

GAYRİMENKUL SERTİFİKALARINA İLİŞKİN RİSK BİLDİRİM FORMU

ÖNEMLİ AÇIKLAMA

Sermaye piyasasında gerçekleştireceğiniz Gayrimenkul Sertifikası (“**Gayrimenkul Sertifikası**” veya “**Sertifika**”) 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 bölüm, III-39.1 sayılı “Yatırım Kuruluşlarının Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Tebliğ”in (Tebliğ) 25’inci maddesi uyarınca “Gayrimenkul Sertifikaları’na İlişkin Risk Bildirim Formu” kapsamında değerlendirilmeli ve yatırım kuruluşlarca yapılacak bildirim yerine geçmekte olup, yatırım kuruluşları tarafından müşterilerine ayrı bir bildirim yapılmayacaktır.

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, <http://borsaistanbul.com/> , www.spk.gov.tr veya www.tspb.org.tr web sitelerinden öğrenebilirsiniz.

GAYRİMENKUL SERTİFİKALARINA İLİŞKİN GENEL BİLGİ

Gayrimenkul Sertifikaları, ihraççıların inşa edilecek veya edilmekte olan gayrimenkul projelerinin finansmanında kullanılmak üzere ihraç ettikleri, gayrimenkul projesinin belirli bağımsız bölümlerini veya bağımsız bölümlerin belirli bir alan birimini temsil eden, nominal değeri eşit sermaye piyasası aracını ifade eden menkul kıymetlerdir. Gayrimenkul Sertifikaları’nın ihraçlarının yurtiçinde halka arz edilerek ya da arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara sunulması veya yurt dışında arz edilmesi mümkün olmaktadır. Yurt içinde yapılacak ihraçlarda Sertifikalar’ın borsada işlem görmesi zorunludur.

Bu durumda Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisindeki ihraçlarda Borsa İstanbul Anonim Şirketi (“**Borsa**” veya “**Borsa İstanbul**”) halka arz esasları uygulanır. Borsa’da işlem görmesi uygun görülen Gayrimenkul Sertifikaları, Borsa İstanbul Pay Piyasası bünyesinde sürekli işlem yöntemiyle (seansın açılış, gün ortası ve kapanış bölümlerine dahil edilir) işlem görür.

Gayrimenkul Sertifikaları, diğer gayrimenkul yatırımlarının aksine Borsa’da işlem görecekt olmaları sebebiyle Sertifikalar’ın değeri piyasa koşullarına göre kısa vadeli olarak artabilir ya da azalabilir, sabit getirili değildir. Menkul kıymet olarak Borsa’da işlem gören Sertifikalar’ın piyasa fiyatları ile dayanak gayrimenkulün gerçek gayrimenkul değerleri arasında farklılıklar meydana gelebilir.

-İşlem Göreceği Pazar:

Borsa’da işlem görmesi zorunlu olan Gayrimenkul Sertifikaları Borsa İstanbul Pay Piyasası bünyesinde, Yapılandırılmış Ürünler ve Fon Pazarı’nda (“YÜFP”) işlem görür.

Borsa’da işlem görecek Gayrimenkul Sertifikaları, Pay Piyasası bünyesinde YÜFP’te, nitelikli yatırımcıya ihraç edilmesi durumunda ise Girişim Sermayesi Pazarı’nda (“GSP”) işlem görür.

-İşlem Yöntemi:

Gayrimenkul Sertifikaları sürekli işlem yöntemi (seansın açılış, gün ortası ve kapanış dahil edilir) ile işlem görür. İsteğe bağlı piyasa yapıcılık veya likidite sağlayıcılık faaliyetleri kapsamında yürütülebilir.

-İşlem Birimi:

Gayrimenkul Sertifikası’nın işlem birimi lottur. Bir (1) lotun karşılığı olan Sertifika sayısı ve/veya tutarı izahnamede yer alan bilgiler dikkate alınarak Pay Piyasası Operasyon Direktörlüğü tarafından belirlenir ve ilan edilir.

