



● İlk gayrimenkul yatırım fonu Re-Pie yatırıma başladı

Gayrimenkul kuşkusuz Türkiye'deki en yaygın yatırım araçları arasında yer alıyor. Oturacak bir konut almanın yanı sıra birikmişlerin değerlendirilmesi, emeklilik ya da düzenli bir gelir için hemen hemen herkesin aklına öncelikle gayrimenkul yatırımı gelir. Türkiye'de son yıllarda sektörde yaşanan gelişmeler, verilen destek ve bu alanda kaydedilen büyüme, yapılan yatırımların az ya da çok kazandırmasını sağladı. Ancak gelinen noktada gayrimenkulde kazançlar sınırlanmaya başladı. Daha nokta atışı işler gayrimenkul yatırımcısının yüzünü güldürüyor. Özellikle de konutta büyük kentlerin belirli bir doygunluğa ulaşması yatırımcıların, yatırım alanlarını sınırlıyor. Kâr getirecek büyük hacimli araziler ya da ticari gayrimenkuller bireysel yatırımcıların radarına pek girmiyor ya da şimdiye kadar girmiyordu. Zira gayrimenkul yatırım fonları bireysel yatırımcıların hedef yatırım alanını bir hayli genişletiyor. Bu alanda bir ilk olan Re-Pie, altı farklı gayrimenkul yatırım fonuyla yatırım yapmaya başladı.

Re-Pie'in öne çıkan fonu ASAF. Yani Anadolu Stratejik Arazi Fonu. Bugün için 15 milyon TL büyüklüğe ulaşan, 25 milyon TL taahhüt alan fonun yıl sonu hedefi 50 milyon TL'ye ulaşmak. Re-Pie Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Mehmet Ali Ergin, "Arazi yatırımları Türkiye'de çoğunlukla emlak spekülasyonu ile yapılır ve genellikle hüsrarla sonuçlanır. Köprü yolu, havayolu yakını deniyor, sonrasında su havzası

oluyor. Biz buradaki uzmanlığımızı fona dönüştürdük. Büyüyen kentlerin büyüme alanlarında, bakanlığın 1/100,000 plan sınırları içinde, DSİ'nin, enerji kurumlarının, askeriye'nin sınırlama getirdiği alanların dışında kalan, gelişme potansiyeli olan yerlere yatırım yapıyor bu fon" diyor.

Yılbaşından bugüne kadar fonda 400 bin metrekare arazi alındı. Araziler özellikle İstanbul dışından tercih ediliyor. Bu noktada tercih sadece uzmanların görüşleri çerçevesinde şekillenmiyor. Kullanılan bir yazılım ile hangi bölgede hangi arazilerin değerlendirileceği, nasıl kullanılması gerektiği teknik bir analiz ile ortaya konuyor. Mehmet Ali Ergin, "Bizim hedefimiz yatırımcıya maksimum getiriyi sağlamak. Biz araziye duygusal bakmıyoruz. Üzerinde yazlık yapmayacağız ya da pikniğe gitmeyeceğiz. Yazılım bize bu senenin ilk üç-altı ayında hangi il ve ilçelere yatırım yapmamız gerektiğini söylüyor. Bu yazılımın sonuçlarına kendi tecrübelerimizi de ekliyoruz" diyor.

Fon, bugün için Güney Marmara'ya odaklanmış durumda. Buradan yaklaşık 2 milyon metrekarelik bir alım yapmayı hedefliyor. Özellikle sanayi ve lojistik için uygun araziler arıyor. Fonun bu yılın sonuna kadar 1 milyon metrekareye ulaşması bekleniyor. Daha sonra arayışlar güneye, Akdeniz'e doğru kayacak. Devamında batya dönüp konut arazisi üzerinde çalışılacak. Re-Pie Yönetim Kurulu Başkanı Emre Çamlıbel, "Aslında arsa yatırımı çok bilimsel bir konu. Farklı ►

◀ kanunlarla şehirlerin nasıl gelişeceği, yasalarla ve bilimsel metotlarla belirlenmiş durumda. Şehir planlamacılarının uzmanlık alanları aslında. İllerin bir kısmı konut açısından büyüyecekken, diğer kısmı lojistik ve sanayi açısından büyüyecek. Biz özellikle uzun vadeli olarak bakıyoruz, imarsız yerlere odaklanıyoruz” diyor.

