



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

15/11/2021

Giriş

Dayanak:

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

Amaç:

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

Kapsam:

İşbu Hukuki İnceleme Raporu, ihraca dayanak oluşturacak işlemlerin Türk Hukuku açısından ve sadece hukuki anlamda riskler içerip içermediğine ilişkin değerlendirmeleri havi olup, bunun dışında herhangi bir bilgi veya değerlendirme ya da kira sertifikası ihracı ve bu ihraca 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, ihraç sürecinde fon kullanıcısı şirketin ya da varlık kiralama şirketinin hazırlayacağı ihraç belgelerinde yer verilen bu tarz bilgileri dikkatle inceleyerek, yatırım kararlarını oluşturması gereklidir.



Tanımlar

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

İhraca İlişkin Sözleşmeler İhracın gerçekleştirilmesine yönelik olarak VKŞ ile İFM arasında imzalanmış/imzalanacak olan:

1. Kira Sertifikası İhracı Temel Hüküm ve Koşullar Sözleşmesini,
2. Vekalet Sözleşmesini,
3. Eser Sözleşmesi ile
4. Satın Alım Garantisi Taahhüdünü

ve zaman zaman VKŞ ve İFM arasında İhraca ilişkin olarak imzalanacak diğer sözleşme ve taahhütleri ifade eder.

İhraç : Emlak VKŞ tarafından, İFM'nin fon kullanıcısı ve yüklenici olarak yer alacağı, Tebliğ kapsamında eser sözleşmesine dayalı kira sertifikalarının ihracını ifade eder.

İhraç Tutarı : Sertifikaların İhracı neticesinde elde edilecek olan tutarı ifade eder.

Kira Sertifikası veya Sertifika : Tebliğ'in 9. Maddesi çerçevesinde İFM'nin fon kullanıcısı ve yüklenici olarak yer aldığı, Emlak VKŞ tarafından ihraç edilecek eser sözleşmesine dayalı kira sertifikası/sertifikalarıdır.

Sertifika Gelirleri : Emlak VKŞ tarafından Eser Sözleşmesi ve Vekalet Sözleşmesi hükümleri kapsamında elde edilmesi beklenen ve İhraç Belgelerinde belirtilen Sertifika Gelir Oranına tekabül eden gelirdir.

Sertifika Sahipleri : Sertifikaları satın alan gerçek veya tüzel kişileri ifade eder.

SPK : Sermaye Piyasası Kurulu'nu ifade eder.



- Takyidat** : Rehin, ipotek, sınırlı ayni hak, ihtiyati tedbir, muhafaza, haciz, şerh, beyan ve sair her türlü ayni ve şahsi takyidatı ifade eder.
- Varlık Portföyü** : İstanbul Finans Merkezi Projesi kapsamında ilgili plân ve ruhsata uygun olarak yapımına başlanmış, Taraflar arasındaki İstanbul Finans Merkezi'nin kısmi olarak yapımını içeren eser sözleşmesi uyarınca İFM'nin inançlı mülkiyet esasına göre tapuda malik olarak gözükmeye devam edeceği şekilde, Emlak VKŞ'ye devir edilmiş olan, üzerinde herhangi bir takyidat bulunmayan, detayları İhraca İlişkin Sözleşmelerde yer alan yer alan arsa payları ve bağımsız bölümlerden oluşmaktadır.
- Eser Sözleşmesi** : Tebliğ'in 9. Maddesi çerçevesinde eser sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarına ilişkin olarak Emlak VKŞ ve İFM arasında imzalanan ve ihracın istinat ettiği eserin özelliklerine ve yapımına ilişkin hükümlerin yer aldığı sözleşmeyi ifade eder.
- İstanbul Finans Merkezi Projesi** : İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, 3328 ada, F22D23D4D pafta, 1, 2, 6, 7, 8, 13, 14 parsel üzerinde yaklaşık 1,721,398 m2'lik taşınmaz üzerinde inşa edilmekte olan inşaat projesini ifade eder.
- İslami Finans Prensipleri** : Dünyada ve Türkiye'de genel kabul görmüş hizmetleri bakımından faizden kaçınan ve İslam hukuku prensiplerine uygun davranmayı ilke edinen katılım bankacılığı ve İslami finans işlemleri prensiplerini ifade etmektedir. Ayrıca, işletmelerin ya da bireylerin de tercihleri doğrultusunda kaynaklarını ya da fonlarını İslami finans prensiplerine aykırı olmayan finansal ve ticari faaliyetlerde kullanılması da bu kapsamda değerlendirilir.
- Periyodik Ödeme Tarihi** : İhraç belgelerinde belirtilen her bir ödeme tarihini ifade eder.

3



İnceleme ve Değerlendirme

Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi'nin (Emlak VKŞ), Sermaye Piyasası Kurulu'nun 7/6/2013 tarihli ve 28670 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan III-61.1 no.lu Kira Sertifikaları Tebliği hükümleri uyarınca, Fon Kullanıcı olarak TVF İFM Gayrimenkul ve Yönetim A.Ş.'nin (İFM), Emlak VKŞ ile akdedeceği sözleşmeler tahtında, eser sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihracı kapsamında tarafımızdan hukuki inceleme yapılmıştır.

Bu çerçevede Emlak VKŞ'nin 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

Söz konusu bilgi ve belgeler Emlak VKŞ tarafından tarafımıza sunulmuştur.

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

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

Söz konusu bilgi ve belgeler Fon Kullanıcı tarafından tarafımıza sunulmuştur.