-Baz Fiyat:

Gayrimenkul Sertifikaları için baz fiyat, bir seans süresince o Sertifikalar’ın işlem görebileceği üst ve alt fiyat sınırlarının belirlenmesine esas teşkil eden fiyattır. Gayrimenkul Sertifikaları’nın halka arz (nitelikli yatırımcıya ihraç) fiyatı Borsa’da ilk işlem gününde baz fiyat olarak alınır. Sonraki günlerde baz fiyat paylarda geçerli yöntem ile belirlenir.

-Fiyat Marjı:

Gayrimenkul Sertifikaları’nda fiyat marjı %5 olarak uygulanır.

-Fiyat Adımı:

Paylarda uygulanan fiyat seviyeleri ve fiyat adımları Gayrimenkul Sertifikaları için de geçerlidir.

Sertifikalar’da Geçerli Fiyat Adımları

Fiyat Seviyesi (TL)			Fiyat Adımı (TL)
0,010	-	19,999	0,010
20,000	-	49,999	0,020
50,000	-	99,999	0,050
100,000	-	249,999	0,100

Fiyat Seviyesi (TL)			Fiyat Adımı (TL)
250,000	-	499,999	0,250
500,000	-	999,999	0,500
1000,000	-	2499,999	1,000
2500,000	-	üzeri	2,500

-İşlem Kodu:

Her bir ihraç için ihraççı ve proje bilgileri dikkate alınarak 5 karakterli kısa kod verilir. Söz konusu kodlar Borsa İstanbul tarafından belirlenir ve duyurulur. Bu ihraç kapsamında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından ihraç edilecek olan Gayrimenkul Sertifikaları için Borsa işlem kodu “DMLKT” olarak belirlenmiştir.

-Özellik Kodu:

Gayrimenkul Sertifikaları için belirlenen özellik kodları aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

ÖZELLİK KODU	AÇIKLAMA
.G	Gayrimenkul Sertifikası
.HG	Talep Toplama Yöntemleri Kullanılarak Yapılan Halka Arzlar ve Gayrimenkul Sertifikaları Geri Alım Çağrılan
.BG	Sürekli İşlem Yöntemi ile Yapılan Halka Arzlar
.TG	Gayrimenkul Sertifikaları için Temerrüt
.MG	Gayrimenkul Sertifikaları için Resmi Müzayede

-Kredili İşlem Açığa Satış:

09/10/2017 tarihli ve 2017/71 sayılı Borsa duyurusunda ilan edildiği üzere Sermaye Piyasası Kurulu'nun (“SPK”) 29/09/2017 tarihli ve 35 sayılı toplantısında; Borsa Pay Piyasasında işlem gören Gayrimenkul Sertifikaları'nın Seri: V, No:65 sayılı Tebliğ'in 6. maddesinin birinci fıkrası kapsamında açığa satış işlemleri hariç olmak üzere sermaye piyasası araçlarının kredili alım işlemlerine konu edilmesine onay verilmiştir. Dolayısıyla Gayrimenkul Sertifikaları'nda açığa satış yapılamaz ancak kredili alım mümkündür.

-Takas İşlemlerine İlişkin Esaslar:

Gayrimenkul Sertifikası işlemlerinin takası, işlem gününü izleyen ikinci iş günü (T+2)'de gerçekleştirilir.

-Borsa Payı:

Sertifikalar'da işlemlerden Borsa payı tahsil edilecek, emir iptali, emir kötüleştirme ve miktar azaltım ücretleri alınmayacaktır

-İşlem Sırasının Kapatılma Zamanı:

Gayrimenkul Sertifikaları'nın işlemleri tali edimin bitiş tarihinden 2 İş Günü (takas süresi kadar) önce durdurulur. İhraç edilen Sertifikalar'ın tamamının asli edime konu edilmesi veya tali edim döneminde Sertifikalar'ın temsil ettiği gayrimenkullerin tamamının satılması durumunda da Sertifikalar'ın işlem sırası tali edim bitiş tarihini beklemeden kapatılır.

