

**Customer Name & Surname / Title :**

Müşteri Adı-Soyadı/Unvanı

**Customer No. :**

Müşteri Numarası

<b>GAYRİMENKUL SERTİFİKALARINA İLİŞKİN RİSK BİLDİRİM FORMU</b>	<b>RISK STATEMENT FORM REGARDING REAL ESTATE CERTIFICATES</b>
<p><b>Önemli Açıklama</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Sermaye Piyasası Araçları Alım Satım Aracılığı Çerçeve Sözleşmesi, aşağıda bilgileri yer alan Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ("Aracı Kurum" veya "İşlem Aracısı"), Türkiye Garanti Bankası A.Ş. ("Banka" veya "Emir İletimine Aracı") ve Müşteri arasında, Sermaye Piyasası Araçları'nın Aracı Kurum ve Banka tarafından Müşteri adına alım satımına aracılık işlemlerinin şart ve koşullarını düzenlemek üzere imzalanmıştır.</p> <p>Gayrimenkul Sertifikalarına İlişkin Genel Bilgi'ye <a href="http://www.garantibbvayatirim.com.tr">www.garantibbvayatirim.com.tr</a>'den ulaşabilirsiniz.</p> <p><b>Uyarı</b></p> <p>İşlem yapmaya başlamadan önce çalışmayı düşündüğünüz kuruluşun "alım satım aracılığı yetki belgeleri"ne sahip olup olmadığını kontrol ediniz. Bu yetki belgelerine sahip yatırım kuruluşlarını, <a href="http://www.borsaistanbul.com">www.borsaistanbul.com</a>, <a href="http://www.spk.gov.tr">www.spk.gov.tr</a> veya <a href="http://www.tspb.org.tr">www.tspb.org.tr</a> web sitelerinden öğrenebilirsiniz.</p>	<p><b>Important Statement</b></p> <p>Please note that as a result of your Real Estate Certificate trades in capital markets, you may not only make profit, but also suffer losses. That is why before deciding to trade in Real Estate Certificates, you must thoroughly understand the probable risks you may encounter in the market, and give your decision by taking your own financial situation and restraints into account.</p> <p>To this end, as specified in and pursuant to Article 25 of the "Communiqué on Principles of Foundation and Operation of Investment Firms", no. III-39.1 ("Communiqué"), you are required to read and understand this "Risk Statement Form Regarding Real Estate Certificates".</p> <p>This Frame Agreement on Intermediation for Trading of Capital Market Instruments has been executed and exchanged by and between Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. ("Intermediary Institution" or "Trading Broker") and Türkiye Garanti Bankası A.Ş. ("Bank" or "Intermediary in Transmission of Order") and the Customer, as further identified hereinbelow, in order to set down the terms and conditions of intermediation of trading of Capital Market Instruments by the Intermediary Institution and the Bank in the name and account of the Customer.</p> <p>You may retrieve General Information on Real Estate Certificates via <a href="http://www.garantibbvayatirim.com.tr">www.garantibbvayatirim.com.tr</a></p> <p><b>Warning:</b></p> <p>Before starting to trade, please check whether the institution you are planning to cooperate really holds a "commissioning agency authorization certificate" or not. You may learn the names of investment firms holding these authorization certificates from <a href="http://www.borsaistanbul.com">www.borsaistanbul.com</a> or <a href="http://www.spk.gov.tr">www.spk.gov.tr</a> or <a href="http://www.tspb.org.tr">www.tspb.org.tr</a> web sites.</p>

1. Customer's Signature: .....

2. Customer's Signature: .....

1 / 11

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş., Central System Registration Number (MERSIS) 0-3890-0068-3300011 / Trade Registrar Number: 235103, Headquarter: Etiler Mahallesi Tepecik Yolu Demirkent Sokak No:1 34337 Beşiktaş, İstanbul, [www.garantibbvayatirim.com.tr/en](http://www.garantibbvayatirim.com.tr/en), Email: [garantibbvayatirim@hs03.kep.tr](mailto:garantibbvayatirim@hs03.kep.tr), Subject Field: Any and all authorized activities that fall under the Law No:6362 Capital Markets Law.

