

## Gayrimenkul Yatırım Fonu Nedir?

İlk olarak 1938'de İsviçre ve 1959'da Almanya'da düzenlenen Gayrimenkul Yatırım Fonu, gayrimenkul yatırımlarının yatırım fonu yapısı kullanılarak finanse edilmesine ve bu yatırımlardan elde edilecek gelirlerden de katılma payı sahiplerinin yararlanmasına imkân sağlayan, kısacası taşınmazlara yatırım yapılmak suretiyle ortaklarına gelir sağlayan fondur.

Fon kurucusu ve portföy yöneticisi; alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane..vb. her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, **kiraya verebilir** ve satın almayı ve satmayı vaat edebilir.

Fon portföyünde kira geliri elde etme amacına yönelik gayrimenkuller olması halinde, söz konusu gayrimenkullere veya onların bağımsız bölümlerine ilişkin temel hizmetler bağımsız **işletmeciler** tarafından verilebilir.

## Hukuki Boyutu

Gayrimenkul Yatırım Fonları, 30.12.2012 tarih ve 28513 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 06.12.2012 tarih ve 6362 sayılı yeni Sermaye Piyasası Kanunu'na dayanılarak düzenlenmiş ve hukuki alt yapısı sağlanmıştır.

Fonların kurulmasına, faaliyetlerine, nitelikli yatırımcılara satışına ve faaliyetlerine ilişkin esaslar, 03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği ile düzenlenmiştir.

Tebliğ **1 Temmuz 2014** tarihinde yürürlüğe girecek.

Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği ile getirilen düzenlemeler özet olarak;

- Gayrimenkul yatırım fonları (GYF) **portföy yönetim şirketleri** ile **gayrimenkul portföy yönetim şirketleri** tarafından kurulabilecek olup, GYF katılma payları nitelikli yatırımcılara satılacaktır.
- GYF toplam değerinin en az **%80'inin gayrimenkul** yatırımlarından oluşması zorunludur.
- Gayrimenkul **yatırımları arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane** ve benzeri her türlü gayrimenkul olabilecektir.
- GYF portföyündeki varlıkların, uluslararası uygulamalara paralel şekilde **bağımsız bir portföy saklayıcısı** tarafından saklanması gerekmektedir.
- GYF, sadece tapuya tescil ve tescile bağlı değişiklik, terkin ve düzeltme işlemleri ile sınırlı olarak tüzel kişiliği haiz addolunmuştur.
- Fonların asgari portföy büyüklüğünün katılma paylarının satışına başlandığı tarihi müteakip en geç bir yıl içerisinde **10.000.000 TL**'ye ulaşması zorunludur.
- Fonların süreli veya süresiz olarak kurulmalarına imkân tanınmıştır.
- Fon içtüzüğünde yer verilmesi kaydıyla portföyün gayrimenkul yatırımlarından oluşan bölümüne ilişkin performans ücreti alınmasına imkân sağlanmıştır.

- Gayrimenkul yatırımlarının değerlemesinin asgari olarak her takvim yılı sonu itibari ile Kurulca uygun görülen değerlendirme kuruluşlarınca yapılması zorunlu tutulmuştur.

<http://www.spk.gov.tr/>

## İşletmeci Şirket

**İşletmeci Şirket**, kurucu ile yaptığı bir sözleşme çerçevesinde fon portföyünde bulunan otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işleten şirketlerdir.

Fon portföyünde kira geliri elde etme amacına yönelik gayrimenkuller olması halinde, söz konusu gayrimenkullere veya onların bağımsız bölümlerine ilişkin olarak güvenlik, temizlik, genel idare ve buna benzer nitelikteki temel hizmetlerin verilmesi, kurucu ile bir **işletmeci şirket** arasında bu tür hizmetlerin sunulması amacına yönelik bir sözleşme yapılması ile mümkündür.

Tebliğatta belirtildiği üzere; Fon portföyünde yer alan gayrimenkullere ilişkin işletme hizmetlerinin portföy yönetim şirketlerinden bağımsız **işletmeci şirketlerden** alınması gerekmektedir.

Kuzeybatı gayrimenkul tecrübesi ve bugüne kadar mülk yönetimi kapsamında verdiği hizmetlerle aradığınız **işletmeci şirkettir**.

## Kuzeybatı Gayrimenkul

1994 yılında kurulan ve merkezi İstanbul'da bulunan Kuzeybatı Gayrimenkul, kendi çalışanları ve iş ortakları aracılığıyla Türkiye'nin tüm şehirlerinde hizmet sunma kapasitesine sahiptir.