İhraca ilişkin taraflar arasında akdedilmek üzere hazırlanmış bulunan;

- (1) **Eser Sözleşmesi:** Bu Sözleşmede İFM, yüklenici olarak taraflar arasında kararlaştırılan Eser'in üretilmesini ve Emlak VKŞ'ye teslim etmeyi taahhüt etmektedir.
- (2) **Vekâlet Sözleşmesi:** Burada Emlak VKŞ, varlık portföyü dâhilindeki taşınmazların Sertifika Gelirleri'nin altında olmamak şartıyla satışı, İslami Finans Prensipleri çerçevesinde kiralanması, idaresi ve ilgili hizmetleri sunmak üzere İFM'yi vekil olarak tayin etmekte, İFM de bu vekâlet kapsamında belirlenen hizmetleri sunmayı kabul etmektedir.
- (3) **Satın Alma Garantisi Taahhüdü:** Bu taahhütname Türkiye Varlık Fonu (TVF) tarafından Emlak VKŞ'ye hitaben verilmekte ve TVF tarafından varlık portföyünde yer alan taşınmazların, burada yazılı şartlar dâhilinde Emlak VKŞ'den satın alınacağı taahhüt edilmektedir.
- (4) **Kira Sertifikası İhracı Temel Hüküm ve Koşulları:** Bu Sözleşmede eser sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihracına dair hükümler ve işlem taraflarının karşılıklı hak ve yükümlülükleri düzenlenmektedir.

Yukarıda zikredilen sözleşmeler taslak olarak incelenmiş olup, bu sözleşmelerin tarafların usulünce yetkilendirilmiş temsilcileri tarafından imzalanacağı varsayılmaktadır.



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

a- EMLAK VKŞ, Varlık Portföyünü İFM'den inançlı mülkiyet esasları çerçevesinde devralmak amacıyla ve söz konusu Varlık Portföyünden elde edilecek gelirler üzerinde Sertifika Sahiplerinin hak sahibi olmalarını sağlayacak şekilde Kira Sertifikası ihraç eder.

b- EMLAK VKŞ, Kira Sertifikası İhracı neticesinde Kira Sertifikalarını satın alan Sertifika Sahipleri'nden İhraç Tutarını tahsil eder.

c-Emlak VKŞ ile İFM arasında, İstanbul Finans Merkezi Projesi dahilinde taraflarca belirlenen Eser'in İFM tarafından üretimi ve Emlak VKŞ'ye teslimi hususunda bir Eser Sözleşmesi imzalanır. Burada İFM, Kira Sertifikaları Tebliği uyarınca yüklenici ve fon kullanıcı olacaktır.

ç-Emlak VKŞ, Sertifika Sahiplerinden tahsil ettiği İhraç Tutarını, İFM'nin üretip teslim edeceği Eser'in yatırım ve müşavirlik harcaması olarak kabul edilen ve Eser'in inşaatının tamamlanması için sarf edilecek harcamalar ile bu harcamalara ilişkin her türlü vergi ve yükümlülükler için kullanmak üzere İFM'ye öder. İhraç tutarının İFM'ye ödenmesi anı itibarıyla Varlık Portföyündeki Taşınmazlar, yatırımcıları temsil eden sıfatına istinaden Emlak VKŞ'ye inançlı mülkiyet esaslarına göre devredilmiş olacaktır.

Buna göre ihracın vadesi süresince, üretilen bina ve bağımsız bölümler ile üzerinde bulundukları arsa payları, tapu sicilinde (görünürde) İFM adına kayıtlı kalacak, gerçekte ise söz konusu taşınmazların mülkiyeti, inanan sıfatına istinaden Emlak VKŞ'ye ait olacaktır. İFM bu suretle ve işbu sözleşmeye göre, anılan taşınmazların görünürdeki maliki (inanılan) sıfatıyla inançlı mülkiyet esaslarına göre tüm taşınmazları elinde tutmaya devam edecektir. Taraflar anılan sözleşmenin aynı zamanda aralarında her türlü muvazaadan ari olarak akdedilmiş Varlık Portföyündeki Taşınmazların devrine ilişkin bir inanç anlaşması olduğunu gayrikabili rücu kabul etmişlerdir.

d- EMLAK VKŞ, Varlık Portföyünü yönetmesi için akdedilecek Vekalet Sözleşmesi ile İFM'ye vekâlet verir. İFM, bu vekâlet çerçevesinde Varlık Portföyündeki varlıkların satışı, kiralanması ve işletilmesi ile bakımı, onarım ve muhafaza edilmesi hizmetlerini sunacaktır. İFM Varlık Portföyündeki taşınmazları satarak veya kiraya vererek, buradan elde edeceği getirileri kira sertifikalarının periyodik ödeme ve itfa tarihlerinde kira sertifikalarının beklenen getiri tutarını karşılayacak şekilde ve herhangi bir Vergi kesintisi olmadan EMLAK VKŞ'ye aktarır.

Anılan sözleşme ücretli vekalet olarak düzenlenmiş olup, Emlak VKŞ'nin İhraç Tutarı ve Sertifika Gelirleri de dahil tüm alacakları ve işlem masrafları ödendikten sonra bakiye kalmışsa anılan tutar bu Sözleşmedeki diğer koşulların gerçekleşmesi şartıyla vekalet ücreti olarak İFM'ye ait olacaktır. e-Vade sonunda İFM, Varlık Portföyündeki varlıkları 3. Kişilere satar ya da dilerse kendisi de Emlak VKŞ'den satın alabilir. Bu satış kapsamında EMLAK VKŞ de tahsil ettiği tutarları Sertifika Sahiplerine payları oranında ödeyerek itfa işlemini gerçekleştirecektir.



Taraflar arasındaki sözleşmelere göre kira sertifikalarının erken itfası da mümkün olabilecek, buna göre İFM, sözleşmelerdeki koşullar tahtında Varlık Portföyündeki taşınmazları itfa tarihinden önce satın almak suretiyle erken itfa yoluna başvurabilecektir.

f- TVF, Emlak VKŞ'ye hitaben imzaladığı Satın Alım Garantisi Taahhüdü ile Varlık Portföyündeki taşınmazların en geç itfa tarihine kadar 3. Kişilere satılamaması ve İFM tarafından da satın alınmaması halinde satışa konu olmayan taşınmazları İFM ile VKŞ arasında belirlenen bedeller üzerinden Emlak VKŞ'den satın almayı taahhüt etmektedir.

