ÖZMEN YALÇIN

KİRA SERTİFİKASI İHRACINA İLİŞKİN HUKUKİ DURUM DEĞERLENDİRME RAPORU

01.11.2023

Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı

GÖ. A-Y.

İÇİNDEKİLER

A. GİRİŞ 3
B. TANIMLAR 3
C. RAPORA ESAS TEŞKİL EDEN BELGELER 4
D. VKŞ'NİN İHRAÇÇI SIFATI AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ 4
1. Kira Sertifikası İhraç Etmeye Yetkili Kuruluş 4
2. VKŞ Hakkında Genel Bilgiler 5
2.1. Kuruluş 5
2.2. Faaliyet Alanı 5
2.3. Sermaye ve Ortaklık Yapısı Bilgileri 6
2.4. Yönetim Kurulu, Temsil ve İlzam 6
2.5. VKŞ'nin Yetkili Organ Kararı 7
E. İFM'NİN FON KULLANICISI OLARAK DEĞERLENDİRİLMESİ 7
1. Genel Olarak 7
2. Fon Kullanıcısı'nın Esas Sözleşmesi 7
2.1. Kuruluş 7
2.2. Sermaye ve Ortaklık Yapısı Bilgileri 8
2.3. Yönetim Kurulu, Temsil ve İlzam 8
2.4. Fon Kullanıcısı'nın Yetkili Organ Kararı 8
F. İŞLEM SÖZLEŞMELERİ 9
G. RAPORA KONU OLAN İHRACIN YAPISI 9
H. KİRA SERTİFİKASINA İLİŞKİN RİSK FAKTÖRLERİ VE SERTİFİKA SAHİPLERİNİ KORUYAN HÜKÜMLER 10
İ. SONUÇ 13

A-O. A-Y.

A. GİRİŞ

Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi tarafından, TVF İFM Gayrimenkul İnşaat ve Yönetim Anonim Şirketi'nin Fon Kullanıcısı olarak yer alacağı, 2.000.000.000 TL'lik İhraç Tavanı içinde, yurt içinde nitelikli yatırımcılara satılmak üzere Türk Lirası cinsinden farklı vadelerde eser sözleşmesine dayalı Kira Sertifikası (Sukuk) ihraç edilmesi hedeflenmektedir.

İhraç edilecek kira sertifikalarına ilişkin olarak hazırlanan işbu Hukuki Durum Değerlendirme Raporu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-61.1 sayılı Kira Sertifikaları Tebliği'nde yer alan EK-1 madde 16 uyarınca yurt içinde ihraç edilecek kira sertifikalarına ilişkin ihraç belgelerinin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanması kapsamında hazırlanmıştır.

B. TANIMLAR

İFM *veya* **Fon Kullanıcısı**	:	TVF İFM Gayrimenkul İnşaat ve Yönetim Anonim Şirketi'ni ifade eder.
İhraca İlişkin Sözleşmeler	:	İhracın gerçekleştirilmesine yönelik olarak VKŞ ile Fon Kullanıcısı arasında imzalanmış/imzalanacak olan: (i) Kira Sertifikası İhracı Temel Hüküm ve Koşulları'nı, (ii) Varlık Kiralama Şirketi İhraca Aracılık Sözleşmesi'ni, (iii) Vekalet Sözleşmesi'ni ve (iv) Eser Sözleşmesi'ni ve zaman zaman VKŞ ile Fon Kullanıcısı arasında İhraca ilişkin olarak imzalanacak diğer sözleşme ve taahhütleri ifade eder.
İhraç	:	VKŞ tarafından, İFM'nin Fon Kullanıcısı ve Yüklenici olarak yer alacağı, Tebliğ kapsamında eser sözleşmesine dayalı Kira Sertifikası ihraçlarını ifade eder.
İhraç Belgesi	:	Halka arz edilmeksizin gerçekleştirilecek İhraçlarda Sertifikaların niteliği ve satış şartları hakkında bilgileri içeren SPK tarafından onaylanmış belgeyi ifade eder.
İhraç Tavanı	:	2.000.000.000 TL'lik tutarındaki, Sertifikalar'ın İhraç Belgesi'nin geçerlilik süresi boyunca satışı yapılabilecek azami nominal değerini ifade eder.
İhraç Tutarı	:	Sertifikaların İhracı neticesinde elde edilecek olan tutarı ifade eder.
İstanbul Finans Merkezi Projesi	:	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, 3328 ada. F22D23D4D pafta, 1, 2, 6, 8, 13, 14 parsel üzerinde yaklaşık 1,[illegible] 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.
Kira Sertifikası *veya* **Sertifika** *veya* **Sukuk**	:	Tebliğ'in 9. maddesi çerçevesinde İFM'nin Fon Kullanıcısı ve Yüklenici olarak yer aldığı, VKŞ tarafından ihraç edilecek **Eser Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikaları**'nı ifade eder.
Rapor	:	İhraç edilecek Kira Sertifikalarına ilişkin bu Hukuki Durum Değerlendirme Raporu'nu ifade eder.

