MUTLU
AVUKATLIK ORTAKLIĞI

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

22/03/2023

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 Sahipliğe Dayalı, Yönetim Sözleşmesine Dayalı, Alım Satıma Dayalı yapılarında, bunların birlikte kullanılacağı hibrit yapıda ve SPK izniyle gerçekleşecek diğer kira sertifikası ihraçlarına ilişkin Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. ile KT Kira Sertifikaları 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. İhraç edilecek kira sertifikalarını satın almak isteyecek yatırımcıların, Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. ve KT 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.

Banka / Kaynak Kuruluş: Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'dir.

BDDK: Bankacılık Düzenleme Ve Denetleme Kurulu

Getiri: Varlık Portföyünden elde edilen gelirlerdir.

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, Kanun ve Tebliğ hükümleri tahtında ihraç edilecek

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

kira sertifikalarıdır.

Kira Sertifikası Sahipleri: Kira Sertifikalarını satın alan gerçek veya tüzel kişilerdir.

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

Leasing Sözleşmeleri: Banka ile kredi müşterisi üçüncü şahıslar arasında akdedilen ve Tebliğ hükümleri uyarınca dayanak varlık ve hakları oluşturan finansal kiralama sözleşmeleridir.

SPK: Sermaye Piyasası Kurulu'nu ifade eder.

Takyidat: Varlık Portföyü üzerindeki rehin, ipotek, sınırlı ayni hak, şahsi hak, haciz, ihtiyati tedbir vb. her türlü kısıtlamalardır.

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 (i) finansal kiralama varlıklarını, bu varlıklardan elde edilecek gelirleri ("Leasing Varlıkları"), (ii) finansman desteği olarak murabaha şeklinde kullandıracağı kredi alacaklarını ("Murabaha Alacakları"), iii) taşınmazlar ile bunların getirileri ("Taşınmaz Portfoyü"), iv) duran varlık (taşınmaz, makine techizat vb.) kullanılarak ihraç edilen kira sertifikalarını ve bunların getirilerini ("Yatırım Varlıkları") ifade eder.

Vergi: Her türlü vergi, resim, harç, stopaj, benzeri yükümlülük ve bunlara ilişkin tahakkuk eden her türlü cezayı ifade eder.

İnceleme ve Değerlendirme

KT Kira Sertifikaları 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, Kaynak Kuruluş olarak Kuveyt Türk Katılım Bankası 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) Kuruluş Esas Sözleşmesi'nin tescil ve ilanına dair ticaret sicil belge ve bilgileri

(2) Sukuk İhracına ilişkin Yönetim Kurulu kararı

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

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

Yine bu çerçevede Kaynak Kuruluşa ait olarak da aşağıdaki belgeler incelenmiştir:

(1) Esas Sözleşme

(2) Kira Sertifikası ihracına ilişkin Yönetim Kurulu kararı,

Söz konusu bilgi ve belgeler Kaynak Kuruluş tarafından orijinal olarak tarafımıza sunulmuş olup bunların tamlığı hakkında Kaynak Kuruluştan gerekli teyit alınmıştır.

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. Kuruluş ve Şirket'in Hukuki Yapısı

Şirket, 03/09/2013 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Memurluğunca 881355 sicil numarası ile tescil edilerek kurulmuş bir anonim şirkettir. Şirketin merkezi, Büyükdere Cad. No.129/1 K.3 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 yukarıda 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.

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

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 kaynak kuruluş Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. tarafından 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 Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. tarafından, muvazaadan ari olarak nakden ve tamamen taahhüt edilmiş ve ödenmiştir.

3.2 Şirket pay defterine göre Şirket sermayesini oluşturan hisselerin ortaklar arasında dağılımı aşağıdaki gibidir.

ADI-SOYADI	**TOPLAM PAYLAR**	**TOPLAM HİSSE TUTARI (TL)**
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	50.000	50.000
TOPLAM	50.000	50.000

Söz konusu hisseler üzerinde Şirket pay defterine kayıtlı herhangi bir rehin veya başkaca bir kısıtlama bulunmamaktadır.