T. Garanti Bankası A.Ş., Central System Registration Number (MERSIS) 0879 0017 5660 0379 / Trade Registrar Number: 159422, Headquarter: Nispetiye Mah. Aytaç Cad. No:2, Beşiktaş, 34340, Levent, İstanbul, [www.garantibbvayatirim.com.tr/en](http://www.garantibbvayatirim.com.tr/en), Email: [garanti@hs02.kep.tr](mailto:garanti@hs02.kep.tr), Subject Field: Any and all authorized activities that fall under the Law No:5411 Banking Law.

<b>RISK BİLDİRİMİ</b>	<b>RISK STATEMENT:</b>
<p>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.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Yatırım kuruluşu nezdinde açtığınız hesap ve bu hesap üzerinden gerçekleştirilecek tüm işlemler, Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş. ve takas ve saklama merkezleri tarafından çikartılan ilgili her türlü mevzuat ve benzeri tüm idari düzenleme hükümlerine tabi olacaktır.</li><li>2. Gayrimenkul sertifikası aracılığıyla gayrimenkul yatırımı yapmak, gayrimenkul fiyat değişim riskini, inşaatçıya ve projeye ilişkin riskleri ortadan kaldıramaz</li><li>3. Gayrimenkul Sertifikasında herhangi bir getiri garantisi bulunmamaktadır. Getiriler sertifikaların temsil ettiği gayrimenkul projesine bağlıdır.</li><li>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 yatırımcılara talep edilmiş veya başka yatırımcıya tahsis edilmiş olması halinde, tercih edilen bağımsız bölümün edinilemeye ihtimali bulunmaktadır.</li><li>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</li></ol>	<p>With respect to the "Frame Agreement" you are going to sign with the investment firm you are planning to cooperate, it is very important for you to understand the following points, in addition to the provisions and conditions of "General Risk Statement Form Regarding Investment Services and Activities".</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Both the account you are going to open in the investment firm and all of the trades you are going to handle through that account shall be subject to all kinds of regulations and directives issued by the Capital Markets Board, Borsa İstanbul A.Ş. and clearing and custody centers, as well as all other similar administrative bylaws and circulars.</li><li>2. Making a real estate investment through real estate certificates cannot eliminate the real estate price variation risk or the risks relating to building contractors and construction projects.</li><li>3. Real Estate Certificates do not carry or provide any guaranteed yield. Return on investment depends upon the relevant real estate project represented by real estate certificates.</li><li>4. Allocation of the demanded independent sections by the issuer to the investors requesting the performance of the primary obligation will be based on the time of notification of this request to the intermediary institution by the specific investor requesting the performance of the primary obligation. That is why if and when the independent section preferred by the certificate holders who apply or intend to apply for use of primary obligation has already and previously been requested by other investors or been allocated to another investor, then and in this case, the certificate holder may not be able to acquire its preferred independent section.</li><li>5. Investors considered to have requested the performance of a secondary obligation may also request the performance of the primary obligation during the performance time of secondary obligation (change of obligation). Thereupon, investors will make a choice, according to time priority, among the available independent sections which have not already been the subject of use of primary obligation and/or performance of primary obligation and not already been sold to third parties, and their request will be satisfied if and to the</li></ol>

1. Customer's Signature: .....

2. Customer's Signature: .....

2 / 11

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş., Central System Registration Number (MERSIS) 0-3890-0068-3300011 / Trade Registrar Number: 235103, Headquarter: Etiler Mahallesi Tepecik Yolu Demirkent Sokak No:1 34337 Beşiktaş, İstanbul, www.garantibbvayatirim.com.tr/en, Email: [garantibbvayatirim@hs03.kep.tr](mailto:garantibbvayatirim@hs03.kep.tr), Subject Field: Any and all authorized activities that fall under the Law No:6362 Capital Markets Law .