Arazi fonu, parasını değerlendirmek isteyenlere ve uzun vadede yüksek getiri bekleyenlere hitap eden bir fon türü. Arazi yatırımlarının doğası gereği, onay ve plan süreçleri göz önüne alındığında fon, iki yıl gibi bir süre talep ediyor yatırımcılardan. Diğer taraftan yaklaşık bir buçuk yıldır çalışmalarını sürdüren Re-Pie, arazi fonu dışında beş farklı fona daha sahip. Bu fonlar ise kısa vadede sürekli gelir hedefleyen yatırımcıların ilgisine sunuluyor.

Bunlardan biri ekibin daha önce hayata geçirdiği işlerin devamı niteliğinde olan ve sadece bir ailenin yatırım yaptığı kapalı bir fon. Geri kalanlar ise ticari gayrimenkuller üzerine kurulu. Bu fonlardan ilki Söke AVM fonu. Şu anda Roadshow’u devam eden bu fon için yatırım toplanıyor. Ayrıca Manisa ve Tokat’ta bulunan AVM’ler için de birer fon oluşturulmuş durumda. Son olarak Maslak 1453 Projesi’nin cadde dükkanları üzerine de Re-Pie’in ticari gayrimenkul fonu bulunuyor. Re-Pie, AVM’leri bir araya toplayan bir fon oluşturmak yerine her bir AVM için ayrı fon oluşturmayı tercih etmiş. Yatırımcı isterse yatırımı bunlar arasında dağıtabiliyor ya da tek bir fona yatırım yapabiliyor.

Peki, ne kadar kârlı? Zira son dönemde ekonomideki yavaşlama ile birlikte düşen harcamalar AVM’lerin cirolarını etkiledi ve bazı AVM’lerden kira indirim beklentileri gelmeye başladı. “Yatırım hedeflediğimiz AVM’ler Anadolu’da. Buralarda zaten baz kiralara düşük. Dolulukları yüksek, kira tahsil oranları tam. Kira indirimi olmayacak, kur hassasiyeti olmayan AVM’ler buluyoruz” diyor Mehmet Ali Ergin ve devam ediyor: “AVM’den dükkan satılmaz. Ama AVM’nin kirasından yararlanmak için fon iyi bir imkan sunuyor. Euroya yüzde 8 gibi bir getiri var.”

Kuşkusuz bir gayrimenkul yatırım fonuna yatırım yapmak, direkt olarak bir gayrimenkul almaktan çok daha avantajlı. Emre Çamlıbel, “Gayrimenkul yatırım fonlarında tek bir yere mahkûm değilsiniz. Riski bölüyorsunuz. Gayrimenkülü aldığınızda boş kaldığınızda zarar edersiniz. Burada bir portföyün içine girdiğinizde birkaç dükkân boş kalsa da zarar etmiyorsunuz. Ayrıca bu işe odaklanmış uzman bir kadro karar alıyor. SPK ve denetleme kuruluşları tarafından çok sıkı denetleniyor” diyor ve devam ediyor: “Şirket riski almıyorsunuz. Mesela GYO’da bir şirket riski alıyorsunuz. Gayrimenkul yatırım fonunda bir varlığın yatırım payını alıyorsunuz. Hedeflenmiş bir getiri var. İnşaat riski yok. Betonun mukavemeti ruhsat riski yok. Hazır çalışan AVM’lere ortak oluyorsunuz.”

Portföyü uzmanların yönetmesinin yanı sıra vergi avantajları da gayrimenkul yatırım fonlarını yatırımcı açısından cazip hale getiriyor. Re-Pie genel Müdürü Hasan Bayhan, “Gayrimenkul yatırım fonları,

kurumlar vergisinden ve gelir vergisinden muaf. Fon içinde vergi sıfır. Vatandaş normal gayrimenkul kirası alsa belli bir eşik üzerindeyse yüzde 35’e kadar vergi veriyor. Gayrimenkul fonunda yabancıya vergi sıfır kalıyor. Yerlide ise fondan parasını çektiği zaman kârdan yüzde 10 stopaj ödüyor. Amaç hem kaynak çekmek, hem sermaye piyasalarımızın derinleşmesini sağlamak ve gayrimenkul yatırımının kayıt altına alınması” diyor.