B. Yönetim, Temsil ve İlzam

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.

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

Yönetim kurulu, kira sertifikalarının ihracı ve ihraç edilen sertifikalarla ilgili ödemelerin yapılması ve sertifikaların itfası için ilgili mevzuat hükümleri uyarınca yapılması gerekli bütün iş ve işlemleri yürütür. Yönetim kurulu, kira sertifikası ihracı çerçevesinde gerekli tüm sözleşmeleri imzalar. Yönetim kurulu, her bir tertip kira sertifikası ihracından elde edilen gelirlerin kira sertifikası sahiplerine ödenmesinden sorumludur.

Şirket Yönetim Kurulu aşağıdaki isimlerden kurulmuştur:

Ruşen 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 İlzam:

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 Şirketi ilzama yetkili iki imza taşıması gereklidir. Yönetim kurulu, düzenleyeceği bir iç yönergeye göre, Şirket'in yönetimini, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye veya komitelere devretmeye yetkilidir. Yönetim kurulu, temsil yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır.

C. Genel Kurul

Şirket Esas Sözleşmesine göre genel kurullar olağan veya olağanüstü olarak toplanırlar. Bu toplantılara davette Türk Ticaret Kanunu'nun 409, 410, 411 ve 414'üncü madde hükümleri uygulanır. Gerektiğinde Türk Ticaret Kanunu 416'ncı maddesi hükümlerine göre toplantı yapılabilir.

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

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**	**19.08.2013**	**Süresiz**
Kuruluş Uygunluk Yazısı	**Sermaye Piyasası Kurulu**	**20.08.2013**	**Süresiz**
Kuruluş İzni	**Gümrük ve Ticaret Bakanlığı**	**26.08.2013**	**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.	11/09/2013
Yeminli mali müşavirlik Sözleşmesi	Şirketin muhasebe kayıtlarının tutulması	03/09/2013
Güney Bağımsız Denetim Ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Bağımsız Denetim Sözleşmesi	18/03/2022

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

Ayrıca Şirket daha önce yurt içindeki ve yurt dışındaki yatırımcılara arz edilmek üzere ihraç ettiği kira sertifikası işlemleri için Kaynak Kuruluş olarak Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. ve ilgili yurt dışı ihraçların Lider Düzenleyici Şirketleri ile her bir ihraç türüne özel sözleşmeleri imzalamıştır.

IV. Şirket Malvarlığı Üzerindeki Sınırlamalar

Şirkete ait malvarlığı değerleri üzerinde Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. ile akdettiği sözleşmeler dışında tasarrufu sınırlayan bir takyidat bulunmadığı tespit edilmiştir.

V. Uyuşmazlıklar

Rapor tarihi itibariyle Şirketin tarafı olduğu herhangi hukuki uyuşmazlık bulunmamaktadır.

VI. Kaynak Kuruluşun Tebliğ Uyarınca Hak ve Fiil Ehliyeti

Kaynak Kuruluş;

-Türkiye Cumhuriyeti yasaları çerçevesinde usulüne uygun olarak kurulmuş bir Bankadır ve halen geçerli bir şekilde faaliyetlerini sürdürmektedir;

-Tebliğ hükümleri uyarınca kira sertifikası ihraç etmek üzere KT VKŞ kurma ve bu KT VKŞ ile kira sertifikası ihracı için gerekli sözleşmeleri akdetme yetkisini haizdir;

-KT VKŞ'ni kurması, KT VKŞ ile kira sertifikaları ihracı için sözleşmeler akdetmesi ve bu sözleşmelerde öngörülen işlemler:

(i) kendisi için uygulanabilir olan herhangi bir yasa veya yönetmelik;

(ii) kuruluş belgeleriyle

çelişmemektedir.

VII. Kira Sertifikalarına İlişkin Risk Faktörleri

Şirket tarafından ihracı yapılacak olan 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 Şirket'in finansal durumunun analiz edilmesi suretiyle verilmesi gerekmektedir.

