

Büyük İddia

Ak Portföy yeni çıkarttığı GSYF fonuyla Türkiye'de ilk kez emeklilik yatırımcısının güneş enerjisi üreten bir tesisin gelirlerine ortak olmasını sağladı. Şimdi bir teknoloji şirketine yatırım yolda.

ADİL UÇAR

Sermaye Piyasası Kanunu'nun 2012'de yenilenmesiyle yatırım dünyasının önu yeni enstrümanların kullanımı için açılmıştı. Kanunda yer alan yeni açılımların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ya da diğer denetleyici kurumlar tarafından tebliğlerle düzenlenmesi gerekiyordu. Nitekim 2014'te yayınlanan tebliğlerle portföy yönetim şirketlerinin (PYS) iki yeni yatırım enstrümanı daha çıkarmasının önu açıldı: Gayrimenkul ve girişim sermayesi yatırım fonları... Tebliğlerin yayınlanmasıyla birlikte hem finansal girişimciler hem de büyük bir rekabetin yaşandığı portföy yönetim şirketleri kolları sıvadı. Yarış başlamıştı ve bu fonları ilk çıkartacak şirketler merakla bekleniyordu.

Sektörde önce fizibilitele yapıldı. Hatta gayrimenkul fonlarını yönetmek için yeni portföy yönetim şirketleri bile kuruldu. Herkes kanun ve tebliğler uyarınca neler yapılabileceğini formül haline getirmeye çalışıyordu. İşte tam da bu dönemde en hummalı çalışmaları genel müdürlük koltuğunda Dr. Alp Keler'in otur-

duğu Ak Portföy gerçekleştiriyordu. Sektörün en büyük ikinci şirketi olarak (SPK'nın Ocak 2017 verilerine göre 20 milyar 41 milyon liralık yönetilen portföy büyüklüğü) bu iki yeni fon türüne yatırım yapmak istiyordu. Nitekim Ak Portföy, Haziran 2016'da Girişim Sermayesi Yatırım Fonu'nun (GSYF), iki ay sonra da Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun (GYF) ihraçlarını tamamladı. Üstelik arzlarla birlikte her iki fona gelen talep de oldukça sevindiriciydi. Aradan geçen altı ayda GYF 110 milyon, GSYF ise 72 milyon lira büyüklüğüne ulaştı. Üstelik GSYF ilk yatırımını gerçekleştirdi.

Elbette sadece 'büyük' olmak bilinemeyen bu iki alana yatırım yapmak için sebep değil. Nitekim Alp Keler'in de dikkat çektiği nokta, yatırımcıların varlık alokasyonunda sürekli yeni seçenekler ekleme çalışmalarının hiç bitmemesi.

Fizibilitele yapılıyor, pazar inceleniyor ve ancak yatırımcıların portföy çeşitliliğine katkı sağlayacaksa yeni ürünler çıkartılıyor. Türkiye'nin en büyük PYS'lerinden biri olarak ürün yelpazesinin genişliği Keler için çok önemli. Bu nedenle kanun deği-

şikliğinden hemen sonra yeni ürünler için fikir jimnastikleri yapılmaya başlanmış. Keler her iki fon için de alınan kararlarda odak noktasının emeklilik sektörü olduğunu belirtiyor. Dünyada emeklilik fonlarında değerlendirilen toplam varlıkların yüzde 5'i GSYF'lerde, yüzde 9'uysa GYF'lerde yer alıyor. Buna ek olarak devlet varlık fonlarının GSYF ve girişim sermayesi alokasyonu yüzde 18'lerde. Yatırımcı ölçeğini küçültüp baktığımızda yani aile ofislerinin yatırımlarını incelediğimizde bu oran yüzde 10 seviyesinde.

Kurumsal yatırımcının yanısıra bireysel yatırımcı potansiyelini de değerlendirdiklerini anlatan Keler, "Gayrimenkul geçmişten beri en önemli yatırım aracıdır ve halihazırda bu sektöre bireysel olarak yatırım yapıyor. Girişim sermayesinde yatırımcılarımıza halka açık olmayan şirketlere ortak olma imkanı sağladık. Ayrıca daha yüksek getiri potansiyeli sunmayı ve ekonomiye kazandırılacak önemli projelere ilave finansman kaynağı yaratmayı hedefledik" diyor. İşte bu noktada alınan kararla stra-



Ak Portföy Genel Müdürü Dr. Alp Keler GYF ve GSYF fonlarının başlangıcı olduğunu, her iki tür için de ikinci fon çalışmalarına başladığını söylüyor.

tejiler oluşturularak her iki işi koluna de detaylı fizibilite çalışmalarına başlanmış. Bu iş tamamlanmaz da kendi alanlarında deneyimli profesyonelleri ekiplerine katmaya başlamışlar. Her iki fonun yöneticileri de Ak Portföy bünyesinde yer alıyor. Ekipler oluşturulurken kurum işleyişine hakim olanlar ve kurum dışından uluslararası kuruluşlarda da alanlarda çalışmış yerel ve küresel sürece hakim isimler bünyeye katılmış. Keler yatırım komitelerini de şekillendirirken geniş bir yelpazede kendilerine değer katacak komite üyeleri belirle-

diklerini anlatıyor.

