



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

KT SUKUK VARLIK KİRALAMA A.Ş. İhraç Tavanına İlişkin Bildirim

İhraç Tavanına İlişkin Bildirim

Özet Bilgi	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. Kira Sertifikası SPK İhraç Tavanı Onayı Hk.
Yapılan Açıklama Güncelleme mi ?	Hayır
Yapılan Açıklama Düzeltme mi ?	Hayır
Yapılan Açıklama Ertelemiş Bir Açıklama mı ?	Hayır

Yetkili Organ Karar Tarihi	23.01.2023
İhraç Tavanı Tutarı	500.000.000
Para Birimi	TRY
İhraç Tavanı Kıymet Türü	Kira Sertifikası
Satış Türü	Tahsisli-Nitelikli Yatırımcıya Satış
Yurt İçi / Yurt Dışı	Yurt İçi
SPK Başvuru Tarihi	13.03.2023
SPK Başvuru Sonucu	ONAY
SPK Onay Tarihi	27.10.2023
İhraç Tavanı Son Geçerlilik Tarihi	25.10.2024

Ek Açıklamalar

Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'nin fon kullanıcısı olarak yer alacağı, yurt içinde, 500.000.000.-TL (Beş Yüz Milyon Türk Lirası) ile sınırlı olarak, tertipler halinde, Türk Lirası cinsinden, Kira Sertifikaları Tebliği'nde öngörülen kira sertifikası çeşitlerine dayalı olarak tahsisli ve/veya nitelikli yatırımcıya satılmak üzere kira sertifikaları ihraç edilmesine ilişkin tavan başvurumuzun Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylandığı 27/10/2023 tarih ve 2023/65 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu Bülteninde ilan edilmiştir. SPK Onaylı İhraç Belgesi ve yurt içinde kira sertifikası ihracımız ile ihraca dayanak oluşturacak işlemlerin hukuki risk taşıyıp taşımadığına ilişkin Mutlu Avukatlık Ortaklığı tarafından hazırlanan Hukuki İnceleme Raporu ekte yer almaktadır. Kamunun bilgisine arz olunur.

Eklenen Dökümanlar

EK: 1	EK 1 Hukuki Durum Değerlendirme Raporu.pdf
EK: 2	EK 2 İhraç Belgesi SPK Onaylı.pdf

Yukarıdaki açıklamalarımızın, Sermaye Piyasası Kurulu'nun yürürlükteki Özel Durumlar Tebliğinde yer alan esaslara uygun olduğunu, bu konuda/konularda tarafımıza ulaşan bilgileri tam olarak yansıttığını, bilgilerin defter, kayıt ve belgelerimize uygun olduğunu, konuyla ilgili bilgileri tam ve doğru olarak elde etmek için gerekli tüm çabaları gösterdiğimizi ve yapılan bu açıklamalardan sorumlu olduğumuzu beyan ederiz.

385 / ks-1391

30.10.2023

**YURT İÇİNDE HALKA ARZ EDİLMEKSİZİN VEYA YURT DIŞINDA İHRAÇ
EDİLECEK ORTAKLIK HAKKI VERMEYEN SERMAYE PİYASASI ARAÇLARINA
İLİŞKİN İHRAÇ BELGESİDİR**

İşbu İhraç Belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 29.10.2023 tarih ve 64/1391 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Bu belge ile verilen ihraç tavanı kapsamında satılacak sermaye piyasası araçları onay tarihinden itibaren 1(bir) yıl süre ile satılabilir. Ancak bu belgenin onaylanması, ihraççının veya bu belgeye konu sermaye piyasası araçlarının veya bunların fiyatlarının Kurul veya kamuya tekeffülü anlamına gelmez ve bu sermaye piyasası araçlarında yapılacak işlemlere ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca ihraç edilecek sermaye piyasası araçlarının fiyatı ihraççı tarafından belirlenmiş olup, fiyatın belirlenmesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Ortaklığımıza ve işbu İhraç Belgesine konu ortaklık hakkı vermeyen sermaye piyasası araçlarına ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

İhraççı unvanı	:	KT SUKUK VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ
İhraççının iletişim adresi ve internet sitesi	:	Esentepe, Büyükdere Cd. 129 /1, 34394 Şişli/İstanbul Tel:0(212)3541049 İnternet Adresi: http://www.ktsukuk.com.tr
İhraççının ticaret sicili / Ticaret sicil numarası	:	İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü / 791104
İhraca ilişkin yetkili organ kararı / karar tarihi (Genel kurul kararı / Yönetim kurulu kararı)	:	Yönetim Kurulu Kararı 23/01/2023
İhraç edilecek sermaye piyasası aracı (Sadece biri seçilecek)	:	<input type="checkbox"/> Borçlanma Aracı <input checked="" type="checkbox"/> Kira Sertifikası <input type="checkbox"/> Gayrimenkul Sertifikası <input type="checkbox"/> VDMK <input type="checkbox"/> IDMK <input type="checkbox"/> VTMK <input type="checkbox"/> ITMK <input type="checkbox"/> Yatırım Kuruluşu Varantı/Sertifikası <input type="checkbox"/> Diğer
İhraç türü (Yurt içi veya yurt dışından sadece biri seçilecek)	:	<input checked="" type="checkbox"/> Yurt içinde halka arz edilmeksizin satış <input checked="" type="checkbox"/> Tahsisli satış <input checked="" type="checkbox"/> Nitelikli yatırımcıya satış <input type="checkbox"/> Yurt dışı satış
Bu belge kapsamında ihraç edilebilecek sermaye piyasası araçlarının ihraç tavanı	:	500.000.000 ,00 TL
İhraççının finansal raporlarının yatırımcılara iletilme yöntemi	:	Kamuyu Aydınlatma Platformu



30 Ekim 2023

KT SUKUK VARLIK KİRALAMA A.Ş.

Genel Merkez : Büyükdere Cd.

No:129/1 K:9 Şişli / İST.

Tic. Sicil No: 590091/191

Ticaret Sicil No: 791104

ktsukuk.com.tr

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu İhraç Belgesinde yer alan bilgilerin gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

İhraççı
KT SUKUK VARLIK KİRALAMA A.Ş.

