

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI OLMAK KONFERANSI
SONUC BİLDİRGESİ
15 ARALIK 2011

GYODER Sermaye Piyasası Kurulu ile birlikte *15 Aralık 2011* tarihinde Ceylan Intercontinantel Otel’de *Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Olmak* isimli konferansı düzenlemiştir.

Türkiye’de ilk defa gerçekleştirilen “Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Olmak” Konferansı, halka açık olan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ile GYO kurma sürecine ilişkin sektörün ihtiyaç duyduğu bilgiler ve konuların ele alındığı önemli bir platform olmuştur. GYO’ların yanı sıra, bankalar, finans şirketleri, değerlendirme şirketleri, proje geliştiriciler, yatırımcılar ve GYO olma potansiyeli olan tüm kurumları bir araya getirmiştir.

GYO Olmak Konferansı’nda ; GYO’lara ilişkin Yeni Yasal Düzenlemeler, GYO’lar ve Değerleme: Sorular, Sorunlar ve Geleceğe Hazırlık, Yatırımcının Halka Arza Bakış Açısı, GYO’lar için Halka Arza Hazırlanmak konulu oturumlar gerçekleştirilmiştir.

Konferansta, sektörün gelişimi için Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) olmanın önemi ve sunduğu avantajlar konusunda bilgi verilmiş, GYO olma sürecinde şirketlerin tamamlaması gereken koşullar detaylı olarak paylaşılmış, başarılı bir GYO yapılanması için dikkat edilmesi gereken hususlar üzerinde durulmuş ve sonuç olarak konuşmacılara ağırlıklı katılımcı sorularının yöneltildiği oldukça başarılı bir bilgi ve deneyim paylaşım platformu yaratılmıştır. Sektörün gelişimi için kritik öneme sahip GYO konusu tüm sektör oyuncularına katkı sağlaması amacıyla hazırlanan bu sonuç bildirisinde aşağıdaki başlıklarda kamuoyu ile paylaşılmıştır.

- GYO, gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmak üzere düzenlenmiş bir sermaye piyasası oluşumudur. GYO olmak zordur ve GYO olarak kalmak da bir takım hükümlere uymayı gerektirmektedir. GYO olmak şeffaf olmak, gelirini halkla paylaşmak, kaliteli gayrimenkul üretmek demektir, kısaca ayrıcalıktır.
- Türkiye deprem bölgesinde yer alan bir ülkedir. Bu doğrultuda planlı ve doğru bir yapılaşma ve inşaat sektörünün gelişimi için GYO’lar kritik öneme sahiptir. GYO’ların sayısının artması için firmalar bu konuda desteklenmeli ve teşvik edilmelidir.
- Yapılan araştırmalara göre, günümüzde gayrimenkul altından sonra en çok tercih edilen yatırım araçlarından biridir. Şehirleşme, AVM ve iş merkezlerini desteklemiş, paralel olarak nitelikli konut talebi de artmıştır. Nitelikli konut üretiminde GYO’lar önemli bir rol üstlenmektedir ve yatırımcılar için bir takım avantajlar sunmaktadırlar. Ülkemize yabancı yatırımcıları çekmek için GYO’ların sayısının artırılmasını ve doğru yapılanmalarını sağlamak gerekmektedir.
- Gayrimenkul sektörü Türkiye’nin lokomotif sektörüdür ve ekonominin canlılığının da önemli bir göstergesidir. Bu bağlamda sektörün yöneticileri, sektörü ve piyasaları ne kadar iç içe sokmayı başarabilirlerse sektör de aynı ölçüde başarı elde edebilecektir.
- Gayrimenkul değerli bir araçtır ama likit değildir. Gayrimenkuller paketlenip GYO şeklinde sunulduğu zaman ortaya likit gayrimenkul çıkmaktadır. GYO’lar halka açık olmanın getirdiği güven ve değeri sağlamaktadırlar. Vergisel anlamda firmalara sundukları çok ciddi avantajlar bulunmaktadır. Büyük iş yapmak isteyen bir girişimcinin GYO olması kaçınılmazdır.

