



GGY343

BANKACILIK

Dr. Bahşayış FIRATOĞLU

Ankara Üniversitesi UBF Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



RICS



TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL FİNANSMANI VE GAYRİMENKULE DAYALI FİNANSAL ARAÇLAR



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



RICS



TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL FİNANSMANI VE GAYRİMENKULE DAYALI FİNANSAL ARAÇLAR

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

Gayrimenkul Yatırım Fonları

İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler

İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler

Gayrimenkul Sertifikaları

Kira Sertifikaları (Sukuk)



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



RICS



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI (GYO) ve GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI (GYF)



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



RICS



Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO)

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) (28/5/2013 Tarihli Ve 28660 Sayılı Resmi Gazete)
- GYO'lar genellikle gayrimenkuller gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, altyapı yatırım ve hizmetleri ile sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ortaklıklardır.
- Payların değeri borsada belirlenir
- Belirli bir projeye veya gayrimenkule yatırım yapmak ya da belirli bir alanda faaliyet göstermek amacıyla kurulabileceği gibi, amaçlarında böyle bir sınırlama olmaksızın ancak belirlenen varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacı dahilinde kalmak şartıyla da kurulabilirler.



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



RICS



Gayrimenkul Yatırım Fonları (GYF)



Fonların işleyiş mantığı da GYO'lar gibidir, ancak bunların şirket gibi tüzel kişiliği bulunmaz ve katılma belgeleri de borsada işlem görmez. Nitelikli yatırımcılar için uygun olan bir yatırım türüdür.

- GYO modeli haricinde yurt dışında sıklıkla uygulanan yatırım fonu modeli (GYF) de düzenlenmiştir.
- GYO'lar A.Ş. olarak kurulurken, GYF'ler yatırım fonu modelinde kurulup tüzel kişiliği bulunmayan mal varlığı niteliğindedir.
- GYF'ler gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar ve gayrimenkulle ilişkili sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilir.
- Kural olarak tamamlanmış gayrimenkullere yatırım yapabilir.
- Katılma payları sadece nitelikli yatırımcılara satılır. Payları BIST'te işlem görmez.
- Model yatırımcılardan toplanan paralar ile gayrimenkullere yatırım yapılmasını ve yatırım yapılan gayrimenkullerden elde edilen kira ve alım satım karının yatırımcılara dağıtılmasını sağlar.



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



RICS



İPOTEK TEMİNATLI MENKUL KIYMETLER



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



RICS



Bilanço içi işlem

İhraççı	
Aktifler	Pasifler
Teminat Havuzu	İTMK

1. Halka Arz
2. Nitelikli Yatırımcıya Satış
3. Tahsisli Satış

teminat uyum ilkelerinin sağlanıp sağlanmadığının kontrolü

Teminat Sorumlusu



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



RICS



İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler (İTMK)



- Teminatlı Menkul Kıymetler Tebliği (III-59.1) (21/1/2014 Tarih ve 28889 sayılı Resmi Gazete)
- İTMK, Konut Finansmanı Kuruluşu (KFK) veya İpotek Finansman Kuruluşu (İFK) tarafından ihraç edilebilir.
- KFK: Konut finansmanı kapsamında doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar ile BDDK tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama ve finansman şirketleri
- İFK: Konut ve varlık finansmanı kapsamında, türleri ve nitelikleri SPK tarafından belirlenen varlıkların devralınması, devredilmesi, devralınan varlıkların yönetimi ve varlıkların teminat olarak alınması ve Kurulca uygun görülen diğer faaliyetlerin yerine getirilmesi amacıyla kurulan anonim ortaklıklardır.



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



RICS



İPOTEĞE DAYALI MENKUL KIYMETLER



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



RICS



Menkul kıymetleştirme

Menkul kıymetleştirme, alacaklardan elde edilecek nakit akımları karşılığında borçlanma senedi ihraç edilmesi olarak tanımlanabilir. Temelde üç işleme dayanmaktadır:

1. Menkul kıymetleştirilecek alacakların seçimi
2. Alacakların özel amaçlı bir kuruluşa devri
3. Bu özel amaçlı kuruluş tarafından menkul kıymet ihraç edilmesi

Menkul kıymetleştirme ile;

- bilançodaki varlıklara likidite sağlanmakta ve devreden şirket açısından alacağın kredi riski devredilmektedir.



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



RICS



İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler (İDMK)



- Varlığa veya İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Tebliği (III-58.1) (9/1/2014 Tarih ve 28877 Sayılı Resmi Gazete)
- Bu konuda düzenleme olmasına rağmen, henüz Türk piyasasında İDMK ihracı olmamıştır.