KT SUKUK VARLIK KİRALAMA A.Ş.
Genel Merkez : Büyükdere Cadı
No:129/1 K:9 Şişli / İST.
Zincirlikuyu M.D.: 590 051 4911
Ticaret Sicil No: 791101
ktsukuk.com.tr


Kamal KIBAR
Yönetim Kurulu Üyesi


Mehmet KELEŞ
Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı



30 Ekim 2023



Altunizade Mah. Kısıklı Cad. No: 35/2 Kat. 1 34662 Üsküdar-İstanbul 0216 651 84 84 bilgi@mutlu.av.tr www.mutlu.av.tr

HUKUKİ İNCELEME RAPORU

MUTLU AVUKATLIK ORTAKLIğI

13/03/2023

HUKUKİ İNCELEME RAPORU

Giriş

İşbu Hukuki İnceleme Raporu Mutlu Avukatlık Ortaklığı tarafından Sermaye Piyasası Kurulu'nun 07/06/2013 tarihli ve 28670 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-61.1nolu Kira Sertifikaları Tebliği'nin Ek-1 m.16 hükmü uyarınca hazırlanmıştır.

Raporun temel amacı, kira sertifikası ihracı ile ihraca dayanak oluşturan işlemlerin hukuki risk taşıyıp taşımadığına ilişkin hukuksal inceleme ve değerlendirmelerin arzıdır.

Hukuki İnceleme Raporumuz, Kira Sertifikaları Tebliği'nin Yönetim Sözleşmesine Dayalı yapıda ve SPK izniyle gerçekleşecek kira sertifikası ihraçlarına ilişkin Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ile KT Sukuk Varlık Kiralama A.Ş. arasında akdedilmek üzere hazırlanmış sözleşmeler ve bu Raporumuzda zikredilen sair evrak incelenerek hazırlanmıştır.

Hukuki İnceleme Raporumuz, ihraca dayanak oluşturacak işlemlerin Türk Hukuku açısından ve sadece hukuki riskler içerip içermediğine ilişkin değerlendirmeleri havi olup, başka hukuk sistemleri açısından herhangi bir bilgi veya değerlendirme ya da kira sertifikası ihracı ve bu ihraç işleme dayanak işlem ve işlem belgeleri hakkında herhangi bir mali, vergiye dair veya ticari değerlendirmeler içermemektedir. Bu anlamda ihraca dair hiçbir belgenin olası ticari ya da finansal neticelerine dair öngörü ya da değerlendirme yapılmamıştır. İşbu raporumuz hazırlanırken tarafımıza sunulan belge ve bilgilerin tam ve doğru olduğu varsayılmış, bunlara ilişkin olarak bağımsız bir araştırma ve soruşturma gerçekleştirilmemiştir. Yine Raporumuz hazırlanırken; ihraç işleminin ve bu işlemdeki sözleşme ve taahhütleri imzalayan bütün taraflarının bu sözleşme ve taahhütleri imzalama konusunda gerekli hukuki işlem ehliyetine sahip olduğu ve bunlar adına imza atanların da usulünce yetkilendirilmiş olduğu ve ihraca ilişkin işlem taraflarının, bu işlemleri gerçekleştirmesini ya da sözleşme ve taahhütleri imzalamasını engelleyecek ya da bunları geçersiz kılacak herhangi bir fiili ya da hukuki durum bulunmadığı varsayılmıştır.

İhraç edilecek kira sertifikalarını satın almak isteyen yatırımcıların, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ve KT Sukuk Varlık Kiralama A.Ş.'nin hazırlayacağı ihraca ilişkin belge ve raporlarda yer verilen bu tarz bilgileri dikkatle inceleyerek, yatırım kararı oluşturması gereklidir.

Tanımlar

İşbu raporumuzdaki terim ve kısaltmalar, aksi açıkça belirtilmedikçe aşağıda tanımlanan anlamlara gelmek üzere kullanılmıştır.

Akfen / Fon Kullanıcısı: Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'dir.

BDDK: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nu ifade eder.

BİAŞ veya Borsa: Borsa İstanbul A.Ş.'yi ifade eder.

Beklenen Getiri Oranı /Gelir Oranı: Varlık Portföyünden elde edilmesi ve Kira Sertifikası Sahiplerine net



HUKUKİ İNCELEME RAPORU

olarak ödeneceği tahmin edilen (beklenen), taraflar arasında mutabık kalınmış gelir oranıdır.

Dayanak Varlıklar/Portföy Varlıkları: İntifa Hakkı Sözleşmesinin ekinde tapu bilgileri verilen, kuru mülkiyeti Akfen'e ait olup üzerinde KT VKŞ lehine ve inançlı işlem esaslarına göre intifa hakkı kurulan ve kullanım hakları KT VKŞ'ye devredilen bağımsız bölümleri ifade eder.

Getiri: Varlık Portföyünden elde edilen gelirlerdir.

İade/İtfa Bedeli: Kira Sertifikası vadesinde, Akfen tarafından KT VKŞ'ye ödenecek -varsa- Akfen'in vade tarihine kadar muaccel olmuş ve fakat ödenmemiş borçlarıyla birlikte daha önce intifa hakkı için ödenen İhraç Bedelinin toplamını ifade eder.

İhraç Bedeli: İhraç edilen kira sertifikaları için yatırımcılar/kira sertifikası sahipleri tarafından ödenen toplam bedeli ifade eder.

İhraca İlişkin Sözleşmeler: İntifa Hakkı Sözleşmesi, Vekalet ve Yönetim Sözleşmesi, Akfen Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası İhracı Temel Hüküm ve Koşulları Sözleşmesi, Kira Sözleşmesi, Akfen'in İntifa Hakkı Sonlandırma Taahhüdü ve ihraca ilişkin ilgili taraflar arasında akdedilecek sair sözleşmeler ile Akfen'in tek taraflı taahhütleri ve sair dokümanları ifade eder.

İlgili Tebliğ(ler): SPK tarafından yayımlanan ve kira sertifikası ihraçlarının tabi olacağı her türlü tebliği ve SPK'nın kira sertifikası ihracın ilişkin diğer düzenlemelerini ifade eder.

İzin: Her türlü izin, onay, lisans, muafiyet veya kayıtlardır.

Kanun: 6 Aralık 2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununu,

Kira Sertifikası: KT VKŞ tarafından ihraç edilen ve sahiplerinin Dayanak Varlıklar ve Dayanak Varlıklardan elde edilen gelirler üzerinde payları oranında hak sahibi olmalarını sağlayan menkul kıymetlerdir.

Kira Sertifikası Sahipleri: Kira Sertifikalarını satın alan gerçek veya tüzel kişiler ile tüzel kişiliği olmayan kişi ve/veya mal topluluklarını ifade eder.

KT VKŞ/Şirket: KT Sukuk Varlık Kiralama A.Ş.'yi ifade eder.

MKK: Merkezi Kayıt Kuruluşu'nu ifade eder.