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

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

Şirket, 2013 yılında kurulmuş olup, bugüne kadar aşağıdaki listede yer alan kira sertifikaları ihraçları dışında bir faaliyet geçmişi bulunmamaktadır.

Yıllar	Toplam İhraç Tutarı		
	TL	USD	MYR
2010	-	100,000,000	-
2011	-	350,000,000	-
2012	-	-	-
2013	150,000,000	-	-
2014	287,000,000	500,000,000	-
2015	1,524,091,000	-	800,000,000
2016	1,723,613,800	850,000,000	-
2017	2,330,000,000	-	-
2018	5,100,000,000	-	-
2019	5,891,000,000	200,000,000	-
2020	6.311.370.000	50.000.000	-
2021	19,085,000,000	350,000,000	-
2022	12,657,500,000		
2023	1,050,000,000		

Para Birimi	TL	USD	MYR
Toplam İhraç Tutarı	55,059,574,800	2,400,000,000	800,000,000
Dolaşımdaki Toplam İhraç Tutarı	2,750,000,000	600,000,000	-

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

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

teminat gösterilemez. Kamu alacaklarının tahsili amacı da dâhil olmak üzere haczedilemez, iflas masasına dâhil edilemez, ayrıca bunlar hakkında ihtiyati tedbir kararı verilemez.

Şirket'in Kira Sertifikası Sahiplerine yapacağı ödemeler, Kaynak Kuruluş'un Şirket'e yapacağı ödemelerin tam ve zamanında yapılmasına bağlı olacağından, Şirket doğrudan, İhraç ise dolaylı olarak Kaynak Kuruluş'a ilişkin risklere de maruz kalacaktır. Söz konusu risklerin ne şekilde bertaraf edileceğinin ya da en aza indirileceğinin, Şirket ile Kaynak Kuruluş arasında akdedilmesi düşünülen sözleşme taslaklarında öngörülerek hüküm altına alınmış olduğu müşahede edilmiştir.

Varlık Portföyüne dâhil edilmesi planlanan Dayanak Varlıklar kapsamındaki üçüncü şahıslardan olan alacakların muacceliyet tarihinde ilgili borçlular tarafından vaktinde ve gereği gibi ödenmemesi sebebiyle, Şirket'e Kaynak Kuruluş'tan yapılacak olan ödemeler, Kira Sertifikası Sahiplerine verilen taahhütlerin yerine getirilmesi için yeterli olmayabilir. Bu durumun Şirket ile Kaynak Kuruluş arasında akdedilecek sözleşmelerde öngörülerek, Varlık Portföyünden elde edilecek gelirlerin ödenebilmesini temin için Kaynak Kuruluş'un, geri alım taahhütlerinde bulunacağı ve yeni varlık portföyü satın almayı kabul edeceği müşahede edilmiştir.

Yine Kaynak Kuruluş anılan sözleşmelerle, bu Sözleşmelerden kaynaklanan yükümlülüklerinin veya beyan ve tekeffüllerinin ihlali nedeniyle Tazmin Edilenler'in herhangi bir zarara uğraması halinde, söz konusu zararları derhal tazmin etmeyi kabul ve taahhüt etmiştir. Anılan sözleşmeler açısından Tazmin Edilenler, Şirket ile Şirket'in yöneticileri, çalışanları ve temsilcilerini ifade etmektedir. Kaynak Kuruluş, işbu tazmin yükümlülüğünü yerine getirmek için gerektiğinde Varlık Portföyünü, Şirkete vekaleten satacak ve bedellerini belirlenecek esaslar dahilinde Şirket'e ödeyecektir. Kaynak Kuruluş, Tazmin Edilenlerin yukarıda belirtilen nedenlerle bir zarara uğradıklarını yazılı olarak kendisine bildirmeleri durumunda, bu bildirimi almasını müteakip söz konusu zarar tutarını derhal Tazmin Edilenlere veya onların göstereceği üçüncü kişilere ödeyecektir.

