

'GYF'ler için de rüzgar istiyoruz'

30 Haziran'da gayrimenkul yatırım fonu ihraç edecek olan Omurga Gayrimenkul Portföy Yönetimi'nin Yönetim Kurulu Başkanı Mehmet Erktin, gayrimenkul sertifikaları için yapılan tanıtımın gayrimenkul yatırım fonları için de yapılması gerektiğini belirtti.

FINANS GÜNLÜĞÜ

Jülide YİĞİTTÜRK
GÜRDAMAR
julide.yigit@duyuya.com



Geçtiğimiz günlerde ihraç edilen ve yatırımcıdan ciddi ilgi bulan gayrimenkul sertifikalarına yapılan tanıtım desteğinin gayrimenkul yatırım fonları için de yapılması isteniyor. Sermaye Piyasası Kurulu'nun "gayrimenkul yatırım fonları" (GYF) kurulmasının önünü açan düzenlemenin ardından bir çok kurum gayrimenkul fonu kurmak için sıraya girdi. Fakat beklenen hız da ihraçlar da gerçekleşmedi. Omurga Gayrimenkul Portföy Yönetimi AŞ Yönetim Kurulu Başkanı Mehmet Erktin, "Gayrimenkul sertifikaları çok iyi duyuruldu. Sertifikalarda yakalanan bu rüzgarın gayrimenkul fonları için de yapılmasını ve bu rüzgarın arkasına katılmasını istiyoruz. Şuanda çok iyi şartlarda emlak yatırımı yapılacak bir dönemdeyiz" diye konuştu. Yatırımcının piyasanın şartları ve ürünü tanımaması nedeniyle konjonctürün de etkisiyle ürktüğünü dile getiren Erktin, "GYF"lerin gayrimenkul sektörünün

önünü açacak bir ürün olduğu anlaşılırsa hem sektör hem yatırımcı kazanacak" diye konuştu. Gayrimenkul fonları ile gayrimenkul sertifikaları arasındaki farktan söz eden Erktin, "Gayrimenkul sertifikalarına küçük, fonlara ise büyük yatırımcılar yatırım yapıyor. Fonlarda risk düşüktür. Sertifika alırken bir projedeki projenin riskini alıyorsunuz. Fonda ise tamamlanmış gayrimenkul portföyüne yatırım yapıyorsunuz, üstelik bu portföyü profesyonel bir uzman yönetiyor. Vergi avantajından da yararlanabilirsiniz. Yatırımda şeffaflık için GYF önemli bir araç" diye konuştu.

Şuanda emlak yatırımcısı için ortamın iyi imkanlar sunduğundan söz eden Erktin, "Emlakta birçok segmette arz fazlası var. Fiyatlar dolar ve euro bazında düştü, TL bazında henüz düşmedi. Bizim yatırımcı borçla-

arak yatırım yapmıyor, çoğunlukla ön satış finansmanı ile yapıyor. Dolayısıyla üzerine gelen kreditor olmadığından henüz yaygın olarak çok zor durumda yatırımcı profili yok. İşini büyütemeyen yatırımcı profili ve nakit ihtiyacı var. Bunu da GYF'ler karşılayabilir" dedi.

Beklemek hayat tarzımız oldu

Fon kurmaya düşündüklerinde yüzde 70 yabancı/yüzde 30 yerli yatırımcı ilgisini öngördüklerini, fakat şuanda tam tersi olursa mutlu olacaklarını dile getiren Erktin, "Terör ve jeopolitik riskler nedeniyle yabancı ilgisinin giderek azaldığını görüyoruz. Yönsüzlük durgunluğu getiriyor. 2008 dünya krizinden bu yana Türkiye'de beklemek esas; referandum, seçim beklemek hayat tarzımız arttı. Biz de artık beklemek yok, referandumdan ne sonuç çıkarsa çıksın önceden belirlediğimiz gibi Haziran sonunda fonu çıkartacağız" şeklinde konuştu.

Sigorta, emeklilik GYF'ye yatırım yapmalı

Sigorta, emeklilik gibi getirisi yüksek olmayan fonların yüzde 10-15'ini GYF'lere yatırım yapmalarının emlak sektörünün de önünü açacağını dile getiren Erktin, "Ayrıca düşük getiriye sahip bu fonların getirileri de ciddi anlamda artar" dedi.

Avrupalı yatırımcı beklemede

ABD ve Batı'dan ilgilinin az olduğundan söz eden Erktin, şunları söyledi: "Avrupalı yatırımcı Türkiye konusunda beklemede. Türkiye'nin alacağı yönü beklıyorlar ve bir süre daha beklemede kalacaklarını ifade ettiler. Avrupa parasını nereye yatıracağı konusunda hassas. Bu gelişmeler üzerine biz de Ortadoğuya yöneldik. O bölgeden bir miktar yatırım geleceğini düşünüyoruz."

BUGÜNKÜ YATIRIM 5 YIL SONRA KAZANDIRACAK

Fonun portföyünde ağırlıklı olarak ticari, konut ve arsa olacağından söz eden Erktin, özellikle ofis pazarını değerlendireceklerini dile getirdi. Mehmet Erkin, "Ofis pazarı şu sıralarda yatırım için uygun, fonumuzun yüzde 60'ını ofise yatıracağız. 5 yıl

içinde ofis fiyatlarının artacağını düşünüyoruz. Bizim yapacağımız ilave iyileştirmelerin sonucunda aldığımız fiyat bugün için bile düşük olacak. Yine de, bugünlerde yapılan yatırımlar 5 yıllık bir perspektifte daha çok kazandıracak" diye konuştu.

SIRADA AİLE FONLARI VAR



Karma fonun ihraç sonrasında aileler için kendi mülklerini ve servetlerini fon altında toplayabilecekleri fonlar oluşturmayı tasarladıklarını dile getiren Omurga Portföy Genel Müdürü Oğuz Kösebay, "Bu servet yönetimi için iyi bir araç. Örneğin, iki çocuğunuza 5 mülkü paylaşmak için GYF çok rasyonel bir araç. Ayrıca vergi avantajı da var. Yönetimini profesyonele devrediyorsunuz. Gerekirse binayı satmak yerine hisse satabilirsiniz" diye konuştu.



FON BÜYÜKLÜĞÜ 100-200 MİLYON TL

2011 yılından bu yana gayrimenkule dayalı varlık yönetimi yaptıklarını ve 2014 yılı başında SPK tebliği ile beraber büyük fonlara yatırım yapabilmek için gayrimenkul portföy yönetimi şirketi kurduklarını anlatan Erktin, "Uzun aşamalardan sonra fonu kurduk ve ilk fonun ihraç belgesi onayını 2 Şubat'ta aldık. 'Omurga GPYŞ Karma Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu' 30 Haziran'da ihraç edeceğiz" dedi. Erktin, "Fon büyüklüğü 100-200 milyon TL arasında gerçekleşecek gibi görünüyor. 2014 yılında hedefimiz 250 milyon dolardı fakat uluslararası piyasalardaki gelişmeler sebebiyle bugün daha mütevazı rakamlar olacak" dedi.