

SERMAYE PİYASASI MEVZUATINDA “PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI” TANIMLANDI (GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ DEĞİŞTİRİLDİ)

Sermaye Piyasası Kurulunca, (SPK) 17/07/2024 tarih ve 32604 sayılı Resmî Gazete’de “III-53.3.f sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ” (Tebliğ) yayımlanmıştır. Yayımlanmasında yürürlüğe giren Tebliğ değişikliği ile Gayrimenkul Yatırım Fonlarının (GYF) münhasıran ağırlığı konut nitelikli bağımsız bölümlerden oluşacak projelere de yatırım yapabilmesine imkân sağlanmış, sermaye piyasası mevzuatı dahilinde “Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu” tanımlanmıştır.

Tebliğ değişikliği ile 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 yapmak üzere fon kurulması mümkün hale gelmiş, bu şekilde kurulacak fonların unvanlarında “Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu” ifadesine yer verilmesi zorunlu tutulmuştur.

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 zorunlu tutulmuştur.

Proje GYF’lerin, portföylerine dahil edilecek gayrimenkul projelerinin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatına başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması; ayrıca projenin bina tamamlama sigortası, banka teminat mektubu, hakediş sistemi veya SPK tarafından uygun görülecek nitelikteki yöntemlerden en az biriyle teminatlandırılması zorunlu tutulmuştur.

Tebliğ değişikliği ile Proje Gayrimenkul Yatırım Fonlarının, projelerinin her türlü inşaat işleri ile ihzarat, 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 yapılması zorunlu tutulmuştur.

Tebliğ değişikliği ile gayrimenkul yatırım fonlarının, menkul kıymet yatırım fonları gibi şemsiye fona bağlı olarak ihraç edilebilmesine imkân sağlanmıştır.

Tebliğ'e eklenen Geçici 2. Madde hükmü uyarınca; Tebliğ değişikliklerinin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla katılma payı ihraç edilmiş fonlar tarafından yatırımcılar ile fon ihraç sözleşmesi imzalanması gerekliliğinin yerine getirilebilmesi ve fonun ihraç belgesinde yer alması gereken asgari unsurlara uyum sağlanabilmesi için 2024 yılı sonuna kadar süre verilmiştir.

Ayrıca, Tebliğ değişikliklerinin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla katılma payı ihraç edilmiş ve portföyü proje gayrimenkul yatırım fonu hükümlerine uygun olan GYF'lerin kurucuları tarafından, tüm katılma payı sahipleri ile fon ihraç sözleşmesi imzalanması şartıyla, söz konusu fonun proje gayrimenkul yatırım fonuna dönüştürülebilmesi talebiyle en geç bir ay içinde SPK'ya başvurulabileceği hüküm altına alınmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulunca 17/07/2024 tarih ve 32604 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" Ek'te bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,

VİZYON GRUBU

EK:

-17/07/2024 tarih ve 32604 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