

GAYRİMENKUL SERTİFİKALARINA İLİŞKİN RİSK BİLDİRİM FORMU

Önemli Açıklama

Sermaye piyasasında gerçekleştireceğiniz Gayrimenkul Sertifikası alım satım işlemleri sonucunda kâr edebileceğiniz gibi zarar riskiniz de bulunmaktadır. Bu nedenle, işlem yapmaya karar vermeden önce, piyasada karşılaşılabileceğiniz riskleri anlamanız, mali durumunuzu ve kısıtlarınızı dikkate alarak karar vermeniz gerekmektedir.

Bu amaçla, III-39.1 sayılı “Yatırım Kuruluşlarının Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Tebliğ”in (Tebliğ) 25 inci maddesi uyarınca işbu “Gayrimenkul Sertifikalarına İlişkin Risk Bildirim Formu”nu okuyarak anlamanız gerekmektedir.

Gayrimenkul Sertifikalarına İlişkin Genel Bilgi'ye <https://www.garantiyatirim.com.tr>'den ulaşabilirsiniz.

Uyarı

İşlem yapmaya başlamadan önce çalışmayı düşündüğünüz kuruluşun "alım satım aracılığı yetki belgeleri"ne sahip olup olmadığını kontrol ediniz. Bu yetki belgelerine sahip yatırım kuruluşlarını, www.borsaistanbul.com, www.spk.gov.tr veya www.tspb.org.tr web sitelerinden öğrenebilirsiniz.

RİSK BİLDİRİMİ

İşlem yapacağınız yatırım kuruluşu ile imzalanacak “Çerçeve Sözleşme”de, “Yatırım Hizmet ve Faaliyetleri Genel Risk Bildirim Formu”nda belirtilen hususlara ek olarak, aşağıdaki hususları anlamanız çok önemlidir.

1. Yatırım kuruluşu nezdinde açtıracağınız hesap ve bu hesap üzerinden gerçekleştirilecek tüm işlemler, Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş. ve takas ve saklama merkezleri tarafından çıkartılan ilgili her türlü mevzuat ve benzeri tüm idari düzenleme hükümlerine tabi olacaktır.
2. Gayrimenkul sertifikası aracılığıyla gayrimenkul yatırımı yapmak, gayrimenkul fiyat değişim riskini, inşaatçıya ve projeye ilişkin riskleri ortadan kaldıramaz.
3. Gayrimenkul Sertifikasında herhangi bir getiri garantisi bulunmamaktadır. Getiriler sertifikaların temsil ettiği gayrimenkul projesine bağlıdır.
4. İhraççı tarafından asli edimi talep eden yatırımcılara talep edilen bağımsız bölümlerin tahsis edilmesinde, asli edim talebinde bulunan yatırımcının aracı kuruma bu talebini bildirme zamanı esas alınacaktır. Bu nedenle asli edim kullanımı amacıyla başvuruda bulunan veya bulunmayı amaçlayan sertifika sahiplerinin tercih ettikleri bağımsız bölümün daha önce başka yatırımcılarca talep edilmiş veya başka yatırımcıya tahsis edilmiş olması halinde, tercih edilen bağımsız bölümün edinilememe ihtimali bulunmaktadır.

5. Tali edimi talep ettiği kabul edilen yatırımcılar tali edim ifa süresi içerisinde asli edimi talep edebilirler (edim değişikliği). Bu durumda yatırımcılar daha önce asli edim kullanımına ve/veya asli edim ifasına konu edilmemiş ve hâlihazırda üçüncü kişilere satışı gerçekleştirilmemiş bağımsız bölümler arasında zaman önceliğine göre tercihte bulunacaklar ve talepleri ihraççı tarafından olumlu karşılanması kaydıyla yerine getirilecektir. Zaman önceliğinde yatırımcı tarafından aracı kurumlara yapılan başvuru zamanı dikkate alınır. Bu durumda sertifika sahipleri ancak ihraca konu bağımsız bölümlerden daha önce asli edime konu edilmemiş ve başvuru anına kadar satılmamış olan bağımsız bölümler arasında seçim yapabileceklerinden, yatırımcıların istedikleri özellikteki bağımsız bölümü edinememe ihtimali bulunmaktadır.
6. Asli edim kullanım süresinin bitiminden itibaren tali edime konu bağımsız bölümler ihraççı tarafından üçüncü kişilere satılacaktır. Ancak, sertifikanın temsil ettiği projenin tamamlanmasından sonra, tali edime konu bağımsız bölümlerin bir kısmı veya tamamı için alıcı bulunamayabilir veya yapılan satışlarda beklenenden düşük bir fiyat oluşabilir. Bu durum yatırımcıların getirilerinin beklenen getiriden daha düşük seviyelerde gerçekleşmesiyle sonuçlanabilir. Diğer taraftan, söz konusu bağımsız bölümlere yeterli talep gelmemesi durumunda sertifikaların borsa fiyatı da olumsuz yönde etkilenebilir.
7. Tali edim ifa süresi içerisinde en az bir açık artırma yapılacak ve sertifika ihracına konu edilen ancak asli edime konu edilmeyen bağımsız bölümler söz konusu açık artırmalarda oluşan fiyatlar üzerinden satışa sunulacaktır. Bu satışlar neticesinde elde edilen hasılat yatırımcılara sahip oldukları sertifikalar nispetinde dağıtılacaktır. Ancak, bu açık artırmalarda oluşan fiyatların yatırımcıların beklentilerinin altında kalma riski vardır. Bu durum yatırımcıların gayrimenkul sertifikası yatırımlarından zarar etmelerine neden olabilir.