T. Garanti Bankası A.Ş., Central System Registration Number (MERSIS) 0879 0017 5660 0379 / Trade Registrar Number: 159422, Headquarter: Nispetiye Mah. Aytaar Cad. No:2, Beşiktaş, 34340, Levent, İstanbul, www.garantibbv.com.tr/en, Email: [garanti@hs02.kep.tr](mailto:garanti@hs02.kep.tr), Subject Field: Any and all authorized activities that fall under the Law No:5411 Banking Law .

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.

8. 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.

9. Projede blok, cephe, kat ve malzeme farklılıkları gibi nedenlerle bağımsız bölümler

extent found acceptable by the issuer. In time priority, the time of application made by the investor to intermediary institutions will be taken into consideration. In this case, as the certificate holders may make a choice only among the available independent sections which have not already been the subject of use or performance of primary obligation and not already been sold to third parties up to the moment of application, the investors may not be able to acquire the independent sections of characteristics or properties desired by them.

6. As from the end of the period of use of primary obligation, the independent sections, being the subject of secondary obligations, will be sold by the issuer to third parties. However, after completion of the construction project represented by the certificate, the odds are that a buyer may not be found for all or some of the independent sections covered by the secondary obligation, or a price lower than the expected level may occur in the sales process. This may result in a return on investment of the investors being lower than the expected yields. On the other side, if the subject independent sections do not attract a sufficient demand, the stock market price of certificates may also be negatively affected therefrom.

7. At least one public auction will be organized during the performance time of secondary obligation, and the independent sections which are the subject of issue of certificates, but are not the subject of primary obligations will be offered for sale over the prices reached in the said public auction. Proceeds of these sales will be distributed to investors in proportion to the real estate certificates held by them. However, there is the risk of the prices reached in these public auctions remaining below the expectations of investors. This may in turn lead to loss of investors out of their investments in real estate certificates.

8. Furthermore, upon completion of the construction project, secondary obligation may be performed within a period of 2 business days following sales of all independent sections prior to the date of maturity. In this case, there is the risk of the real estate certificate maturing in a shorter time than the period of time specified in the prospectus.

9. Prices of independent sections may differ or vary due to such reasons as differences of block, façade, floor

1. Customer's Signature: .....

2. Customer's Signature: .....

3 / 11

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş., Central System Registration Number (MERSIS) 0-3890-0068-3300011 / Trade Registrar Number: 235103, Headquarter: Etiler Mahallesi Tepecik Yolu Demirkent Sokak No:1 34337 Beşiktaş, İstanbul, www.garantibbvayatirim.com.tr/en, Email: [garantibbvayatirim@hs03.kep.tr](mailto:garantibbvayatirim@hs03.kep.tr), Subject Field: Any and all authorized activities that fall under the Law No:6362 Capital Markets Law.

T. Garanti Bankası A.Ş., Central System Registration Number (MERSIS) 0879 0017 5660 0379 / Trade Registrar Number: 159422, Headquarter: Nispetiye Mah. Aytaç Cad. No:2, Beşiktaş, 34340, Levent, İstanbul, www.garantibbv.com.tr/en, Email: [garanti@hs02.kep.tr](mailto:garanti@hs02.kep.tr), Subject Field: Any and all authorized activities that fall under the Law No:5411 Banking Law.

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.

**10.** 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.

**11.** 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.

and materials used in the relevant construction projects. These price differences are generally named and termed as goodwill. In order to avoid demanding any goodwill money from investors at the time of performance of primary obligation, the goodwill of apartment flats has already been reflected on the number of certificates, and accordingly, among the apartments of similar qualities and properties, a greater number of certificates will be collected for an apartment with a high goodwill, and less certificates will be collected for an apartment with a low goodwill. Said goodwill values determined by the issuer before public offering may, in the subsequent stages of the project or after completion of the project, differ and vary according to supply and demand or due to such reasons as changes in surrounding investments and investor preferences, etc. which are unforeseeable at the time of issuance. What's more, goodwill and prices per square meter may not increase at the same rate throughout the project, and for this reason, investors may incur losses due to said changes or fluctuations of goodwill.

