

OSB'LER VE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (GYO)

OSBÜK Eğitim Programı
(4-6 Mayıs 2018)

Selim ERDOĞAN

Sanayi ve Teknoloji Uzmanı

MEVZUAT

- GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ (III – 48.1)
(Resmi Gazete: 28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı)
- OSB Kanunu EK 5. Madde ve OSB Uygulama Yönetmeliđi 181/A

STATÜ / HUKUKİ YAPI

- **Gayrimenkul yatırım ortaklığı**, bu Tebliğ ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, altyapı yatırım ve hizmetleri, sermaye piyasası araçları, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemleri, Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesapları ile iştirakler ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Kanununun 48 inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile bu Tebliğde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumudur.

AMACI /FAALİYETLERİ

- Gayrimenkul yatırım ortaklığının amacı, getiri potansiyeli yüksek **gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak, portföyündeki gayrimenkullerden kira geliri ve gayrimenkul alım satım kazancı elde etmektir.** Portföyündeki varlıklardan kazanç elde eden gayrimenkul yatırım ortaklığı, yılsonunda **bu kazancı,** Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde, ortaklarına **temettü olarak dağıtabilmekte** ve böylece gayrimenkul gelirini ortaklarına aktarabilmektedir.

AMACI /FAALİYETLERİ

- Ayrıca, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, 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 ve ayrıca sermaye piyasası araçlarını ödünç verebilir.
- 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, inşaat işlerini kendileri üstlenemez, proje yürütemez, ancak inşaatını başka şirketlerin gerçekleştirdiği projelere finansman sağlayabilirler.

KURULUŐU

- Ortaklıklar gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak kurulabileceği gibi, anonim ortaklıklar esas sözleşmelerini Kanun ve bu Tebliğ hükümlerine uygun olarak değiştirerek gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşebilirler.
- Her iki şekilde de gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kuruluşunun veya dönüşümünün Kurul'ca uygun görülmesi gereklidir.

KURULUŐ/SERMAYE

- Kuruluő ve dönüőüm baŐvurularının Kurulca uygun görülebilmesi için, ortaklığın;
- Kayıtlı sermayeli anonim ortaklık Őeklinde kurulması veya anonim ortaklık niteliğinde olup kayıtlı sermaye sistemine geçmek için Kurula baŐvurması,
- KuruluŐta baŐlangıç sermayesinin, dönüőümde ise mevcut denmiŐ veya çıkarılmış sermayesi ile öz sermayesinin her birinin **30.000.000 TL**'den, ... az olmaması,

AYNI SERMAYE

- Ortaklık kuruluşlarında ve sermaye artırımlarında, ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı ayni haklar TTK'nın 342 ve 343 üncü maddeleri çerçevesinde ayni sermaye olarak konulabilir.

PAYLARININ HALKA ARZI

Ani usulde kurulan veya esas sözleşme tadili yoluyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların, **kuruluşlarının veya esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilini takip eden 3 ay içinde** faaliyetlerin yürütülebilmesi için gerekli olan mekan, donanım ve personeli temin etmeleri ve organizasyonu kurmaları, kaynaklarının zorunlu giderler dışında kalan kısmı ile varlık portföyünü oluşturmaları, şekli ve esasları Kurulca belirlenecek halka arz başvuru formunu ve formda belirtilen belgeleri tamamlayarak çıkarılmış **sermayelerinin asgari % 25'ini temsil eden payların halka arz edilmesi** ve tüm payların kayda alınması talebiyle Kurula başvurmaları zorunludur.

BİAŞ'a KOTASYON

- Paylarını halka arz eden ortaklıklar, satış süresinin bitimini takip eden 15 gün içinde paylarının BİAŞ kotuna alınması için gerekli belgenin verilmesi istemiyle Kurula başvururlar. Bu belgenin alınmasını takiben 15 gün içinde de payların kote edilmesi isteği ile BİAŞ'a müracaat edilmesi zorunludur.

HALKA AÇILMA SONRASI DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER

- Gayrimenkul yatırım ortaklıkları **portföylerinde bulunan varlıkların ve hakların rayiç değerlerinin tespitini**, SPK'ca listeye alınmış bir gayrimenkul değerlendirme şirketine, her yıl sonu itibarıyla **yaptırmak**, üç aylık dönemler itibarıyla portföylerindeki varlıklara ve bunların maliyet bedelleri ile rayiç değerlerine ilişkin olarak **portföy tablosunu düzenlemek ve** periyodik olarak **üç aylık rapor düzenlemek zorundadırlar**. Üç aylık rapor asgari olarak, Yönetim Kurulu faaliyet raporunu, ortaklığın ilgili döneme ait portföy tablosunu, portföyde yer alan varlıklara ilişkin bilgileri, varsa projelere ilişkin bilgileri, ortaklığın üç aylık bilanço ve gelir tablolarını içeren rapordur. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, ayrıca, Sermaye Piyasası Kurulu'nun muhasebe standartlarına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde **finansal tablolarını hazırlayıp kamuya ilan etmek, altı aylık ve yıllık finansal tablolarını bağımsız denetimden geçirmek ve Kurul'un kamuya aydınlatmaya ilişkin düzenlemelerine uygun hareket etmek** zorundadırlar.

YAPAMAYACAKLARI İŐLER

- ➔ Tebliğ'in 23'üncü maddesinde sayılmıştır.

AVANTAJLARI

- 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin 1 no'lu fıkrasının (d) bendi uyarınca, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden istisnadır.
- Halka açılma yoluyla yatırımlarının finansmanında sermaye piyasası araçlarından yararlanma imkanları bulunmaktadır.
- Bunlara ilave olarak, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uyum sayesinde **daha kurumsal, şeffaf ve hesap verebilir bir yönetim** anlayışına geçiş yapar ve **finansal raporlama üretiminde uluslararası bir standarda ulaşırlar**. Böylece, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, yurt içi ve yurt dışı iş ortaklıkları ve ticari işlemler tesis edilmesinde **halka açık şirket olmanın sağladığı itibardan yararlanırlar**.



Teşekkürler...

Selim ERDOĞAN

Sanayi ve Teknoloji Uzmanı