Söz konusu talep Borsa tarafından değerlendirilir ve ilgili Sertifikalar için farklı bir son işlem tarihi belirlenebilir. Borsa, ihracın özelliklerine göre işlem sırasının kapatılma tarihini ihraççının talebinden bağımsız olarak belirleyebilir.

-Cayma Hakkı:

Yatırımcı, ihraççı ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmesini imzaladığı tarihten itibaren 14 (on dört) gün içerisinde herhangi bir koşula bağlı olmaksızın cayma hakkını kullanabilir. 14 (on dört) günlük sürenin sona ermesini takiben 24 (yirmi dört) ay içinde yatırımcı tarafından herhangi bir gerekçe gösterilmeksizin gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinden dönülmesi halinde, yatırımcının sözleşme bedeli üzerinden belirli oranlarda cezai tazminat ödemesi gerekmektedir. Cayma ve dönme hakları yalnızca Tüketici Kanunu kapsamında tüketici sayılan yatırımcılar tarafından kullanılabilir; sözleşmeyi ihraççının onayıyla devralan kişiler bu haklardan faydalanamaz

-Sözleşmeden Dönme Hakkı:

Resmi Gazete'de yayımlanan 684 sayılı KHK ile Tüketici Kanunu'nun ön ödemeli konut satışına ilişkin hükümlerine göre;

Gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalamış olan tüketici sayılan yatırımcıların, sözleşme tarihinden itibaren 24 aya kadar herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkı vardır. Sözleşmeden dönme bildiriminin ihraççıya noterlikler aracılığıyla yöneltilmesi yeterlidir.

Sözleşmeden dönülmesi durumunda ihraççı; yatırımcının gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin imzalanması tarihinden itibaren 24 (yirmi dört) ay içerisinde sözleşmeden dönme hakkını kullanması halinde, Yatırımcı tarafından İhraççı'ya eğer bu hak, cayma hakkı süresinin dolduğu günden ilk 3 (üç) aylık sürenin son gününe kadar kullanılmışsa %2; 4'üncü (dördüncü) ayın ilk gününden 6'ncı (altıncı) ayın son gününe kadar kullanılmışsa %4, 7'nci (yedinci) ayın ilk gününden 12'nci (on ikinci) ayın son gününe kadar kullanılmışsa %6; 13'üncü (on üçüncü) ayın

ilk gününden 24'üncü (yirmi dördüncü) ayın son gününe kadar kullanılmışsa %8 oranında tazminat ödenmesi zorunludur.

GAYRİMENKUL SERTİFİKASI'NA İLİŞKİN RİSKLER

İşbu “Gayrimenkul Sertifikalar’ına İlişkin Risk Bildirimi Formu”, yatırımcıya 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. Bu kapsamda işlem yapacağınız yatırım kuruluşu ile imzalanacak “Çerçeve Sözleşme”de, “Yatırım Hizmet ve Faaliyetleri Genel Risk Bildirim Formu”nda belirtilen hususlara ek olarak, aşağıdaki hususları da değerlendirmeniz önem arz etmektedir.

Yatırım kuruluşu nezdinde açtığınız hesap ve bu hesap üzerinden gerçekleştirilecek tüm işlemler, Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa ve takas ve saklama merkezleri tarafından çıkartılan ilgili her türlü mevzuat ve benzeri tüm idari düzenleme hükümlerine tabi olacaktır.