**10.** The project is exposed to the risk of occurrence of some changes in the plans of social reinforcements, common function areas and independent sections of the project during the project progress process. This may in turn cause changes not only in the goodwill of the project as a whole, but also in the goodwill of the independent sections being the subject of issuance of certificates, and such changes may negatively affect the price of real estate certificates. Said negative factors may lead to reduction of value of project and loss of investors.

**11.** When and after an investor uses its right of withdrawal, the blockage on its real estate certificates will be removed, and its certificates will be opened for free circulation. As a result, an additional price variation risk arising out of a probable increase of transaction volume in secondary market of real estate certificates may be encountered. Furthermore, the allocations on the independent sections which are already and previously allocated to these investors will also be removed, and said independent sections will be the subject of secondary obligation, if not specifically demanded by other investors. Thus, it may cause a price pressure arising out of increase in supply of independent sections being the subject of secondary obligation.

**1. Customer's Signature:** .....

**2. Customer's Signature:** .....

<p><b>12.</b> 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 satılınca 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 beledikleri ve piyasadaki alternatif yatırım araçlarının getiri oranının altında kalma riski vardır.</p> <p><b>13.</b> 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 katılmaları gerekebilir.</p> <p><b>14.</b> 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.</p> <p><b>15.</b> 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.</p>	<p><b>12.</b> The proceeds of sale of the independent sections, being the subject of secondary obligation, to third parties at any time during the period of performance of secondary obligation will be collected in the account where the issuer's secondary obligation revenues are kept and invested. The fund created by proceeds of sale of the independent sections, being the subject of secondary obligation, will, until sale of all of the said independent sections, be invested by the issuer in participation accounts and/or in lease certificates issued by the Treasury Undersecretariat and/or by the private sector issuers within the frame of the agent's duty of care principle. However, there is the risk of the return on the capital market instruments invested by the issuer remaining below the rate of return of the alternative investment means or tools available in the market and expected by the investors.</p> <p><b>13.</b> The odds are that return on certificate may change as a result of changes in applicable laws or enactment of a new law. Furthermore, due to changes in housing laws and regulations, the holders of real estate certificates requesting the performance of the primary obligation may be required to pay different taxes, duties, imposts or similar other costs.</p> <p><b>14.</b> Such factors as unavailability of appropriate labor for use in the construction project represented by the real estate certificates, problems encountered in procurement of raw materials, architectural problems and job accidents may negatively affect the date of completion of the construction project and may cause a failure in completing the project by the date stipulated for completion thereof. Any failure in any one of the aforesaid factors may lead to deferral of the project completion date and thus, the period of performance of the underlying obligations.</p> <p><b>15.</b> On the other hand, probable changes in city planning and zoning, municipality, settlement and environmental laws and regulations throughout the time of project may not only extend the project time, but also cause a failure in timely completion of the project and in performance of the relevant obligations within the stipulated periods of time. This may in turn cause a loss of investors from their investments in real estate certificates.</p>
--	--