TVF yine bu taahhütname ile Eser Sözleşmesine konu taşınmazların üretiminin tamamlanıp, Emlak VKŞ'ye teslimine engel olacak idari, operasyonel, teknik, mali, yasal ve bunlarla sınırlı olmamak üzere başkaca herhangi bir nitelikte durum ya da durumların ortaya çıkması halinde Varlık Portföyündeki taşınmazları mevcut halleriyle satın almayı taahhüt etmektedir.

g- Bütün bu süreçte kira sertifikalarına ilişkin olarak İFM tarafından Emlak VKŞ'ye ya da sertifika sahiplerine anapara ve getiri garantisi verilmemektedir.

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

I. Emlak VKŞ Hakkında Genel Hukuki Bilgiler

A. Kuruluş ve Ortaklık Yapısı

1. Kuruluş ve Şirket'in Hukuki Yapısı

Emlak VKŞ (bu bölümde Şirket olarak anılacaktır), 05/08/2019 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Memurluğunca 202976-5 sicil numarası ile tescil edilerek kurulmuş bir anonim şirkettir.

Şirketin merkezi, Barbaros Mahallesi Begonya No: 9 A/1 Ataşehir/İSTANBUL adresindedir.

2. Faaliyet Konusu ve Faaliyetler

Şirket'in amaç ve konusu, Esas Sözleşmenin "Amaç ve Konu" başlıklı 3.ncü maddesinde belirtilmiş olup başlıca şunlardır:

Şirket 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili Tebliğ hükümleri gereği münhasıran kira sertifikası ihraç etmek amacıyla kurulmuştur. Şirket kira sertifikası ihracı ile fon topladığı yatırımcıların vekili sıfatıyla, kuruluş amacının gerçekleştirmek üzere aşağıdaki faaliyetleri yürütür:

a. Kendi nam ve kira sertifikası sahipleri hesabına her türlü varlık ve hakları kaynak kuruluştan devralmak ve bunları kaynak kuruluşu veya üçüncü kişilere kiralamak,



- b. Kaynak kuruluşa ait varlık veya hakları mülkiyet devri olmaksızın, vade boyunca kiralamak da dâhil olmak üzere kendi lehine yönetilmesini konu alan sözleşmeler düzenlemek,
- c. İhraca dayanak varlıklardan ve haklardan elde edilen gelirleri ve kullanıcısından yapılan tahsilatları payları oranında kira sertifikası sahiplerine ödemek veya aktarmak,
- d. Kira sertifikası ihracının gerektirmesi durumunda vade sonunda başlangıçta anlaşılan koşullarda sözleşmeye konu varlık ve hakları kaynak kuruluşa veya üçüncü kişilere devretmek ve satış bedelini kira sertifikası sahiplerine payları oranında ödemek,
- e. Sahip olduğu veya mülkiyeti devralmaksızın üçüncü kişilerin sahip oldukları varlık ve hakları, yatırımcıların menfaatlerine ve kuruluş amacına uygun olarak yukarıda anılan faaliyetleri icra edebilmek ve bu faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla yönetmek, kendi adına yönetilmesini sağlamak, işletmek ve bu varlık ve haklar üzerinde hukuki tasarruflarda bulunmak, varlıklar üzerinde kaynak kuruluş veya üçüncü kişiler lehinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerinin izin verdiği aynı hakları tesis etmek,
- f. Varlık veya hakları satın alarak Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde ve ilgili Tebliğ'de belirtilen nitelikteki şirketlere vadeli olarak satmak yoluyla varlık veya hak alımının finansmanını sağlanmak,
- g. Münhasıran veya diğer ortaklarla birlikte kar zarar ortaklığı esasına dayalı olarak yeni ortak girişim kurmak, bir ortak girişime ortak olmak ve ortaklık paylarını satmak,
- h. Kendi adına ve kira sertifikası sahipleri hesabına iş sahibi sıfatıyla eser sözleşmesine taraf olmak, eseri kiralamak ve satmak, eser sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihracını gerçekleştirmek ve eserin finansmanını sağlamak için hizmet, kat veya arsa karşılığı inşaat veya ortaklık gibi sair sözleşmeler düzenlemek,
- i. Yukarıda anılan faaliyetleri gerçekleştirmek amacıyla fon kullanıcıları, kaynak kuruluşlar, aracı kuruluşlar ve 3. kişilerle sözleşmeler akdetmek,
- j. Kira sertifikası sahiplerinin temsilcisi veya güvenilir kişi olarak tayin edilmek suretiyle kira sertifikası sahipleri yararına kendi lehine, doğmuş veya doğabilecek her türlü hak ve alacaklarını güvence altına alma veya maruz kalacağı risklerden korunma amacıyla, teminat olarak her türlü menkul ve gayrimenkul rehni (ipotek) ve sair ayni ve şahsi teminatları almak, doğmuş ve doğacak alacakları temlik almak, üçüncü kişilerce verilen garantileri almak, bu amaçla gereken her türlü hukuki muamelelerde bulunmak,
- k. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve kararları çerçevesinde kira sertifikası ihracına yönelik sair işlemleri gerçekleştirmek, sözleşmeleri yapmak ve faaliyetlerde bulunma, Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenecek diğer faaliyetlerde bulunmak
- Yukarıda gösterilen konulardan başka ileride Şirket'in amaç ve konusuna uygun olarak, sermaye piyasası mevzuatının izin verdiği faydalı ve lüzumlu görülebilecek her türlü tasarruflar ve



faaliyetler, Sermaye Piyasası Kurulu'ndan gerekli izinler alınmak suretiyle işbu Esas Sözleşmenin Şirketin Amaç ve Konusu başlıklı maddesinin 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve mevzuat dairesinde değiştirilmesi suretiyle yapılabilecektir.

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.
- 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 Emlak VKŞ, Türk Ticaret Kanunu hükümleri uyarınca tek ortaklı bir anonim Emlak VKŞ olarak Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. tarafından kurulmuştur. Emlak VKŞ'nin 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 Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. tarafından, muvazaadan ari olarak nakden ve tamamen taahhüt edilmiş ve ödenmiştir.

