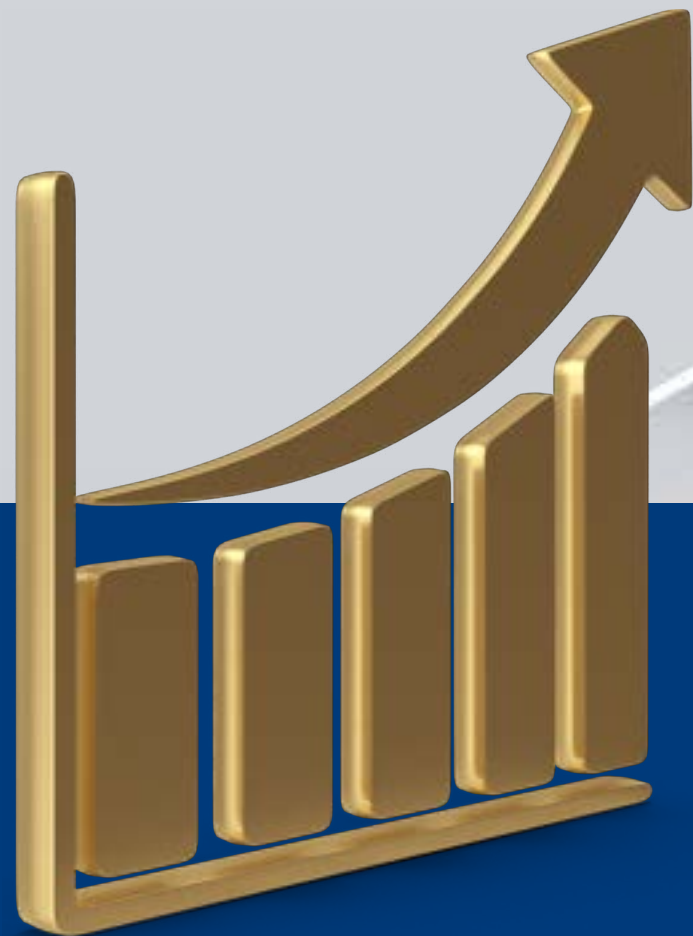


# ORAGON GAYRIMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.



**ORAGON**  
ASSET MANAGEMENT





# HAKKIMIZDA

- Oragon Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş., 2018 yılında gayrimenkul yatırım fonu kurmak üzere Sermaye Piyasası Kurulu'ndan yetki almış bir portföy yönetimi şirketidir.
- 2023 yılında ise faaliyet konusuna, girişim sermayesi yatırım fonları kurulması ve yönetimi işlerini de eklemiştir.
- 3 adet Gayrimenkul Yatırım Fonu ve 1 adet Girişim Sermayesi Yatırım Fonu bulunmaktadır.





# YÖNETİM KURULUMUZ



YÖNETİM KURULU BAŞKANI VE GENEL MÜDÜR  
**HİMMET KARADAĞ**



Yönetim Kurulu Başkan Vekili  
**ABDULLAH ALHAMAD**



Yönetim Kurulu Üyesi  
**ABDULRAHMAN ALHAMAD**



Yönetim Kurulu Üyesi  
**MUHARREM KARSLI**



Yönetim Kurulu Üyesi  
**BARA BADENJKI**



Yönetim Kurulu Üyesi  
**ABDULLAH YÜKSEL**



Yönetim Kurulu Üyesi  
**MEHMET EMİN ORAN**





# YATIRIM FONLARININ İŞLEYİŞ ŞEMASI





# ÇÖZÜM ORTAKLARIMIZ

BİREYSEL PORTFÖY  
SAKLAMA KURULUŞLARIMIZ

TÜRKİYE  BANKASI

**DenizBank** 

DANIŞMANLIK

P R M FİNANS

BAĞIMSIZ DENETİM

 **cevaplar&çözümler**  
Bağımsız Denetim ve Yönetim Danışmanlığı A.Ş.

RİSK YÖNETİMİ

**Risk**  **Active**

ARACI KURUMLAR

 **Ziraat Yatırım**  
 **HALK YATIRIM**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME

 **HARMONİ**   
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. **girisim**  
gayrimenkul-degerleme





# GAYRİMENKUL YATIRIM FONU NEDİR?

“Nitelikli yatırımcıların katılım payı karşılığında mülkiyet esaslarına uygun yatırım getirisi sağlayan, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen kurallara göre portföy yönetim firmalarınca yönetilen mal varlıklarıdır”

“Gayrimenkul yatırım fonu büyük ölçekli bir gayrimenkulü menkul kıymetleştirmek ve küçük paylar halinde el değiştirmesini sağlayarak likidite kazandırmak amacıyla da kullanılabilir”