GYF ve GSYF'nin kuruluş aşamaları elbette hiç kolay olmadı. SPK ile sıkı bir çalışma yapmalarına rağmen fonlar, Türkiye'de türlerinin ilk örneği olduğu için süreç uzun sürdü. Yoğun ve eşzamanlı çalışmalarla ilk olmanın zorlukları atıldı. Fonların başvurularından halka arzlarına kadar geçen süre GSYF'de 18 ay, GYF'de ise 20 ay oldu. Çalışmalar daha çok bu fonların yatırımcılar için güvenli, şeffaf ve mevzuatla uyumlu hale getirilmesi üzerinde yapıldı.

İki fona da sadece nitelikli yatırımcılar yatırım yapabiliyor ancak yatırımcı profilleri birbirinden oldukça farklı. GYF'de ölçek ekonomisinden de faydalanılarak bireylerin tek başına yapamayacağı, yüksek hacimli ve getirili varlıklara yatırım yapma imkanı bulunuyor. Portföyde farklı gayrimenkuller bulunduğu için risk dağılımı yapılabilir. GYF'nin hedef kitlesi orta-uzun vadeli düşünün ve gayrimenkul getirisinden faydalanmak isteyenler olarak tanımlanabilir. Emeklilik fonları ve sigorta şirketleri olmak üzere bireysel yatırımcılar için de varlık sınıflarıyla olan yüksek korelasyonu nedeniyle kendi portföylerini çeşitlendirebileceği bir alternatif sunuyor. GSYF ise uzun vadeli düşünün ve yüksek getiri arayan, fon süresi boyunca (beş yıl yatırım + iki yıl tasfiye) likidite ihtiyacı olmayacak yatırımcılara hitap ediyor.

Fonların performans ölçümü de elbette kendilerine özgü metotlar içeriyor. GYF'lerde tıpkı diğer yatırım fonları gibi düzenli aralıklarla fiyat raporları açıklanıyor. Gayrimenkulün değer artışları ve başta kira olmak üzere fonun tüm gelir ve giderleri bu fiyata yansıtılıyor. Performans da açıklanan fon fiyatlarıyla şeffaf bir şekilde tüm yatırımcılara duyuruluyor. Günlük fiyatsız olmayan girişim sermayesinde ise şirket payları düzenli aralıklarla SPK tarafından onaylanmış bağımsız değerlendirme kuruluşları tarafından değerlendirilmeye tabi tutuluyor. GSYF'da fona yatırımcı alınabilen ilk iki yılda her üç ayda bir değerlendirme yapılırken ikinci yıldan sonra sadece yılda bir değerlendirme yapılacak.

GYF'de yıllık yüzde 2 yönetim komisyonu alınırken GSYF'de yıllık yüzde 2 yönetim ücreti ayrıca hedef getiri oranı (mevduat getirisi) üzerindeki kazançtan da yüzde 20 performans ücreti söz konusu. Fonların performansını ölçmeye yarayacak kıstas getiriler konusunda Alp Keler, "GYF'de gayrimenkullerin hem kira getirileri hem de olası değer artışları önem kazanıyor. Fonun stratejisi ticari gayrimenkuller üzerine. Burada konut piyasasına göre daha stabil ve daha yüksek kira getirisi var. Öncelikle fonlarımızın getirisinin gayrimenkuldeki ortalama kazançların üzerinde olması önemli bir kıstasımız olacak. Ancak her iki fonda da temel hedefimiz, uzun vadede yatırımcılarımız için değer yaratmak ve yatırımlarını sağlamaları olarak özetlenebilir" diyor.

Keler her iki fon için de 400'er milyon lira hedeflediklerini söylüyor. Kısa bir süre içinde yeni fonlar da kurulacak. İki yıl içinde sadece GYF'lerin ulaşmasını istedikleri büyüklük toplamda 1 milyar lira. Diğer taraftan farklı stratejilere sahip GYF'ler ve hatta özel GYF'ler üzerinde çalışmaları da devam ediyor.