**1. Customer's Signature:** .....

**2. Customer's Signature:** .....

<p><b>16.</b> 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.</p> <p><b>17.</b> İhraççının inşaat ve taşınmazlara ilişkin faaliyetleri bir dizi çevre hukuku düzenlemelerine tabidir. TOKİ halihazırda iş modellerine ilişkin bazı hukuki uyuşmazlıklara taraf olup, söz konusu uyuşmazlıkların 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.</p> <p><b>18.</b> 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 hazırlanır 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.</p> <p><b>19.</b> Ayrıca, yüklenici tarafından projenin hiç tamamlanamama riski bulunmaktadır. Böyle bir durumda, yeni bir ihale (tamamlatma ihalesi) düzenlenerek projede geri kalan işler ihraççı tarafından tamamlanır. Ancak tamamlatma ihalesinin hazırlanmasına ve işin yeni bir yükleniciye devredilmesine ilişkin prosedürler zaman alabilir. Bu durumda proje bitiş tarihi yeniden</p>	<p><b>16.</b> In the case of a stay of execution order for the construction project for reasons beyond the control of the contractor and the issuer, the project may be suspended for a certain or uncertain time. And such a suspension may cause a delay in completion of construction project and in performance of underlying obligations.</p> <p><b>17.</b> Operations of issuer regarding the construction and the real estates are subject to and governed by a series of environmental laws and regulations. The Housing Development Administration of Turkey is currently a party to some certain legal disputes regarding business models, and no guarantee can be given as to the results of said pending disputes. In addition, various different lawsuits and legal proceedings may be encountered in the course of the construction project represented by the certificates, and said lawsuits and legal proceedings may lead to delays in completion of construction project and in performance of underlying obligations.</p> <p><b>18.</b> There is the risk of failure in completion of the construction project by the project delivery date specified in the prospectus due to reasons caused by the contractor and/or due to force majeure events. Pursuant to Article 6 of the Communiqué on Real Estate Certificates, a feasibility report is issued within 15 business days after the date it is understood that the project will be delayed, and with this report, an application is filed to the Board for an additional time equal to the period of time stated to be needed for completion of the project. This additional time to be granted by the Board may, however, in no case exceed 180 days following the project completion date for any reason other than the general force majeure events. Therefore, if and to the extent the project cannot be completed within the stipulated period of time for any reason whatsoever, the performance of the obligations may delay.</p> <p><b>19.</b> Furthermore, there is the risk of failure of the contractor to complete the construction project. In such a case, a new competitive bidding (a make-up bidding) is organized, and the remaining project works are completed by the issuer. However, the procedures relating to preparation for make-up bidding and transfer of the remaining works to a new contractor may take much time. In this case, the project completion time may</p>
---	--

**1. Customer's Signature:** .....

**2. Customer's Signature:** .....

<p>belirlenerek asli ve tali edim ifalarına ilişkin süreler ertelenebilecektir.</p> <p><b>20.</b> 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.</p> <p><b>21.</b> 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 dalgalanmalarını sertifika sahiplerinin istediği zaman ve arzulanan fiyattan sertifikalarını satamamalarına neden olabilir.</p> <p><b>22.</b> 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.</p> <p><b>23.</b> 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.</p> <p><b>24.</b> 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</p>	<p>be re-determined, and periods of performance of primary and secondary obligations may be deferred.</p> <p><b>20.</b> At the stage of completion of the construction project, the odds are that unforeseen delays may be encountered in such processes as establishment of condominium rights and receipt of occupancy permits regarding the independent sections of the project, and due to such delays, disruptions may be faced in the delivery process.</p> <p><b>21.</b> Subsequent to the date when the issued real estate certificates start to be traded in the stock market, a liquid secondary market may not be developed for these certificates, or even if they develop, it may not become continuous. Therefore, price fluctuations in the market where the certificates will be listed and traded may preclude the holders of certificates from selling their real estate certificates at any time and over any price desired.</p> <p><b>22.</b> The issue price of real estate certificates may not be a real indicator of the current market price of the construction project or the relevant independent sections of the project, or a real indicator of the future expectations relating to the project. Fluctuations in prices of real estate certificates may prevent the investors to sell their certificates at issue price or at a price above issue price, and this in turn may lead to loss of investors from their investments in real estate certificates.</p> <p><b>23.</b> Pursuant to the pertinent provisions of the Stock Exchange's Circular on Stock Market and of the Implementation Procedures and Principles on Modus Operandi of Stock Market issued in reliance upon said Circular, upon occurrence of various different events, deals of a certain capital market instrument may be temporarily suspended, or single price method may be started to be applied in deals, in lieu of multiple price method. This may in turn negatively affect the liquidity of real estate certificates of investors, and the investors may incur loss due to price fluctuations and changes.</p> <p><b>24.</b> Total value of real estate certificates corresponding to a specific independent section as calculated over the stock exchange prices of such real estate certificates in a certain time slice may be higher than the then-current sale prices available in the market for other independent sections of similar characteristics or definitions which are not subject to the issuance of real estate certificates in</p>
---	---

**1. Customer's Signature:** .....

**2. Customer's Signature:** .....

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.