2012'den buyana BNP Paribas Real Estate'nin Türkiye'deki tek yetkili iş ortağı olan Kuzeybatı Gayrimenkul, **Aracılık, Yatırım, Danışmanlık ve Mülk Yönetimi** olmak üzere dört ana departmana sahiptir. Şirket, Türkiye'de müşterilerine arsa seçiminden, ortaya çıkan mülkün yönetimine kadar proje geliştirme sürecinin tüm aşamalarında hizmet sunmayı başarabilen ve konuttan ofise, alışveriş merkezlerinden lojistiğe geniş bir yelpazeyi kapsayan az sayıdaki gayrimenkul şirketlerinden birisidir.

Hizmet alanları;

- Arsa – Arazi
- Konut Projeleri
- Alışveriş Merkezi & Perakende
- Ofis & İş Merkezleri & Ofis Parkları
- Sanayi & Lojistik Tesisleri
- Turizm ve Konaklama Tesisleri
- Karma Kullanımlı Yatırımlar
- Eğitim Tesisleri & Teknoparklar
- Sağlık Tesisleri
- Marinalar
- Golf Sahaları
- Diğer gayrimenkuller

## Kuzeybatı Gayrimenkul Yönetim Hizmetleri

2005 yılından bu yana vermekte olduğumuz mülk yönetimi hizmeti ile müşterilerimizin mülklerinin stratejik, finansal yönetimlerine yardımcı olmak için onlara kiracı ilişkileri, bütçeleme, teknik işletme, veritabanı yönetimi, kontrat yönetimi ve kalite kontrol hizmetleri sağlamaktayız. Tüm bunların yanında gelişmiş yazılım sistemlerimiz sayesinde, müşterilerimizin ve kiracılarımızın isteklerine kısa sürede çözüm üretmekteyiz.

İşletmeci şirket hizmetlerimiz aynı zamanda aşağıdaki konuları kapsar;

- Tesis Yönetim Hizmetleri
- Mülk Yönetim Hizmetleri
- Değer Yönetim Hizmetleri
- Ofis Yönetim Hizmetleri

### Yönetim Hizmetlerimiz

<u>Tesis Yönetim Hizmetleri</u>	<u>Mülk Yönetim Hizmetleri</u>	<u>Değer Yönetim Hizmetleri</u>	<u>Ofis Yönetim Hizmetleri</u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Teknik Bina Yönetimi</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- İşletme, Bakım, Enerji Garanti, Sözleşme Yönetimi..</li> </ul> </li> <li>• <b>Altyapısal Bina Yönetimi</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Temizlik, Güvenlik ..)</li> </ul> </li> <li>• <b>Mali Bina Yönetimi</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sözleşme Yönetimi, Satın alma, Finans Denetleme, Raporlama, Maliyet optimizasyonu</li> <li>- Ek hizmet, etkinlik ve aktivite maliyetleri, varlık sayımı kaydı..vb</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>3. Kişi ve Kuruluşlarla İlişkilerin Takibi</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kampanya, ihale yönetimi, reklam yayını..</li> </ul> </li> <li>• <b>Hukuki ve Resmi İşlemlerin Takibi</b></li> <li>• <b>Kiracı İlişkilerinin Takibi</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kira sözleşme, Kiracı -Mal sahibi yönetimi ; Doluluk Takibi,..</li> </ul> </li> <li>• <b>Kiralama İşlemleri</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Güncel kira ve satış değerleri tespiti ve takibi, kira planı oluşturulması..</li> </ul> </li> <li>• <b>Mali İşlerin Takibi</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Depozito, emlak vergisi..vb ödeme ve takipleri</li> </ul> </li> <li>• <b>Raporlama</b></li> <li>• <b>Risk Yönetimi</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sigortalama işlemleri, değer yönetimi..</li> </ul> </li> <li>• <b>Pazarlanabilir Alan Analizi</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Otopark gibi gelir getirici hizmetlerin yönetimi</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Pazar Araştırması</b></li> <li>• <b>Proje Geliştirme</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fizibilite, Mimari proje analizi..</li> </ul> </li> <li>• <b>Stratejik Planlama</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Yer seçimi analizi, Tahmin ve projeksiyonlar..</li> </ul> </li> <li>• <b>Değerleme</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tek kullanıcılı ofis binalarında mülk yönetimi kapsamında verilen başlıca hizmetleri kapsar.</li> </ul>

Daha iyi YÖNETİLEN, daha DEĞERLİ, daha GÜVENLİ ve daha VERİMLİ BİNALAR için;

**Gelin birlikte çalışalım**