrimenkullerin rayiç değeri, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne yansıtılır. Bu değerlendirme sonuçları, şirketin finansal tabloları ile birlikte belirli dönemlerde ilan edilir ve yatırımcıların şirketin gerçek değeri hakkında bilgi sahibi olmaları sağlanır.

11) Gayrimenkul yatırım ortaklıkları nasıl kurulur?

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları,

- Türk Ticaret Kanunu çerçevesinde yeni bir anonim şirket olarak kurulabilirler.
- Daha önce başka amaçla kurulmuş şirketlerin esas sözleşmelerini Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine uygun olarak değiştirerek gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesi suretiyle de oluşturulabilirler.

Her iki şekilde de gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kuruluşunun Kurul'ca uygun görülmesi gereklidir. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygun görülmesi halinde, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'na kuruluş izni için başvurulur. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, Bakanlığın

kuruluş iznini vermesinin ardından kuruluşun tescilini takiben, yatırılan sermayeyi kullanarak şirket portföyünü oluşturmaya başlarlar.

12) Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının paylarının halka arzı nasıl gerçekleşir?

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları için sahip oldukları ödenmiş sermaye tutarlarına göre farklı halka arz süreleri öngörülmüştür. Bu kapsamda gayrimenkul yatırım ortaklıklarından,

- Ödenmiş sermayeleri 50 milyon YTL'den az olanların, kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden bir yıl içinde,
- Ödenmiş sermayeleri 50 milyon YTL ve üzerinde olup 100 milyon YTL'den az olanların, kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden üç yıl içinde,
- Ödenmiş sermayeleri 100 milyon YTL ve daha fazla olanların, kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden beş yıl içinde

faaliyetlerin yürütülebilmesi için gerekli olan mekan, donanım ve personeli temin etmeleri ve organizasyonu kurmaları ve buna ek olarak ödenmiş sermayelerinin asgari % 49'unu halka arz etmek üzere Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurmaları zorunludur. Kurul kaydına alınması uygun görülen gayrimenkul yatırım ortaklığı payları, gerekli ilan ve duyuru sürelerinden sonra satış yerlerinde halka arz edilir.

13) Bir gayrimenkul yatırım ortaklığına ait temel bilgilere hangi kaynaklardan ulaşılabilir?

Yatırımcılar, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının paylarının halka arzı sırasında ve sonrasında ihtiyaç duydukları bilgileri aşağıdaki belgelerden elde edebilirler. Bu bilgi ve belgelere gayrimenkul yatırım ortaklıklarının web sitelerinde yer alan "sürekli bilgilendirme formları"ndan da ulaşılabilir.

Esas Sözleşme: Şirketin kuruluşuna ilişkin olarak Türk Ticaret Kanunu çerçevesinde düzenlenen ve şirketin ticaret unvanı, amacı, faaliyet konusu, süresi, yetkili organları gibi konuları içeren bir belgedir. Şirket esas sözleşmenin tescili ile tüzel kişilik kazanır.

İzahname: Halka arzda şirket paylarını satın almak suretiyle şirkete ortak olacak yatırımcılara şirketin amacı, süresi, ticaret ünvanı, tescil tarihi ve numarası, halka arz edilecek payların tutarı ve oranı, şirketin faaliyet ve yatırımları, şirketin finansal tabloları, imtiyazlı paylar gibi konularda bilgi vermeyi amaçlayan bir kamuyu aydınlatma aracıdır.

Sirküler: Şirket paylarını satın almak suretiyle şirkete ortak olacak yatırımcıların halka arza çağırılması amacıyla yayınlanan bir duyurudur. Bu duyuruda izahnamenin ilan edildiği gazetelerin numara ve tarihlerinin gösterilmesi gereklidir.

Üç Aylık Portföy Tabloları: Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, üç aylık dönemler itibariyle portföylerindeki varlıklara ve bunların maliyet bedelleri ile en son tarihli değerlendirme raporunda belirtilen rayiç değerlerine ilişkin olarak, esasları Kurulca belirlenen portföy tablosunu düzenlerler ve üç aylık dönem sonunu takip eden altı iş günü içerisinde Kurula ve ortaklık paylarının işlem gördüğü Borsa'ya gönderirler. Yatırımcılar bu tabloların yayınlandığı Borsa bülteninden yatırım yaptıkları gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföy yapısı ve portföydeki varlıkların değeri hakkında bilgi edinebilirler.