Periyodik Ödeme Tarihi: Kira Sertifikası Sahiplerine KT VKŞ tarafından Periyodik Ödeme Tutarının ödeneceği belirlenen tarihlerden her biridir.

Periyodik Ödeme Tutarı: İhraç tutarı üzerinden hesaplanan ve Varlık Portföyü gelirlerinden elde edilerek Kira Sertifikası Sahiplerine ödenmesi beklenen (tahmin edilen) ve Varlık Portföyünden elde edilen net gelirler toplamının en az, ödeneceği tahmin edilen bu tutara eşit olması kaydıyla Periyodik Ödeme Tarihleri'nde Kira Sertifikası Sahiplerine dağıtılacak olan tutarı ifade eder.

SPK/Kurul: Sermaye Piyasası Kurulu'nu ifade eder.

Takyidat: Her türlü rehin, intifa, ipotek, sınırlı ayni hak, şahsi hak, ihtiyati tedbir, muhafaza, müsadere, el koyma, mal varlığının dondurulması, haciz, ihtiyati haciz, şerh, beyan ve sair her türlü ayni ve şahsi



HUKUKİ İNCELEME RAPORU

kısıtlamayı ifade eder.

Tebliğ: SPK'nun 7/6/2013 tarihli ve 28670 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-61.1nolu Kira Sertifikaları Tebliği'dir.

Varlık Portföyü: KT VKŞ'nin ihraç edeceği kira sertifikalarına dayanak olan Dayanak Varlıklar (bağımsız bölümler) ile bunların kiralanmasından veya sair suretle yönetilmesinden elde edilen getiriler ile Kira Sözleşmesi tahtında Akfen tarafından KT VKŞ'ye ödenen kira bedellerinin toplamını ifade eder.

Vergi: Her türlü mevcut ve gelecekte Türkiye Cumhuriyeti Devleti tarafından salınan veya salınabilecek gelir ve/veya gider vergiler, resimler, fonlar, tahakkuklar, harçlar, kesintiler, stopajlar, zorunlu ikrazlar, ne tür ve ne şekilde olursa olsun benzeri doğrudan veya dolaylı vergi (BSMV, KDV, KKDF de dâhil) ve kesintiler, bunların faizleri ve cezaları ile bu türde yapılacak tüm ödemeleri ifade eder.

İnceleme ve Değerlendirme

KT Sukuk Varlık Kiralama Anonim Şirketi'nin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 7/6/2013 tarihli ve 28670 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-61.1nolu Kira Sertifikaları Tebliği hükümleri uyarınca, Fon Kullanıcısı olarak Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ile akdedeceği sözleşmeler tahtında kira sertifikası ihraç ve arzı kapsamında tarafımızdan hukuki inceleme yapılmış olup bu itibarla Şirket'in aşağıda belirtilen bilgi ve belgeleri incelenmiştir.

- (1) Esas Sözleşmesi'nin tescil ve ilanına dair ticaret sicil belge ve bilgileri
- (2) Sukuk İhracına ilişkin Yönetim Kurulu kararı
- (3) İcazetname

Söz konusu bilgi ve belgeler Şirket tarafından tarafımıza sunulmuş olup bunların tamlığı hakkında Şirket'ten gerekli teyit alınmıştır.

Yine bu çerçevede Fon Kullanıcısına ait olarak da aşağıdaki belgeler incelenmiştir:

- (1) Esas Sözleşme
- (2) Kira Sertifikası ihracına ilişkin Yönetim Kurulu kararı,

İhraca ilişkin taraflar arasında akdedilmek üzere hazırlanmış bulunan aşağıdaki sözleşme ve taahhütler söz konusudur:

Akfen Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası İhracı Temel Hüküm ve Koşulları Sözleşmesi: İhraca ilişkin koşulların, KT VKŞ'nin vereceği ihraç hizmetlerinin ve Tarafların karşılıklı hak, yükümlülük ve sorumluluklarının belirlendiği sözleşmeyi ifade eder.



HUKUKİ İNCELEME RAPORU

İntifa Hakkı Sözleşmesi: Akfen ile KT VKŞ arasında Dayanak Varlıklar üzerinde inançlı işlem esaslarına göre KT VKŞ lehine intifa hakkı tesis edilmesine ilişkin olarak imzalanan sözleşmedir.

İntifa Hakkı Sonlandırma Taahhüdü: Akfen tarafından KT VKŞ lehine tek taraflı olarak düzenlenen, İntifa Tarihinde Dayanak Varlıkların üzerinde KT VKŞ lehine tesis edilmiş olan intifa hakkını sonlandırma ve Dayanak Varlıkların kullanım haklarını geri alma taahhüdüdür.

Kira Sözleşmesi: Taraflar arasında akdedilen, Dayanak Varlıkları oluşturan ve 3. kişilere kiraya verilmeyen/verilemeyen bağımsız bölümlerin Akfen tarafından KT VKŞ'den kiralanması konulu kira sözleşmesidir.

Vekalet ve Yönetim Sözleşmesi: Varlık Portföyünün Akfen tarafından KT VKŞ lehine yönetilmesine ve Varlık Portföyünden doğan gelirlerin/alacakların tahsilatına ve bazı hizmetlerin sunulmasına ilişkin olarak Akfen ile KT VKŞ arasında imzalanan vekalet ve yönetim sözleşmesidir.

Yukarıdaki metinler taslak olarak incelenmiş olup, bu sözleşme ve taahhütlerin tarafların usulünce yetkilendirilmiş temsilcileri tarafından imzalanacağı varsayılmaktadır.

Anılan sözleşmelere göre Kira Sertifikası İhracının Özet İşleyişi ve Yapısı aşağıdaki gibidir:

- a) KT VKŞ, Dayanak Varlıklar üzerinde intifa hakkı sahibi olmak ve söz konusu Varlık Portföyü ve Varlık Portföyünden elde edilecek gelirler üzerinde Kira Sertifika Sahiplerinin hak sahibi olmalarını sağlayacak şekilde Kira Sertifikası ihraç eder.
- b) KT VKŞ, Kira Sertifikası İhracı neticesinde Kira Sertifikalarını satın alan Kira Sertifikası Sahipleri'nden İhraç Bedelini tahsil eder.
- c) Akfen, Dayanak Varlıkların üzerinde, İntifa Hakkı Sözleşmesi ile İhraç Bedeli karşılığında inançlı işlem esaslarına göre KT VKŞ lehine süresiz olarak intifa hakkı tesis eder.
- d) KT VKŞ, Kira Sertifika Sahiplerinden tahsil ettiği bedeli, inançlı işlem esaslarına göre kurulan intifa haklarının ve söz konusu gayrimenkullerin bu suretle kendisine devredilen menfaatlerinin karşılığı olarak Akfen'e öder.
- e) KT VKŞ, Varlık Portföyünü yönetmesi için Vekalet ve Yönetim Sözleşmesi ile Akfen'e vekâlet verir. Akfen, bu vekâlet çerçevesinde Varlık Portföyündeki taşınmazları KT VKŞ lehine yönetir, 3. Kişilere kiraya verir, kira bedellerini tahsil eder.
- f) Akfen, Vekalet ve Yönetim Sözleşmesi tahtında -varsa- 3. Kişilere kiraya veremediği Dayanak Varlıkları Kira Sözleşmesi ile KT VKŞ'den kiralar.
- g) Akfen, Taşınmaz Kira Sözleşmeleri tahtında 3. Kişilerden tahsil ettiği kira bedelleri ile Kira Sözleşmesi kapsamında KT VKŞ'ye ödemesi gereken kira bedellerini hep birlikte Kira Sertifikalarının Periyodik Ödeme ve İntifa Tarihlerinde Kira Sertifikalarının Beklenen Getiri Oranını



HUKUKİ İNCELEME RAPORU

karşılıyacak şekilde ve herhangi bir Vergi kesintisi olmadan KT VKŞ'ye aktarır. Periyodik ödemeler ve varsa buna bağlı ek ödeme ve masraflar ödendikten sonra arta kalan meblağ olursa, vekalet ve yönetim ücreti olarak Akfen'de kalır.

- h) Dayanak Varlıkların intifa hakkı, Akfen ile KT VKŞ arasında akdedilen İhraca İlişkin Sözleşmeler uyarınca KT VKŞ'nin dolaylı temsilcisi ve inanılan sıfatına istinaden ve inançlı işlem esasları tahtında itfa tarihine kadar görünürde tam bir mülkiyet olarak Akfen adına gözüktür; İtfa Tarihinde ise Akfen, İtfa Bedelini (ödenen Periyodik Ödeme Tutarlarının mahsubundan sonra kalan kısmı) son Periyodik Ödeme Tutarı ile birlikte Kira Sertifikası Sahipleri nam ve hesabına KT VKŞ'ye nakden ve defaten öder. Bu ödemenin yapılmasıyla Dayanak Varlıkların inançlı işlem esasları şeklinde tesis edilmiş olan intifa hakkı ve kullanım hakları usulünce tekrar Akfen'e intikal eder.
- i) Bütün bu süreçte kira sertifikalarına ilişkin olarak Akfen tarafından, KT VKŞ'ye ya da Kira Sertifikası Sahiplerine -İhraca İlişkin Sözleşmeler'de düzenlenen yükümlülük ve taahhütler dışında- anapara ve getiri garantisi verilmez.

Mevcut belge ve bilgiler çerçevesinde yapmış olduğumuz inceleme neticesinde ulaşılan hukuki tespit ve görüşler aşağıda yer almaktadır.

I. Şirket Hakkında Genel Hukuki Bilgiler

A. Kuruluş ve Ortaklık Yapısı

1. Şirket'in Hukuki Yapısı

Şirket, 23/09/2011 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Memurluğunca 791104 sicil numarası ile tescil edilerek kurulmuş bir anonim şirkettir. Şirketin merkezi, Büyükdere Cad. No.129/1 K.9 Esentepe-Şişli-İstanbul adresindedir.

2. Faaliyet Konusu ve Faaliyetler

Şirketin amaç ve konusu, Esas Sözleşmenin "Şirketin Amaç, Konusu ve Çalışma Alanları" başlıklı 3.ncü maddesinde belirtilmiş olup 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili Tebliğ hükümleri gereği münhasıran kira sertifikası ihraç etmek amacıyla kurulmuştur.

Şirket, Esas Sözleşmesinin 3'üncü maddesinde sayılan faaliyetler dışında herhangi bir ticari faaliyetle uğraşamayacağı gibi, aksi Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri tarafından kararlaştırılıncaya kadar, aşağıdaki faaliyetlerde de bulunamaz:

- a. Her ne ad altında olursa olsun kredi kullanamaz, borçlanamaz, sahip olduğu varlık ve hakları Esas Sözleşmesinde ifade edilen faaliyetlerin yürütülmesi dışında kullanamaz.
- b. Sahip olduğu varlık ve haklar üzerinde işbu esas sözleşmede izin verilenler hariç olmak üzere üçüncü kişiler lehine hiçbir ayni hak tesis edemez ve bu varlık ile haklar üzerinde kira sertifikası sahiplerinin menfaatlerine aykırı bir şekilde tasarrufta bulunamaz.



HUKUKİ İNCELEME RAPORU

- c. Varlık ve haklar, Şirket'in yönetiminin ve denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi halinde dahi teminat amacı dışında tasarruf edilemez, rehnedilemez veya teminat gösterilemez. Kamu alacaklarının tahsili amacı da dâhil olmak üzere haczedilemez, iflas masasına dâhil edilemez, ayrıca bunlar hakkında ihtiyati tedbir kararı verilemez.

3. Sermaye ve Ortaklık Yapısı

3.1 Şirket Türk Ticaret Kanunu hükümleri uyarınca tek ortaklı bir anonim şirket olarak kurulmuştur. Şirketin sermayesi 50.000-TL (ELLİ BİN TÜRK LİRASI)'dır. Bu sermaye her biri 1 TL (BİR TÜRK LİRASI) kıymetinde 50.000 (ELLİ BİN) adet paya ayrılmıştır. Bu sermayenin; 50.000 paya isabet eden 50.000-TL'sinin tamamı muvazaadan ari olarak nakden ve tamamen taahhüt edilmiş ve ödenmiştir.

3.2 Şirket pay defterine göre Şirket sermayesini oluşturan hisselerin tamamı Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'ye aittir. Söz konusu hisseler üzerinde Şirket pay defterine kayıtlı herhangi bir rehin veya başkaca bir kısıtlama bulunmamaktadır.

B. Yönetim, Temsil ve İlam

1.Yönetim Kurulu:

Şirket'in işleri ve idaresi Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uygun olarak seçilecek en az üç (3) adet üyeden oluşan bir Yönetim Kurulu tarafından yürütülür. En az bir yönetim kurulu üyesinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerinde sayılan nitelikleri taşıyan bağımsız üye olması zorunludur.