Aşağıda yer alan riskler ihraççı tarafından yayınlanan izahname ve ihraç belgelerindeki risklerle birlikte değerlendirilmelidir. Yatırımcılar tarafından yatırım kararı aşağıdaki risklere ek olarak ihraççı tarafından yayınlanan izahnamede yer alan riskler de dikkate alınarak verilmelidir:

1. Gayrimenkul Sertifikası aracılığıyla gayrimenkul yatırımı yapmak, gayrimenkul fiyat değişim riskini, yükleniciye ve projeye ilişkin riskleri ortadan kaldırmaz. Gayrimenkul Sertifikaları, inşaatına henüz başlanmamış olan projeye ilişkin olarak ihraç edilmektedir. Sertifikalar’ın değeri ve performansı; temel olarak dayanak varlık olan projenin başarılı bir şekilde başlanılmasına, geliştirilmesine, tamamlanmasına ve yatırımcının beklediği getiriye sağlamasına bağlıdır.
2. Gayrimenkul Sertifikası’nda herhangi bir getiri garantisi bulunmamaktadır. Sermaye piyasası araçları getiri ve zarar riskini barındırır. Gayrimenkul Sertifikaları gibi varlığa dayalı sermaye piyasası araçlarında, varlıklarda meydana gelebilecek fiyat risklerini göz önünde bulundurarak yatırım yapmalısınız.
3. Gayrimenkul Sertifikası, vadesi olan bir yatırım aracıdır. Proje bittiğinde ya asli edim kapsamında bağımsız bölümün mülkiyeti edinilir ya da tali edim kapsamında önceden ilan edilen yöntemle göre satılan bağımsız bölümlerin nakdi karşılığı alınır.
4. Gayrimenkul yatırımları ve getirileri ani ekonomik değişikliklere daha az duyarlı, uzun dönemli yatırımlardır. Gayrimenkul Sertifikaları ise Borsa’da işlem görecektir. Bu durum, Gayrimenkul Sertifikaları’nın anlık zamansal ekonomik, sosyal ve politik risklere daha duyarlı hale gelmesine ve dönemsel olarak gayrimenkulün gerçek piyasa değeri ile Sertifikalar’ın piyasa değeri arasında fiyat farklılaşmalarına neden olabilir.
5. İnşaat projeleri zor ve uzun izin ve planlama süreçleri ile inşaat sahasında faaliyet gösteren yüklenicilerin faaliyetlerini koordineli bir şekilde ve zaman programına uygun olarak gerçekleştirmelerini ve ilerleme sağlamalarını gerektiren süreçleri içermektedir. Bu süreçlerde

meydana gelebilecek gecikmeler, projenin dönemsel olarak durmasına veya gecikmesine neden olabilir.