Bu fonda hedef orta ve ileri aşamadaki, pozitif kar üreten KOBİ'lere yatırım yapmak. Ana yatırım stratejisinde saygın ortaklar ve iyi yönetim önemli yer kaplıyor. Büyüme potansiyeli yüksek, rekabet gücü fazla, öngörülebilir çıkış senaryosu olan ve Ak Portföy sinerjisi yaratılabilecek şirketler inceleniyor. İşlem başına 10 ile 30 milyon lira arasında yatırım yapılması hedefleniyor.



(soldan sağa) Kerem Mutlu, Zeynep Tokatlıoğlu, CFA Göktürk İşikpınar, Dr. Alp Keler, CFA Mehmet Ali Ersarı, Burak Simşek, Semî Siliki.

sanayi, gıda, teknik, tekstil gibi sektörlerde, küresel pazarlarda rekabet edebilecek ve markalaşabilecek şirketler inceleniyor. İkinci Ar-Ge kasları kuvvetli, inovasyon yönlü güçlü teknoloji ve yazılım gibi sektörlerdeki şirketler. Üçüncüsü ya hizmetler. Enerji ve sağlık gibi büyük yatırımların yapıldığı sektörlerde, bu ana sektöre besleyecek ya hizmetlerde (örneğin sağlık alanında medikal tüketim malzemeleri, cihazlar, sağlık yan hizmetleri gibi) büyüyecek verimli şirketler. Dördüncüsü ise fırsat bazlı yatırımlardan oluşuyor. Perakende, yenilenebilir enerji, lojistik gibi Türkiye'de yatırım alan sektörlerde oluşabilecek uygun alım fırsatları ile ilgileniliyor.

Büyükliğinde tesisimiz Denizli Bekilli'de kurulu ve an itibarıyla enerji üretiyor." Fon yenilenebilir enerji portföyünü genişletmek istiyor, Keler 30 MW'ye kadar çikabileceklere projelerin masada olduğunu söylüyor. İkinci yatırım ise yolda... Teknoloji sektöründen bir şirketle

YENİ FONLARIN İŞLEYİŞ VE STRATEJİLERİ

Ak Portföy Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu

Gayrimenkul Yatırım Fonu'nda strateji, getiri potansiyeli yüksek, düzenli ve beklentilere uygun seviyede kira getirisi olan ticari ünitelere yatırım yapmak. Yatırım kararları alınırken birçok kriter göz önünde bulunduruluyor. Fonlar içinde gayrimenkulün konumu, ulaşım imkanları, çevresindeki alternatif projelere göre konumlanması, kira gelirlerinin sürdürülebilirliği öne çıkarılabilir. Yatırım yapılan gayrimenkulün türüne göre bulunduğu bölgede o tip gayrimenkullere talep ve ihtiyaç önem kazanıyor. Hem geçmiş trendler hem de ileriye dönük projeksiyonlar incelenirken, değer artış potansiyeli yüksek olan ve kötü piyasa koşullarında değeri en az şekilde etkileyecek olan bölgelere odaklanılıyor. Gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki alternatif seçenekler kalite/fiyat/kira rakamlarını detaylı bir şekilde araştırıp karşılaştırılıyor. Kiraçılar, kira seviyeleri, kontrat süreleri detaylı şekilde analiz ediliyor. Ekibin araştırma sürecinden geçirip yatırım komitesinden onay aldığı projeler için SPK onaylı bağımsız değerlendirme ve hukuk şirketleri ile teknik ve hukuki due diligence (detaylı inceleme) sonrası gayrimenkul fonun bünyesine katılıyor.

Ak Portföy Birinci Girişim Sermayesi Fonu

Bu fonda hedef orta ve ileri aşamadaki, pozitif kar üreten KOBİ'lere yatırım yapmak. Ana yatırım stratejisinde saygın ortaklar ve iyi yönetim önemli yer kaplıyor. Büyüme potansiyeli yüksek, rekabet gücü fazla, öngörülebilir çıkış senaryosu olan ve Ak Portföy sinerjisi yaratılabilecek şirketler inceleniyor. İşlem başına 10 ile 30 milyon lira arasında yatırım yapılması hedefleniyor.

Yatırım felsefesi ise dört ana temadan oluşuyor: İlki ihracata dönük şirketler. İhracat özelliği olan üretim, oto yan

ilgili detaylı inceleme tamamlanmış. Yatırım komitesi onayından geçerek geçiş sözleşme imzalanacak. Görünen o ki Alp Keler ve ekibi, Akbank Grubu'nun da sinerjisini kullanarak önümüzdeki günlerde çok çeşitli stratejilere sahip fonlar çıkartmaya devam edecek.