Şirket Yönetim Kurulu aşağıdaki isimlerden kurulmuştur:

Dr. R. Ahmet ALBAYRAK (Yönetim Kurulu Başkanı)

Mehmet KELEŞ (Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı)

İdris Turan İLTER (Bağımsız Üye)

Kamil KİBAR (Yönetim Kurulu Üyesi)

Turgay ÇAVAŞ (Yönetim Kurulu Üyesi)

2. Temsil ve İlam:

Şirket Esas Sözleşmesi'ne göre; Şirket'in yönetimi ve dışarıya karşı temsili yönetim kuruluna aittir. Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve yapılacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi için bunların Şirket unvanı altına konmuş ve Şirket ilzama yetkili iki imza taşıması gereklidir.

C. Genel Kurul

Şirket Esas Sözleşmesine göre; Genel kurullar olağan ve olağanüstü olarak toplanır. Olağan genel kurul şirketin hesap devri sonundan itibaren mevzuatta öngörülen süre içerisinde ve senede en az bir defa,



HUKUKİ İNCELEME RAPORU

olağanüstü genel kurul toplantıları ise şirketin işleri icap ettiği hallerde ve zamanda yapılır. Şirket genel kurul toplantılarında Türk Ticaret Kanunu'nun 413'üncü maddesinde yazılı hususlar müzakere edilerek gerekli kararlar alınır. Yönetim Kurulu, Genel Kurulların kanuni esas ve usullere uygun olarak toplanmasını temin etmekle sorumludur.

II Tabi Olunan Mevzuat ve İzinler

A. Tabi Olunan Mevzuat

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulunca (SPK) yayımlanmış Kira Sertifikaları Tebliği ile Türk Ticaret Kanunu (TTK) hükümlerine göre kurulmuş olup, SPK, TTK ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabi olarak faaliyet gösterecektir.

B. Alınan İzin ve Ruhsatlar

Şirketin yukarıda sayılan konularda faaliyet gösterdiği işyerlerine ait belge ve ruhsatlara ilişkin bilgiler aşağıda gösterilmiştir. Şirket'in faaliyetleri için aşağıda belirtilenler dışında başka bir belge ve ruhsata ihtiyacı bulunmamaktadır.

İZİN/RUHSAT TİPİ	VEREN KURULUŞ	BELGE TARİHİ	SÜRE
Kuruluş Onay Yazısı	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu	18/07/2011	Süresiz
Kuruluş Uygunluk Yazısı	Sermaye Piyasası Kurulu	14/09/2011	Süresiz
Kuruluş İzni	Gümrük ve Ticaret Bakanlığı	29/09/2021	Süresiz

III. Şirketin Taraf Olduğu Sözleşmeler

Şirketin taraf olduğu sözleşmelerinin bir listesi şu şekildedir:

Karşı Taraf	Konu	Tarih
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Şirketin faaliyet merkezinin kiralanmasına dair sözleşmedir.	23/09/2011
Yeminli mali müşavirlik Sözleşmesi	Şirketin muhasebe kayıtlarının tutulması	14/12/2011
Güney Bağımsız Denetim Ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Bağımsız Denetim Sözleşmesi	18/03/2022



HUKUKİ İNCELEME RAPORU

IV. Şirket Malvarlığı Üzerindeki Sınırlamalar

Şirketten alınan bilgiye göre Şirket'a ait malvarlığı değerleri üzerinde akdettiği sözleşmeler dışında tasarrufu sınırlayan bir takyidat bulunmadığı kaydedilmiştir.

V. Uyuşmazlıklar

Şirketten alınan bilgiye göre işbu Rapor tarihi itibarıyla Şirketin tarafı olduğu herhangi hukuki uyuşmazlık bulunmamaktadır.

VI. Fon Kullanıcısının Tebliğ Uyarınca Hak ve Fil Ehliyeti

Fon Kullanıcısı;

- Türkiye Cumhuriyeti yasaları çerçevesinde usulüne uygun olarak kurulmuş bir anonim şirkettir ve halen geçerli bir şekilde faaliyetlerini sürdürmektedir;
- Kendi varlıklarına sahip olma ve iş ve faaliyetlerini mevcut şekliyle yürütme gücüne sahiptir;
- Tebliğ hükümleri uyarınca kira sertifikası ihraç etmek üzere KT VKŞ ile kira sertifikası ihracı için Yönetim Kurulunca 23/01/2023 tarih ve 2023/5 sayılı kararı almıştır;
- Kredi derecelendirme kuruluşu JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş.'nin 27/04/2022 tarihli raporunda Akfen'in Uzun Vadeli Ulusal Kredi Derecelendirme Notu "AA+ (tr)", Kısa Vadeli Ulusal Kredi Derecelendirme Notu "J1+ (tr)" ve görünümü de "Stabil" olarak, yatırım yapılabilir kategorisinde değerlendirilmiştir. Dolayısıyla Tebliğ'in 12/1-d hükmüne göre şirketin, yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihracında fon kullanıcısı olma niteliğini haiz olduğu değerlendirilmektedir.
- Fon Kullanıcısından alınan bilgiye göre Dayanak Varlıklar üzerinde TEDAŞ lehine tesis edilmiş olan 1-TL bedelleri kira şerhi hariç olmak üzere herhangi bir Takyidat bulunmamaktadır. Yine Fon Kullanıcısından alınan bilgiye göre kira sertifikası ihracından kaynaklanan edimlerini ifa etmesini engelleyecek herhangi bir mahkeme, savcılık ya da idari makam kararı ya da adli/idari soruşturma veya SPK, Rekabet Kurumu, Bakanlıklar gibi düzenleyici ve denetleyici otoritelerin, bir mevzuat ihlali nedeniyle uyguladığı ceza veya yürüttüğü soruşturma bulunmamaktadır.

VII. Kira Sertifikalarına İlişkin Risk Faktörleri ve Yatırımcıları Koruyan Hükümler

1. Genel Değerlendirme

Hukuki İnceleme Raporumuza konu kira sertifikası ihracı, Tebliğ'in 6.ıncı maddesi tahtında Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası İhracı hükümlerine tabi olacaktır. Anılan Tebliğ hükmüne göre, bu madde kapsamında yapılacak ihraçlarda kaynak kuruluş ile VKŞ arasında, kaynak kuruluşu ait varlık veya hakların görünürde devredilmeksizin, dolaylı temsil (vekalet) ilişkisine dayalı olarak VKŞ lehine yönetilmesini konu alan sözleşmeler düzenlenir.

