

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN İLKE KARARLARI

i-SPK.48.2
(22.04.2014 tarih
ve 12/389 s.k.)
Sayıll İlke
Kararı

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 28. maddesinin 1. fıkrasının (ç) bendi kapsamında yapılacak iştirak yatırımlarının dolaylı yatırım şeklinde yapılması da mümkündür. Dolaylı olarak yapılacak yatırım, faaliyet konusu münhasıran belirli bir gayrimenkule veya gayrimenkule dayalı hakka yatırım yapan yurtdışında kurulu bir şirkete yatırım yapmak ile sınırlı yurtiçinde kurulu özel amaçlı bir anonim ortaklığa iştirak etmek suretiyle yapılır. Şu kadar ki yatırım yapılan yurt dışında kurulu şirketin faaliyet konusunun da münhasıran belirli bir gayrimenkule veya gayrimenkule dayalı hakka yatırım yapmak ile sınırlandırılması zorunludur. Söz konusu iştirak yatırımı III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 24. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendinde yer alan %49'luk oranın hesaplamasında dikkate alınır.

Kurul Karar
Organı'nın i-
SPK.48.4
(20.06.2014 tarih
ve 19/614 s.k.)
Sayıll Kararı

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR

A) Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerine dahil edecekleri vadeli işlem sözleşmeleri ile ilgili olarak;

A.1) Genel İlkeler:

a) Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, riskten korunma ilkesi çerçevesinde yalnızca kısa pozisyon sahibi olabilirler. Uzun pozisyon sahibi olmak, yalnızca daha önce alınmış bir kısa pozisyonun kapatılması amacıyla ya da bu ortaklıkların kredi kuruluşlarından temin ettikleri krediler veya ihraç ettikleri borçlanma senetlerinin riskten korunması amacıyla mümkündür.

b) Borsalar ve teşkilatlanmış diğer piyasalarda ve/veya borsa dışında işlem gören vadeli işlem sözleşmeleri gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföylerine dahil edilebilir. Şu kadar ki;

i. Borsa dışında taraf olunan vadeli işlem sözleşmeleri nedeniyle maruz kalınan açık pozisyon miktarı ortaklıkların net aktif değerinin %10'unu geçemez.

ii. Borsa dışında işlem gören vadeli işlem sözleşmelerinde, sözleşmenin karşı tarafı olan kurumun, bulunduğu ülke yetkili otoritelerince denetim ve gözetime tabi finansal bir kurum (banka, aracı kurum vb.) olması zorunludur.

iii. Borsa dışında taraf olunan vadeli işlem sözleşmelerinin, günlük olarak güvenilir ve doğrulanabilir bir yöntemle değerlemeye tabi tutulması ve bu sözleşmelerin istenildiği an makul değeri üzerinden satılabilir, tasfiye edilebilir veya ters pozisyon alınarak kapatılabilir nitelikte olması gereklidir.

A.2) Vadeli İşlem Pozisyon Limiti:

a) Vadeli işlem sözleşmelerine taraf olunması nedeniyle maruz kalınan ve Ek'te yer alan örneğe göre hesaplanan toplam açık pozisyon miktarı, net aktif değeri aşamaz.

A.3) Riskten Korunma:

a) Riskten korunma ilkesi çerçevesinde korunmak istenen araçlarla kısa/uzun pozisyon alınan varlık arasında menkul türü açısından uyum olmalı ve aralarında yeterli bir korelasyon bulunmalıdır.

b) Yeterli korelasyonun, vadeli işlem sözleşmesinin vade sonuna kadar devam etmesi şarttır. Kısa/uzun pozisyon alınan varlık ile korunan araç arasındaki korelasyonun sözleşme süresi içerisinde yeterli olmaması durumunda, kısa/uzun pozisyonunun kapatılması gereklidir.

A.4) Raporlama ve Kamuyu Aydınlatma:

a) Gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföylerine dahil edilecek vadeli işlem sözleşmeleri ile ilgili genel ilkelerin (hangi tür vadeli işlem sözleşmelerine taraf olunacağı, sözleşmelere konu varlıkların nasıl belirleneceği, olası riskler, varsa toplam açık pozisyon miktarının net aktif değere oranı için belirlenen üst limit, borsa dışında taraf olunan vadeli işlem sözleşmelerine ilişkin değerlendirme ilkeleri vs.) yönetim kurulu kararı ile belirlenmesi ve bu ilkelere sürekli bilgilendirme formunda yer verilmesi gereklidir.