Ancak daha çok yeni olan gayrimenkul yatırım fonlarının vatandaş tarafından sindirilmesi gerektiği de bir gerçek. Bu süreç içerisinde avantajların öğrenilmesi ve olumlu örneklerin çoğalması gerekiyor. Re-Pie sadece Türkiye’de değil, yurt dışında da Türkiye’de tebliği yeni yayınlanan gayrimenkul yatırım fonlarını anlatıyor. Elbette son dönemde Türkiye’de yaşanan terör saldırıları ve darbe girişimi gibi olaylar yabancıların Türkiye’ye bakışını olumsuz etkilemiş olabilir. Ancak bu konuda çok fazla enseyi karartma niyetinde değil sektör oyuncuları. Zira bugün artık Londra gibi gayrimenkulün merkezi sayılabilecek şehirler de dahil dünyanın dört bir köşesinde benzer olaylar yaşanıyor. Mehmet Ali Ergin, “Roadshow için gittiğimizde Londra’da bıçaklama olayı oldu. Biz onlara Türkiye’yi anlatmaya hazırlanırken kendimizi Londra piyasalarını sorgularken bulduk. Benzer şekilde Katar’a bir ayda dört kere gittik. Üçüncü gidişimizde Katar’ın kanatları düştü” diyor.

Özellikle Orta Doğu’dan gayrimenkul yatırım fonlarına ilgi olduğu biliniyor. Re-Pie’in arazi fonu için bu bölgeden gelmiş ve görüşmeleri süren yabancılar bulunuyor. Ancak tüm gayrimenkul fonları için canlanma, emeklilik fonlarının bu alanı keşfetmesi ile olacak. Bugün Bireysel Emeklilik Sistemi’nde (BES) 70 milyona yakın bir para birikmiş durumda. Getirisinin yüksek olması durumunda emeklilik fonlarının bu parayı gayrimenkul fonlarına kaydırmaması için hiçbir neden yok. Emre Çamlıbel, “Şu anda BES’ler yeni mekanizmayı daha tanıyamadı. Getirisi düşük yerlere yatırım yapıyorlar. Bizim tarafımızdaki getirileri görünce mudileri bu tarafa kanalize edeceklerdir. Zaten emeklilik sistemlerinin gayrimenkul fonlarına yatırım yapması esastır. Türkiye’de bunu anlatmaya çalışıyoruz. Diğer yatırım araçlarıyla beklenen getiriyi sağlayamıyor. Bu, gayrimenkul fonlarıyla olur” diyor.

Re-Pie bir emeklilik şirketi ile gayrimenkul odaklı bir emeklilik fonu üzerinde çalışıyor. Mehmet Ali Ergin, “Biz bunu kuramıyoruz ama kurucu bir emeklilik şirketi ile çalışıyoruz. Poliçe sahipleri gayrimenkul yatırım yapacak” diyor.

Yatırım araçları arasında gayrimenkul halen en gözde olanı. Ancak fonlarla birlikte bu yatırım başka bir yöne evriliyor. Kuşkusuz gayrimenkulün menkulleşmesi hem sermaye piyasalarına hem de gayrimenkul sektörüne önemli katkılar sağlayabilir. Elbette bu fonların iyi örneklerle öne çıkması gerekiyor.

— Sinan Koparan

SÖZÜN ÖZÜ Türkiye’nin ilk gayrimenkul yatırım fonu Re-Pie, arsa ve AVM odaklı fonlarla yatırımcıya ulaşıyor.

▼ Re-Pie Yönetim Kurulu Başkanı Emre Çamlıbel



“Gayrimenkul yatırım fonlarında tek bir yere mahkûm değilsiniz. Riski bölüyorsunuz. Gayrimenkülü aldığınızda, boş kaldığınızda zarar edersiniz.”