

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Hakkında Özet Bilgiler

1. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO)

GYO, Sermaye Piyasası Kanunu'na (2499 sayılı, SerPK.) ve Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) Anonim Şirketler Hükümlerine göre kurulur. SerPK.'nin verdiği yetki ve görevle, Sermaye Piyasası Kurulu'nun izin, gözetim ve denetimine tâbi olarak faaliyetini sürdürür. GYO 'lar, Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkullere dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklıklar kurabilen ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) ilgili tebliği ile izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumlarıdır. Kurula kayıt başvurusuna Kurulca belirlenecek bilgi ve belgeler eklenir (SerPK.m.5/1). Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izinsiz bu tür faaliyetlerde bulunmak suçtur. Yargıtay 7. Ceza Dairesi, E: 1996/4111, K: 1996/4697 ve 17.06.1996 tarihli kararında özetle; "Sanıklar, Sermaye Piyasası Kurulundan izinsiz faaliyette bulduklarına ilişkin anlatımları ve şirketin evrakları üzerinde uzman tarafından yapılan inceleme sonucundaki tespitler karşısında, suçun unsurlarının oluştuğu kabul edilmelidir. (2499 s. SPK. m. 4, 47A)" şeklinde karar vermiştir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kuruluşlarında ve sermaye artırımlarında, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde aynı sermaye konulabilir. Aynı sermaye karşılığı çıkarılacak senetlerin halka arz esasları Kurulca düzenlenir ve bunların devrinde Türk Ticaret Kanununun 404 üncü maddesinde yer alan "Aynı karşılığı olan hisse senetlerinin şirketin tescilinden itibaren iki yıl geçmeden başkalarına devri hükümsüzdür." hükmü uygulanmaz. (SerPK.m.36/son)

2. GYO Kuruluşu

GYO 'lar Türk Ticaret Kanunu'nun âni usulde Anonim Şirketlerin Kuruluşu hükümlerine göre (TTK. m.303 - 311) kurulabildikleri gibi, önceden kurulmuş bir Anonim Şirketin esas sözleşmesini Türk Ticaret Kanunu (TTK. m.385 vd.) ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine uygun olarak değiştirmek suretiyle, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşmeleri de mümkündür. Her iki durumda da Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın kuruluşunun veya dönüşümünün Kurul'ca uygun görülmesi gerekmektedir. Kuruluş veya dönüşüm Sermaye Piyasası Kurulu'nca uygun görüldükten sonra, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'na kuruluş izni için başvurulur (TTK.m.273). Bakanlığın kuruluş izninden sonra kuruluş tescil ettirilir, tescil ile tüzel kişilik kazanan (TTK.m.301) şirket, yatırılan sermayeyi kullanarak şirket portföyünü oluşturmaya girişir. İlk kuruluşta ortaklığın sermayesi 20 milyon TL dan az olamaz. Ticaret ünvanında "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı" ibaresinin bulunması zorunludur. Kuruculardan en az birinin lider sermayedar olması, portföy işletmeciliği faaliyetinde bulunmak üzere SPK' na başvurulmuş olması, ana sözleşmenin SerPK. na ve TTK. na uygun olarak düzenlenmiş olması zorunludur. Lider sermayedar, tek başına ya da bir araya gelerek ortaklığın en az %20 'si oranında pay sahibi olan ortak ya da ortaklar lider sermayedardır. Yine, ortaklığın çıkarılmış sermayesinin asgari %25 ini teşkil eden payların tebliğde belirtilen esaslara göre halka arz edilmek üzere kurulması ve bunun

SPK'na taahhüt edilmesi gerekmektedir. GYO na sermaye olarak üzerinde ipotek ve sair takyidat bulunmayan, arsa, bina, arazi ve benzer nitelikteki gayrimenkuller aynî sermaye olarak konulabilir. Bunların dışındaki maddî yada gayri maddî varlıklar GYO na aynî sermaye olarak konamaz.

3. GYO 'nın İştigal Konusu;

Yukarıda da değinildiği gibi, GYO 'ların başlıca iştigal konusu Gayrimenkullerdir. Bu cümleden olarak, kısa aralıklarla ve sürekli olmamak kaydıyla, gayrimenkul alım satımından kâr elde etme, kira geliri elde etme, gayrimenkule dayalı büyük projeleri gerçekleştirme, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarını alıp, satma, İnşaat ve taahhüt işlerini belli nitelikleri haiz bir başka müteahhit şirkete yaptırma (Bizzat gayrimenkuller üzerine inşaat ve taahhüt işlerini yapamaz), mevduat ve döviz hesapları açma gibi işleri yapabilir. Altın ve kıymetli madenlere yatırım yapamazlar. Hiç bir zaman paylarını satın aldıkları şirketlerin sermayesine ve yönetimine hâkim olma amacı güdemezler. Paylarını satın aldıkları şirketlerde sermaye veya oy hakkının %5' inden fazlasına sahip olamazlar. Sürekli olarak kısa aralıklarla gayrimenkul alım satımı yapamazlar. Gayrimenkule dayalı ortaklık lehine haklar sağlayan kat karşılığı inşaat sözleşmeleri, hasılat paylaşımı sözleşmeleri gibi sözleşmelerin, ortaklığın kiracısı olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi mecburidir. Tüm varlıklarını, muhtemel her türlü hasara karşı rayiç değerleri üzerinden sigorta ettirmeleri zorunludur. Portföylerinde yer alan net aktif değerlerinin üç katı kadar kredi kullanabilirler. Portföylerinde yer alan gayrimenkullerin satış veya satış vaadi sözleşmelerinden kaynaklanan senetli alacaklarına dayalı olarak, SPK düzenlemelerine uygun olarak varlığa dayalı menkul kıymet ihraç edebilirler.