3.2 Emlak VKŞ sermayesini oluşturan hisselerin ortaklar arasında dağılımı aşağıdaki gibidir.

ADI-SOYADI	TOPLAM PAYLAR	TOPLAM HİSSE TUTARI (TL)
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	50.000	50.000
TOPLAM	50.000	50.000



B. Yönetim, Temsil ve İlam

1.Yönetim Kurulu:

Emlak VKŞ'in işleri ve idaresi Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uygun olarak seçilecek en az üç (3) en fazla dokuz (9) adet üyeden oluşan bir Yönetim Kurulu tarafından yürütölür. En az bir yönetim kurulu üyesinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerinde sayılan nitelikleri taşıyan bağımsız üye olması zorunludur.

Yönetim kurulu süresi 1-3 yıl arasındır. Seçim süresi sona eren yönetim kurulu üyeleri yeniden seçilebilir. İlk yönetim kurulu üyeleri üç (3) yıl için seçilmişlerdir.

Yönetim kurulu, başkanı veya varsa başkan vekilinin daveti üzerine gerekli görünen her zaman toplanır. Her yönetim kurulu üyesi başkandan, yönetim kurulunu toplantıya çağırmasını isteyebilir.

Yönetim kurulu toplantıları, Emlak VKŞ merkezinde yapılır. Ancak üyelerin çoğunluğunun tasvibi ile Türkiye'de herhangi bir yerde veya yurt dışında yönetim kurulu toplantısı yapılabilir.

Yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğunun olumlu oyu ile alır. Fon kullanıcı ile Emlak VKŞ kurucusunun aynı olduğu kira sertifikası ihraçlarında, varlık ve hakların satılması veya kira sertifikası sahipleri lehine rehnedilen varlık ve hakların paraya çevrilmesi dâhil ihraca dayanak oluşturan önemli işlemlerin gerçekleştirilmesine ilişkin kararlarda tüm bağımsız yönetim kurulu üyesinin olumlu oy vermesi gerekmektedir.

Üyelerden hiçbirisi toplantı yapılması isteminde bulunmadığı takdirde, Yönetim Kurulu kararları, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu Madde 390 doğrultusunda içlerinden birinin belirli bir konuda yaptığı öneriye, üye tam sayısının en az çoğunluğunun yazılı onayı alınmak suretiyle de alınabilir. Aynı önerinin tüm Yönetim Kurulu üyelerine yapılmış olması kararın geçerlilik şartıdır. Onayların aynı kâğıtta bulunması şart değildir; ancak onay imzalarının bulunduğu kâğıtların tümünün Yönetim Kurulu karar defterine yapıştırılması veya kabul edenlerin imzalarını içeren bir karara dönüştürölüp karar defterine geçirilmesi kararın geçerliliği yönünden gereklidir.

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.

Emlak VKŞ tarafından emsallerine uygun olmayan harcamalar yapılamaz. Yapılacak bu harcamalarda sorumluluk yönetim kuruluna aittir.

Kira sertifikası sahiplerine yapılacak ödemelerin vadeleri yönetim kurulu tarafından belirlenir ve buna ilişkin bilgilere izahnamede veya nitelikli yatırımcılara yapılacak duyurularda yer verilir. Ödemeler, Emlak VKŞ'in devraldığı, yönettiği veya alıp-sattığı, varlık ve haklardan kaynaklanan gelirlerden ve kar paylarından karşılanır.

Yönetim kurulu, fon kullanıcıları veya üçüncü kişilerin Emlak VKŞ'e karşı olan ödeme yükümlülüklerinin yerine getirilmemesi durumunda, dayanak varlık veya hakkın satılarak kira sertifikası sahiplerinin olası zararlarının tazmin edilmesi dâhil olmak üzere, yatırımcıların menfaatlerinin korunmasına yönelik tedbirleri almaya yetkilidir.

Emlak VKŞ Yönetim Kurulu aşağıdaki isimlerden oluşmaktadır:

Nevzat BAYRAKTAR (Yönetim Kurulu Başkanı)

Nihat BULUT (Yönetim Kurulu Başkan Vekili/Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı)

Esmâ KARABULUT (Yönetim Kurulu Üyesi)

Mustafa BEDİR (Yönetim Kurulu Üyesi)

Necip DÜZENER (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

2. Temsil ve İlzam:

Emlak VKŞ Esas Sözleşmesi'ne göre; Emlak VKŞ'nin yönetimi ve dışarıya karşı temsili yönetim kuruluna aittir. Emlak VKŞ tarafından verilecek bütün belgelerin ve yapılacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi için bunların Emlak VKŞ unvanı altına konmuş ve Emlak VKŞ'yi temsile yetkili kişi veya kişilerin imzasını taşıması gereklidir.

Yönetim kurulu, düzenleyeceği bir iç yönergeye göre, Emlak VKŞ'nin yönetimini, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye 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

Emlak VKŞ Esas Sözleşmesine göre; Genel kurul toplantılarında aşağıdaki esaslar uygulanır.

- a) Davet Şekli: Genel kurullar olağan veya olağanüstü olarak toplanırlar. Bu toplantılara davette 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatının ilgili hükümleri uygulanır.
- b) Toplantı Vakti: Olağan genel kurul Emlak VKŞ'nin hesap dönemi sonundan itibaren 3 ay içerisinde ve senede en az bir defa, olağanüstü genel kurul toplantıları ise Emlak VKŞ'nin işleri icap ettiği hallerde ve zamanda yapılır.
- c) Toplantı yeri: Genel kurul Emlak VKŞ'in idare merkezinde veya Emlak VKŞ'nin idare merkezinin bulunduğu şehrin uygun bir yerinde toplanılır.
- d) Rey Verme ve Vekil Tayini: Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında hazır bulunan ortaklar veya vekillerinin her pay için bir oyu vardır. Genel kurul toplantılarında ortaklar kendilerini, ortaklar veya hariçten tayin edecekleri vekil vasıtası ile temsil ettirebilirler. Emlak VKŞ'te pay sahibi olan vekiller kendi oylarından başka temsil ettikleri ortakların sahip olduğu oyları kullanmaya yetkilidir.
- e) Karar Nisabı: Genel kurul toplantıları ve toplantılardaki karar nisabı, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası mevzuatının ilgili hükümlerine tabidir.
- f) Müzakerelerin Yapılması: Emlak VKŞ Olağan Genel Kurul toplantılarında Türk Ticaret Kanunu'nun 409'uncu maddesinde, Olağan Üstü Genel Kurul Toplantılarında da 413'üncü maddesinde yazılı hususlar müzakere edilerek gerekli kararlar alınır.