**25.** Gayrimenkul sertifikası alım satım işlemleri çeşitli oranlarda risklere tabidir. Piyasada oluşacak fiyat hareketleri sonucunda yatırım kuruluşuna yatırdığınız paranın tümünü kaybedebilirsiniz.

**26.** Gayrimenkul sertifikasının değeri, genel ekonomik ve siyasi ortam kaynaklı fiyat hareketlerinden, spekülasyon ve manipülatif nitelikteki işlemlerden etkilenebilir.

**27.** 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.

**28.** 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.

**29.** Yatırım kuruluşunun piyasalarda yapacağınız işlemlere ilişkin tarafınıza aktaracağı bilgiler ve yapacağı tavsiyelerin eksik veya doğrulanmaya muhtaç olabileceği tarafınızca dikkate alınmalıdır.

**30.** Alım satıma ilişkin olarak yatırım kuruluşunun yetkili personeline yapılacak teknik ve temel analizden kişiden kişiye farklılık arz edebileceği ve bu analizlerde yapılan öngörülerin kesin olarak gerçekleşmeme olasılığının bulunduğu dikkate alınmalıdır.

the same project. To put it in other words, the independent section price calculated over the stock exchange price of real estate certificates may be above the then-current sale prices available in the market for other independent sections of similar characteristics or definitions which are not subject to the issuance of real estate certificates in the same project, and thus, the stock exchange price may not fully and accurately reflect the market price. This may in turn cause the investors requesting the performance of the primary obligation (delivery of house) to acquire the relevant independent sections at a price above their then-current market prices.

**25.** Trades of real estate certificates are subject to risks of various different rates. Therefore, you may lose the full amount of money deposited in the investment firm due to price movements in the market.

**26.** Value of real estate certificates may be negatively affected from price movements or speculative and manipulative trades arising out of general economic and political environment.

**27.** Trades of real estate certificates are further subject to a differently occurring counterparty risk. Therefore, before starting to trade, you must take into consideration such probabilities as the issuer of real estate certificates getting into financial straits, or going bankrupt, or its assets and properties being confiscated by the public authorities.

**28.** Istanbul Stock Exchange is, within the frame of the applicable laws and regulations, authorized to delist the issuers the real estate certificates of which are listed and traded therein, and to permanently or temporarily delist the real estate certificates of the issuers which fail to perform their contractual obligations.

**29.** You must at all times keep in mind that the information to be given and the recommendations to be made by the investment firm with regard to the deals you are going to make in the markets may be deficient or may require verification.

**30.** It must be kept in mind that the technical and fundamental analyses to be made by the authorized personnel of the investment firm about trading may differ or vary from person to person, and that forecasts given in these analyses may not definitely come out to be true.

**1. Customer's Signature:** .....

**2. Customer's Signature:** .....



**31.** İşlemlerinize başlamadan önce, işlemlerinizin borsalara, takas ve saklama kuruluşlarına ve yatırım kuruluşlarına ödenecek komisyon ücretlerine ve ilgili mevzuatta belirlenen oranlarda vergiye tabi tutulacağına bilincinde olmalısınız. İşlemlerinize başlamadan önce, işlemlerinize ilişkin ücretler ve ücretler parasal olarak ifade edilmemişse, ücretlerin parasal olarak size nasıl yansıtacağı ile ilgili anlaşılır örnekler içeren yazılı bir açıklama tarafınıza sunulacaktır.