- GYO'larla ilgili mevzuat 1996 yılında yürürlüğe girmiştir ve zaman içinde gelişen ihtiyaçlara göre şekillenerek bugünkü halini almıştır. Bugün 23 adet GYO bulunmaktadır, bu GYO'lardan son 8 tanesi 2010-2011 yıllarında halka arz edilmiştir.
- 3 tür GYO bulunmaktadır; 1. Belli bir proje için kurulan, 2. Belirli alanlara yatırım yapmak için süreli veya süresiz kurulan, 3. amaçlarında ve kurulma sürelerinde sınırlama olmaksızın kurulan GYO'lar. Türkiye'de kurulan GYO'lar genelde 3.türe girmektedirler.
- GYO olmak için şirketlerin mevzuatta yerine getirmeleri gereken bir takım yükümlülükler bulunmaktadır. Bu yükümlülüklerden en kritik olanlardan biri şirketlerin çıkarılmış sermayelerinin %25'ini en az 3 ay içinde halka arz etmeleridir. Bu oranın daha önce %49 iken %25'e düşürülmesi GYO olma sürecini firmalar için pozitif yönde etkilemiştir. GYO olmakla ilgili mevzuata detaylı olarak Sermaye Piyasası Kurulu(SPK) ve GYODER internet sitelerinden ulaşılabilir.
- Yine mevzuatta yapılan bir takım değişiklikler doğrultusunda, en baştan GYO olarak kurulmasının yanısıra şirketler sonradan da GYO'ya dönüşebilmektedirler. Bunun yanı sıra halka açık şirketler de sonradan GYO olabilmektedirler. Tüm bu değişiklikler GYO olmak yolunda şirketlerin önünü açmak için önemli birer adım olarak atılmıştır.
- GYO'larda kurumsal yönetim ve vergileme uygulamaları büyük bir önem arz etmektedir. Kurumsal Yönetim ilkeleri ışığında mevzuat ve yasalara uygun olarak yönetilen şirketlere rekabet gücü avantajı, düşük sermaye maliyeti ve krize karşı dayanıklılık sağlamaktadır. GYO'larda kurumsal yönetim ilkeleri 2003 yılında uygulamaya konmuştur.
- GYO'ların vergilemesi hususunda vergi türlerini (Kurumlar Vergisi, Gelir Vergisi, Katma Değer Vergisi, Damga Vergisi) değerlendirecek olursak; buradaki en önemli avantaj GYO'ların Kurumlar Vergisi'nden muaf olmasıdır.
- Son 2 yıl içinde GYO'ların halka arzında ciddi bir artış olmuştur. Bu artış 2008 yılında bir işbirliği protokolu olarak devreye giren halka arz seferberliğine ve bu doğrultuda mevzuatta yapılan bir takım kolaylaştırmalara bağlanmaktadır.
- GYO'lar için portföylerinin değerlendirilmesi büyük bir önem taşımaktadır. Şirketler kendi varlıklarını değerli görebilirler ancak Sermaye Piyasaları Mevzuatları gereği istenilen gerçek değer duyurulmasıdır. Ancak bu şekilde yatırımcıya en doğru bilgiler iletebilmekte ve yatırım kararları daha hızlı bir şekilde alınabilmektedir.
- Şu anda SPK listesinde lisanslı 103 değerlendirme şirketi bulunmaktadır ve GYO halka arzları söz konusu Değerleme şirketleri tarafından gerçekleştirilmektedir.
- GYO'ların en önemli hedefi, portföylerine kattıkları gayrimenkullerin sayısını artırmak ve değerlerinin artmasını sağlamaktır. Diğer taraftan yatırımcıların beklentisi de bu portföyün iyi bir getirisi olmasıdır. Değerleme konusunda Türkiye'de Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun hareket edilmektedir. Herkesin yorumuna açık değerlendirmeleri önlemek için bu konu üzerinde titizlikle durulmaktadır.
- GYO değerlemelerinde doğru ve detaylı analiz konusu çok ciddi öneme sahiptir. Bu konuda önümüzdeki süreçte değerlendirme firmalarından daha detaylı raporlamalar yapmaları beklenmektedir.
- GYO'ların halka arzında doğru zamanlama ve çok iyi bir pazarlama planı yapılması gerekmektedir. %62'nin üzerinde bir oranda yabancı yatırımcılardan

oluşmaktadır. Yatırım kararı verilirken sektörün dinamikleri ve rekabet detaylı olarak incelenmektedir.

- Başarılı bir halka arz için, GYO'ların belli bir odağının olması gerekmektedir. Portföyünde bir odağı olmayan ve herşeyden bulunduran GYO'lar başarılı olamamaktadırlar. Yatırımcı gözünden bakıldığında, projelere odaklanan yatırımcıların projelerin büyüme potansiyeline baktıkları, kira gelirine odaklanan yatırımcıların ise yatırım yapacakları portföyde avm, ticari bina ve depo tarzı gayrimenkullerin olmasına önem verdikleri görülmektedir.
- Bir GYO'nun boyutu ne kadar büyükse, hitap ettiği yatırımcı tabanı yerli ve yabancı yatırımcı olarak ne kadar genişse, fiyatları ne kadar doğru ve ne kadar profesyonel bir şekilde yönetiliyorsa yatırımcı tarafından o kadar fazla ilgi gördüğü gözlemlenmektedir.
- Portföylerinin %50'sini gayrimenkullerden oluşturmak durumunda olan GYO'lar için bu gayrimenkullerin mülkiyet ve imar sorumluluklarının takibi ve bu konudaki hakimiyet önem arz etmektedir.
- GYO'lar bir lider sermayedarın olduğu ve aynı zamanda güçlü bir danışmanlıkla çalışan kurumlardır. Bu danışmanlar; müteahhit, işletici şirket, danışman ve değerlendirme şirketi olarak sıralanabilir. GYO ve bu danışmanların hepsinin birbirleriyle uyumlu çalışabildikleri durumda GYO'lar başarılı olabilmektedirler.
- Doğru portföy, doğru zamanlama, gerçekçi fiyatlama, portföyün yeniden yapılandırılması ve doğru süreç yönetimi GYO'ların başarısı için kritik önem teşkil etmektedir.