

Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde Yapılan Değişiklikler

Özet

Piyasa taleplerine cevap vermek ve yaşanan bazı sorunlara çözüm getirmek amacıyla, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK" veya "Kurul") Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3) ("Tebliğ")'nde bazı değişiklikler yapılmıştır. Bu kapsamda, pay grubu oluşturulması imkanı genişletilmiş, süresiz olarak kurulan fonlarda kurucunun katılma paylarının belirli bir oranını kendi portföyüne almasına ilişkin hüküm çıkarılmış ve katılma payı alım satımının birim pay değerinden farklı bir fiyat üzerinden gerçekleştirilebilmesine imkan tanınmıştır. SPK'nın (III-52.3.d) sayılı Tebliği ile yapılan söz konusu değişiklikler ("Tebliğ Değişikliği"), 06.07.2019 tarih ve 30823 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Yapılan düzenlemelere ilişkin özet açıklamalarımız aşağıda yer almaktadır:

1- Pay grubu oluşturulma imkanı genişletildi

Tebliğ, aynı fon çatısı altında farklı pay grupları oluşturulmasına ancak yönetim ücreti ve/veya giriş çıkış komisyonuna ilişkin olarak imkan vermekteydi. Tebliğ Değişikliği ile farklı pay grubu oluşturulması ile ilgili bu sınırlama kalktı. Böylece, bilgilendirme dokümanlarında belirtmek suretiyle ve katılma payı sahiplerine tanınan hak ve/veya yükümlülükleri farklılaştırmak amacıyla pay grubu oluşturulması hususunda esneklik sağlandı.

2- Süresiz fonlarda kurucunun fon katılma payı sayısının %50'sini aşmayacak şekilde payları kendi portföyüne alabilmesine ve iki yıl içinde fona iade etmesine ilişkin hüküm kaldırıldı

Tebliğ Değişikliği ile süresiz fonlarda kurucuya tanınan; fonun katılma payı sayısının %50'sini aşmayacak şekilde katılma paylarını kendi portföyüne alabilmesine ve söz konusu payları en geç iki yıl içinde fona iade etme zorunluluğuna ilişkin Tebliğ hükmü çıkartıldı. Dolayısıyla süresiz fonlarda, kurucunun kendi portföyüne dahil edeceği katılma payı oranı ve bu payları elde tutma süresiyle ilgili kısıtlamalar kaldırıldı.

3- Katılma payı alım satımının birim pay değerinden farklı bir fiyat üzerinden gerçekleştirilebilmesine imkan tanındı

Tebliğ Değişikliği ile bilgilendirme dokümanlarında hesaplama ve uygulama esaslarına yer vermek kaydıyla katılma payı alım satımının birim pay değerinden farklı bir fiyat üzerinden gerçekleştirilmesine imkan sağlandı ve bu fiyatın kurucu tarafından her işlem öncesinde katılma payı sahiplerine bildirilmesi gerektiği belirtildi. Söz konusu değişiklik ile Fon'a farklı zamanlarda katılan yatırımcılar arasında denkleştirme yapma imkanı getirilmiş oldu. Bununla paralel olarak,

aynı tarih ve sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2.)’in 21. maddesinde yapılan değişiklik ile gayrimenkul ve girişim sermayesi yatırım fonlarının paylarının alım satımına esas teşkil eden işlem fiyatının fiyat raporunda tespit edilen fiyat olduğu hususu da böylece yürürlükten kaldırılmıştır.

Sorularınız için bizimle her zaman iletişime geçebilirsiniz.

Umurcan Gago

Ortak, Avukat

T: +90 (212) 326 6472

umurcan.gago@gsg hukuk.com

Alper Onar

Kıdemli Müdür, Avukat

T: +90 (212) 326 6311

alper.onar@gsg hukuk.com

Pınar Tatar

Kıdemli Müdür, Avukat

T: +90 (212) 326 6671

pinar.tatar@gsg hukuk.com

Gizem Sözenoğlu

Müdür, Avukat

T: +90 (212) 326 6483

gizem.sozenoglu@gsg hukuk.com