

2017/1887 Gayrimenkul Yatırım Fonları Hakkında 2017/1887 Sayılı Genel Mektup

13.12.2017 - Resmi Gazete Dışındaki Kaynak

No: 2017/1887

Kabul Tarihi: 13.12.2017

Yürürlüğe Giriş Tarihi: 13.12.2017

[Belgeyi Lexpera'da Görüntüle](#)

GENEL MEKTUP

No: 787

TÜRKİYE SERMAYE PİYASALARI BİRLİĞİ

GENEL MEKTUP

No: 787

İlgili: Portföy Yönetim Şirketleri

Bilgi: Aracı Kurumlar Bankalar Yatırım Ortaklıkları

Konu : Gayrimenkul Yatırım Fonları Hk.

SAYIN ÜYEMİZ,

Birliğimizin başvurusu üzerine, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) 06.12.2017 tarih ve 44/1497 sayılı toplantısında; gayrimenkul yatırım fonlarının, gayrimenkul yatırımlarından kaynaklanan KDV alacaklarının, Kurul'un II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ'in 8 inci maddesinin birinci fıkrası kapsamında hazırlanan fiyat raporlarında (portföy değer tablosu ve toplam değer tablosu) "Alacaklar" kalemi yerine "Gayrimenkuller" bölümünde gösterilmesi yönünde alınan karara ilişkin açıklamalar içeren Kurul'un 11.12.2017 tarih ve 12233903-225.02-E.1 3774 sayılı yazısını Genel Mektubumuzun ekinde gereği için bilgilerinize sunarım.

Saygılarımla,

Sayı: 12233903-225.02-E.13774

Konu: Gayrimenkul yatırım fonlarına ilişkin görüş talebiniz hk.

TÜRKİYE SERMAYE PİYASALARI BİRLİĞİ

Büyükdere Caddesi No:173 1. Levent Plaza A Blok Kat:4 34394 Levent/İstanbul

İlgi: 08.08.2017 tarihli ve 1467 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınız ile özetle;

- Kurulumuzun III-52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 19. maddesinin

birinci fıkrasının (a) bendinde gayrimenkul yatırım fonlarının toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması gerektiği, ikinci fıkrasında ise yatırım sınırlamalarına uyumun fonun hesap dönemi sonundaki fon toplam değer tablosu itibarıyla sağlanmasının zorunlu tutulduğu,

-Tebliğ'in "Tanımlar ve kısaltmalar" başlıklı 3. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde ise fon toplam değeri "Fon portföyündeki varlıkların Kurulun ilgili düzenlemeleri çerçevesinde değerlendirilmesi neticesinde bulunan fon portföy değerine varsa diğer varlıkların ve alacakların eklenmesi ve borçların düşülmesi suretiyle ulaşılan değer" olarak tanımlandığı,

-Mevcut vergi düzenlemelerine göre gayrimenkul yatırım fonlarının Katma Değer Vergisi (KDV) mükellefi olduğu,

- Gayrimenkul yatırım fonlarının harcamaları sebebiyle ödediği KDV tutarlarını gayrimenkul satışı ve kiralama sebebiyle elde ettiği KDV tutarından mahsup ettiği ve aradaki farkı vergi dairesine ödediği,

- Gayrimenkul yatırım fonlarının özellikle gayrimenkul alımı sırasında ödedikleri KDV tutarlarının, mahsup imkanına ilerideki yıllarda kavuşabileceği için bu tutarların fon bilançosunun aktifinde uzun süre "alacaklar" içinde yer aldığı,

- Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması gerektiği dikkate alındığında gayrimenkul alımı sırasında ödenen %18'e kadar KDV tutarları ile birlikte fon toplam değerinin tamamına yakınının gayrimenkul yatırımları ile KDV alacaklarından oluştuğu,

- Söz konusu durumun ise özellikle fondan çıkış işlemlerinin karşılanmasında fonun yeterli likiditeye sahip olamaması riskini oluşturduğu

ifade edilerek Tebliğ'in "Fon portföyüne ilişkin sınırlamalar" başlıklı 19. maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde yer alan "Fon toplam değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur." hükmünün "Fon portföy değerinin en az %80'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşması zorunludur." şeklinde değiştirilmesi talep edilmiştir.

Ayrıca, Birliğin söz konusu yazısında, Tebliğ'in "Kredi kullanma sınırı" başlıklı 23. maddesinin birinci fıkrasında gayrimenkul yatırım fonlarının son hesap dönemi itibarıyla fon toplam değerinin azami %50'si oranında kredi kullanabileceği hususunun düzenlendiği, söz konusu sınırlama ile gayrimenkul yatırımlarının ancak %33'ünün kredi kullanımı yoluyla finansmanının sağlanabildiği ve bu durumun hem sektör ortalamasının altında olduğu hem de yabancı yatırımcıların gayrimenkul yatırım fonları üzerinden yatırım yapma iştahını azalttığı ifade edilerek, Tebliğ'in "Kredi kullanma sınırı" başlıklı 23. maddesinin birinci fıkrasında fon toplam değerinin %50'si olarak belirlenen kredi kullanım üst sınırının fon toplam değerinin %100'ü olacak şekilde değiştirilmesi talep edilmiştir.

Söz konusu taleplerinizin değerlendirildiği Kurulumuz Karar Organı'nın 06.12.2017 tarih ve 44/1497 sayılı toplantısında;

1) Bu aşamada, Tebliğ'in 23. maddesinin birinci fıkrasında belirlenen fonların kredi kullanım üst sınırına ilişkin oranın (fon toplam değerinin %50'si) artırılmasına yönelik düzenleme değişikliği yapılmamasına,

2) Fonun gayrimenkul yatırımlarından kaynaklanan KDV alacaklarının, II-14.2 sayılı Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ'in 8. maddesinin birinci fıkrası kapsamında hazırlanan fiyat raporlarında (portföy değer tablosu ve toplam değer tablosu) "Alacaklar" kalemi yerine "Gayrimenkuller" bölümünde gösterilmesine ve söz konusu durumun üyelerinizin bilgilendirilmesini teminen Birliğinize

bildirilmesine

karar verilmiştir.

Bilgi edinilmesini ve yukarıda yer verilen Kurul Kararı'nın ikinci maddesine ilişkin olarak üyelerinizin bilgilendirilmesi hususunda gereğini rica ederim.