Dolayısıyla, taraflar arasında bu ihraca konu Dayanak Varlıkların üzerinde inançlı işlem esasına dayalı olarak KT VKŞ lehine intifa hakkı tesisine ve Dayanak Varlıkların dolaylı temsil ve yönetimine ilişkin



HUKUKİ İNCELEME RAPORU

sözleşmeler akdedilmiştir. Buna göre Akfen, Dayanak Varlıkları, KT VKŞ (Kira Sertifikası Sahipleri)'nin vekili olarak kendi adına ve Kira Sertifikası Sahipleri hesabına yönetecektir. Bu çerçevede Dayanak Varlık olarak belirlenen bağımsız bölümler, Akfen tarafından KT VKŞ (Kira Sertifikası Sahipleri) hesabına 3. kişilere kiraya verilecek ve halihazırda kiraya verilmiş bulunan bağımsız bölümlerin bu kira sözleşmeleri devam ettirilerek, KT VKŞ'nin intifa hakkına istinaden tüm kira bedelleri KT VKŞ'ye ödenecektir. Dayanak Varlık olarak belirlenen bağımsız bölümlerin 3. kişilere kiralanamaması halinde ise boş bağımsız bölümler Akfen tarafından KT VKŞ'den kiralanarak kira bedellerinin KT VKŞ'ye ödenmesi suretiyle beklenen getirilerin elde edilmesi sağlanacaktır. Bu kapsamda Dayanak Varlıklar, Fon Kullanıcısı'nın bilançosundan çıkarılmaksızın, bu varlıklar üzerinde taraflar arasındaki sözleşmeler ile inançlı işlem yapısına dayalı olarak KT VKŞ lehine intifa hakkı tesis etmek suretiyle bir ihraç gerçekleştirilmektedir.

Kira Sertifikalarına ilişkin Şirket'in Kira Sertifikası Sahiplerine karşı olan ödeme yükümlülüğü herhangi bir özel hukuk gerçek ve tüzel kişisi ya da kamu kuruluşu tarafından garanti altına alınmamış olup, yatırım kararının, Kira Sertifikası Sahipleri ve sair ilgililer tarafından Akfen'in finansal durumunun analiz edilmesi suretiyle verilmesi gerekmektedir.

2. Şirket'in kira sertifikasına ilişkin yükümlülüklerini yerine getirme gücünü etkileyebilecek riskler

Şirket, 2011 yılında kurulmuş olup, bugüne kadar çeşitli kira sertifikaları ihraçları yapmışsa da Raporumuzun tarihi itibarıyla dolaşımda kira sertifikası bulunmadığı öğrenilmiştir.

Şirket, esas sözleşmesi gereği, yalnızca kira sertifikası ihraç etmek amacıyla, ilgili mevzuat ve esas sözleşmesinde yer alan faaliyetlerde bulunabilir. Şirket bu faaliyetler dışında herhangi bir ticari faaliyette bulunamayacağı gibi, aksi SPK düzenlemeleri tarafından kararlaştırılıncaya kadar, her ne ad altında olursa olsun kredi kullanamaz, borçlanamaz, sahip olduğu varlık ve hakları yukarıda ifade edilen faaliyetlerin yürütülmesi dışında kullanamaz; sahip olduğu varlık ve haklar üzerinde esas sözleşmede izin verilenler hariç olmak üzere üçüncü kişiler lehine hiçbir ayni hak tesis edemez ve bu varlık ile haklar üzerinde kira sertifikası sahiplerinin menfaatlerine aykırı bir şekilde tasarrufta bulunamaz.

Sermaye Piyasası Kanunu, Kira Sertifikaları Tebliği ve Şirket esas sözleşmesinde ifade edildiği üzere varlık ve haklar, Şirket'in yönetiminin ve denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi halinde dahi teminat amacı dışında tasarruf edilemez, rehnedilemez veya teminat gösterilemez. Kamu alacaklarının tahsili amacı da dâhil olmak üzere haczedilemez, iflas masasına dâhil edilemez, ayrıca bunlar hakkında ihtiyati tedbir kararı verilemez. Buna göre Şirketin halihazırda dolaşımda kira sertifikası bulunmadığı için önceki ihraçlardan kaynaklanan bir yükümlülüğü de bulunmadığı tespit edilmektedir. Bundan sonra başka ihraçlar gerçekleştirilmesi halindeyse KT VKŞ'nin, herhangi bir nedenle iflası, yönetim ve denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi gibi durumlarda, işbu Raporumuza konu kira sertifikalarının dayanak varlıkları ile



HUKUKİ İNCELEME RAPORU

daha sonra ihraç edilecek kira sertifikalarının dayanak varlıkları birleştirilmeyecek, dayanak varlıklar iflas masasına dâhil edilmeyecek ve bunların paraya çevrilmesinden elde edilecek tutarlar öncelikle Sertifika Sahiplerine ödenecektir.

Şirket'in Kira Sertifikası Sahiplerine yapacağı ödemeler, Fon Kullanıcısı'nın Şirket'e yapacağı ödemelerin tam ve zamanında yapılmasına bağlı olacağından, Şirket doğrudan, İhraç ise dolaylı olarak Fon Kullanıcısı'na ilişkin risklere de maruz kalacaktır.

Söz konusu risklerin ne şekilde bertaraf edileceğinin ya da en aza indirileceğinin, Şirket ile Fon Kullanıcısı arasında akdedilmesi düşünülen sözleşme taslaklarında öngörülerek hüküm altına alınmış olduğu müşahede edilmiştir.

Taraflar arasındaki sözleşmelere göre, Fon Kullanıcısı ihraca ilişkin yükümlülüklerini ifa etmezse KT VKŞ, Fon Kullanıcısına, inançlı işlemler bakımından inanılanın sorumluluk ve yükümlülükleri, yönetim sözleşmesi bakımından vekilin sorumluluk ve yükümlülükleri çerçevesinde müracaat etme hakkına sahiptir. KT VKŞ, sahip olduğu bu hakları kullanarak taahhütlerin yerine getirilmesini talep edebilecektir. Bunun yanında KT VKŞ, Dayanak Varlıkların kısmen ya da tamamen satılmasını ve bağımsız bölümler üzerindeki intifa haklarının tapu sicillerinde kendi adına tescilini talep edebilecek; Akfen de bu ihlaller nedeniyle KT VKŞ ve Kira Sertifikası Sahiplerinin zararlarının tazmin edecektir.

Bununla birlikte Akfen'in İhraca İlişkin Sözleşmeler tahtındaki tazmin yükümlülüklerinden elde edilen gelir, kira sertifikalarının tümünün iffasını ve kalan kira ödemelerini karşılayacak düzeyde olmayabilir. Bunun sonucu olarak, Kira Sertifikası Sahiplerinin anapara ve dönemsel ödemelerini tam olarak ve zamanında elde etmemeleri söz konusu olabilecektir.

