

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı mı Gayrimenkul Yatırım Fonu mu?

Sermaye Piyasası Mevzuatında gayrimenkullerin menkul kıymetleştirilmesine ilişkin iki temel model yer almaktadır. Bunlar gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO) ve gayrimenkul yatırım fonları (GYF)'dir. Her iki model de gayrimenkullerin menkul kıymetleştirilmesine, büyük ölçekli gayrimenkul yatırımlarına likidite kazandırılmasına ve fon/ortaklık yapısı kullanılarak gayrimenkul yatırımlarının finanse edilmesine, yatırımcıların GYF katılma paylarını/GYO hisse senetlerini almak suretiyle bu yatırımlardan elde edilen gelirlerden yararlanmasına imkan sağlayan yatırım araçlarıdır.

Gayrimenkul yatırım ortaklığı; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, altyapı yatırım ve hizmetleri, sermaye piyasası araçları, para piyasası araçları ile iştiraklerden oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan bir sermaye piyasası kurumudur.

Gayrimenkul yatırım fonu ise; nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığında toplanan paralarla, pay sahipleri hesabına inanca mülkiyet esaslarına göre gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ile para piyasası araçlarından oluşan portföyü işletmek amacıyla SPK'dan faaliyet izni alan portföy yönetim şirketleri ve gayrimenkul portföy yönetim şirketleri tarafından bir içtüzük ile süreli veya süresiz olarak kurulan ve tüzel kişiliği bulunmayan malvarlığıdır.

Her iki modelin özet olarak karşılaştırmalı özelliklerine aşağıdaki tabloda yer verilmektedir:

	GYO	GYF
Hukuki Yapılanma	Halka Açık Anonim Şirket olarak düzenlenmiştir.	Sermaye Piyasası Kanunu'na tabi yatırım fonu olarak düzenlenmiştir.
Tüzel Kişilik	Var.	Yok. (Şu kadar ki GYF'ler gayrimenkullerle ilgili tapu işlemlerinin gerçekleştirilebilmesi açısından sınırlı olarak tapuda tüzel kişiliğe sahip sayılırlar.)
Kurucu	GYO Tebliği'nde öngörülen şartları sağlayan gerçek ve tüzel kişiler kurucu olabilirler.	Sadece portföy yönetim şirketleri (PYŞ), gayrimenkul portföy yönetim şirketleri (GPYŞ) ile gayrimenkul ve girişim sermayesi portföy yönetim şirketleri kurucu

		olabilirler.
Asgari Başlangıç Tutarı	Başlangıç veya ödenmiş sermayesinin asgari 30 milyon TL zorunludur.	Fon toplam değerinin, katılma payı satışından itibaren 1. yılın sonunda 10 milyon TL'ye ulaşması zorunludur.
İhraca Sermaye Aracı	Konu Piyasası Hisse senedi ihraç ederler.	Katılma payı ihraç ederler.
İhraç Şekli	Hisse senetleri halka arz edilir.	Katılma payları sadece nitelikli yatırımcıya satılır, halka arz edilemez.
Borsada Görme	İşlem Zorunlu.	Yok.
Fiyatlama	Hisse senetleri Borsa'ya kote olduğundan fiyat borsada arz ve talebe göre oluşur. Bu nedenle şirket değeri ile hisse senedi fiyatı genellikle birbirinden farklılaşır.	Katılma payı değeri, fon portföyündeki varlıkların değerine fon alacaklarının eklenmesi ve fon borçlarının düşülmesi suretiyle hesaplanır. Bu nedenle de fiyat doğrudan portföydeki varlıkların değerini yansıtır.

Peki size uygun modelin hangisi olduğuna nasıl karar vereceksiniz? Bu noktada Nüve Capital olarak ihtiyaçlarınız ile mevcut modelleri karşılaştırıp en doğru çözümü sunmak için sizi bekliyoruz...