Ayrıca, projenin tamamlanması sonrasında, tüm bağımsız bölümlerin satışının vade tarihinden önce gerçekleştirilmesinin ardından 2 iş günü süre içinde tali edim ifası gerçekleştirilebilir. Bu durumda gayrimenkul sertifikasının vadesinin izahnamede belirlenen süreden daha kısa sürede dolma riski vardır.

8. Projede blok, cephe, kat ve malzeme farklılıkları gibi nedenlerle bağımsız bölümler arasında fiyat farklılıkları oluşmaktadır. Bu fiyat farklılıkları genel olarak şerefiye olarak adlandırılır. Asli edim sırasında yatırımcılardan şerefiye talep edilmemesi amacıyla dairelerin şerefiyeleri sertifika adedine dahil edilmiş olup, benzer nitelikteki daireler arasında şerefiyesi yüksek olan daire için daha fazla; şerefiyesi düşük olan daire için ise daha az sertifika toplanacaktır. Halka arz öncesinde ihraççı tarafından belirlenen söz konusu şerefiye değerleri projenin ilerleyen safhalarında veya projenin tamamlanmasından sonra arz-talebe göre, çevre yatırımlardaki ve yatırımcı tercihindeki değişiklikler vb. ihraç aşamasında öngörülemeyen nedenlerle farklılık gösterebilir. Ayrıca şerefiye ile metrekaşe fiyatları proje süresince aynı oranda artmayabilir ve bu nedenle yatırımcılar söz konusu şerefiye değişimlerinden dolayı zarara uğrayabilir.
9. Projede sosyal donatıların, ortak kullanıma açık alanların ve projedeki bağımsız bölümlerin planlarında proje ilerleme sürecinde bazı değişiklikler olma riski mevcuttur. Bu durum projenin bütünüyle birlikte sertifika ihracına konu bağımsız bölümlerin şerefiyelerinde değişimlere neden olabilir ve bu değişimler sertifikaların fiyatını olumsuz etkileyebilir. Söz konusu olumsuzluklar projenin değer kaybetmesine ve yatırımcıların zarar etmelerine neden olabilir.