3. Kira Sertifikalarına İlişkin Risk Faktörleri

3.1.Kira Sertifikası Sahiplerinin Varlık Portföyü dışında Şirket'in diğer malvarlığı üzerinde doğrudan bir talep hakları bulunmamaktadır.

Kira Sertifikaları, Şirket'in borç ve/veya yükümlülükleri kapsamında değildir. Aksine, Kira Sertifikaları yalnızca Kira Sertifikası Sahipleri'nin Varlık Portföyündeki haklarını temsil eder. Kira Sertifikaları bakımından Şirket'e rücu Varlık Portföyü ile sınırlıdır ve bu Varlık Portföyünden elde edilen dönemsel gelirler ile bu Varlık Portföyünü oluşturan intifa haklarının sonlandırılması karşılığında Akfen'den elde edilecek gelir Kira Sertifikası Sahiplerine yapılacak tek ödeme kaynağıdır. Kira sertifikası ihracı kapsamında düzenlenen sözleşmelerin herhangi bir nedenle feshedilmesi halinde, Şirket aracılığı ile her bir Kira Sertifikası Sahibi'nin Fon Kullanıcısı'ndan sözleşme ve taahhütlerden kaynaklanan yükümlülükleri yerine getirmesini isteme hakkı bulunmaktadır.

Kira Sertifikası Sahipleri, KT VKŞ aracılığıyla Akfen'den sözleşme ve taahhütlere uyum ve/veya bunlara aykırılıktan kaynaklanan sorumluluk ve yükümlülüklerini yerine getirmesini talep edebilir.



HUKUKİ İNCELEME RAPORU

İlgili sözleşmelerde bahsi geçen gelirler Kira Sertifikası Sahiplerine ödendikten sonra, Kira Sertifikası sahiplerinin Şirket'e ve/veya Akfen'e karşı herhangi talep hakkı kalmayacaktır.

3.2. Borçların ifasında temerrüde düşülmesi halinde, ileri sürülebilecek hakların icrası zaman alıcı ve maliyetli olabilir.

Kira Sertifikaları uyarınca ödemeler, Fon Kullanıcısı'nın Şirket'e ve Şirket'in Kira Sertifikası Sahiplerine İhraca İlişkin Sözleşmelerde öngörülen şekilde ödeme yapmasına bağlıdır. Fon Kullanıcısı veya Şirket bu ödemeleri gerektiği gibi ifa etmez ise, onlara karşı her birinin yükümlülüklerini icra etmeleri için ve/veya uygun olduğu takdirde tazminat talep etmek için dava açılması söz konusu olabilecektir. Kira Sertifikası Sahiplerinin ya da KT VKŞ'nin açacağı davalara ilişkin yargılama süreçleri uzun zaman gerektirecek ve masraflı olabilecektir. Kira Sertifikası Sahiplerinin söz konusu zaman kaybı/gecikme dolayısıyla Akfen'e karşı akdi ve kanuni hakları saklıdır.

3.3. Dayanak Varlıklara İlişkin Riskler

Dayanak Varlıkları oluşturan taşınmazların (bağımsız bölümlerin) hasar ve ziyaa uğraması söz konusu olabilecek ve bu tür durumlar maddi zarara neden olabilecektir. Bu çerçevede İhraca İlişkin Sözleşmeler ile Akfen, Varlık Portföyü'ne yönelik kasıt, kusur, ihmâl veya sözleşme şartlarına aykırı davranışı nedeniyle ortaya çıkacak KT VKŞ'nin tüm zararlarını tazmin etmeyi kabul etmiştir. Bu duruma ilişkin İhraca İlişkin Sözleşmeler'de aşağıdaki düzenleme yer almaktadır:

"Akfen, Vekalet ve Yönetim Sözleşmesi gereği Yönetici sıfatıyla Varlık Portföyü'ne dahil varlıkları muhafaza edecek olup, anılan varlıkların herhangi bir nedenle (Akfen'in kusuruna dayansın ya da dayanmasın) zarar görmesi, kısmen ya da tamamen zayı olması veya kullanılamaz hale gelmesi ya da kısmen veya tamamen ekonomik değerlerini kaybetmeleri (ekonomik değer kaybının tespitinde Taraflar mutabık kalamazlarsa SPK lisanslı bir değerlendirme şirketinden değerlemesi yaptırılacaktır) hallerinde, zarara uğrayan varlıkları İkame Protokolü'ne uygun olarak eş değere sahip başka varlıklarla ikame etmeyi kabul, beyan ve taahhüt eder. İkame Protokolüne uygun olarak ikame işlemi yapılmazsa Akfen, KT VKŞ'nin ve Kira Sertifikası Sahiplerinin bu nedenle uğrayacakları her türlü zararı (sigorta ile karşılanmayan zararlar da dahil olmak üzere) tazmin edeceğini ve ayrıca İtfa Bedeli'ni maktu ceza koşulu olarak KT VKŞ'ye ödeyeceğini geri dönülemez şekilde kabul, beyan ve taahhüt eder."

Dayanak Varlıkları oluşturan bağımsız bölümlerin 3. kişi kiracılarının kira bedellerini ödememesi riski söz konusu olabilecektir. İhraca İlişkin Sözleşmeler uyarınca Akfen, kiracıları, gerekli özen ve hassasiyeti göstererek ödeme yüksek kabiliyeti olan, kira bedellerini düzenli olarak ödeyecek, Dayanak Varlıkları, varlıklara herhangi bir zarar vermeyecek şekilde kullanacak olan kişilerden seçmekle sorumlu olmayı kabul etmiştir. Ayrıca, Dayanak Varlıkları oluşturan bağımsız bölümlere ilişkin kira bedellerinin kiracıları tarafından ödenmemesi, bu bağımsız bölümlerin 3. kişilere satışının gerçekleşmesi, herhangi bir nedenle bu bağımsız



HUKUKİ İNCELEME RAPORU

bölümlerin kısmen veya tamamen zayi olması halinde veya KT VKŞ'nin onay verdiği diğer durumlarda, Akfen, bahse konu gelir üretemeyen Dayanak Varlıkları eşdeğer miktarda kira getirisine sahip yeni Dayanak Varlıklarla (Yeni Varlıklar) İkame Protokolüne uygun olarak ikame etmeyi ve bu bağımsız bölümlerin üzerinde de KT VKŞ lehine intifa hakkı tesis etmeyi taahhüt etmiştir.