6. Yüklenici ve ihraççının elinde olmayan nedenlerle projeye ilişkin yürütmeyi durdurma kararı verilmesi durumunda proje belirli veya belirsiz bir süre boyunca durabilir. Böylesi bir durum projenin tamamlanma ve edimlerin ifa sürelerinde gecikmeye neden olabilir. İhraççının inşaat ve taşınmazlara ilişkin faaliyetleri bir dizi çevre hukuku düzenlemelerine tâbi olabilir. Bazı hukuki uyuşmazlıklar çıkabilir, söz konusu uyuşmazlıkların sonucu konusunda herhangi bir garanti bulunmamaktadır. Sertifikalar'ın temsil ettiği projede çeşitli hukuki davalarla karşılaşılabilir ve söz konusu davalar projeye ve edimlerin yerine getirilmesine ilişkin gecikmeler yaratabilir.
7. Projenin yürütülmekte olduğu bölgeye ilişkin imar planlarına karşı devam etmekte olan iptal davaları bulunmakta olup, ilgili davaların olumsuz sonuçlanması halinde yeni planların yürürlüğe konması gerekebilecektir.
8. Projenin geliştirilmesi sürecinde, arsa tahsisi, imar planları, yapı ruhsatları, altyapı bağlantıları, satış ve mülkiyet devri gibi çok sayıda hukuki ve idari işlem yürütülmektedir. Bu işlemler, üçüncü kişiler tarafından yargı denetimine konu edilebilecek nitelikte olup, olası hukuki uyuşmazlıklar nedeniyle projenin ilerleyişi önemli ölçüde sekteye uğrayabilir veya tamamen durabilir. Projenin geliştirilmesi sürecinde, arsa tahsisi, imar planları, yapı ruhsatları, altyapı bağlantıları, satış ve mülkiyet devri gibi çok sayıda hukuki ve idari işlem yürütülmektedir. Bu işlemler, üçüncü kişiler tarafından yargı denetimine konu edilebilecek nitelikte olup, olası hukuki uyuşmazlıklar nedeniyle proje gecikebilir; projenin ilerleyişi önemli ölçüde sekteye uğrayabilir veya tamamen durabilir.
9. Tercih ettiğiniz bağımsız bölüme ilişkin belirlenen Sertifika adedine sahip olsa dahi, tercih ettiği bağımsız bölümün mülkiyetini edinemeyebilirsiniz. Bağımsız bölümlere ilişkin asli edim kullanım talepleri, ihraççı tarafından zaman önceliğine göre değerlendirilir ve ayrıca yatırımcının izahnamede öngörülen koşulları sağlamasına bağlı olarak sonuçlandırılır. Dolayısıyla, yatırımcı tarafından gecikmiş olması, izahnamede ilan edilen gerekliliklerin yerine getirilememiş olması vb. nedenlerle yatırımcının asli edim talebinin karşılanamaması söz konusu olabilir.
10. Gayrimenkul satış vaadi sözleşmesini imzalayan yatırımcı, sözleşmenin imzalanmasının ardından cayma ve dönme haklarını izahnamede belirtilen süreler içinde kullanmazsa, bu haklarını kaybedebilir.
11. Asli edim kullanım süresi içinde asli edim talebinde bulunmamış olmanız halinde, tali edim yerine asli edim talebinde bulunabilmeniz, birçok şartın bir arada bulunması halinde mümkündür. Bu nedenle, asli edim kullanım süresi içerisinde asli edim talebinde bulunmamanız ve sonradan asli edim talebinde bulunmanız halinde, bu talepleriniz ihraççı tarafından karşılanamayabilir.

12. Talep toplama döneminde halka arz edilmesi planlanan ihrac tutarından daha az talep gelmesi halinde, ihraççı tarafından halka arz ertelenebilir, iptal edilebilir yahut gelen talepler karşılanmak suretiyle projenin gelen talep miktarını karşılayacak Sertifika ihracıyla kısmen finanse edilmesine karar verilebilir. Bu halde Sertifikalar'a konu edilecek bağımsız bölümlerin sayısı ihrac edilen Sertifika sayısına uygun olarak İhraççı tarafından yeniden belirlenebilir. Sadece satışı gerçekleştirilen Sertifikalar ile finanse edilen bağımsız bölümler için asli edim veya tali edim talebinde bulunabileceksiniz ve bu nedenle de asli edim talep etmeniz halinde istediğiniz bağımsız bölümü edinemeyeceğiniz iken tali edim talebinde ise öngördüğünüz getiriye elde edemeyebilirsiniz.
13. Tali edimi talep ettiğiniz kabul edilmesi halinde tali edim ifa süresi içerisinde asli edimi talep edebilirsiniz (*edim değişikliği*). Bu durumda 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 bulunabilirsiniz ve talebinizin ihraççı tarafından olumlu karşılanması kaydıyla talebiniz yerine getirilecektir. Zaman önceliğinde Merkezi Kaydi Sistem üzerinden ihraççıya yapılan başvuru zamanı dikkate alınır. Bu durumda ancak ihraca konu bağımsız bölümlerden daha önce asli edime konu edilmemiş ve başvuru anına kadar satılmamış olan bağımsız bölümler arasında seçim yapabileceğinizden, istediğiniz özellikteki bağımsız bölümü edinememe ihtimaliniz bulunmaktadır.
14. Asli edim kullanım süresinin bitiminden itibaren tali edime konu bağımsız bölümler ihraççı tarafından üçüncü kişilere satılacaktır. Ancak, Sertifikalar'ın 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 getirilerin beklenen getiriden daha düşük seviyelerde gerçekleşmesiyle sonuçlanabilir. Diğer taraftan, söz konusu bağımsız bölümlere yeterli talep gelmemesi durumunda Sertifikalar'ın borsa fiyatı da olumsuz yönde etkilenebilir.
15. Tali edim kapsamında satışı yapılacak olan bağımsız bölümlerin fiyatları ve satış koşulları birçok faktöre bağlı olarak değişiklik gösterebilir. Bu husus tali edim talep eden yatırımcılar elde etmeyi öngördükleri getiriye olumlu veya olumsuz yönde etkileyebilecektir.
16. Sertifikalar ile finanse edilmiş bağımsız bölümlerin yer aldığı proje etaplarında ihraca konu bağımsız bölümlerin yanı sıra ihraççı tarafından satış ofisinden satışı gerçekleştirilecek olan bağımsız bölümler de yer alabilir. Satış ofisinden gerçekleştirilecek bu satışların fiyatlarının ihraççı tarafından belirlenmesi, tali edim aşamasında sertifikalarla finanse edilen bağımsız bölümlerin satış fiyatlarının olumsuz etkilenmesine veya baskılanmasına yol açabilir.
17. Tali edim ifa süresi içerisinde en az bir açık artırma yapılacak ve Sertifika ihracına konu edilen ancak asli edime konu edilmeyen bağımsız bölümler ihraççı tarafından belirlenecek bedel 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.