Ancak Kaynak Kuruluş bu taahhütlerini ifa etmezse Şirket; Kaynak Kuruluşa müracaat etme hakkına sahiptir. Şirket, sahip olduğu bu hakları kullanarak taahhütlerin

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

yerine getirilmesini sağlayabilecektir. Nitekim Tebliğin 4. Maddesinin 6. Fıkrası uyarınca Şirket, Kaynak Kuruluşun ödeme yükümlülüğünü yerine getirmemesi durumunda, kira sertifikasına konu varlık veya hakkı üçüncü kişilere devrederek elde edilecek geliri Kira Sertifikası Sahiplerinin zararlarını gidermede kullanabilecek ve buna dair sözleşmelerine hükümler dercetmek zorunda olacaktır. Varlık Portföyünün yukarıdaki şekilde Kaynak Kuruluş dışında üçüncü kişilere devrinden elde edilen gelir, çok zayıf bir ihtimalle de olsa kira sertifikalarının tümünün itfasını ve kalan kira ödemelerini karşılayacak düzeyde olmayabilir. Bunun sonuncunda Kira Sertifikası Sahiplerinin anapara ve dönemsel ödemelerini tam olarak ve zamanında elde etmemeleri söz konusu olabilir ise de, Kaynak Kuruluş'un bir banka olduğu nazara alındığında bunun çok düşük bir olasılık olduğu gözden uzak tutulmamalıdır.

2. Kira Sertifikalarına İlişkin Risk Faktörleri

2.1.Kira Sertifikası Sahiplerinin Varlık Portföyü dışında Şirket'in diğer malvarlığı değerleri veya Banka'nın mal varlıkları üzerinde doğrudan bir talep hakları bulunmamaktadır

Kira Sertifikaları, Şirket'in borç yükümlülükleri 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 Portföyünün satışından 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 Banka'dan sözleşme ve taahhütlerden kaynaklanan yükümlülükleri yerine getirmesini isteme hakkı bulunmaktadır. Kira Sertifikası Sahipleri, Şirket'ten sözleşme ve taahhütlere uyumunun istenmesi ve bunlara aykırılıktan kaynaklanan hakları talep etme hakları bulunmakla birlikte, Varlık Portföyü dışında Şirket'in diğer mal varlıkları veya Banka'nın mal varlıkları üzerinde doğrudan hak iddia edemezler. Varlık Portföyünün paraya çevrilmesi, doğmuş alacaklar ve diğer gelirler ve sözleşmeye aykırılıktan kaynaklanabilecek diğer haklar nedeniyle elde edilecek gelirlerin Kira Sertifikası Sahiplerine yapılması öngörülen ödemeleri karşılamaması mümkündür.

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

Bahsi geçen gelirler Kira Sertifikası Sahiplerine ödendikten sonra, Kira Sertifikası sahiplerinin Şirket'e ve Banka'ya karşı herhangi talep hakkı kalmayacaktır.

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

Kira Sertifikaları uyarınca ödemeler, Kaynak Kuruluş olan Banka'nın Şirket'e ve Şirket'in Kira Sertifikası Sahiplerine ihraca ilişkin sözleşme ve taahhütlerde öngörülen şekilde ödeme yapmasına bağlıdır. Banka 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 açacağı davalara ilişkin yargılama süreçleri uzun zaman gerektirecek ve masraflı olabilecektir. Ancak Kaynak Kuruluş'un Banka olduğu nazara alındığında bu süreçlerin minimum seviyede olabileceği değerlendirilmektedir.

2.3 Taşınmaz Varlıklar ile Leasing Konusu Emtianın Hasar ve Ziyaı

Leasing Konusu Emtianın Hasar ve Ziyaı:

Varlık Portföyünde yer alması planlanan Leasing Sözleşmelerine konu emtianın çeşitli nedenlerle hasara uğramaları ya da zayi olmaları riskine karşı, ilgili finansal kiralama kanunu ve mevzuatı hükümleri uyarınca bu emtia sigorta ettirilecektir. Dolayısıyla bu emtianın hasar ya da kaybı nedeniyle Kaynak Kuruluşun uğrayacağı zararlar, işbu sigorta tazminatından karşılanacaktır.