II Tabi Olunan Mevzuat ve İzinler

A. Tabi Olunan Mevzuat

Emlak VKŞ, 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

Emlak VKŞ'in yukarıda sayılan konularda faaliyet gösterdiği işyerlerine ait belge ve ruhsatlara ilişkin bilgiler aşağıda gösterilmiştir. Emlak VKŞ'in faaliyetleri için aşağıda belirtilenler dışında

11



başka bir belge ve ruhsata ihtiyacı bulunmamaktadır.

İZİN/RUHSAT TİPİ	VEREN KURULUŞ	BELGE TARİHİ	SÜRE
Kuruluş Onay Yazısı	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu	18.06.2019	Süresiz
Kuruluş Uygunluk Yazısı	Sermaye Piyasası Kurulu	12.07.2019	Süresiz

II. Emlak VKŞ'nin Taraf Olduğu Sözleşmeler

Emlak VKŞ'nin taraf olduğu sözleşmelerinin bir listesi şu şekildedir:

Karşı Taraf	Konu	Tarih
Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş.	Emlak VKŞ'nin faaliyet merkezinin kiralanmasına dair sözleşmedir.	23/07/2021
Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi	Denetim Hizmetleri Sözleşmesidir.	29/03/2021

IV. Emlak VKŞ Malvarlığı Üzerindeki Sınırlamalar

Emlak VKŞ yetkilileri tarafından, Emlak VKŞ'ye ait malvarlığı değerleri üzerinde akdettiği sözleşmeler dışında tasarrufu sınırlandıran bir Takyidat bulunmadığı beyan edilmiştir.

V. Uyuşmazlıklar

Emlak VKŞ yetkilileri tarafından, Rapor tarihi itibarıyla Emlak VKŞ'nin tarafı olduğu herhangi hukuki uyuşmazlık bulunmadığı beyan edilmiştir.

VI. Fon Kullanıcının Tebliğ Uyarınca Kira Sertifikası Ehliyeti

Fon Kullanıcı;

-Türkiye Cumhuriyeti yasaları çerçevesinde TVF'nin %100 iştiraki olarak kurulmuş bir anonim şirkettir ve halen geçerli bir şekilde faaliyetlerini sürdürmektedir.

-Şirket esas sözleşmesinde Yönetim kuruluna kira sertifikası ihraç etme yetkisi verilmiştir.

-Tebliğ hükümleri uyarınca kira sertifikası ihraç etmek üzere Emlak VKŞ ile kira sertifikası ihracı için Yönetim Kurulunca 16/11/2021 tarih ve 12 sayılı karar alınmıştır.

12



VII. Kira Sertifikalarına İlişkin Risk Faktörleri ve Yatırımcıları Koruyan Hükümler

1-Genel Değerlendirme

Hukuki İnceleme Raporumuza konu kira sertifikası ihracı, Tebliğ'in 9.uncu maddesi tahtında Eser Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası İhracı hükümlerine tabi olacaktır. Anılan Tebliğ hükmüne göre, bu madde kapsamında yapılacak ihraçlar, Emlak VKŞ'nin iş sahibi olarak İFM'nin ise fon kullanıcı ve yüklenici sıfatıyla taraf olduğu bir eser sözleşmesi kapsamında gerçekleşmekte ve dolayısıyla Sertifika Sahiplerinden Tebliğ'e göre üzerinde hak sahibi olacağı Varlık Portföyü,

Taraflarca belirlenen taşınmazlardan oluşmaktadır. Bu ihraç işlemleri kapsamında İFM, Emlak VKŞ'nin vekili sıfatıyla anılan taşınmazları işletme, kiralama ve satma gibi yönetim yetkilerini haiz bulunmaktadır. Dolayısıyla anılan taşınmazlar İFM bilançosundan çıkarılmaksızın, taraflar arasındaki sözleşmeler uyarınca inançlı devir yapısına dayalı bir ihraç gerçekleştirilmektedir.

Bu ihraca konu taşınmazların 3. kişilere satılamaması ve İFM tarafından da satın alınmaması halinde TVF bu taşınmazları en geç itfa tarihine kadar VKŞ'den satın almayı garanti etmiştir. TVF tarafından yapılacak satış bedeli ödemeleri Emlak VKŞ tarafından Sertifika Sahiplerine aktarılacaktır. Dolayısıyla Sertifika Sahipleri açısından TVF'nin satın alma garantisi olan bir ihraç yapısı kurulmuştur.

2-Emlak VKŞ'nin kira sertifikasına ilişkin yükümlülüklerini yerine getirme gücünü etkileyebilecek riskler ve bunlara dair düzenlemeler

a- Emlak VKŞ, kira sertifikası ihracı amacıyla 2019 yılında kurulmuş bir şirket olup, kira sertifikası ihracı dışında herhangi bir faaliyet geçmişi bulunmamaktadır.

Emlak VKŞ esas sözleşmesi gereği yalnızca kira sertifikası ihraç etmek amacıyla, ilgili mevzuat ve esas sözleşmesinde yer alan faaliyetlerde bulunabilir. Emlak VKŞ bu faaliyetler dışında herhangi bir ticari faaliyette bulunamayacağı gibi, aksi SPK düzenlemeleri tarafından kararlaştırılincaya 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, Emlak VKŞ'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 Emlak VKŞ'nin herhangi bir nedenle iflası, yönetim ve denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi gibi durumlarda, Emlak VKŞ'nin daha önce ihraç ettiği kira sertifikalarının dayanak varlıkları ile işbu eser sözleşmesine dayalı kira sertifikalarının dayanak varlıkları birleştirilmeyecek, eser sözleşmesine dayalı ihraca dayanak olan taşınmazlar iflas masasına dâhil edilmeyecek ve bunların paraya çevrilmesinden elde edilecek tutarlar öncelikle Sertifika Sahiplerine ödenecektir.

