



BORSA
İSTANBUL

GAYRİMENKUL SERTİFİKALARI

Gayrimenkul Projelerine
Yatırım Aracı

GAYRİMENKULE YATIRIM ARTIK DAHA KOLAY

Gayrimenkul Sertifikası nedir ?

Gayrimenkul projelerinin küçük paylara bölünmesi ile oluşturulan bir yatırım aracıdır.

Gayrimenkul sertifikasının amacı nedir?

- 1) Gayrimenkul sektörüne organize piyasalarda alternatif bir finansman ve yatırım aracı sunmak.
- 2) Konut edindirmenin yanısıra tek başına bir gayrimenkul alacak kadar birikimi olmayan fakat gayrimenkul yatırımı yapmak isteyenleri yatırıma ortak etmek.

Gayrimenkul Sertifikası Nedir?

Gayrimenkul projesi başlayacak ya da devam eden şirketlerin, bağımsız bölümleri küçük birimlere yani sertifikalara bölerek satmasına, yeterli sayıda sertifika satın alanların tapu devri yoluyla bağımsız bölümün sahibi olmasına, yeterli sertifikaya sahip olmayan sertifika sahiplerinin ise muhtemel değer artışından faydalanmasına imkân veren ve Borsa İstanbul'da işlem gören bir sermaye piyasası aracıdır.

- Varlığa dayalı bir yatırım aracıdır, her bir sertifika belirli bir alan birimini (m2, dm2, cm2 vb.) veya parasal bir birimi (1 TL, 10 TL, 100 TL vb.) temsil etmektedir.
- Konut projelerinde yer alan yüksek fiyatlı gayrimenkuller örneğin 0-200 TL arasında değere sahip sertifikalara bölünerek toplumun tüm kesimlerinin yatırım yapabilmesine imkân verir. Ancak projeden konut almak isteyen bir yatırımcı da yeterli sertifika toplayarak istediği konutu satın alabilir.
- Getirileri faize dayalı olmayan bir üründür. Halka arzdan ve tali edimde toplanan fonlar ihraççının tercihi çerçevesinde faizsiz finans prensiplerine uygun olarak değerlendirilebilir.
- Gayrimenkul sertifikaları ihracına konu bağımsız bölümler ile ihraçtan elde edilen fonlar amacı dışında tasarruf edilemez, rehnedilemez, teminat gösterilemez, haczedilemez, iflas masasına dâhil edilemez, ayrıca bunlar hakkında ihtiyati tedbir kararı verilemez.

Ne Değildir?

- Bitmiş projelerin satışında kullanılmaz, sadece devam eden veya başlayacak projelere yönelik olarak ihraç edilebilir.
- Sabit getirili değildir, gayrimenkul fiyatlarında olduğu gibi Borsa İstanbul'da işlem görecektir sertifikanın değeri piyasa koşullarına göre artabilir ya da azalabilir.
- Vadesi olan bir yatırım aracıdır, proje bittiğinde ya tapuya çevrilir ya da önceden ilan edilen yöntemle göre hesaplanan değerinden nakde dönüştürülür.

Neler Yapılabilir?

Gayrimenkul Sertifikası sahiplerinin üç seçeneği vardır:

1) Asli Edim (Sertifika Karşılığında Tapu Alınması)

- Bağımsız bölümlerin şerefiyelerine göre belirlenmiş sertifika sayıları, sertifikaların satışından önce ilan edilir.
 - Yeterli sayıda sertifika satın almış olanlar gayrimenkulün mülkiyetini teslim alabilirler.
- Proje bitmeden başvuranların sertifikaları bloke edilip karşılığında talep ettikleri daire için satış vaadi sözleşmesi imzalanır.
- Proje bitiş tarihinden sonra, satış vaadi sözleşmesi bulunanlar veya asli edim başvurusunu bu tarihten sonra yapanların gayrimenkul sertifikaları itfa edilir ve karşılığında gayrimenkulün tapusu devredilir.

- İhraççı tarafından asli edim talebi sonucunda satılan bağımsız bölümler ile henüz satılmamış bağımsız bölümler kamuyu aydınlatma platformunda ilan edilir.

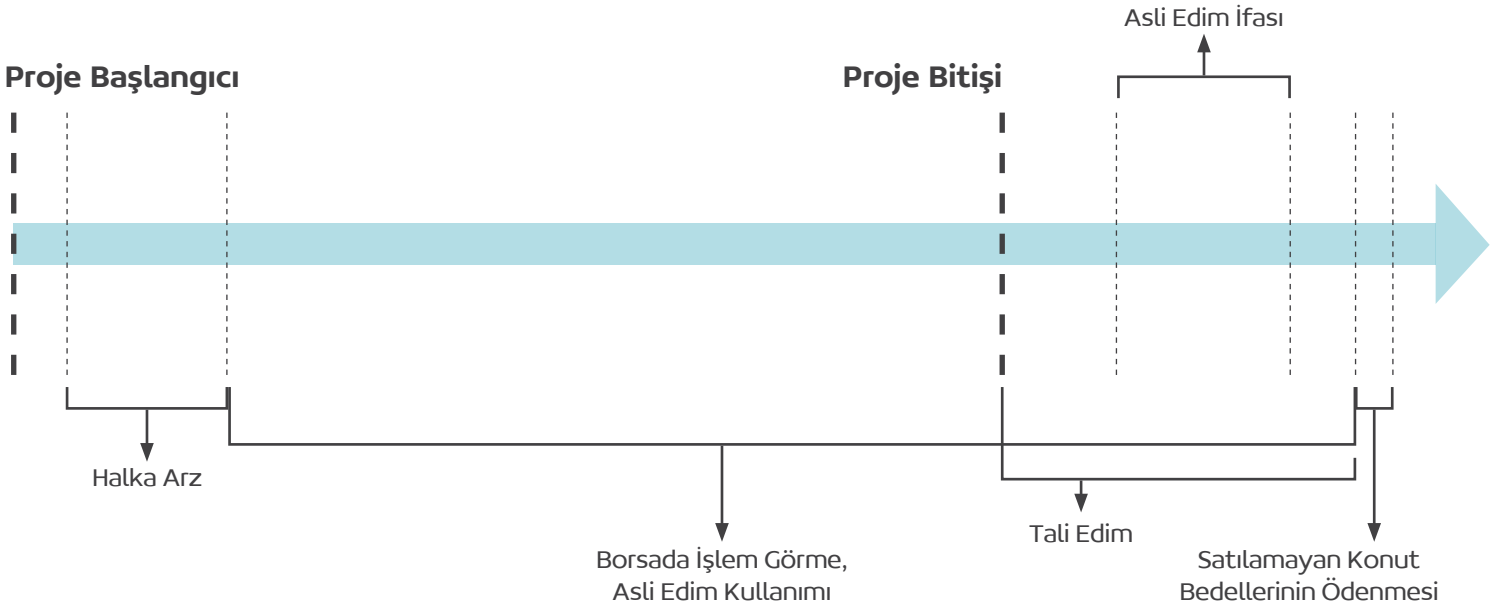
2) Tali Edim (Sertifika Karşılığında Para Ödenmesi)

- Asli edim talep etmeyen yatırımcılar proje bitimi ile tali edim talep etmiş sayılır. Asli edime konu olmayan bağımsız bölümler belirli bir süre içerisinde açık artırma ile satılırlar ve gelirleri tali edim talep eden sertifika sahiplerine dağıtılır.
- Tali edimde satılmayan konutlar son üç ayda borsada oluşan fiyattan, bu fiyat sağlıklı değilse değerlendirme raporunda belirtilen fiyattan yatırımcılara payları oranında sertifika bedelleri ödenir.

2) Sertifikaların Borsada Satışı

- Asli edim talep etmeyen ve proje bitiminden önce sertifikalarını nakde çevirmek isteyen yatırımcılar sertifikalarını borsada diğer yatırımcılara satabilirler. Bu anlamda gayrimenkul sertifikası, gayrimenkul piyasasındaki fiyat değişimlerinden faydalanmak isteyen yatırımcılar için Borsada işlem gören paylar gibi talep durumuna göre hızlı bir şekilde paraya çevrilebilecek likiditeye sahip olacağı öngörülen bir üründür.

Gayrimenkul Sertifikası Zaman Çizelgesi Örneği





BORSA
İSTANBUL

GAYRİMENKUL SERTİFİKASINA KONU PROJEDEN SERTİFİKA ADEDİNİN VE FİYATININ HESAPLANMA YÖNTEMİ

Örnek Hesaplama*

Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Büyüklüğü (m ²)	Bağımsız Bölüm Toplam Değeri	Şerefiye Değeri	Bağımsız Bölüm Şerefiye Hariç Değeri	m ² Fiyatı	GS Değeri	GS Sayısı
1	100,00 m ²	110.000 ₺	10.000 ₺	100.000 ₺	1.100,00 ₺	11,77 ₺	9.346
2	110,00 m ²	125.000 ₺	15.000 ₺	110.000 ₺	1.136,36 ₺	11,77 ₺	10.620
3	110,00 m ²	130.000 ₺	20.000 ₺	110.000 ₺	1.181,82 ₺	11,77 ₺	11.045
4	120,00 m ²	145.000 ₺	25.000 ₺	120.000 ₺	1.208,33 ₺	11,77 ₺	12.320
5	125,00 m ²	155.000 ₺	30.000 ₺	125.000 ₺	1.240,00 ₺	11,77 ₺	13.169
Toplam	565,00 m ²	665.000 ₺	100.000 ₺	565.000 ₺	1.176,99 ₺*		56.500

İhraç Edilecek Toplam GS Sayısı = Projenin toplam m² büyüklüğü * 100

1 Adet GS Değeri = Proje ortalama m² fiyatı/100

Bağımsız Bölüm GS Sayısı = $\frac{\text{Bağımsız Bölüm m}^2 \text{ fiyatı}}{\text{GS Değeri}} * \text{Bağımsız bölüm büyüklüğü}$

- Buna göre yukarıdaki örnekte bir GS'nin değeri 1.177 / 100=11.77 TL'dir.
- Proje kapsamında ihraç edilecek toplam GS sayısı 565 x 100 = 56.500'dür
- Eğer şerefiye tüm dairelerde eşit olsaydı herhangi bir bölümün sertifika sayısı da bağımsız bölüm büyüklüğü x 100 olacaktı.
- Burada dikkat edilirse esasen 100 metrekare büyüklüğü olan 1 numaralı bağımsız bölüm şerefiyesi düşük olan bir daire olduğundan 9.346 adet sertifika ile alınabilir durumdadır, çünkü ortalama satış fiyatı bu dairenin metrekare satış fiyatının üzerindedir.

Aşamalar	Tarih	Sertifikanın Piyasadaki Fiyatı	Yatırımcı Tipi		
			Borsada Satmak için Sertifika Satın Alan	Tali Edim Amaçlı Sertifika Satın Alan	Asli Edim Amaçlı Sertifika Satın Alan
Proje Başlama Tarihi	Ocak 2017				
Sertifika İhracı	Şubat 2017	11.77	100 sertifika alış	10 sertifika alış	5.000 sertifika alış
Borsada İşlemlerin Başlaması	Mart 2017	12.77	100 sertifika alış	15 sertifika alış	3.500 sertifika alış
	Mart 2018	13.77	200 sertifika satış	25 sertifika alış	2.545 sertifika alış
Proje Bitişi	Ocak 2019	16.77			
TOPLAM GETİRİ			100 x 11,77 = (1.177) 100 x 12,77 = (1.277) 200 x 13,77 = 2.754 <hr/> (kar) 300	10 x 11,77 = (117,70) 15 x 12,77 = (191,55) 25 x 13,77 = (344,25) 50 x 16,77 = 838,50 <hr/> (kar) 185	5.000 x 11,77 = (58.850) 3.500 x 12,77 = (44.695) 2.545 x 13,77 = (35.044,65) 11.045 x 16,77 =185.224,65 <hr/> (kar) 46.665
ÖZET			100 sertifika ihraçta, 100 sertifika da borsadan alan yatırımcı tüm sertifikalarını proje bitmeden borsada satar.	Tali edime kalan konutların satışından elde edilen gelirin, 50 sertifikaya denk gelen kısmı nakit olarak ödenir.	Yeterli sayıda sertifika toplayabildiği için, 3 numaralı bağımsız bölümün tapusu kendisine devredilir.

*Gayrimenkul Sertifikası Tebliği çerçevesinde ihraççı tarafından farklı örnekler oluşturulabilir. Bu bölümde yer alan tablo, şekil ve hesaplamalarda; zaman çizelgesinde yer alan tarihler, bağımsız bölüm ve sertifika sayıları, farklı yatırımcı tiplerinin alım-satım tercihleri, kar/zarar gerçekleşmeleri her bir ihraç için farklılaşacaktır. Bu örnekte sertifika fiyatının zaman içinde hep yükseldiği varsayılmıştır. Gerçek piyasa şartlarında arz ve talebe göre sertifika fiyatlarının düşebileceği de göz önünde bulundurulmalıdır. İşbu broşürde yer alan bilgiler gerçek bir uygulama olmayıp bilgilendirme amacıyla verilmiş örneklerdir.

KULLANIM YETKİSİ VE UYARI

Bu broşür, Borsa İstanbul A.Ş. tarafından bilgilendirme amacı ile hazırlanmıştır. İşbu kitapçıkta/sunumda/broşürde yer alan bilgiler, herhangi bir yatırım aracının alım-satım teklifi, tavsiyesi veya getiri vaadi olarak yorumlanamaz.

Bu broşürde yer alan bilgilere dayanılarak üçüncü kişiler tarafından alınacak yatırım ya da benzeri kararların sonucunda bir zarar doğması halinde Borsa İstanbul A.Ş. hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz.

Burada yer alan bilgiler, Borsa İstanbul A.Ş. tarafından güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmış olmakla beraber, Borsa İstanbul A.Ş. tarafından, bu bilgilerin doğru, güncel, güvenilir, eksiksiz veya hatasız olduğuna dair bir açıkça veya zımnen beyanda veya taahhütte bulunmamaktadır.

Şüpheye mahal vermemek adına, Borsa İstanbul A.Ş.'nin söz konusu kaynakları kullanmasından dolayı üçüncü kişiler tarafından yöneltilen herhangi bir hak veya iddia olması halinde Borsa İstanbul A.Ş.'nin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır.

Borsa İstanbul A.Ş., söz konusu bilgileri, bu bilgilerin sebep olduğu, bu bilgilerin kullanımından kaynaklanan veya bu bilgilere dayanan, doğrudan veya dolaylı, dolayısıyla ya da fiili hiç bir zarar veya kayıptan dolayı, Borsa İstanbul A.Ş.'ye hiçbir şekilde sorumluluk veya yükümlülük

yüklenmemesi yönündeki açık şartı ile yayınlamaktadır ve bu şartı, söz konusu bilgileri kullanan herkes kabul etmiş sayılacaktır.

Borsa İstanbul A.Ş., insan hatası ve/veya teknik hatalar veya sair etkenlerin doğması ihtimali karşısında, kendisinin veya bilgi sağlayıcının yapabileceği hiçbir hata veya ihmalden sorumlu değildir.

İşbu broşürün 58L6 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu'ndan doğan tüm mali haklar ve diğer mevzuatlardan doğan sınai haklar Borsa İstanbul A.Ş.'ye aittir. Şüpheye mahal vermemek adına, üçüncü kişilerin fikri hak iddiaları karşısında Borsa İstanbul A.Ş.'nin, üçüncü kişiler tarafından yöneltilen herhangi bir hak veya iddia olması halinde herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır.

İşbu broşürün tüm hakları Borsa İstanbul A.Ş.'ye ait olup, içerdiği bilgiler, Borsa İstanbul A.Ş.'nin önceden yazılı izni olmaksızın, kısmen veya tamamen, hiçbir surette kopyalanamaz, ifa edilemez, dağıtılamaz, kiralanamaz, çoğaltılamaz, alt lisans verilemez, değiştirilemez, sonraki kullanımlar için depolanamaz ve benzeri işlemlere tabi tutulamaz. Borsa İstanbul A.Ş.'nin tüm imajları Tescilli Hizmet Markası'dır ve Borsa İstanbul A.Ş.'nin önceden yazılı izni olmaksızın ticari amaçlar için kullanılamaz.