Varlık Portföyüne temel teşkil edecek Leasing Sözleşmelerinin sona ermesi halinde veya bu sözleşmelere konu emtianın kısmen veya tamamen kaybı halinde Kaynak Kuruluş, KT VKŞ'ye devir ve temlik ettiği Varlık Portföyünü eşdeğer Varlık Portföyü ile ikame edebilecektir. Dolayısıyla emtianın hasar ya da ziyaı halinde finansal kiralamaya konu yeni varlıkları ve bu varlıklara ilişkin Leasing Sözleşmelerinde belirlenen haklar, Varlık Portföyüne dâhil edilebilecektir.

Taşınmaz Varlıkların Hasar ve Ziyaı:

Sahipliğe Dayalı ihraçlar açısından Varlık Portföyünde yer alması planlanan taşınmazların çeşitli nedenlerle hasara uğramaları ya da zayi olmaları riskine karşı bunlar, ilgili mevzuat hükümleri uyarınca bu sigorta ettirilecektir. Dolayısıyla bu taşınmazların hasar ya da kaybı

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

nedeniyle ortaya çıkacak zararlar, işbu sigorta tazminatından karşılanabilecektir.

2.4 Yatırım Varlıkları/Yatırım Sukuklarına İlişkin Risk Faktörleri

Varlık Portföyünde yer alması planlanan, leasing varlıkları dışında tamamen duran varlıklar kullanılarak yapılan kira sertifikası ihraçlarında ise, getiri ödemeleri Hazine Müsteşarlığı tarafından ihraç ve Hazine Müsteşarlığınca taahhüt edilmiş olmakla, Türkiye Cumhuriyeti Devletinin genel bir borç ödememe hali dışında gerek anapara ve gerekse getiri ödemelerinde herhangi bir sorun olmayacağı düşünülmektedir. Hazine Müsteşarlığınca ihraç edilen kira sertifikaları dışındaki duran varlıklar açısından ise, işbu varlıkların ihraççı ya da kaynak kuruluşlarının edimlerini ifa etmemesi söz konusu olabilecektir. Bu durumda Bankanın eşdeğer varlık portföyü ile ikame taahhüdünü yerine getirmesi istenebilecektir.

2.5 İhraç Tutarının Değerlendirilmesine ve Varlık Portfoyünün Devrine İlişkin Risk Faktörleri

Yatırım ve Vekalet Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası İhracında KT VKŞ, Kira Sertifikası Sahiplerinden tahsil ettiği ihraç tutarını Finansman Desteği işlemlerinde değerlendireceğini, uygun vade ve getiride Finansman Desteği projesi bulunmaması halinde ise bu tutarın faizsiz yatırım araçlarında değerlendireceğini kabul etmektedir. İhraç tutarının değerlendirileceği Finansman Desteği projeleri ile faizsiz yatırım araçlarının da beklenen getiri oranına ulaşmaması mümkün olabilecektir.

Sahipliğe Dayalı ve Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası İhraçlarında ise Kaynak Kuruluş, anılan taslak devir sözleşmeleriyle Varlık Portföyünün Sözleşmede belirlenen biçim ve şartlarla Şirkete devrinin hukuki nedenler de dâhil herhangi bir nedenle gerçekleşmemesi halinde, devri gerçekleşmeyen Varlık/Haklar için Şirket tarafından ödenen Devir Bedelinin ilgili kısmını Şirkete derhal iade etmeyi veya Şirketin takdirinde olmak üzere derhal eşdeğer bir varlıkla ikame etmeyi ve bu yükümlülüğünün ifasının Sözleşme kapsamındaki diğer yükümlülüklerinden bağımsız olarak talep edilebileceğini kabul ve taahhüt etmiştir.