**32.** 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.

**33.** 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

**31.** Before starting to trade, you may be aware of the fact that your trades will be subject to commissions and fees due and payable to stock exchanges, clearing and custody firms, and investment firms, and to tax at the rates stipulated in the applicable laws and regulations. Therefore, before you start to trade, you will be given a written memorandum or statement containing easily understandable examples as to the fees and charges of your trades and if the fees are not expressed in monetary terms, how the fees and charges will be reflected to you in monetary terms.

**32.** In addition to exemptions/ exceptions granted to construction projects and sales, the real estate certificates are also subject to various different exemptions/ exceptions and tax advantages. These tax exemptions/ exceptions may change or be cancelled by time, and this may in turn negatively affect the earnings of the holders of real estate certificates.

**33.** Risks as to Primary Obligation Requests of Foreign Nationals:

By Article 35 of the Land Registries Law no. 2644 revised and amended by the Law no. 6302 put into effect on May 18th, 2012, the condition of reciprocity has been removed in acquisition by foreign natural persons of real estates in our country. Therefore, foreign natural persons may acquire all kinds and types of real estates (Houses, Workplaces, Lands and Fields) in our country, subject to compliance with the legal limitations. However, this right may be restrained or removed depending on the nationality of the subject person, and number of houses and lands he/she may acquire, and level of permission given for acquisition of real estates by foreigners in the relevant region as a whole, and whether the location of real estate is within the borders of or close to the military forbidden zones and security zones or not, and due to many other similar causes.

Acquisition of real estates by foreign legal entities in Turkey is subject to and governed by Article 35 of the Land Registries Law no. 2644. Accordingly, commercial corporations having a separate legal personality and duly founded in a foreign country in accordance with the pertinent laws of that country may acquire real estates and limited real rights in Turkey only within the frame of the special laws pertaining thereto (Turkish Petroleum Code no. 6491, Tourism Incentives Law no. 2634, and

**1. Customer's Signature:** .....

**2. Customer's Signature:** .....

9 / 11

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş., Central System Registration Number (MERSIS) 0-3890-0068-3300011 / Trade Registrar Number: 235103, Headquarter: Etiler Mahallesi Tepecik Yolu Demirkent Sokak No:1 34337 Beşiktaş, İstanbul, www.garantibbvayatirim.com.tr/en, Email: [garantibbvayatirim@hs03.kep.tr](mailto:garantibbvayatirim@hs03.kep.tr), Subject Field: Any and all authorized activities that fall under the Law No:6362 Capital Markets Law .

T. Garanti Bankası A.Ş., Central System Registration Number (MERSIS) 0879 0017 5660 0379 / Trade Registrar Number: 159422, Headquarter: Nispetiye Mah. Aytaç Cad. No:2, Beşiktaş, 34340, Levent, İstanbul, www.garantibbv.a.com.tr/en, Email: [garanti@hs02.kep.tr](mailto:garanti@hs02.kep.tr), Subject Field: Any and all authorized activities that fall under the Law No:5411 Banking Law .

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 Aynı 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 "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 kağıt üzerinde aldığımı kabul ve beyan ederim.

İngilizce ve Türkçe metinler arasında herhangi bir aykırılık halinde Türkçe metin geçerli olacaktır.

Industrial Zones Law no. 4737). No limitation is applicable in establishment of mortgages in favor of such commercial corporations. However, any legal entities (Foundations, Associations, etc.) other than foreign commercial corporations are not allowed to acquire real estates in Turkey, nor may any limited real rights be established in favor of them.

Acquisition of real estates in Turkey by "foreign capital companies", founded and seated in Turkey and having a separate legal personality, where 50% or more of capital shares are held and owned by foreign investors jointly or separately or though foreign investors do not hold this percentage of shareholding, they have the right or power to appoint or dismiss the majority of managers is regulated and governed by Article 36 of the Land Registries Law no. 2644 and the "Regulation on Acquisition of Real Estates and Limited Real Rights by Companies and Subsidiaries Covered by Article 36 of the Land Registries Law no. 2644" issued on 16/08/2012. All proceedings and transactions with regard thereto will be managed and handled within the frame of the Circular no. 2012/13 (1735) of the General Directorate of Land Registry and Cadaster Services on "acquisition of real estates and limited real rights by foreign capital companies".