18. Tali edime konu olan bağımsız bölümler için şeffaflıkla düzenlenecek olan açık artırmalarda İhraççı tarafından makul surette tüm tedbirler alınmış olsa dahi, açık artırmalarda bağımsız bölümlerin başarılı bir şekilde satışının gerçekleştirilememesi, yatırımcıların tali edim ifasından bekledikleri faydayı elde edememelerine neden olabilir.
19. 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. Bağımsız Bölümler'in satışından elde edilen satış gelirleri, tali edim ifa tarihine kadar, katılım finans ilke ve esaslarına uygun olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ") veya ihraççı tarafından nemalandırılacak olup, tali edim ifa tarihinde tarafınıza ödenecektir. Bu süreç içerisinde elde edilecek olan getiri piyasa koşullarına bağlı olarak alternatif yatırım araçlarına göre daha düşük olabilir. Tali edime konu bağımsız bölüm satışından elde edilen fon söz konusu bağımsız bölümlerin tamamı satılıncaya kadar vekilin özen borcu çerçevesinde Katılım Finans İlke ve Prensiplerine uygun olarak ihraççı ve/veya TOKİ tarafından değerlendirilecektir. İhraççının yatırım yapacağı sermaye piyasası araçlarından sağlanan getirinin, beklentinize ve piyasadaki alternatif yatırım araçlarının getiri oranının altında kalma riski vardır.
20. 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.
21. Projesi'ne ilişkin mimari plan ve projeler ve buna bağlı olarak yapı ruhsatları oluşturulmuş olsa da sosyal donatıların, ortak kullanıma açık alanların ve projedeki bağımsız bölümlerin planlarında proje ilerleme sürecinde bazı değişiklikler olma riski mevcuttur. Bu değişimler Sertifikalar'ın fiyatını olumsuz etkileyebilir ve söz konusu olumsuzluklar projenin değer kaybetmesine ve zarar etmenize neden olabilir.
22. Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'nden Dönme hakkını kullanmanız halinde bu haklarını kullanmanızın ardından ihraççının kabul etmesini takiben Sertifikalar'ınıza ilişkin blokaj çözülecek ve bu Sertifikalar serbest dolaşıma açılacaktır. Dolayısıyla, Gayrimenkul Sertifikalar'ının ikincil piyasasında yaşanabilecek işlem hacmi artışından kaynaklı ilave fiyat değişim riski doğabilecektir. Ayrıca, daha önce size 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.
23. Mevzuattaki değişimler veya yeni bir mevzuatın yürürlüğe girmesi sonucunda Gayrimenkul Sertifikaları'nın 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.