Kaynak kuruluşun taahhütlerini ifa etmemesi halinde yönetime ve vekâlete dayalı ihraç yapılarında dayanak varlıkların devri inançlı mülkiyet esasına dayanmakta olduğundan ve yine alım satıma dayalı ihraçta ise dayanak varlıklar murabaha akdi temelinde ihraç

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

tarihinde ilgili borsa da satılarak paraya çevrilmiş olacağından, kira sertifikası sahiplerinin bu ihraçlarda dayanak varlıklara doğrudan müracaat edebilmeleri mümkün olmayacaktır. Yönetim ve vekâlete dayalı ihraçlarda dayanak varlığın paraya çevrilmesi kaynak kuruluştan talep edilebilecektir. Yönetime sözleşmesine ve yönetim vekaleti sözleşmesine dayalı ihraçlarda dayanak varlıklar inançlı mülkiyet esaslarına ve dolaylı temsil hükümlerine göre kaynak kuruluş tarafından yönetilmektedir. Türk hukukunda inançlı işlemler yargı içtihatlarında geçerli kabul edilmektedir. Bu kapsamda kaynak kuruluşun varlıkların paraya çevrilmesi yükümlülüğünü ifa etmemesi halinde kira sertifikası sahipleri, KT VKŞ aracılığıyla dayanak varlıkların satılarak paraya çevrilmek üzere kendilerine devrini yargı yoluna müracaat ederek talep hakkını haiz olacaktır. Bu yargılama neticesinde mahkeme kararına rağmen dayanak varlıkların iade edilememesi halinde ise kaynak kuruluş inanç anlaşmasına aykırı davranmış olacağından, hukuki ve cezai sorumluluğu söz konusu olacaktır. Alım satıma dayalı ihraçta ise kaynak kuruluşun, murabaha sözleşmesi ile belirlenen tarihte vadeli ödeme borcunu ifa etmesi beklenecektir. Bütün bu ihraç yapılarında kaynak kuruluşun bu talebi yerine getirememesi riski gündeme gelecekse de yukarıda işaret ettiğimiz üzere kaynak kuruluş bir banka olduğundan bunun çok düşük bir olasılık olduğu gözden uzak tutulmamalıdır.

2.6 Kaynak Kuruluş'un Ödeme Taahhüdüne İlişkin Risk Faktörleri

Kaynak Kuruluş'un (Banka'nın) bu yükümlülüklerini ifa etmemesi ya da Varlık Portföyünün herhangi bir nedenle geri alınmaması halinde KT VKŞ, anılan sözleşmelerdeki yükümlülüklerinin ifası için Kaynak Kuruluş (Banka) aleyhine gerekli hukuki yollara başvuracaktır. Yukarıda da ifade edildiği üzere borçların icrasına yönelik bu hukuki yollar normal şartlar altında zaman alıcı ve masraflı olabilecektir. Ancak yine yukarıda ifade edildiği üzere Kaynak Kuruluş'un Banka olduğu nazara alındığında bu süreçlerin minimum seviyede olabileceği değerlendirilmektedir.

2.7 Daha Önce Gerçekleştirilen İhraçlara İlişkin Hukuki Statü

Tebliğin 13. Maddesinin 1. Fıkrası uyarınca *"Her bir tertip kira sertifikası ihracına konu varlık ve haklar ile bunlardan elde edilecek gelirler ile katlanılacak giderler, ilgili kira sertifikası bazında VKŞ'nin muhasebe kayıtlarında ayrı ayrı izlenir"*. Yine Sermaye Piyasası