- b) Portföye alınacak vadeli işlem sözleşmeleri ile ilgili genel risk yönetim prosedürlerinin yönetim kurulu kararı ile yazılı olarak belirlenmesi gereklidir.
- c) Vadeli işlem sözleşmelerinin portföye dahil edilmesine ve portföyden çıkarılmasına yönelik olarak yapılan her işlemde; işlemin gerekçesi, tutarı, vadesi, sözleşmeye konu varlık, maruz kalınan açık pozisyon miktarının net aktif değere oranı, ortaklığın risk profili açısından bu sözleşmeye taraf olmanın muhtemel sonuçları, borsa dışı bir sözleşmeye taraf olunması halinde kullanılan değerlendirme ilkeleri gibi detaylı bilgiler portföy yöneticisi veya ortaklık nezdinde tutulur.

B) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarınca Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda İleri Valörlü Olarak İşlem Gerçekleştirilmesine İlişkin Genel Kurallar ve Değerleme Esasları

B.1) Gayrimenkul yatırım ortaklıklarınca ileri valörlü olarak işlem gerçekleştirilmesine ilişkin genel kurallar ve değerlendirme esasları:

- a) Hazine ihalelerinden yapılan alımlar ve saat 14:00'ten sonraki 1 gün valörlü işlemler haricinde, ileri valörlü alım yapılarak pozisyon açılması mümkün değildir.
- b) Portföydeki bir kıymetin ileri valörlü satılması mümkün olmakla beraber bu tür bir işlem gerçekleştirilirken fonun likidite ihtiyacının dikkate alınması gerekmektedir.
- c) Daha önce portföydeki bir kıymetin ileri valörlü satılmış olması durumunda aynı kıymetin, aynı valörle ve en fazla aynı tutarda alınması mümkündür.
- d) Herhangi bir şekilde açığa satış sonucunu doğuracak bir ileri valörlü işlemin yapılması mümkün değildir.

B.2) Gerçekleştirilen ileri valörlü işlemlerin değerlendirme esasları:

a) İleri valörlü alınan DİBS'ler valör tarihine kadar diğer DİBS'lerin arasına dahil edilmez. İleri valörlü satılan DİBS'ler ise valör tarihine kadar portföy raporlarında kalmaya ve değerlendirilmeye devam eder. İleri valörlü DİBS alım ve satım işlemleri ayrı bir vadeli işlem sözleşmesi olarak değerlendirilir. İşlem tutarları ise valör tarihine kadar takastan alacak veya takasa borç olarak takip edilir.

b) İleri valörlü sözleşmenin değeri alış ve satış işlemlerinde aynı yöntemle hesaplanırken işlem alış ise pozitif (+), satış ise negatif (-) bir değer olarak portföy raporlarına yansır. Aynı valörde ve aynı nominal değerde hem alış hem de satış yapılmış ise portföy raporlarında her iki işlem aynı değerde fakat alış işlemi pozitif (+) satış işlemi ise negatif (-) olarak gözükecektir.

c) İleri valörlü işlemlerin değerlemesi aşağıdaki formüle göre yapılacaktır:

$$\text{İşlemin Değeri} = \text{Vadesonu Değeri} / (1 + \text{Bileşik Faiz} * / 100) \quad (\text{VKG/365})$$

Vade Sonu Değer: Alım satım yapılan DİBS'in nominal değeri

* Bileşik Faiz: Varsa değerlendirme gününde Borsa İstanbul'da valör tarihi işlemin valör tarihi ile aynı olan işlemlerin ağırlıklı ortalama faiz oranı, yoksa değerlendirme gününde Borsa İstanbul'da aynı gün valörlü gerçekleşen işlemlerin ağırlıklı ortalama faiz oranı, yoksa en son aynı gün valörlü olarak işlem gördüğü gündeki aynı gün valörlü işlemlerin ağırlıklı ortalama faiz oranı, bu da yoksa ihraç tarihindeki bileşik faiz oranıdır.

Örneğin:

İşlemin valörü 11/03/2004 ve değerlendirme tarihi 27/02/2004 ise değerlendirme işleminde kullanılacak faiz oranı aşağıdaki öncelik sırasına göre seçilir.