10. Dönme hakkını kullanan yatırımcıların bu haklarını kullanmalarının ardından sertifikalarına ilişkin blokaj çözülecek ve bu sertifikalar serbest dolaşıma açılacaktır. Dolayısıyla, gayrimenkul sertifikalarının ikincil piyasasında yaşanabilecek işlem hacmi artışından kaynaklı ilave fiyat değişim riski doğabilecektir. Ayrıca, daha önce bu yatırımcılara tahsis edilen bağımsız bölümler üzerindeki tahsisatlar da kaldırılarak söz konusu bağımsız bölümler diğer yatırımcılardan talep gelmemesi halinde tali edime konu edilir. Dolayısıyla tali edime konu bağımsız bölümlerin arzındaki artıştan kaynaklı fiyat baskısı oluşturabilecektir.
11. Tali edime konu bağımsız bölümlerin tali edim ifa süresi içerisinde üçüncü kişilere satılması sonucunda bu bağımsız bölümlerin satışından elde edilen gelir ihraççının tali edim gelirlerinin tutulduğu ve nemalandırıldığı hesapta toplanacaktır. Tali edime konu bağımsız bölüm satışından elde edilen fon söz konusu bağımsız bölümlerin tamamı satılıncaya kadar vekilin özen borcu çerçevesinde ihraççı tarafından Hazine Müsteşarlığınca ve/veya özel sektör ihraççılarınca çıkarılan kira sertifikalarına ve/veya katılma hesaplarına yatırım yapılarak değerlendirilecektir. ihraççının yatırım yapacağı sermaye piyasası araçlarından sağlanan getirinin, yatırımcıların bekledikleri ve piyasadaki alternatif yatırım araçlarının getiri oranının altında kalma riski vardır.
12. Mevzuattaki değişimler veya yeni bir mevzuatın yürürlüğe girmesi sonucunda sertifikanın getirisinde değişiklik yaşanması ihtimali vardır. Ayrıca, konut mevzuatında oluşabilecek değişikliklerden kaynaklı olarak asli edimi talep eden gayrimenkul sertifikası sahiplerinin farklı vergi, resim, harç veya benzeri maliyetlere katlanmaları gerekebilir.
13. Sertifikanın temsil ettiği projede kullanılacak uygun iş gücünün bulunamaması, hammadde tedarikinde yaşanacak problemler, mimari problemler ve iş kazaları gibi konular projenin tamamlanma tarihini olumsuz etkileyebilir ve projenin öngörülen sürede tamamlanamamasına neden olabilir. Söz konusu faktörlerin herhangi birinde oluşacak aksama projenin bitiş tarihinin ve dolayısıyla edim ifa sürelerinin ertelenmesine neden olabilir.
- Öte yandan proje sürecince imar, belediye, iskân ve çevre mevzuatındaki değişiklikler proje sürelerini uzatabileceği gibi söz konusu mevzuat değişiklikler projenin zamanında tamamlanamamasına ve edimlerin öngörülen sürelerde yerine getirilememesine neden olabilir. Bu durum yatırımcıların gayrimenkul sertifikası yatırımlarından zarar etmelerine neden olabilir.
14. Yüklenici ve ihraççının elinde olmayan nedenlerle projeye ilişkin yürütmeyi durdurma kararı verilmesi durumunda proje belirli veya belirsiz bir süre boyunca durabilir. Böylesi bir durumda projenin tamamlanma ve edimlerin ifa sürelerinde gecikmeye neden olabilir.
15. İhraççının inşaat ve taşınmazlara ilişkin faaliyetleri bir dizi çevre hukuku düzenlemelerine tabidir. TOKİ halihazırda iş modellerine ilişkin bazı hukuki uyumsuzlıklara taraf olup, söz konusu uyumsuzlıkların sonucu konusunda herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Sertifikaların temsil ettiği projede çeşitli hukuki davalarla karşılaşılabilir ve söz konusu davalar projeye ve edimlerin yerine getirilmesine ilişkin gecikmeler yaratabilir.

16. Projenin yükleniciden kaynaklı ve/veya mücbir sebeplerden ötürü izahnamede belirtilen proje teslim tarihinde tamamlanamama riski bulunmaktadır. Projenin gecikmesi durumunun anlaşıldığı tarihten itibaren 15 iş günü içerisinde Gayrimenkul Sertifikaları Tebliğinin 6 ncı maddesi uyarınca bir fizibilite raporu hazırlatılır ve bu raporda projenin tamamlanması için gerekli olduğu belirtilen süre için Kurula ek süre talebiyle başvurulur. Kurulca verilecek bu ek süre genel zorlayıcı sebepler haricinde hiçbir şekilde proje bitiş tarihini izleyen 180 günü aşamaz. Dolayısıyla, projenin herhangi bir sebeple öngörülen sürede tamamlanamaması durumunda edimlerin yerine getirilmesi gecikebilir.

Ayrıca, yüklenici tarafından projenin hiç tamamlanamama riski bulunmaktadır. Böyle bir durumda, yeni bir ihale (tamamlatma ihalesi) düzenlenerek projede geri kalan işler ihraççı tarafından tamamlatılır. Ancak tamamlatma ihalesinin hazırlanmasına ve işin yeni bir yükleniciye devredilmesine ilişkin prosedürler zaman alabilir. Bu durumda proje bitiş tarihi yeniden belirlenerek asli ve tali edim ifalarına ilişkin süreler ertelenebilecektir.

17. projenin tamamlanması aşamasında, projedeki bağımsız bölümlere ilişkin kat mülkiyeti tesisi ve iskân alınması gibi süreçlerde öngörülemeyen gecikmeler yaşanması ve buna bağlı olarak teslim sürecinde aksaklıklar yaşanması söz konusu olabilir.