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

Kanununun 61. Maddesinin 3. Fıkrasına göre de "*Varlık kiralama şirketi, Kurul tarafından uygun görüş verilen esas sözleşmesinde belirtilen faaliyetler dışında herhangi bir ticari faaliyetle uğraşamayacağı gibi sahip olduğu varlıklar ve haklar üzerinde esas sözleşmesinde izin verilenler hariç olmak üzere, üçüncü kişiler lehine hiçbir ayni hak tesis edemez ve bunları kira sertifikası sahiplerinin menfaatlerine aykırı bir şekilde kiralayamaz veya devredemez. Kira sertifikaları itfa edilinceye kadar, varlık kiralama şirketinin portföyünde yer alan varlıklar ve haklar, ihraççının yönetiminin veya denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi hâlinde dahi teminat amacı dışında tasarruf edilemez, rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dâhil olmak üzere haczedilemez, iflas masasına dâhil edilemez, ayrıca bunlar hakkında ihtiyati tedbir kararı verilemez.*"

Dolayısıyla kural olarak Şirketin daha önce ihraç ettiği kira sertifikalarından kaynaklanan yükümlülükleri ile işbu yeni ihraca ilişkin yükümlülükleri birbirinden bağımsız olacak, bu ihraçlara dair kayıtlar birbirinden ayrı tutulacak ve her iki ihracın muhatabı olan kira sertifikası sahiplerinin bu sertifikalar tahtında talep edebilecekleri hak ve alacakları sadece ilgili sertifikanın temsil ettiği varlıklar üzerinde söz konusu olabilecektir.

Şirketin kira sertifikalarından kaynaklanan yükümlülüklerini vadesinde yerine getirememesi, yönetiminin veya denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi, faaliyet izninin kaldırılması veya iflası hâlinde portföyündeki varlıklardan elde edilen gelir öncelikle kira sertifikası sahiplerine yapılacak ödemelerde kullanılır. SPK kira sertifikası sahiplerinin haklarının korunmasını teminen gerekli her türlü tedbiri almaya yetkilidir. Bu anlamda iflas halinde kira sertifikası sahiplerinin alacakları "imtiyazlı alacak" niteliğindedir. Kanunun açık hükmü nedeniyle ihraca konu varlıkların iflas masasına dâhil edilmesi de mümkün değildir.

3. Kaynak Kuruluş'un (Banka'nın) Kira Sertifikasına İlişkin Yükümlülüklerini Yerine Getirme Gücünü Etkileyebilecek Riskler

Kaynak Kuruluş (Banka) 5411 sayılı Bankacılık Kanunu Hükümleri uyarınca faaliyet göstermekte olup, aynı kanun hükümleri uyarınca BDDK'nın düzenleme ve denetimine tabidir. Bankacılık Kanunu ve ilgili düzenlemelerde, öngörülen şartların oluşması halinde

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

bankaların BDDK tarafından faaliyet izninin kaldırılması ve/veya Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu'na devredilmesine ilişkin hükümler yer almaktadır. Kaynak Kuruluş'un anılan düzenlemeler tahtında faaliyet izni kaldırılır ya da Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu'na devri söz konusu olursa, o takdirde KT VKŞ ile akdettiği sözleşmeleri ifa etmesi mümkün olamayabilir ve dolayısıyla Kira Sertifikası Sahiplerine yapılacak dönemsel ödemeler de yapılamayabilir. Kaynak Kuruluş'un (Banka'nın) Kira Sertifikasına ilişkin yükümlülüklerini yerine getirme gücünü etkileyebilecek en önemli risklerin, kamu otoritesi olan BDDK tarafından faaliyet izninin kaldırılması ya da Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu'na devredilmesi olabileceği değerlendirilmektedir.

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 ihraç için gerekli sözleşmeleri düzenleyip akdetme ve bunları uygulama hususunda gereken yetkiyi haizdir ve bunlar için gerekli izinleri ve onayları da almıştır.

Bu anlamda KT VKŞ'nin, Bankanın fon kullanıcı olarak yer alacağı işbu raporumuza konu kira sertifikası ihraçlarını gerçekleştirmesinin Sermaye Piyasası Kanunu ve Kira Sertifikaları Tebliği hükümleri uyarınca hukuken mümkün olduğu mütalaa edilmektedir.

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

Saygılarımızla,

MUTLU AVUKATLIK ORTAKLIĞI

Av. Ümit AKKAYA - Av. Bekir HALAÇOĞLU

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