1. 27/02/2004 tarihinde gerçekleşen 11/03/2004 valörlü işlemlerin ağırlıklı ortalama fiyatı üzerinden hesaplanan faiz oranı

2. 27/02/2004 tarihinde gerçekleşen 27/02/2004 valörlü işlemlerin ağırlıklı ortalama fiyatı üzerinden hesaplanan faiz oranı
3. 26/02/2004 tarihinde gerçekleşen 26/02/2004 valörlü işlemlerin ağırlıklı ortalama fiyatı üzerinden hesaplanan faiz oranı
4. 25/02/2004 tarihinde gerçekleşen 25/02/2004 valörlü işlemlerin ağırlıklı ortalama fiyatı üzerinden hesaplanan faiz oranı
5. ...
6. İhraç tarihindeki ağırlıklı ortalama faiz oranı

** VKG: İlgili kıymetin itfa tarihi ile valör tarihi arasındaki farktır. Örneğin 27/04/2005 tarihinde itfa olacak bir kıymet için 19/03/2004 tarihi valörlü işlem yapılmış ise VKG=404 olacaktır. Valör tarihi ve itfa tarihi değişmeyeceğinden, valör tarihine kadar yapılan tüm değerlendirme işlemlerinde VKG sayısı da değişmeyecektir.

EK

Değerleme Tarihi	09/08/2005				
Hisse Senetleri		Miktar	Değerleme Fiyatı	Piyasa Değeri	
ABC		100.000	15	1.500.000	
DEF		200.000	24	4.800.000	
Toplam					6.300.000
DİBS		Miktar	Değerleme Fiyatı	Piyasa Değeri	
TRT220206T14		20.000	92	1.840.000	
TRT050706T10		736.000	87	64.032.000	
TRT081106T11		615.000	83	51.045.000	
Toplam					116.917.000
İleri Alışlar	Valörlü	Valör Tarihi	Miktar	Değerleme Fiyatı	Piyasa Değeri
<i>TRT070307T11</i>		10/08/2005	500.000	78	39.000.000
<i>TRT070307T11</i>		15/08/2005	200.000	78,5	15.700.000
<i>TRT050706T10</i>		15/08/2005	100.000	88	8.800.000
Toplam					63.500.000
İleri Satışlar	Valörlü	Valör Tarihi	Miktar	Değerleme Fiyatı	Piyasa Değeri
<i>TRT070307T11</i>		15/08/2005	100.000	78,5	7.850.000

<i>TRT050706T10</i>	18/08/2005	300.000	89	26.700.000
<i>TRT081106T11</i>	29/08/2005	500.000	85	42.500.000
Toplam				77.050.000
Ortaklık Portföy Değeri				109.667.000
Nakit				20.000.000
Takas Alacağı				66.000.000
Takas Borcu				55.000.000
Diğer Alacak				1.000.000
Diğer Borç				2.000.000
Net Varlık Değeri				139.667.000
Vadeli İşlemler				
Kısa Pozisyon	Vade	Pozisyon Sayısı	Uzlaşma Fiyatı	Sözleşme Büyüklüğü
<i>İMKB 30</i>	30/09/2005	3	3.000	300
<i>DİBS 91</i>	31/12/2005	2	5.000	200
Uzun Pozisyon	Vade	Pozisyon Sayısı	Uzlaşma Fiyatı	Sözleşme Büyüklüğü
<i>DİBS 91</i>	30/09/2005	3	4.500	200
<i>DİBS 365</i>	31/12/2005	5	5000	300

Açık Pozisyon Hesabı:

1. İlk olarak ileri valörlü işlemlerden kaynaklanan açık pozisyon tutarı hesaplanır:

- Bir işgünü valörlü işlemler açık pozisyon hesabında dikkate alınmaz ilkesi uyarınca TRT070307T11 tanımlı menkul kıymetin ileri valörlü alımlar altında yer alan bir işgünü valörlü alışı dikkate alınmaz.

- Aynı menkul aynı valörlü alış satımları netleştirilir, alım tutarının satım tutarını aşan kısmı hesaplamada kullanılır ilkesi uyarınca TRT070307T11 tanımlı menkul kıymetin 15/08/2005 valörlü alım ve satımları netleştirilerek 7.850.000 TL açık pozisyon bulunur.

- Aynı menkul kıymetin farklı valörlü alış satımları netleştirilir alım tutarının satım tutarını aşan kısmı hesaplamada kullanılır ilkesi uyarınca TRT050706T10 tanımlı menkul kıymetin 15/08/2005 valörlü alım ve 18/08/2005 valörlü satımı netleştirilerek 17.900.000 TL açık pozisyon bulunur, alım tutarı satım tutarından az olduğu için söz konusu tutar açık pozisyon hesabına dahil edilmez.