18. İhraç edilen sertifikaların borsada işlem görmeye başladığı tarihten sonraki dönemde, bu sertifikalar için likit bir ikincil piyasa gelişmeyebilir ya da gelişmesi halinde dahi bu durum süreklilik arz etmeyebilir. Bu nedenle sertifikaların işlem göreceği piyasada meydana gelecek fiyat dalgalanmaları sertifika sahiplerinin istediği zaman ve arzulanan fiyattan sertifikalarını satamamalarına neden olabilir.

19. Sertifikaların ihraç fiyatı, projenin veya projedeki ilgili bağımsız bölümlerin piyasadaki güncel değerinin ya da projeye ilişkin gelecekteki beklentilerin göstergesi olmayabilir. Sertifikaların fiyatlarındaki dalgalanmalar yatırımcıların sertifikalarını ihraç fiyatından ya da ihraç fiyatının üzerinde bir fiyattan satamamalarına neden olabilir ve bu durum yatırımcıların gayrimenkul sertifikası yatırımlarından zarar etmeleriyle sonuçlanabilir.

20. Borsa'nın Pay Piyasası Yönergesi ile bu yönergeye dayanılarak hazırlanan Pay Piyasası İşleyişine İlişkin Uygulama Usulü ve Esaslarının ilgili hükümleri uyarınca çeşitli durumların varlığı halinde bir sermaye piyasası aracına ilişkin işlemler geçici olarak durdurulabilir veya işlemlerde çok fiyat yöntemi yerine tek fiyat yöntemine geçilebilir. Bu durum yatırımcıların sertifikalarının likiditesini olumsuz yönde etkileyebilir ve yatırımcılar fiyat değişimlerinden kaynaklı zarara uğrayabilir.

21. Gayrimenkul sertifikalarının herhangi bir zaman diliminde borsada oluşan fiyatları baz alınarak herhangi bir bağımsız bölüme denk gelen sertifikaların tespit edilen toplam değeri, aynı projede gayrimenkul sertifikası ihracına konu olmayan benzer özellikteki bağımsız bölümlerin o anki piyasada oluşan satış fiyatlarından daha yüksek olabilir. Diğer bir ifadeyle, gayrimenkul sertifikalarının borsada oluşan fiyatı üzerinden hesaplanan bağımsız bölüm fiyatı, söz konusu sertifikalara dayanak olmayan benzer özellikteki bağımsız bölümlerin piyasa satış fiyatlarının üzerinde olabilir ve borsa fiyatı piyasa fiyatını tam ve doğru bir biçimde yansıtmayabilir. Bu durum asli edimi (konut teslimi) talep eden yatırımcılar tarafından ilgili bağımsız bölümlerin piyasa fiyatlarının üzerinden edinilmesine neden olabilir.

22. Gayrimenkul sertifikası alım satım işlemleri çeşitli oranlarda risklere tabidir. Piyasada oluşacak fiyat hareketleri sonucunda yatırım kuruluşuna yatırdığınız paranın tümünü kaybedebilirsiniz.
23. Gayrimenkul sertifikasının değeri, genel ekonomik ve siyasi ortam kaynaklı fiyat hareketlerinden, spekülâtif ve manipülâtif nitelikteki işlemlerden etkilenebilir.
24. Gayrimenkul sertifikası alım satım işlemlerinde farklı bir şekilde tezahür eden karşı taraf riski bulunmaktadır. Bu doğrultuda, işleme başlamadan önce, sertifikaları ihraç eden şirketin mali durumunun bozulması, iflası, şirket malvarlığına kamu otoriteleri tarafından el konulması gibi ihtimalleri göz önünde bulundurmalısınız.
25. BİST, ilgili mevzuat çerçevesinde, işlem gören ihraççı şirketlerin işlem sıralarını kapatmaya, yükümlülüklerini yerine getirmeyen şirketlere ait sertifikaları sürekli veya geçici olarak borsa kotundan çıkarmaya yetkilidir.
26. Yatırım kuruluşunun piyasalarda yapacağınız işlemlere ilişkin tarafınıza aktaracağı bilgiler ve yapacağı tavsiyelerin eksik veya doğrulanmaya muhtaç olabileceği tarafınızca dikkate alınmalıdır.
27. Alım satıma ilişkin olarak yatırım kuruluşunun yetkili personeline yapılacak teknik ve temel analizin kişiden kişiye farklılık arz edebileceği ve bu analizlerde yapılan öngörülerin kesin olarak gerçekleşmeme olasılığının bulunduğu dikkate alınmalıdır.
28. İşlemlerinize başlamadan önce, işlemlerinizin borsalara, takas ve saklama kuruluşlarına ve yatırım kuruluşlarına ödenecek komisyon ücretlerine ve ilgili mevzuatta belirlenen oranlarda vergiye tabi tutulacağının bilincinde olmalısınız. İşlemlerinize başlamadan önce, işlemlerinize ilişkin ücretler ve ücretler parasal olarak ifade edilmemişse, ücretlerin parasal olarak size nasıl yansıtılacağı ile ilgili anlaşılır örnekler içeren yazılı bir açıklama tarafınıza sunulacaktır.
29. İnşaat projelerine ve satışlarına tanınan muafiyetlerin/istisnaların yanı sıra sertifikalara da çeşitli muafiyetler/istisnalar ve vergi avantajları uygulanmaktadır. Bu vergisel muafiyetler/istisnalar zaman içerisinde değişikliğe uğrayabilir veya kaldırılabilir; bu durum sertifika sahiplerinin sağlayacağı kazancı olumsuz yönde etkileyebilir.