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



RICS



GAYRİMENKUL SERTİFİKALARI



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



RICS



Gayrimenkul Sertifikası



Gayrimenkullere likidite kazandırdığı gibi küçük yatırımların birleştirilerek büyük projelerde değerlendirilme imkanı da sağlar.

- İnşaat projelerinin finansmanı amacıyla ihraç edilir.
- Yatırımcıların gayrimenkul ve kentsel dönüşüm projelerine sertifikaları nispetinde ortak olmalarını sağlar.
- Borsada alınıp satılabilen, belirli bir nominal değeri ve vadesi olan finansman aracıdır.
- Projenin belirli bağımsız bölümlerini veya m²'sini temsil eder.
- Kentsel dönüşüm projelerinde, anlaşılan hak sahiplerine nakit veya konut yerine gayrimenkul sertifikaları verilebilir.
- Sertifikalar vade sonunda konuta veya nakde dönüşerek itfa olur.
 - Konuta dönüşüm için yatırımcı yeteri kadar gayrimenkul sertifikasını ihraççıya konut karşılığı teslim eder. **(ASLİ EDİM)**
 - Nakde dönüşümde, ihraççı tarafından gayrimenkul sertifikasına karşılık gelen konut satılarak, yeteri kadar sertifikası olmayan yatırımcılara sertifikaları oranında nakit ödenir. **(TALİ EDİM)**
- Kentsel Dönüşüm Projeleri için, yatırımcılar ellerinde bulunan sertifikaları, en az enflasyon oranı esas alınarak hesaplanan bir getiri üzerinden ihraççılara geri satabilirler.



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



RICS



Gayrimenkul sertifikaları - yatırımcılar ve ihraççı için avantajları



Yatırımcılar için avantajlar

Yüksek getirili gayrimenkul projelerinin değer artışından faydalanma imkanı

Konut bedelini hem sertifika biriktirme hem de nakit ödeme yoluyla karşılama imkanı

İkincil piyasada işlem görme ve likidite

Küçük yatırımcılara gayrimenkule yatırım ve likidite imkanı sağlar

İhraççılar için avantajlar

Projelere finansman sağlanması

Alternatif satış kanalı

Marka bilinirliğinin artması

Diğer projelerde değerlendirilme imkanı

İhraççılara daha kolay finansman ve inşa edilen gayrimenkulleri nakde çevirme imkanı sağlar



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



RICS



Sistemdeki Vergi Avantajı



Sistemde konut ve ticari ünite üretimini teşvik edebilecek bir unsur da vergi avantajlarıdır. İnşaatçıların gerçek kişi veya şirket olmalarına göre kurumlar vergisi veya gelir vergisi yükü taşımaları bir yana çeşitli harç giderleri de mevcuttur. Ancak SP araçlarındaki vergilendirme hem daha basit hem de daha düşüktür.



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



RICS



Kimler İhraççı Olabilir?

Kentsel Dönüşüm Projeleri için

6306 sayılı Afet Kanunu Kapsamında

- TOKİ
- İLBANK
- Belediyeler
- Bu kuruluşlar tarafından anlaşma sağlanacak tüzel kişiler

Gecekondu Kanunu ve 2985 sayılı TOKİ Kanunu

- TOKİ
- TOKİ ile anlaşmalı bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve diğer tüzel kişiler

Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve 5393 sayılı Belediye Kanunu

- Belediyeler
- Belediyelerin bağlı ortaklıkları ve iştirakleri
- TOKİ ve İLBANK

İnşaat Projeleri için Anonim Ortaklıklar

Özellikle kentsel dönüşüm ve sosyal konut edindirme kapsamında kamu bağlantılı kuruluşlar (TOKİ, belediyeler, ilbank...) ve proje sahibi şirketler ihraççı olabilirler.



KİRA SERTİFİKALARI



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



RICS



Kira Sertifikaları



Geleneksel borçlanma araçlarına alternatif olarak, faizsiz sistemin oluşturduğu bir yatırım aracıdır.

Kira Sertifikaları

- Her türlü varlık ve hakkın finansmanını sağlamak amacıyla «**varlık kiralama şirketleri**» tarafından ihraç edilen ve sahiplerinin bu varlık veya haktan elde edilen gelirlerden payları oranında hak sahibi olmalarını sağlayan menkul kıymettir.
- Herhangi bir faiz geliri taahhüt etmez.
- Daha ziyade sahipliğe, ortaklığa, yönetim sözleşmesine, alım satıma ve eser sözleşmesine dayalı olarak çıkarılır ve SPK izni ile ihraç edilebilir.



INTERNATIONAL
VALUATION
STANDARDS
COUNCIL



RICS