b-Yukarıdaki hükümler kapsamında Emlak VKŞ'nin Varlık Portföyündeki taşınmazları sözleşmelere aykırı şekilde tasarruf edebilmesi mümkün olmayacaktır. Ancak, Emlak VKŞ'nin Sertifika Sahiplerine yapacağı ödemeler, Fon Kullanıcı'nın Emlak VKŞ'ye yapacağı ödemelerin tam ve zamanında yapılmasına bağlı olacağından, Fon Kullanıcı'nın bu edimlerini ifa etmemesi ya da edememesi halinde Emlak VKŞ de kira sertifikası sahiplerine ödeme yapamayacaktır. Dolayısıyla Emlak VKŞ doğrudan, İhraç ise dolaylı olarak Fon Kullanıcı'ya ilişkin risklere de maruz kalacaktır.

c- Taraflar arasındaki sözleşmelerde Fon Kullanıcı'nın olası temerrüt durumları ve bu durumlarda Emlak VKŞ'nin yetkileri düzenlenmiştir. Buna göre İFM'nin edimlerini zamanında ve eksiksiz ifa etmemesi halinde Emlak VKŞ, durumun düzeltilmesi için İFM'ye 10 iş günü süre verecek, bu sürede de ihlal giderilmezse İFM temerrüde düşmüş sayılacaktır. Bu halde Emlak VKŞ önce TVF'ye müracaat ederek satın alma garantisi kapsamında Varlık Portföyünü satın almasını talep edecek ve buradan tahsil edilecek tutar Sertifika Sahiplerine aktarılacaktır. Herhangi bir şekilde TVF de edimini yerine getirmezse Emlak VKŞ, ilgili taşınmazları satarak alacaklarını tahsil edecektir. Tapuda malik gözükmesi sebebi ile İFM, bu işlemlere engel olacak ya da bu işlemleri zorlaştıracak, bunların tamamlanma sürelerini uzatacak hiçbir eylem ve işlemde bulunmamayı, bunlara dair her türlü engel ya da sınırlamayı ortadan kaldırmayı kabul, beyan ve taahhüt etmiştir. Ayrıca burada bahsedilen tahsilat ve aktarım işlemleriyle ilgili masraflar da İFM tarafından üstlenilmiştir.

TVF bu taahhüdünde Emlak VKŞ'den yapacağı Varlık Portföyü kapsamındaki tüm satın alım işlemlerini kendisi ile Emlak VKŞ arasında akdedilecek yazılı bir sözleşme ve inançlı mülkiyet esasları uyarınca gerçekleştireceğini; buna göre, tapuda İFM adına kayıtlı bulunan binaların ve/veya bağımsız bölümlerin TVF adına devir ve tescilli satın alma ve satış bedelinin Emlak VKŞ'ye ödenmesini takiben İFM tarafından gerçekleştirileceğini, bu anlamda Emlak VKŞ'den herhangi bir talepte bulunmayacağını taahhüt etmiştir.



ç- Bununla birlikte Varlık Portföyünün yukarıdaki şekilde Fon Kullanıcı ya da TVF dışında üçüncü kişilere devrinden elde edilen gelir, kira sertifikalarının tümünün itfasını ve kalan kira ödemelerini karşılayacak düzeyde olmayabilir. Bu şekilde eksik kalan ödemeleri Emlak VKŞ ya da Fon Kullanıcı tamamlamayacaktır. Bunun sonucu olarak, Sertifika Sahiplerinin anapara ve dönemsel ödemelerini tam olarak ve zamanında elde edememeleri söz konusu olabilecektir. Ancak bu ihraç TVF'nin %100 iştiraki olan İFM ve bizzat TVF'nin garanti taahhütlerini içermekte olduğundan anılan kurumların taahhütlerini ifa etmemesi olasılığının oldukça düşük olduğu nazara alınmalıdır.

d-Ayrıca taraflar arasındaki sözleşmelerde İFM, İhraca İlişkin Sözleşmeler'i ve ilgili mevzuat hükümlerini ihlal etmesi ve bundan dolayı Emlak VKŞ'nin ilgili sözleşme ve mevzuatta belirtilen yükümlülüklerinden bir veya bir kısmını yerine getirememesi nedeniyle Emlak VKŞ'ye ve Emlak VKŞ Yönetim Kurulu üyelerine karşı açılacak dava ve takiplerde, yapılacak hukuki girişimlere yardımcı olacak savunma, bilgi ve belge temininde bulunmayı, bu hukuki girişimlere ait Emlak VKŞ'nin harcamalarını (yargılama giderleri ve makul avukatlık ücretleri dahil) karşılamayı, Emlak VKŞ'ye karşı açılan dava ve takiplerin sonuçlanmasını müteakip yasal sonuçlara göre Emlak VKŞ'nin maruz kalacağı zararları, kusuru ölçüsünde, tazmin etmeyi taahhüt etmektedir.

3-Kira Sertifikalarına İlişkin Risk Faktörleri ve Bunlara Dair Düzenlemeler

3.1. Kira Sertifikası Sahiplerinin Varlık Portföyü dışında Emlak VKŞ'nin diğer malvarlığı değerleri ile Fon Kullanıcı'nın mal varlıkları üzerinde doğrudan bir talep hakları bulunmamaktadır

a-Kira Sertifikaları, Emlak VKŞ'nin borç yükümlülükleri değildir. Aksine, Kira Sertifikaları yalnızca Sertifika Sahipleri'nin Varlık Portföyündeki haklarını temsil eder. Kira Sertifikaları bakımından İFM'ye rücu olanağı da Varlık Portföyü ile sınırlıdır. Diğer ifadeyle Varlık Portföyünden elde edilen dönemsel gelirler ile bu Varlık Portföyünün satışından elde edilecek gelirler Sertifika Sahiplerine yapılacak tek ödeme kaynağıdır.

Nitekim bu husus sözleşmelerde aşağıdaki gibi düzenlenmiştir.