4. GYO Ortağının Hakları

GYO portföyündeki gayrimenkullerin alım satımından ve kirasından kâr sağlar, sağladığı bu kârları yıl sonunda ortaklarına temettü olarak dağıtır. Borsada GYO nın paylarının fiyatlarında oluşan dalgalanmalardan yararlanırlar. Ortaklığın elde ettiği kârdan hissesine düşeni alır. Ortağın genel kurul toplantılarına katılma, öneri ve eleştiri getirme ve oy kullanma hakkı vardır. Ortaklığın hesapları ve faaliyetleri hakkında bilgi edinme, kayıtlarını inceleme ve denetleme hakkı vardır. Bilgi edinme kapsamında, Ortaklık Ana Sözleşmesini inceleyebilir. Kamuyu aydınlatma ilkesine göre halka arzda yayınlanan izahnameler ile üç aylık portföy tabloları ve üç aylık raporları inceleyerek bilgi sahibi olabilir. İç kaynaklardan yapılacak sermaye artırımında hissesine düşen bedelsiz hisse senetlerine sahip olur. Şirket paylarını satın alarak şirkete ortak olacak yatırımcıların, halka arza çağırılması amacıyla yayınlanan bir duyurudur. Sirküler, başvuru yerlerinde yatırımcıların incelemesine açık tutulur ve kamuyu aydınlatma platformu (www.kap.gov.tr) ile şirketin internet sitesinde de yayımlanır. Ortak, Ortaklığın tasfiyesi halinde tasfiye bakiyesine katılma hakkını elde eder.

5. GYO'ların Türleri

Belirli bir yatırım veya proje ile sınırlı olmaksızın süreli veya süresiz, Belirli bir büyük projeyi gerçekleştirmek üzere proje süresi ile sınırlı süreli, Turizm ve Sağlık gibi belirli alanlarda yatırım yapmak üzere süreli veya süresiz olmak üzere üç değişik türde kurulabilir.

6. GYO'nın Paylarının Halka Arzı

GYO'nun kuruluşlarının (*ani kuruluş*) veya dönüşümlerinin (*esas sözleşme tadili yoluyla, genel kurul kararıyla*) ticaret siciline tescilini takip eden 3 ay içinde, faaliyetlerinin yürütülebilmesi için gerekli mekan, donanım ve insan kaynağını sağlamaları ve organizasyonu gerçekleştirmeleri, zorunlu giderler için ayrılacak kaynakların dışındaki kaynakları ile varlık portföyünü oluşturmaları, halka arz başvuru formunu ve formda belirtilen belgeleri ekleyerek, çıkarılmış sermayelerinin asgari %25' ini temsil eden payların halka arz edilmesi ve ayın zamanda tüm payların kayda alınması talebiyle Kurula başvurulması zorunludur.

7. GYO'nın Başka Şirketlere İştiraki

GYO' ları;

- İşletmeci şirketlere,
- Diğer Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına,
- Yap-İşlet-Devret projeleri kapsamında kurulan şirketlere,
- Belirli gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet gösteren, faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere,
- iktisap tarihinde portföye alınması planlanan gayrimenkulün ekspertiz değeri bilanço aktifinin en az %75'ini oluşturan Türkiye'de kurulu şirketlere,
- Portföylerinde yer alan ve/veya yer alması planlanan gayrimenkul, gayrimenkule dayalı hak veya gayrimenkul projelerine ilişkin altyapı hizmetlerinin; ilgili mevzuatta yer alan yasal zorunluluklar gereği yalnızca bu hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla sınırlı olarak kurulmuş veya kurulacak şirketler tarafından yapılmasının zorunlu olması halinde, bu şirketlere iştirak edebilirler. Şu var ki, GYO 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.

KAYNAKLAR

1. Osman Oy, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, Beta y., 2010
2. Sevinç Akbulak – Yavuz Akbulak, Türkiye'de Sermaye Piyasası Araçları ve Halka Açık Anonim Şirketler, Beta y., İst. 2004
3. Moroğlu-Kendigelen, Türk Ticaret Kanunu ve İlgili Mevzuat,
4. www.spk.gov.tr,
5. www.kap.gov.tr,