24. Sertifikalar'ın 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.
25. 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 Gayrimenkul Sertifikası yatırımlarından zarar etmenize neden olabilir.
26. Sertifikalar ve Sertifikalar'a konu Proje birçok mevzuat kapsamında düzenlemelere tabi olup, ilgili mevzuatlarda İhraççı'nın kontrolü dışında meydana gelebilecek olan mevzuat değişiklikleri, sizi olumsuz olarak etkileyebilir.
27. Projenin inşaat süreci, birbirine bağlı birçok idari izin, ruhsat ve onayın, zaman zaman belirli bir sıra içerisinde temin edilmesini, idame ettirilmesini ve bunlara uyulmasını zorunlu kılan süreçlerdir. Söz konusu izinlerin zamanında ve tam alınamaması veya tam uyum sağlanamaması, mevcut izinlerin yürütmesinin durdurulması veya iptal edilmesi, projenin gecikmesine neden olabilir.
28. Projenin inşaatı uzun döneme yayılan ve sahada fiziki çalışmayı gerektiren bir üretim sürecidir. İhraççı tarafından tüm planlama ve izin süreçleri doğru ve zamanında yönetilmiş olsa dahi, öngörülemeyen riskler her zaman söz konusu olabilir.
29. İhraççı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, Sertifikalar'ın temsil ettiği projede çeşitli hukuki davalarla karşılaşılabilir ve söz konusu davalar projeye ve edimlerin yerine getirilmesine ilişkin gecikmeler yaratabilir.
30. 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.
31. İhraç edilen Sertifikalar'ın 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 Sertifikalar'ın işlem göreceği piyasada meydana gelecek fiyat dalgalanmaları Sertifika sahiplerinin istediği zaman ve arzulanan fiyattan Sertifikalar'ını satamamalarına neden olabilir. Gayrimenkul Sertifikası alım-satım işlemlerinde piyasa riski bulunmaktadır. Likit bir piyasa oluşmaması halinde, yatırımcıların Sertifikalar'ı Borsa nezdinde alım ve satımı güçleşebilir. Bu durum Sertifikalar'ın alım-satım fiyatları üzerinde baskı oluşturabilir. Sertifika fiyatlarında dalgalanma (volatilite) oluşabilir.
32. Sertifikalar'ın ihraç fiyatı, projenin veya projedeki ilgili bağımsız bölümlerin piyasadaki güncel değerinin ya da projeye ilişkin gelecekteki beklentilerin göstergesi olmayabilir.

Sertifika'ların fiyatlarındaki dalgalanmalar yatırımcıların Sertifika'larını ihraç fiyatından ya da ihraç fiyatının üzerinde bir fiyattan satamamalarına neden olabilir ve bu durum Gayrimenkul Sertifika' yatırımı'ndan zarar etmenizle sonuçlanabilir.

- 33.** 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 Sertifika'larınızın likiditesini olumsuz yönde etkileyebilir ve fiyat değişimlerinden kaynaklı zarara uğrayabilirsiniz. Gayrimenkul Sertifika' alım-satım işlemlerinde farklı bir şekilde tezahür eden likidite riski bulunmaktadır.
- 34.** Gayrimenkul Sertifika'larının herhangi bir zaman diliminde borsada oluşan fiyatları baz alınarak herhangi bir bağımsız bölüme denk gelen Sertifika'ların tespit edilen toplam değeri, aynı projede Gayrimenkul Sertifika' ihracına konu olmayan benzer özellikteki bağımsız bölümlerin o anki piyasada oluşan satış fiyatlarından daha yüksek olabilir. Diğer bir ifadeyle, Gayrimenkul Sertifika'larının borsada oluşan fiyatı üzerinden hesaplanan bağımsız bölüm fiyatı, söz konusu Sertifika'lara 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 etmeniz halinde ilgili bağımsız bölümlerin piyasa fiyatlarının üzerinden edinilmenize neden olabilir.
- 35.** Asli edimin ifası sürecinde tapu devri harcı, Katma Değer Vergisi gibi zorunlu giderler ile seyahat, konaklama gibi ihtiyari giderlerin yatırımcılar tarafından karşılanması gerekmektedir.
- 36.** Gayrimenkul Sertifika' alım satım işlemleri çeşitli oranlarda risklere tabidir. Piyasada oluşacak fiyat hareketleri sonucunda yatırım kuruluşuna yatırdığınız paranın tümünü kaybedebilirsiniz.
- 37.** Gayrimenkul Sertifika'larının değeri, genel ekonomik ve siyasi ortam kaynaklı fiyat hareketlerinden, spekülasyon ve manipülasyon nitelikteki işlemlerden etkilenebilir.
- 38.** Gayrimenkul Sertifika' alım-satım işlemlerinde farklı bir şekilde tezahür eden karşı taraf riski bulunmaktadır. Bu doğrultuda, işleme başlamadan önce, Sertifika'ları ihraç eden şirketin mali durumunun bozulması, iflası, şirket malvarlığına kamu otoriteleri tarafından el konulması gibi ihtimalleri göz önünde bulundurmalısınız.
- 39.** BİST, ilgili mevzuat çerçevesinde, işlem gören ihraççı şirketlerin işlem sıralarını kapatmaya, yükümlülüklerini yerine getirmeyen şirketlere ait Sertifika'ları sürekli veya geçici olarak borsa kotundan çıkarmaya yetkilidir.
- 40.** Yatırım kuruluşunun piyasalarda yapacağınız işlemlere ilişkin tarafınıza aktaracağı bilgiler ve yapacağı tavsiyelerin eksik veya doğrulanmaya muhtaç olabileceği tarafınızca dikkate alınmalıdır.
- 41.** 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.

42. İnşaat projelerine ve satışlarına tanınan muafiyetlerin/istisnaların yanı sıra Sertifikalar'a da çeşitli muafiyetler/istisnalar ve vergi avantajları uygulanmaktadır. Bu vergisel muafiyetler/istisnalar zaman içerisinde değişikliğe uğrayabilir veya kaldırılabilir; bu durum sağlayacağınız kazancı olumsuz yönde etkileyebilir.
43. Gayrimenkul Sertifikaları için yatırım kuruluşları tarafından müşteri bazlı risk takibi yapılmamaktadır. Yatırım kuruluşunun yatırımcı adına risk takibi yapma ve tazmin yükümlülüğü bulunmamaktadır.
44. İşlemlerinize başlamadan önce, yatırım kuruluşunuzdan yükümlü olacağınız bütün komisyon ve diğer muamele ücretleri konusunda teyit almalısınız. Eğer ücretler parasal olarak ifade edilmemişse, ücretlerin parasal olarak size nasıl yansıtacağı ile ilgili anlaşılır örnekler içeren yazılı bir açıklama talep etmelisiniz.

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 aynı 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 aynı 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 buldukları 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 aynı hak edinmeleri" konulu, 2012/13 (1735) sayılı genelgesi çerçevesinde yapılacaktır.

İşbu sermaye piyasası işlemleri risk bildirim formu, müşteriyi genel olarak mevcut riskler hakkında bilgilendirmeyi amaçlamakta olup, sermaye piyasası araçlarının alım satımından ve

uygulamadan kaynaklanabilecek tüm riskleri kapsamayabilir. Dolayısıyla tasarruflarınızı bu tip yatırımlara yönlendirmeden önce dikkatli bir şekilde araştırma yapmalısınız.

İşbu esasları okuduğumu ve anladığımı kabul ve beyan ederim.