# GAYRİMENKUL YATIRIM FONU NEDİR?

“Fonun yatırım yaptığı gayrimenkuller için bağımsız ekspertiz şirketlerine değerlendirme yaptırılması ve fon mali tablolarının bağımsız denetim şirketleri tarafından denetlenmesi zorunludur”

“Elde ettiği kira gelirlerinden yüksek vergi ödeyen kişiler, sahip oldukları gayrimenkulleri bir gayrimenkul yatırım fonuna koyarak ödedikleri vergiyi azaltabilir, hatta sıfırlayabilirler”





# GAYRIMENKUL YATIRIM FONU NEDİR?

“Fon'un malvarlığı fonun kurucusu ve yöneticisi olan portföy yönetim şirketinin malvarlığından ayrıdır. Fon'un malvarlığı ve Fon'da oluşan kâr, fonun pay sahiplerine aittir. Portföy yönetim şirketi ise verdiği hizmet karşılığında Fon'dan yönetim ücreti alır”





# GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI YAPISI

Oragon Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetim Şirketi, Sermaye Piyasası Kurulu Düzenleme ve Denetleme Otoritesi (SPK) saklayıcı banka, gayrimenkul değerlendirme şirketi, merkezi kayıt kuruluşu (MKK) gibi farklı kurumlar tarafından paylaşılan iş süreçleriyle güvenli bir yapıya sahiptir.

## NASIL YATIRIMCI OLABİLİRİM ?





# NEDEN GAYRİMENKUL YATIRIM FONU ?

## PROFESYONEL YÖNETİM

Fonun yatırım yapacağı gayrimenkuller profesyonel portföy yöneticileri tarafından ve detaylı piyasa araştırmalarına dayanarak seçilmekte, fonun kaynakları en verimli yatırımlarda değerlendirilmektedir.

## ÖLÇEK EKONOMİSİ

Bireysel yatırımcılardan toplanan paralar fon çatısı altında bir elden yönetilmekte, böylece bireysel olarak yatırım yapılamayan büyük ölçekli ve daha verimli gayrimenkullere yatırım yapılabilmekte ve ölçekten kaynaklanan pazarlık gücünden faydalanılabilmektedir.





# NEDEN GAYRİMENKUL YATIRIM FONU ?

## OPERASYON KOLAYLIĞI

Gayrimenkul yatırım fonlarında alım, satım, kiralama, tahsilat, alacakların takibi, kiracıların tahliyesi, imar ve izin süreçlerinin takibi, işlemlerin muhasebeleştirilmesi, vergi yükümlülüklerinin takibi gibi operasyonel tüm işlemler portföy yöneticisi tarafından yürütülmekte, yatırımcıların bu işlere ayrı ayrı vakit ayırmasına gerek kalmamaktadır.

## VERGİ AVANTAJLARI

Gayrimenkul yatırım fonlarının kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. Gayrimenkul yatırım fonlarından pay sahiplerine yapılan kâr payı ödemeleri de gelir vergisinden istisnadır. Gayrimenkul yatırım fonları bireysel olarak yapılan yatırımlara vergisel olarak avantajlar sağlamaktadır.





# NEDEN GAYRİMENKUL YATIRIM FONU ?

## VATANDAŞLIK HAKKI

En az 500.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası tutarında gayrimenkul yatırım fonu katılma payı veya girişim sermayesi yatırım fonu katılma payını en az üç yıl elinde tutma şartıyla satın aldığı Sermaye Piyasası Kurulunca tespit edilenler Türk vatandaşlığını kazanabilirler.

## RISK DAĞITIMI

Gayrimenkul piyasası dalgalı olabilir ve bireysel gayrimenkul yatırımları büyük riskler taşıyabilir. Gayrimenkul yatırım fonları, riski dağıtarak yatırımcılara daha istikrarlı bir getiri sağlayabilir.





# TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI NEDEN TERCİH EDİLMELİ ?

## İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN POTANSİYELİ

Türkiye, büyük bir inşaat ve gayrimenkul sektörüne sahiptir. Hem yerel hem de uluslararası yatırımcılar için cazip gayrimenkul fırsatları sunar. Gayrimenkul yatırım fonları, bu büyüyen sektöre kaynak sağlayarak ekonomik büyümeyi destekleyebilir.

## ULUSLARARASI YATIRIM

Türkiye, yabancı yatırımcıları çekmek isteyen bir ülke olarak konumlanmaktadır. Gayrimenkul yatırım fonları, yabancı sermayenin Türkiye'ye girişini teşvik edebilir ve ülkenin uluslararası yatırım cazibesini artırabilir.





# TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI NEDEN TERCİH EDİLMELİ ?

## İSTİHDAM OLANAKLARI

Gayrimenkul sektörü, inşaat, emlak ve diğer ilgili sektörlerde istihdam yaratma potansiyeline sahiptir. Gayrimenkul yatırım fonlarının desteklenmesi, istihdamın artırılmasına ve ekonomik büyümeye katkıda bulunabilir.

## BÖLGESEL ÇEŞİTLİLİK

Türkiye, farklı iklim koşulları ve turistik bölgeler gibi farklı coğrafi avantajlara sahiptir. Bu da gayrimenkul yatırım fonlarının bölgesel olarak çeşitlendirilmiş portföyler oluşturmasına olanak tanır.





# GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARININ VERGİLENDİRİLMESİ

## GYF NEZDİNDEKİ VERGİLENDİRME

GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARININ KAZANÇLARI KURUMLAR VERGİSİNDEN İSTİSNADIR.

### •PAY SAHIPLERİNİN KAR PAYI GELİRİNİN VE ALIM SATIM KAZANÇLARININ VERGİLENDİRİLMESİ

#### •TAM VEYA DAR MÜKELLEF TÜZEL KİŞİLER:

STOPAJ YAPILMAZ.

TAM MÜKELLEF TÜZEL KİŞİLERİN ELDE ETTİKLERİ KAZANÇLAR KURUMLAR VERGİSİNE TABİDİR.

DAR MÜKELLEFLER TÜZEL KİŞİLERİN ELDE ETTİKLERİ KAZANÇLAR TÜRKİYE'DE BEYAN EDİLMEZ.

BU MÜKELLEFLER MUKİM OLDUKLARI ÜLKENİN MEVZUATINA TABİDİR.

#### •TAM VEYA DAR MÜKELLEF GERÇEK KİŞİLER:

İKİ YILDAN AZ SÜRE ELDE TUTULAN KATILMA PAYLARINDAN ELDE EDİLEN

GELİRLERDEN %10 STOPAJ YAPILIR. BEYANNAMEYE DAHİL EDİLMEZ.

İKİ YILDAN UZUN SÜRE ELDE TUTULAN KATILMA PAYLARINDAN ELDE EDİLEN

GELİRLERDEN %0 STOPAJ YAPILIR. BEYANNAMEYE DAHİL EDİLMEZ.



# GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARININ VERGİLENDİRİLMESİ

## •PAY SAHIPLERİNİN DEĞER ARTIŞ KAZANÇLARININ VERGİLENDİRİLMESİ

- Tam veya dar mükellef gerçek kişiler:
  - Değer artışları vergilendirilmez.
  - Tam veya dar mükellef tüzel kişiler:
  - Tam mükellef tüzel kişilerin sahip oldukları katılma paylarının değerinde meydana gelen artışlar kurumlar vergisine tabiidir.
  - Dar mükellef tüzel kişilerin sahip oldukları katılma paylarının değerinde meydana gelen artışlar Türkiye'de beyan edilmez.
- Bu mükellefler mukim oldukları ülkenin mevzuatına tabidir.



# GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARININ VERGİLENDİRİLMESİ

## •KATMA DEĞER VERGİSİ

GYF'ler diğer ticari işletmeler gibi KDV mükellefidir. Satışlarında KDV tahsil etmekte, alımlardan yükledikleri KDV'yi düştüğten sonra varsa aşan kısmı beyan edip vergi dairesine ödemektedir.

GYF'lerin katma değer vergisi mükellefi olmayanlardan (mükellef olanlardan istisna kapsamında yapılan alımlar dâhil) satın alıp vafında değışiklik yapmadan sattıkları taşınmazların tesliminde KDV matrahı satış bedelinden alış bedeli düşüldüğten sonra kalan tutardır.

## •DAMGA VERGİSİ

Gayrimenkul yatırım fonlarının;

- Kuruluşlarına, sermaye artırımlarına ve süre uzatımlarına ilişkin olarak düzenlenen kağıtlar ile münhasıran gayrimenkul portföylerine ilişkin alım satım sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, damga vergisinden istisnadır.
- Bunun dışındaki işlemleri için herhangi bir damga vergisi istisnası bulunmamaktadır.

## •TAPU HARÇLARI

Gayrimenkul yatırım fonlarının tapudaki alım, satım ve diğer işlemleri için herhangi bir istisna bulunmamaktadır.



## İLETİŞİM

ORAGON GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

TEL: +90 212 801 77 78

WWW.ORAGONPY.COM

MALL OF İSTANBUL, OFFICE BLOCK, NO: 171 BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL, TÜRKİYE

**ORAGON**  
ASSET MANAGEMENT