

Gönderilen Kurumlar
Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı, Ankara

17.07.2013

Konu : Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliğ Taslağı ile ilgili görüşlerimizin sunulması hakkındadır.

Öncelikle belirtmek isteriz ki, kurumunuz tarafından yayınlanarak kamuoyunun görüşlerine sunulan ve sektör derneği olarak GYODER'den de görüş talebinde bulunulan Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliğ Taslağı (bundan sonra "Tebliğ Taslağı" olarak anılacaktır) ile uygulamasına geçileceğini umduğumuz Gayrimenkul Fonları son 10 yılda büyük bir hızla gelişen ve önümüzdeki dönemde de gerek yurtiçi ve gerekse de yurtdışı yatırımcıların ilgisi ile büyüme potansiyeli çok yüksek olan ülkemiz gayrimenkul sektörünün öteden beri ihtiyaç duyduğu çok önemli bir yatırım enstrümanıdır. Bu konuda atılacak olan tüm adımların sektöre ve dolayısı ile ülkemize çok önemli katkılar sağlayacağına inanıyor ve bu nedenle de söz konusu düzenlemenin sektör ihtiyaçlarını azami seviyede karşılayacak şekilde oluşturulması için dernek olarak elimizden gelen tüm katkıyı sağlamayı arzu ve taahhüt ediyoruz.

Kamuoyunun görüşüne açılan Tebliğ Taslağı ile ilgili görüşlerimiz maddeler halinde aşağıda yer almaktadır:

- 1.) Tebliğ Taslağı'nda düzenlemesi yapılan fon katılma paylarının sadece "nitelikli yatırımcılara" satılabilecek olması, söz konusu katılma belgelerinin halka arzının mümkün olmaması, dolayısı ile gayrimenkul yatırım fonlarının katılma belgelerinin geniş halk kitleleri yerine sadece bu konuda bilgi sahibi sınırlı sayıdaki yatırımcıya satılacak olması nedenleri ile Tebliğ Taslağı'nda pek çok maddede geçen Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yapılacak açıklamalara gerek olmadığını düşünmekteyiz. Bu nedenle Tebliğ Taslağı'nın **11, 23 ve 30. maddelerinde** geçen KAP'a ilişkin hükümlerin çıkarılmasının yararlı olacağını düşünmekteyiz.
- 2.) Tebliğ Taslağı'nın **12. Maddesinde** düzenlenmiş bulunan fonun katılma belgesi ihracı başvurusu için belirlenmiş olan 1 yıllık sürenin yeterli olabileceğini düşünmekle birlikte bu süre içinde söz konusu başvurunun yapılmasına engel olacak makul gerekçelerin (örneğin ülke ya da dünya ekonomisindeki önemli dalgalanmaların) ortaya çıkması halinde Kurulunuzca ek süre verilebilmesine yönelik bir yetkinin bulunmasının yararlı olacağı düşünülmektedir.
- 3.) Yine yukarıda belirttiğimiz gerekçelerle Tebliğ Taslağı'nın **16/6. Maddesinde** belirtilen 1 yıllık azami erteleme süresine ilişkin ifadenin çıkarılarak Kurulunuza gerekli durumlarda daha uzun süre erteleme hakkı verilmesinin gerekli olacağı düşünülmektedir.
- 4.) Tebliğ Taslağı'nın **17/1. Maddesinde** yer alan "halka arz" ibaresinin "nitelikli yatırımcılara satış" şeklinde değiştirilmesinin doğru olacağı düşünülmektedir.
- 5.) Yine aynı maddede (**17/1. Madde**) tanınmış olan 1 yıllık sürenin söz konusu Fon portföyünün gayrimenkul ve buna bağlı hak ve projelerden oluşacak olması nedeniyle yeterli olamayabileceğini düşünmekteyiz. Bu nedenle aynı maddeye söz konusu sürenin Kurulunuzca uzatılabileceğine ilişkin bir ibarenin koyulmasının yararlı olacağını düşünmekteyiz.

6.) Fon kurucusu ve/veya yöneticisinin yapabileceği işlemlerin sıralandığı Taslak Tebliğin “Gayrimenkul Yatırım Faaliyetleri” başlığını taşıyan **18. Maddesinde** yer alan sınırlamaların söz konusu fonun geniş kitlelere arz edilmeden sadece nitelikli yatırımcılara satılacak olması ve nitelikli yatırımcıların da nitelikleri gereği yatırım yapacakları söz konusu fonla ilgili gerekli detaylara hakim olacakları konusunun göz önüne alınarak tekrar gözden geçirilmesinin ve hem kuruculara hem de yatırımcılara “ticari” icaplara uygun bir hareket serbestisinin sağlanmasının, söz konusu fonların gelişimi açısından yararlı olacağını düşünmekteyiz.

Madde ile ilgili bu genel yaklaşımın ötesinde özellikle **18. Maddenin “c” bendinde** yer alan sınırlamanın kaldırılmasının, özellikle “sorunlu” varlıklara (distressed assets) yatırım yapma eğiliminde olan uluslararası yatırımcılar için gerekli olacağını; öte yandan bu sınırlamanın kaldırılmasının bu tür sıkıntılar yaşayan ancak üzerinde gerçekten verimli projeler gerçekleştirilebilecek gayrimenkullerin ekonomiye kazandırılması açısından da yararlı olacağını düşünmekteyiz.

7.) Taslak Tebliğin “Fon portföyüne ilişkin sınırlamalar” başlıklı **19/1-b maddesinde** yer alan ve riskin dağıtılması prensibi çerçevesinde öngörüldüğünü düşündüğümüz önemli sınırlamanın söz konusu fon katılma belgelerinin “nitelikli yatırımcılara” satılacak olması ve dolayısı ile söz konusu yatırımcıların tercih edeceği yatırım alanlarına hiçbir sınırlama olmaksızın yatırım yapılmasının mümkün kılınması amacıyla kaldırılmasının yararlı olacağını düşünmekteyiz.

8.) Yine **19. Maddenin 2. Fıkrasının “c” bendinde** yer alan sınırlamanın “gayrimenkule ya da gayrimenkul projesine dayalı borçlanma araçları dışındaki borçlanma araçlarını” kapsayacak şekilde düzenlenmesinin, sektöre ilişkin kira sertifikası, gayrimenkul sertifikası gibi finansal enstrümanların kullanımını teşvik etmesi açısından yararlı olacağını düşünmekteyiz. Bu şekilde fon gerekli gördüğü takdirde %5’lik sınırlamaya tabi olmaksızın bu tür borçlanma araçlarına sahip olabilmelidir.

9.) Taslak Tebliğin **19/3. Maddesinde** yer alan sınırlamanın gayrimenkul ticareti ve/veya kiralaması ile uğraşan ihraççılar için geçerli olmamasını, dolayısı ile Fonun gerekli gördüğü hallerde gayrimenkul şirketlerine de yatırım yapabilmesine imkan tanınmasının yararlı olacağını düşünmekteyiz.

10.) Taslak Tebliğin yine **19. Maddesinin 6. Fıkrasında** yer alan %1’lik “tek banka” sınırlamasının ana amacı gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı hak ve projelere yatırım yapmak olan fonların pek çok banka ile ilişki kurmasına ve bunların günlük bazda kontrol ve yönetimi için gereksiz zaman harcanmasına yol açacak olması nedeniyle kaldırılmasının doğru olacağını düşünmekteyiz.

Saygılarımla,

Aziz TORUN

GYODER
Yönetim Kurulu Başkanı