Üç Aylık Rapor: Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, asgari olarak, son üç aylık döneme ilişkin gelişmeleri özetleyen ve Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan faaliyet raporunu, ortaklığın ilgili döneme ait portföy tablosunu, portföyde yer alan varlıklara ilişkin bilgileri, varsa projelere ilişkin mevcut durumunu, tamamlanma oranı ve süresini, öngörülerin gerçekleşme durumunu, ortaklığın sorunlarını, ortaklığın bir önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmış üç aylık bilanço ve gelir tablolarını içeren üç aylık raporları Kurul standartlarına uygun şekilde hazırlamak ve Kurul'a göndermek zorundadırlar. Söz konusu rapor aynı zamanda ortaklık merkezinde ve internet sitesinde yatırımcıların incelemesi için hazır bulundurulur. Ayrıca talep etmeleri halinde ortaklara da gönderilir.

14) Yatırımcılar gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ait finansal bilgileri nasıl elde edebilir?

Payları borsada işlem gören her şirket gibi gayrimenkul yatırım ortaklıkları da, yıllık ve ara dönem mali tablolarını Kurula ve borsaya bildirirler. Konsolide olmayan yıllık mali tablo düzenleyen işletmeler, hesap dönemlerinin bitimini izleyen on hafta içinde yıllık mali tabloları

ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporlarını Kurula ve ilgili borsaya gönderirler. Konsolide olmayan ara dönem mali tablosu hazırlayan işletmeler; bağımsız denetimden geçmiş ara dönem mali tablolarını bağımsız denetim raporlarıyla birlikte ilgili ara dönemi izleyen altı hafta içinde, bağımsız denetimden geçmemiş ara dönem mali tablolarını ise ilgili ara dönemi izleyen dört hafta içinde Kurula ve paylarının işlem gördüğü borsalara gönderirler.

Konsolide yıllık ve ara dönem mali tabloların Kurula ve ilgili borsaya bildiri mi, yukarıda öngörülen bildirim süresinin son gününden itibaren dört hafta içinde yapılır. Ayrıca ilk defa mali tablo düzenlenmesi durumunda, Kurula ve borsaya bildirim sürelerine ayrıca iki hafta daha ilave edilir.

Bunun dışında, gayrimenkul yatırım ortaklıkları yıllık mali tablolarını her yıl olağan genel kurul toplantılarını izleyen 30 gün içinde Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlatmak zorundadır. Ancak genel kurul yapılsın yapılmı şın, bu ilan en geç yıllık hesap döneminin bitimini izleyen altıncı ayın sonunda yapılır.

15) Gayrimenkul yatırım ortaklığı bağımsız denetim kapsamında mıdır?

Gayrimenkul yatırım ortaklığı, paylarının halka arz edildiği hesap dönemi itibariyle sürekli bağımsız denetime tabidir. Bunun sonucu olarak şirketin 6. ve 12. ay sonu itibariyle finansal tabloları, Kurul tarafından listeye alınmış bir bağımsız denetim kuruluşu tarafından denetlenmektedir.

16) Gayrimenkul yatırım ortaklıkları neler yapabilir?

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları genel olarak aşağıda belirtilen maddeler kapsamında faaliyet gösterirler. Bu kapsamda gayrimenkul yatırım ortaklıkları;

- Ortaklık portföyünü oluştururlar.
- Gerektiğinde portföyde değişiklikler yaparlar.
- Ortaklık portföyünü çeşitlendirerek yatırım riskini en aza indirecek şekilde dağıtırlar.

- Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı işlemler ve menkul kıymetler hakkındaki gelişmeleri sürekli olarak izleyerek ortaklık portföyünün yönetimine ilişkin gerekli tedbirleri alırlar.
- Portföyün değerini korumaya ve artırmaya yönelik araştırmalar yapar veya yaptırırlar.
- Ortaklık portföyünü oluşturan veya portföye alınması planlanan varlıklar hakkında gerekli hukuki şartların sağlanıp sağlanmadığını araştırabilir ve bu hususta gerekli raporların hazırlanmasını temin ederler.
- Portföydeki varlıkların değerinin tespitine ilişkin raporların hazırlanmasını temin ederler.
- Portföy dışardan danışmanlık ve/veya portföy yönetimi hizmeti alınması suretiyle yönetiliyorsa ilgili kuruluşların faaliyetlerinin mevzuat ve sözleşme hükümlerine uygunluğunu izlemek üzere gerekli organizasyonu oluştururlar.
- Kendilerine yüklenilen diğer görevleri ve yürütülmesine izin verilen diğer faaliyetleri gerçekleştirirler.

17) Gayrimenkul yatırım ortaklıkları neler yapamaz?