This "Risk Statement Form Regarding Real Estate Certificates" aims to inform the customers about risks in general, and may not cover all of the probable risks arising out of trading and use of real estate certificates. For this reason, before investing your savings in this type of investments, you must conduct a careful investigation thereon.

I, the undersigned, hereby acknowledge, declare and certify that I have read, understood and signed, and received a copy of, this "Risk Statement Form Regarding Real Estate Certificates" in my free and own volition and will, without prejudice to my rights of claim and action for my probable damages arising out of any fault or negligence of the investment firm in the course of implementation of these principles.

Turkish version shall prevail in the event of any inconsistency between the English and Turkish versions.

1. Customer's Signature: .....

2. Customer's Signature: .....

10 / 11

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş., Central System Registration Number (MERSIS) 0-3890-0068-3300011 / Trade Registrar Number: 235103, Headquarter: Etiler Mahallesi Tepecik Yolu Demirkent Sokak No:1 34337 Beşiktaş, İstanbul, www.garantibbvayatirim.com.tr/en, Email: [garantibbvayatirim@hs03.kep.tr](mailto:garantibbvayatirim@hs03.kep.tr), Subject Field: Any and all authorized activities that fall under the Law No:6362 Capital Markets Law.

T. Garanti Bankası A.Ş., Central System Registration Number (MERSIS) 0879 0017 5660 0379 / Trade Registrar Number: 159422, Headquarter: Nispetiye Mah. Aytaç Cad. No:2, Beşiktaş, 34340, Levent, İstanbul, www.garantibbv.com.tr/en, Email: [garanti@hs02.kep.tr](mailto:garanti@hs02.kep.tr), Subject Field: Any and all authorized activities that fall under the Law No:5411 Banking Law.

**You are hereby kindly requested to insert the following statement BY YOUR HANDWRITING in the following box:**

Lütfen aşağıdaki kutucuğa el yazınız ile "İşbu formu okudum, anladım ve bir nüshasını teslim aldım." yazarak imzalayınız.  
**"I have read and understood, and received a copy of, this form."**

**Date** : ...../...../.....  
*Tarih*

**Customer Name & Surname / Title:**  
*Müşteri Ad Soyad/Unvan*

**Customer Signature:** \_\_\_\_\_  
*Müşteri imzası*

**As and in the capacity of Order Reception and Transmission Broker of Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.**

*Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin Emir İletimine Aracısı (EİA) Sıfatıyla*

**T. Garanti Bankası A.Ş.**  
..... **Branch/Şubesi**

**Last Update: 12.02.2020 Version Number: 2 - Güncellenme Tarihi: 12.02.2020 Versiyon:2**

**1.Customer's Signature:** .....

**2. Customer's Signature:** .....

11 / 11

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş., Central System Registration Number (MERSIS) 0-3890-0068-3300011 / Trade Registrar Number: 235103,  
Headquarter: Etiler Mahallesi Tepecik Yolu Demirkent Sokak No:1 34337 Beşiktaş, İstanbul, www.garantibbvayatirim.com.tr/en,  
Email: [garantibbvayatirim@hs03.kep.tr](mailto:garantibbvayatirim@hs03.kep.tr), Subject Field: Any and all authorized activities that fall under the Law No:6362 Capital Markets Law .

T. Garanti Bankası A.Ş., Central System Registration Number (MERSIS) 0879 0017 5660 0379 / Trade Registrar Number: 159422,  
Headquarter: Nispetiye Mah. Aytaç Cad. No:2, Beşiktaş, 34340, Levent, İstanbul, www.garantibbva.com.tr/en, Email: garanti@hs02.kep.tr,  
Subject Field: Any and all authorized activities that fall under the Law No:5411 Banking Law .