"Sertifika Sahipleri karşı olan ödeme yükümlülüklerinin yerine getirilmesinin, esasen İFM'nin taahhütleri kapsamında yapması gereken ödemelere bağlı olup, VKŞ'nin sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinden teknik ve yönetsel bazı hizmetleri yerine getiren kuruluş olarak görevi yalnızca İFM'den gelen ödemeleri Sertifika Sahipleri'ne aktarmaktan ibarettir. VKŞ'nin ve VKŞ Yönetim Kurulu üyelerinin, İhraca İlişkin Sözleşmeler ile Sermaye Piyasası Kanunu ve Tebliğ'in öngördüğü sorumluluklar dışında

İFM'ye ve Kira Sertifikası Sahipleri'ne karşı herhangi bir yükümlülüğü bulunmamaktadır. VKŞ, sözleşme ve mevzuattaki yükümlülüklerini kasıt veya ağır ihmali ile ihlal etmesinden kaynaklanan zararlar dışında Kira Sertifikası Sahiplerine karşı herhangi bir sorumluluk üstlenmemektedir. Sertifika Sahipleri, Varlık Portföyü dışında, VKŞ'nin diğer varlıkları üzerinde hak ve talepte bulunamayacaktır."

Kira sertifikası ihracı kapsamında düzenlenen sözleşmelerin herhangi bir nedenle ihlali halinde, Emlak VKŞ aracılığı ile her bir Kira Sertifikası Sahibi'nin Fon Kullanıcı'dan sözleşme ve taahhütlerden kaynaklanan yükümlülükleri yerine getirmesini isteme hakkı bulunmaktadır.

b-Kira Sertifikası Sahipleri'nin, Emlak VKŞ aracılığıyla İFM'den sözleşme ve taahhütlere uyulmasını istemek ve aksi halde Varlık Portföyünün satışını talep hakları bulunmakla birlikte,

Varlık Portföyü dışında Emlak VKŞ'nin diğer varlıkları veya İFM'nin mal varlıkları üzerinde doğrudan hak iddia edemeyeceklerdir. Dolayısıyla Varlık Portföyü'nün paraya çevrilmesinden elde edilecek gelirlerin Sertifika Sahiplerine yapılması öngörülen ödemeleri karşılamaması mümkündür. Bahsi geçen gelirler Sertifika Sahiplerine ödendikten sonra, Sertifika Sahiplerinin Emlak VKŞ'ye ve İFM'ye karşı herhangi başvuru hakkı kalmayacaktır. Bu noktada Tebliğ hükümleri uyarınca eser sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraç tutarının, 11 inci madde çerçevesinde hazırlanan değerlendirme raporunda tespit edilen gerçeğe uygun değer % 90'ını aşamayacağı hükmünün bu riski azaltacağı nazara alınmalıdır.

Ancak İFM'nin, taraflar arasındaki sözleşmeler uyarınca Varlık Portföyü 3. kişilere kiraladığı ya da sattığı halde bu işlemlerden kaynaklanan satış ve/veya kira bedellerini ödemede temerrüde düşmesi ya da sözleşmelerde belirtilen koşullara uygun biçimde ikame yapmaması halinde Emlak VKŞ, İFM'ye karşı bu alacakların tahsili için hukuki yollara başvurabilecek ve bu halde İFM anılan borçlardan tüm malvarlığı ile sorumlu olacaktır.

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

Yukarıda izah edildiği üzere kira sertifikaları uyarınca ödemeler, Fon Kullanıcı'nın Emlak VKŞ'ye ve Emlak VKŞ'nin Sertifika Sahiplerine ihraca ilişkin sözleşme ve taahhütlerde öngörülen şekilde ödeme yapmasına bağlıdır. Fon Kullanıcı bu ödemeleri gerektiği gibi ifa etmez ise, ona karşı yükümlülüklerini icra etmeleri için ve/veya uygun olduğu takdirde tazminat talep etmek için icra takipleri başlatılması ya da dava açılması söz konusu olabilecektir. Kira Sertifikası Sahiplerinin açacağı davalara ilişkin yargılama süreçleri uzun zaman gerektirecek ve masraflı olabilecektir.

Bu kapsamda yatırımcıların haklarının korunması amacıyla Sözleşmelerde buna dair aşağıdaki hüküm yer almaktadır.

“İFM'nin İhraca İlişkin Sözleşmeler'deki taahhütlerinin herhangi birini zamanında ve eksiksiz olarak yerine getirmemesi durumunda, VKŞ'nin yapacağı yazılı bildirim üzerine ihlale neden olan durumu 10 İş Günü içerisinde düzelterek, aksi takdirde, İFM, başkaca bir ihtar, ihbar, protesto keşidesine ve hiçbir kanuni takip işlemi yapılmasına gerek olmaksızın, İhraca İlişkin Sözleşmeler nezdinde temerrüde düşmüş addedilir. Bu halde VKŞ öncelikle TVF'den garanti taahhüdü tahtındaki yükümlülüklerini yerine getirmesini talep edecektir; bu yükümlülüklerin yerine getirilmemesi halinde, VKŞ, Tebliğ ve ilgili mevzuat uyarınca, Varlık Portföyü'nü satarak alacaklarını tahsil edecektir; bu konuda, tapuda malik gözükmesi sebebi ile İFM, bu işlemlere engel olacak ya da bu işlemleri zorlaştıracak, bunların tamamlanma sürelerini uzatacak hiçbir eylem ve işlemde bulunmamayı, bunlara dair her türlü engel ya da sınırlamayı ortadan kaldırmayı kabul, beyan ve taahhüt etmiştir. İFM, paraya çevirme ve Sertifika Sahiplerine aktarma işlemleri için VKŞ'nin ya da Sertifika Sahiplerinin yapmak zorunda kalacağı tüm masrafları (ücret, vergi, harç, masraf, yargılama gideri, makul avukatlık ücreti) tazmin etmeyi kabul ve taahhüt etmiştir.”

3.3 Dayanak Varlıklara İlişkin Riskler

a-Raporumuza konu kira sertifikası ihracında dayanak varlık olarak İstanbul Finans Merkezi Projesi kapsamında inşa edilen taşınmazlar kullanılmaktadır. Taraflar arasındaki sözleşmeler ile İFM, sözleşme konusu eseri en geç itfa tarihinde tamamlayıp teslim etmeyi veya alım-satım işlemlerine konu ederek bedellerini Emlak VKŞ'ye ödemeyi taahhüt etmiştir. Dolayısıyla sözleşmeler ile dayanak varlıkların satış bedellerinin Emlak VKŞ'ye ve dolayısıyla Sertifika Sahiplerine ödeneceği düzenlenmiştir.