Dayanak Varlıklar üzerine KT VKŞ lehine tesis edilecek intifa haklarının inançlı işlem esaslarına göre tesis edilmesi ve ilk etapta tapuya tescilinin gerçekleştirilmesi nedeniyle KT VKŞ'nin intifa haklarının Akfen veya 3. Kişiler tarafından ihlal edilmesi söz konusu olabilecektir. Buna karşın İhraca İlişkin Sözleşmelerde Akfen, Dayanak Varlıklar üzerinde İntifa Hakkı Sözleşmesinde belirlenen biçim ve şartlarla KT VKŞ lehine intifa hakkı tesis edilememesi veya bu hakkın kendisi ya da 3. Kişiler tarafından ihlal edilmesi halinde, intifa hakkı tesis edilmeyen varlık/haklar için KT VKŞ tarafından ödenen bedelleri, KT VKŞ'ye derhal iade etmeyi veya KT VKŞ'nin takdirinde olmak üzere derhal İkame Protokolüne uygun olarak eşdeğer bir varlıkla ikame etmeyi ve bu yükümlülüğünün ifasının İntifa Hakkı Sözleşmesi kapsamındaki diğer yükümlülüklerinden bağımsız olarak talep edilebileceğini kabul ve taahhüt etmiştir.

3.4. Fon Kullanıcısı'nın Kira Sertifikasına İlişkin Yükümlülüklerini Yerine Getirme Gücünü Etkileyebilecek Riskler

Fon Kullanıcısı'nın iflasının talep edilmesi ya da ilan edilmesi, hakkında konkordato talebinde bulunulması ve buna istinaden ilgili mahkeme tarafından verilebilecek geçici mühlet kararı, kesin mühlet kararı veya konkordato kararı, borçlarını ödemekten aciz hale gelmesi, yönetimine kayyum, ya da yasal temsilci atanması, ehliyetlerinin sınırlandırılması gibi durumlar, olağan iş ve işlemleriyle birlikte Kira Sertifikasına ilişkin yükümlülüklerini yerine getirme gücünü de azaltabilecek ya da tamamen ortadan kaldıracaktır.

Bu hallerde Kira Sertifikası Sahipleri'nin, alacaklarının tahsili için temel müracaat yolu, Tebliğ hükümleri ve İhraca İlişkin Sözleşmeler uyarınca KT VKŞ'nin Dayanak Varlıkların paraya çevrilmesini talep etmesidir. İhraç, yönetim sözleşmesine dayalı olarak yapılmakta olup, Tebliğ Hükümleri gereğince Dayanak Varlıklar üzerinde inançlı işlem esaslarına göre intifa hakkı tesis edildiği için, bu satış için yargı yoluna müracaat gerekecek ve bu da uzun zaman ve masraf gerektirebilecektir. Ayrıca yapılacak satıştan elde edilecek bedellerin de Kira Sertifika Sahiplerinin tüm alacaklarını karşılayamaması da söz konusu olabilecektir. Kira Sertifikası Sahiplerinin söz konusu zaman kaybı/gecikme dolayısıyla Akfen'e karşı akdi ve kanuni hakları saklıdır.

Aynı şekilde Fon Kullanıcısı'nın diğer alacaklıları tarafından başlatılacak icra takip prosedürleri kapsamında Dayanak Varlıklar üzerinde ihtiyati haciz ya da haciz uygulamaları söz konusu olabilecektir. Haciz sonrası itiraz ve istihkak prosedürleri kapsamında yargı yollarına müracaat etmek gerekebilecektir. Bu müracaatlar da kısa sürede sonuçlanmayabileceğinden, Dayanak Varlıkların satışı suretiyle gelir elde



HUKUKİ İNCELEME RAPORU

edilmesi ya da beklenen getirilerin elde edilmesi mümkün olmayabilecektir.

Bu durum hakkında sözleşmelerde aşağıdaki düzenleme yapılmıştır:

“Yönetici Vekil [Akfen], Varlık Portföyündeki taşınmazlar üzerine herhangi bir haciz, rehin, tedbir, el koyma, malvarlığı dondurma kararı ve benzeri işlemler tesis edilmesi ya da bu bağımsız bölümler üzerinde TEDAŞ lehine tesis edilmiş olan 1-TL bedelleri kira şerhi ve buna benzer şekilde tesis edilebilecek kamu kuruluşlarının abonelik hizmetleri vermek için zorunlu tuttuğu takyidatlar hariç olmak üzere Takyidat işlenmesi halinde, bu varlıkların, kira sertifikası işleminin dayanak varlıklarını oluşturduğunu ve her ne kadar görünürde bunlar kendi adına kayıtlı olsa da inanca işlem esaslarına göre bunların intifa hakkı sahibinin KT VKŞ olduğunu derhal ilgili kişi ve kurumlara bildirerek, bahse konu işlemleri önleyecek ve Takyidatların kaldırılmasını sağlayacaktır. Akfen bu kapsamda, her türlü idari ve hukuki müracaatları masrafı kendisine ait olmak üzere zamanında yapacaktır. Burada yazılı durumların oluşması halinde derhal KT VKŞ'ye de bilgi verecektir. Burada yazılı nedenlerle Varlık Portföyündeki taşınmazların değerini kaybetmesi durumlarında ortaya çıkacak zarardan Akfen sorumlu olacaktır.”

SONUÇ

Şirket, Kanun ve Tebliğ'de öngörülen kira sertifikaları ihracı için gerekli izin ve onaylar alınarak kurulmuş, Şirket yönetim kurulu, kira sertifikası ihracı için gerekli kararı almış ve bu ihrac için gerekli sözleşmeleri düzenleyip akdetme ve bunları uygulama hususunda gereken yetkiyi haizdir ve bunlar için gerekli izinleri ve onayları da almıştır.

Fon Kullanıcısı da Tebliğ hükümleri uyarınca kira sertifikası ihracında Fon Kullanıcısı olma yeterliliğini haiz olup, bu ihraca ilişkin Yönetim Kurulu kararını da tesis etmiştir.

İhracın gerçekleştirilmesi için taraflar arasında akdedilecek olan sözleşmelerin, taraflar arasında imzalanmasında, Türk hukuku açısından bir sakınca olmadığı tespit edilmektedir.

İşbu Raporumuza konu kira sertifikası ihracının gerçekleştirilmesinde hukuki bir sakınca olmadığı kanaatindeyiz.

İhraç işlemine dair Türk Hukuku açısından karşılaşılabilecek hukuki riskler de işbu Raporumuzda arz edilmiştir.

Saygılarımızla,

MUTLU AVUKATLIK ORTAKLIĞI


Av. Ümit AKKAYA - Av. Bekir HALAÇOĞLU