- Bankalar Kanunu'nda tanımlandığı üzere mevduat toplayamazlar ve mevduat toplama sonucunu verecek iş ve işlemler yapamazlar.
- Ticari, sınai veya zirai faaliyetlerde bulunamazlar.
- İzin verilen yatırım alanları ile sınırlı olmak üzere, kendi adına portföy işletmeciliği faaliyeti dışında sermaye piyasası faaliyetinde bulunamazlar.
- Hiçbir şekilde gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez ve bu amaçla personel ve ekipman edinemezler.
- Başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremezler.
- Mevzuatta izin verilen faaliyetler hariç olmak üzere hiçbir surette otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemezler.

18) Gayrimenkul yatırım ortaklıkları hangi varlıklara yatırım yapabilirler?

- Sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir, borsa para piyasası ve ters repo işlemi yapabilir, Türk Lirası veya yabancı para cinsinden vadesiz ve vadeli mevduat hesabı açtırabilirler.
- Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek maksadıyla ofis, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkulleri satın alabilir ve satabilirler. Otel, hastane veya buna benzer faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilirler.
- Alım satım kârı elde etmek veya kat irtifakı tesisi suretiyle proje geliştirmek maksadıyla arsa ve arazileri alabilirler.
- Üzerlerinde proje geliştirilmesi maksadıyla üst hakkı tesis edilen gayrimenkulleri mülkiyetini edindikten sonra kazanç elde etmek amacıyla satabilirler.
- Tapu kütüğüne şerh edilmiş gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi akdedilen gayrimenkulleri kazanç elde etmek amacıyla satabilirler.
- İlgili mevzuat uyarınca öngörülen tüm şartları sağlayan gayrimenkule dayalı projelere, gayrimenkul geliştirme kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla yatırım yapabilirler.
- Gayrimenkuller üzerinde intifa hakkı kurabilir ve bu hakkı kullanabilirler, devre mülk irtifakı kurabilirler, sahip oldukları arsalar üzerinde ticari kâr elde etmek maksadıyla üst hakkı yükümlüsü olabilirler.
- Özel düzenlemeler saklı kalmak kaydıyla Yap-İşlet-Devret modeliyle geliştirilecek projeleri, ilgili mevzuatta öngörülen şartların sağlanması koşuluyla, kendisi veya başkaları lehine üst hakkı tesis ettirmek suretiyle gerçekleştirebilirler.
- Kurulca uygun görülecek nitelikte teminata bağlanmış olmak kaydıyla, mülkiyetini edinme amacı olmaksızın veya kat irtifakı tesis edilmeksizin, ilgili mevzuatta öngörülen şartların sağlanması koşuluyla, gayrimenkule dayalı projelere sözleşme hükümleri çerçevesinde yatırım yapabilirler.
- İlgili mevzuatta öngörülen şartların sağlanması koşuluyla, gayrimenkule dayalı projelere, müştereken malik olanların aralarındaki sözleşmede ortaklığın payına

düşen kısım üzerindeki tasarrufuna ilişkin bir sınırlama olmaması şartıyla kat irtifakı tesisi yoluyla müştereken yatırım yapabilirler.

- Mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkulleri alıp satabilirler.
- Faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olmak kaydıyla yurt dışında kurulu şirketlere ve gayrimenkule dayalı olmak kaydıyla yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilirler.
- Özel sözleşme hükümleri müsait olmak kaydıyla, kira geliri elde etmek amacıyla üçüncü şahıslardan gayrimenkul kiralayabilirler ve bunları tekrar kiraya verebilirler,
- Risklere karşı korunmak amacıyla swap ve forward işlemler yapabilirler, opsiyon yazabilirler, mala dayalı olanlar hariç vadeli işlem sözleşmeleri alabilirler.

19) Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının yatırımlarına ilişkin ne gibi kısıtlamalar vardır?

- Hiç bir şekilde hisse senetlerini satın aldıkları ortaklıkların sermayesine ve yönetimlerine hakim olma amacı güdemez ve bu yüzden hiç bir ortaklıkta sermaye veya oy haklarının %5 inden fazlasına sahip olamazlar.
- Altın ve kıymetli madenlere yatırım yapamazlar,
- Sermaye piyasası araçlarının alım satımlarının Borsa kanalıyla yapılması zorunludur. Bu yüzden, Borsa'da veya Borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen sermaye piyasası araçlarına yatırım yapamazlar.
- Mala dayalı vadeli işlem sözleşmelerine veya mala yatırım yapamazlar.
- Menkul kıymetleri açığa satamazlar.
- Ödünç menkul kıymet işlemi yapamazlar.
- Türev araçları kullanarak korunma amacını aşan işlemler yapamazlar.
- Kanunen ödemekle yükümlü oldukları vergi, harç ve benzeri diğer giderler hariç olmak üzere varlıkların portföye alımı ve portföyden satımı sırasında varlık değerinin % 3'ünü aşan komisyon ücreti ve benzeri giderler yapamazlar.
- Devredilebilmesi hususunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar.
- Sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamazlar.

20) Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerine ilişkin ne gibi sınırlamalar vardır?

- Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı haklara ve gayrimenkul projelerine portföy değerlerinin en az % 50'si oranında yatırım yapmak zorundadırlar.¹
- Sermaye piyasası araçları, ters repo ve borsa para piyasası işlemleri ile iştiraklerin tamamına en fazla portföy değerlerinin % 50'si oranında, bu varlıklar içerisinde yer alan yatırım amaçlı Türk Lirası veya yabancı para cinsinden vadesiz ve vadeli mevduata ise en fazla portföy değerlerinin % 10'u oranında yatırım yapabilirler.
- Yabancı gayrimenkullere ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına portföy değerinin en çok % 49'u oranında yatırım yapabilirler.
- Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı portföy değerinin %10'unu aşamaz.
- Belirli alanlarda faaliyet göstermek veya belirli projelere yatırım yapmak üzere kurulan ortaklıkların portföylerinin en az %75'inin, unvanlarında ve/veya esas sözleşmelerinde belirtilen varlıklardan oluşması zorunludur.
- Genel amaçlı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerini sektör, bölge ve gayrimenkul bazında çeşitlendirmeleri ve uzun vadeli yönetmeleri esastır.

21) Gayrimenkul yatırım ortaklıkları başka neler yapabilirler?

Teminat Verebilme

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından, kat karşılığı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arazilerin sahiplerince ortaklığa bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık

¹ Hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları son üç aylık portföy tablosuna göre portföyde asgari % 50 oranında gayrimenkul, gayrimenkule dayalı hak ve gayrimenkul projesi bulundurma şartını sağlayamayan gayrimenkul yatırım ortaklıkları Kurul'a başvuruda bulunurlar. Kurul yapacağı değerlendirmede bir defaya mahsus olmak üzere ortaklığa bir yıl süre tanıyabilir. Ancak, ortaklıklar Kurul tarafından verilen bu süre sonunda da asgari % 50 oranını sağlayamazlarsa, sürenin bitiminden itibaren en geç bir ay içinde esas sözleşme hükümlerini gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetini kapsamayacak şekilde değiştirmek üzere Kurula başvurmakla yükümlüdürler.

lehine üst hakkı tesis edilmesi halinde, projenin teminatı olarak arazi sahibi lehine ipotek veya sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir.

Borçlanma

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, kısa süreli fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetlerini karşılamak amacıyla hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları son üç aylık portföy tablosunda yer alan net aktif değerlerinin üç katı kadar kredi kullanabilirler ve sermaye piyasası mevzuatındaki sınırlamalar dahilinde borçlanma senedi ihraç edebilirler.

Varlığa Dayalı Menkul Kıymet İhracı

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, portföydeki gayrimenkullerin satış veya satış vaadi sözleşmeleri ile satışından kaynaklanan senetli alacaklarına dayalı olarak Kurul düzenlemeleri çerçevesinde, varlığa dayalı menkul kıymet ihraç edebilirler.

İştirak

Ortaklıklar sadece

- İşletmeciler şirketlere,
- Diğer gayrimenkul yatırım ortaklıklarına,
- Yap-işlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketlere,
- Belirli gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere ,
- İktisap tarihinde portföye alınması planlanan gayrimenkulün ekspertiz değeri bilanço aktifinin en az % 75'ini oluşturan Türkiye'de kurulu şirketlere

iştirak edebilirler. Ancak ortaklıklar tarafından işletmeci şirketlere yapılacak iştirak, ortaklıkların hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları son üç aylık portföy tablosunda yer alan portföy değerlerinin % 10'undan fazla olamaz.

22) Gayrimenkul yatırım ortaklıkları nasıl vergilendiriliyor?

	2005 Yılı Kazançlarında Vergileme	01.01.2006- 22.07.2006 Tarihleri Arasındaki Kazançlarda Vergileme	23.07.2006 Tarihi Sonrası Kazançlarda Vergileme
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO)	Portföy işletmeciliği kazançları kurumlar vergisinden istisnadır.	Portföy işletmeciliği kazançları kurumlar vergisinden istisnadır.	Portföy işletmeciliği kazançları kurumlar vergisinden istisnadır.
	Portföy işletmeciliği kazançları üzerinden tevkifat oranı %0'dır.	Portföye yapılan menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı alım satım bedelleri arasındaki fark üzerinden %15 oranında tevkifat yapılır.	Portföye yapılan menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı alım satım bedelleri arasındaki fark üzerinden %10 oranında tevkifat yapılır.