Bu noktada dayanak varlıkları oluşturan taşınmazların hasara ve ziyaa uğraması söz konusu olabilecek ve bu tür durumlar maddi zarara neden olabilecektir. Bu çerçevede sözleşmeler ile İFM, Varlık Portföy'ünde yer alan taşınmazların, kendi kastı, kusuru, ihmali, Sözleşmeye ve mevzuata aykırılığından dolayı hasar görmesi veya zayi olması durumunda, bu durumlardan kusuru ölçüsünde sorumlu olacağını kabul etmiştir. Yine sözleşmeler ile İFM, anılan taşınmazların bakım ve onarımlarını yaptıracak ve sözleşme konusu işin, işçilerin ve işyerinin gerekli tüm sigortalarını yaptırmayı taahhüt etmiştir. Dolayısıyla Emlak VKŞ bu hükümler tahtında İFM'ye ve sigorta poliçesine müracaat ile olası zararların giderilmesini temin edebilecektir.

b-Ayrıca İFM, ihracın vadesi süresince Varlık Portföyüne dahil taşınmazlar hakkında herhangi bir ihtiyati haciz, haciz, ihtiyati tedbir, tedbir, el koyma, kamulaştırma, kamulaştırmaz el atma ve sair işlemler tesis edilmek istenmesi ya da tesis edilmesi halinde, bu işlemlere konu taşınmazların, Tebliğ uyarınca, Kira Sertifikalarının dayanak varlığı niteliğinde olduğunu, bu kapsamda inançlı mülkiyet esaslarına göre taşınmazların VKŞ'ye ait bulunduğunu ilgili kurum, kuruluş ve 3. kişilere derhal bildirmeyi ve kontrolü veya iradesi dahilinde olması durumunda, bu işlemlerin yapılmasını engellemeyi taahhüt etmiştir. İFM bu işlemlere konu taşınmazları, Tebliğ uyarınca, ihraç sözleşmelerinde belirlenen amacı dışında tasarruf edemeyeceğini, rehnedemeyeceğini ve teminat gösteremeyeceğini kabul etmiştir.

c-İhraç sözleşmelerinde İFM, Emlak VKŞ'ye sunacağı hizmetlerinin ifası sırasında İFM'nin, çalışanlarının, yardımcı kişilerinin ya da hizmet aldığı kişi ya da kurumların, 3. kişilere verdikleri zararlardan sorumlu olduğunu da kabul etmiş bulunmaktadır.

ç-İlave olarak ihraç sözleşmelerine göre ihracın vadesi süresince Varlık Portföyündeki taşınmazların, İslami Finans Prensipleri'ne uygun yöntemlerde işletilemeyeceğinin ortaya çıkması, kiralanmak istenen bağımsız bölümler için anılan prensiplere uygun faaliyet gösteren kiracılar bulunamaması ya da mevzuat hükümleri uyarınca bunların vekaleten yönetilip işletilmelerinin olanaksız hale gelmesi hallerinde İFM, bu taşınmazları aynı değer ve niteliklerde ve İslâmi Finans Prensipleri açısından uygun başka taşınmazlarla değiştirebilecektir.

4-Fon Kullanıcının Kira Sertifikasına İlişkin Yükümlülüklerini Yerine Getirme Gücünü Etkileyebilecek Riskler ve Bunlara İlişkin Düzenlemeler

İFM'nin iflasının 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 kaldıracabilecektir.

Sözleşme hükümlerine göre yukarıda zikredilen durumlar İFM'nin sözleşmedeki edimlerini ifa etmesine engel olursa Emlak VKŞ, TVF'ye müracaat ederek satın alma taahhüdünü ifa etmesini talep edebilecek ve TVF'den tahsil edeceği bedeli Sertifika Sahiplerine aktarabilecektir. TVF'nin bu taahhüdüne riayet etmemesi halindeyse yine sözleşmeler ve Tebliğ hükümleri uyarınca Emlak VKŞ tarafından ilgili taşınmazlar satılarak paraya çevrilebilecektir.

18



İhraç yapısında Varlık Portföyündeki taşınmazlar inançlı mülkiyet esaslarına göre Emlak VKŞ'ye devredildiği için, bu satış için yargı yoluna müracaat gerekecek ve bu da uzun zaman ve masraf gerektirebilecektir. Bu husus da sözleşmelerde düzenlenmiş olup, İFM bu işlemlere engel olacak ya da bu işlemleri zorlaştıracak, bunların tamamlanma sürelerini uzatacak hiçbir eylem ve işlemde bulunmamayı, bunlara dair her türlü engel ya da sınırlamayı ortadan kaldırmayı kabul, beyan ve taahhüt etmektedir.

Bütün bunların yanında bu ihraçta fon kullanıcının Türkiye Varlık Fonu'nun bir iştiraki olması ve TVF'nin doğrudan satın alma garantisi vermesi hususları nazara alındığında yukarıda zikredilen sorunların çok düşük bir olasılık olduğu gözden uzak tutulmamalıdır.

SONUÇ

Emlak VKŞ, Kanun ve Tebliğ'de öngörülen kira sertifikaları ihracı için gerekli izin ve onaylar alınarak kurulmuş, Emlak VKŞ 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.

Fon Kullanıcı da Tebliğ hükümleri uyarınca kira sertifikası ihracında Fon Kullanıcı 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 olup, sözleşmeler tahtında karşılaşılabilecek hukuki riskler ile bu risklere karşı yatırımcıları koruyan düzenlemeler yukarıda izah edilmiştir.

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

İhraç işlemine dair Türk Hukuku açısından karşılaşılabilecek hukuki riskler ile bunlara dair sözleşme ve mevzuatta yer alan düzenlemeler işbu Raporumuzda arz edilmiştir.

Saygılarımızla,

MUTLU AVUKATLIK ORTAKLIĞI



Av. Ümit AKKAYA - Av. Bekir HALAÇOĞLU