30. Yabancı Uyruklu Kişilerin Asli Edim Taleplerine İlişkin Riskler

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 18 Mayıs 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6302 sayılı Kanun ile değişik 35. Maddesi uyarınca, yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz edinmesinde karşılıklılık şartı kaldırılmıştır. Bu nedenle yabancı uyruklu gerçek kişiler, kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, ülkemizde nitelik bakımından her türlü taşınmaz (Konut, İşyeri, Arsa, Tarla) edinebilmektedir. Ancak bu hak söz konusu kişinin hangi ülke vatandaşı olduğu, edinebileceği konut ve arsa miktarı, bölge toplamında yabancıların taşınmaz edinmesine verilen izin miktarı, taşınmazın bulunduğu yerin askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerinde olup olmaması veya yakınlığı ve buna benzer pek çok nedenden dolayı kısıtlanabilir veya kaldırılabilir.

Yabancı tüzel kişilerin Türkiye’de taşınmaz edinmeleri 2644 sayılı Tapu Kanunu’ nun 35. maddesi ile düzenlenmiştir. Buna göre; yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, ancak özel kanun hükümleri (6491 sayılı Türk Petrol Kanunu, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu) çerçevesinde taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler. Bu ticaret şirketleri lehine taşınmaz rehin tesisinde sınırlama uygulanmaz. Yabancı

Ticaret şirketleri dışındaki tüzel kişiler (Vakıf, Dernek, vb.) taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı ayni hak tesis edilemez.

Yabancı yatırımcıların birlikte veya ayrı ayrı %50 veya daha fazla oranda hissesine sahip oldukları veya bu hisse oranına sahip olmamakla birlikte yöneticilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip bulundukları Türkiye’de kurulu tüzel kişiliğe sahip “yabancı sermayeli şirketler” in taşınmaz edinimi, 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 36.maddesi ve 16/08/2012 tarihli "2644 Sayılı Tapu Kanununun 36 ncı Maddesi Kapsamındaki Şirketlerin ve İştiraklerin Taşınmaz Mülkiyeti Ve Sınırlı Aynî Hak Edinimine İlişkin Yönetmelik"le düzenlenmiştir. Konuyla ilgili işlemler, Tapu ve

Kadastro Genel Müdürlüğü’nün “Yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinmeleri” konulu, 2012/13 (1735) sayılı genelgesi çerçevesinde yapılacaktır.

İşbu “Gayrimenkul Sertifikalarına İlişkin Risk Bildirimi Formu”, müşteriye genel olarak riskler hakkında bilgilendirmeyi amaçlamakta olup, gayrimenkul sertifikası alım satımından ve uygulamadan kaynaklanabilecek tüm riskleri kapsamayabilir. Dolayısıyla tasarruflarınızı bu tip yatırımlara yönlendirmeden önce dikkatli bir şekilde araştırma yapmalısınız.

İşbu esasların uygulanması sırasında yatırım kuruluşunun kusuru veya ihmali nedeniyle doğabilecek zararlarımı talep ve dava haklarım saklı kalmak kaydıyla özgür iradem sonucu bu “Gayrimenkul

Sertifikalarına İlişkin Risk Bildirim Formu”nu okuyup, anlayarak imzaladığımı ve işbu Formun bir örneğini aldığımı kabul ve beyan ederim.

MÜŞTERİ’NİN;

ADI SOYADI VEYA UNVANI:

HESAP NUMARASI:

TARİH: