

Gayrimenkul Sertifikası Nedir?

Bir gayrimenkul projesinin yatırımcılardan elde edilecek fonlarla finanse edilmesine ve böylece yatırımcıların projeye sertifikaları değerinde ortak olabilmelerini sağlayan bir sermaye piyasası aracıdır. Gayrimenkul projelerine bireysel ve kurumsal yatırımcıların SPK denetiminde pay almak suretiyle ortak olmalarını sağlayacak yeni bir yatırım aracıdır.

Sertifikanın Amacı Nedir?

Gayrimenkul sertifikasıyla herhangi bir gayrimenkul projesine tek başına yatırım yapabilecek ekonomik yeterliliği olmayan ancak bu alanda yatırım yapmak isteyen tüm kesimlerin küçük birikimlerle kredi çekmeden faize başvurmadan yatırım yapabilmesini sağlamak amaçlanmıştır.

Projenin başından, yani topraktan projeye dahil olmak isteyen yerli ve yabancı her gelir gurubundan yatırımcı dilerse projenin teslimine kadar bekleyebilmekte, dilerse de beklemeden istediği an yatırımını o anki borsa değerinden nakde dönüştürebilmektedir.

İstendiğinde beğenilen bir dairenin payı borsadan toplanıp sahibi olunabilir, istendiğinde bitmiş ve değerlendirilmiş, oturmaya hazır projenin satış gelirine pay oranında ortak olunabilir.

Sistemin İşleyişi

Gayrimenkul sertifikası bir ortaklık modellemesidir. Sertifikayı alan herkes projenin halka açılan bölümüne tıpkı arsa sahibi ya da yüklenici firma gibi ortak olabilmektedir.

Gayrimenkul sertifikası ilk olarak Makro İnşaat'ın Park Mavera 3 projesiyle halka sunulmuştur. Bu projedeki izlenecek yöntem şu şekilde belirlenmiştir:

- Proje bağımsız bölüm bazında küçük paylara ayrılıyor.
- Paylandırma esnasında dairelerin şerefiye farkları pay adetlerine yansıtılıyor.
- Her bir pay için bir halka arz fiyatı belirleniyor.
- Halka arz sonrası paylar borsada işlem görmeye başlıyor ve teslim kadar borsada oluşan fiyattan istenildiğinde alınıp satılabiliyor.
- Borsada işlem gördüğü son güne kadar yatırımcılar tarafından paylarının biriktirmek suretiyle beklendiği takdirde, teslim sonrası kalan mülklerden elde edilen gelir pay sahibine dağıtılmak üzere açık arttırma yöntemi ile satışa çıkartılıyor.
- Her bir pay başına toplanan hasılat hesaplanıyor. Hasılat paya bölünerek pay başına değer belirleniyor.

Bu modelde; yatırımınızın projesine uygun olarak tamamlanma garantörü TOKİ olup, yatırımcı haklarının korunması SPK denetiminde olacaktır. Payların değişimi Borsa İstanbul üzerinden, projeye ilişkin bilgi akışı Kamu Aydınlatma Platformu üzerinden izlenebilecek ve tam şeffaflık sağlanacaktır.



Kar Zarar Durumu Nedir?

Yüklenici ve geliştirici firma bu model ile ciddi avantajlara sahip olmaktadır. Gider avantajları; medya, satış, pazarlama gibi detaylar bu modelde bulunmamaktadır.

Üretilen vadeli senetlerin günümüze indirgenmiş finansman giderleri veya faiz kampanyaları gibi durumlar bu modelde olmayacaktır. Dolayısıyla tüm bu giderler fiyata iskonto olarak yansıtılacaktır.

Bunun yanında projenin bulunduğu bölgenin değerinde gerçekleşecek olan artış hem yatırımcılar hem de geliştiriciler için ciddi kar sağlayacaktır.

Gayrimenkul Sertifikası İle Ev Almak

Dahil olunan projenin bitiş tarihine kadar biriktirilen sertifikalar ile payınızı daireye çevirebilirsiniz. Proje sonunda elinizdeki sertifika payının karşılığı olan dairenin sahibi olmak için satış vaat sözleşmesiyle alınan daire borsadaki işlemde çıkarılıp size devredilecektir.

Sertifika Almak İçin Ne Kadar Bütçe Gerekli?

Bütçe ile ilgili bir kısıtlama bulunmamaktadır. İstenilen miktardaki para ile bu yatırıma girilebilmektedir. Paylar borsada işlem göreceği için Borsa İstanbul üzerinden banka ve aracı kurumlar aracılığı ile satın alınacaktır.