	<ul style="list-style-type: none">İleri valörlü satış işlemlerinin açık pozisyon hesabına dahil edilmemesi nedeniyle TRT081106T11 tanımlı menkul kıymetin 29/08/2005 valörlü satımı açık pozisyon hesabına dahil edilmez.İleri valörlü işlemlerden kaynaklanan açık pozisyonlar toplanarak (7.850.000) 7.850.000 TL bulunur. <p>2. Vadeli işlem sözleşmelerinden kaynaklanan açık pozisyon tutarı hesaplanır:</p> <ul style="list-style-type: none">30/09/2005 vadeli BIST 30 satış sözleşmesinden kaynaklanan açık pozisyon bulunur (pozisyon sayısı*uzlaşma fiyatı*sözleşme büyüklüğü). (3*3.000*300=2.700.000 TL)Aynı varlığa dayanan farklı vadelerdeki kısa ve uzun pozisyonlar netleştirilir ilkesi uyarınca DİBS 91'in 31/12/2005 vadeli satış ve 30/09/2005 vadeli alış sözleşmeleri netleştirilir. (3*4.500*200)-(2*5.000*200)=2.700.000-2.000.000=700.000 TL.31/12/2005 vadeli DİBS 365 alış sözleşmesinden kaynaklanan açık pozisyon bulunur. (5*5.000*300=7.500.000 TL)Vadeli işlemlerden kaynaklanan açık pozisyonlar toplanarak (2.700.000+700.000+7.500.000) 10.900.000 TL bulunur. <p>İleri valörlü ve vadeli işlemlerden kaynaklanan açık pozisyonlar toplanarak (7.850.000+10.900.000) 18.750.000 TL bulunur.</p>
Kurul'un i-SPK.48.7 (30.03.2018 tarihli ve 16/460 s.k.) sayılı İlke Kararı	<p>Kurul'un 30.03.2018 tarih ve 16/460 sayılı toplantısında;</p> <p>Gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından yurt dışında gayrimenkul yatırımı yapılmasının planlanması durumunda söz konusu gayrimenkullerin değerlemesini yapacak kuruluşlara ilişkin olarak;</p> <p>i) III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 35. maddesinin ikinci fıkrasında yer alan portföyüne o yıl içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınacak en fazla iki adet değerlendirme kuruluşunun belirlenmesine ilişkin hükmün yatırım yapılması planlanan ülkeler bazında uygulanmasına,</p> <p>ii) Ortaklıkların hesap döneminin bitimini takip eden bir ay içerisinde kamuya açıklanan yönetim kurulu kararında belirtilen ülkelere farklı bir ülkede yatırım yapılmasına karar verilmesi halinde ilgili ülke düzenlemeleri de göz önünde bulundurularak gayrimenkulün portföye dahil edilmesi öncesinde yeni bir yönetim kurulu kararı almak suretiyle hizmet alınacak değerlendirme kuruluşunun belirlenmesine, söz konusu yönetim kurulu kararının derhal kamuya açıklanarak bir örneğinin Kurul'a gönderilmesine,</p> <p>iii) Yurt dışında hizmet alınacak değerlendirme kuruluşlarının Kurul'un muadili olan kurum listesinde olup olmadığı hususunun konuya ilişkin alınan yönetim kurulu kararları ile birlikte kamuya açıklanmasına karar verilmiştir.</p>
Kurul'un i-SPK.48.8 (16.08.2018 tarihli ve 38/991 s.k.) sayılı İlke Kararı	<p>3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen Geçici 16. madde kapsamında;</p> <p>a) Yapı Kayıt Belgesi almış yapıların, ilgili düzenlemelerde yer alan diğer koşullar saklı kalmak kaydıyla, III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (GYO Tebliği) 22. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde ve III52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (GYF Tebliği) 18. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan "yapı kullanma izni alınmış olması"na ilişkin şartı sağladığının kabul edilmesine,</p> <p>b) Yapı Kayıt Belgesi alınması ve gerekli olması durumunda tapuda cins değişikliği ile kat mülkiyetinin tesis edilmesinin GYO Tebliği'nin 34. maddesinin birinci fıkrası ve GYF Tebliği'nin 28. maddesinin birinci fıkrası kapsamında değerlendirme gerektiren işlem olarak belirlenmesine karar verilmiştir.</p>

Kurul'un i-SPK 48.9 (18.10.2018 tarihli ve 52/1193 s.k.) sayılı İlke Kararı	Gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından yurtdışındaki gayrimenkul projelerine III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 28. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi ile Kurulumuzun i-SPK.48.2 (22.04.2014 tarih ve 12/389 s.k.) sayılı İlke Kararı kapsamında yurtdışında/yurtiçinde kurulu iştirakler vasıtasıyla yatırım yapılabilmesine ve bu yatırımların değerlemesine ilişkin olarak Kurulumuzun i-SPK.48.7 (30.03.2018 tarihli ve 16/460 s.k.) sayılı İlke Kararı hükümlerinin uygulanmasına karar verilmiştir.
--	--