Sertifika Gelirleri *veya* **Gelir**	:	VKŞ tarafından Eser Sözleşmesi ve Vekalet Sözleşmesi hükümleri kapsamında elde edilmesi beklenen ve Sertifika Hüküm ve Şartları'nda belirtilen Sertifika Gelir Oranı'na tekabül eden orandaki gelirdir.
Sertifika Sahipleri	:	Kira Sertifikası'nı satın alan gerçek veya tüzel kişileri ifade eder.
SPK	:	Sermaye Piyasası Kurulu'nu ifade eder.
SPKn	:	30 Aralık 2012 tarihli ve 28513 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nu ifade eder.
Tebliğ	:	SPK'nın III-61.1 sayılı Kira Sertifikaları Tebliği'ni ifade eder.
TTK	:	14 Şubat 2011 tarihli ve 27846 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nu 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, VKŞ'ye devir edilmiş olan, üzerinde herhangi bir takyidat bulunmayan, detayları Kira Sertifikası İhracı Temel Hüküm ve Koşullar'ın Ek-1'inde (*Varlık Portföyündeki Taşınmazlar*) yer alan, üzerinde bulundukları arsa payları ile birlikte, 76 adet bağımsız bölümlerden oluşmaktadır.
VKŞ *veya* **İhraççı**	:	Emlak Varlık Kiralama Anonim Şirketi'ni ifade eder.

C. RAPORA ESAS TEŞKİL EDEN BELGELER

Kira sertifikalarının ihracına ilişkin olarak hazırlanan Rapor'un içeriğinde, aşağıda belirtilen bilgi ve belgeler esas alınmıştır:

1. VKŞ'nin Esas Sözleşmesi,
2. VKŞ'nin 31.10.2023 tarih ve 64 toplantı numaralı Yönetim Kurulu Kararı,
3. Fon Kullanıcısı'nın Esas Sözleşmesi,
4. Fon Kullanıcısı'nın 13.10.2023 tarih ve 2023/09 sayılı Yönetim Kurulu Kararı,
5. Fon Kullanıcısı'nın, Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi tarafından düzenlenen 27.02.2023 tarihli değerleme raporu,
6. İhraca İlişkin Sözleşmeler'in taslak metinleri.

D. VKŞ'NİN İHRAÇÇI SIFATI AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

1. Kira Sertifikası İhraç Etmeye Yetkili Kuruluş

SPKn 61(1) hükmüne göre; "*Kira sertifikaları, her türlü varlık veya hakkın finansmanını sağlamak amacıyla varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen ve sahiplerinin bu varlık veya haklardan elde edilen gelirlerden payları oranında hak sahibi olmalarını sağlayan, nitelikleri Kurulca belirlenen sermaye piyasası araçlarıdır.*"

SPKn madde 61(2) hükmüne göre ise "*Varlık kiralama şirketleri münhasıran kira sertifikası ihraç etmek üzere kurulan anonim ortaklıklardır.*"

Tebliğ madde 3(1)(h) hükmüne göre ise kira sertifikası "*Her türlü varlık ve hakkın finansmanını sağlamak amacıyla varlık kiralama şirketi tarafından ihraç edilen ve sahiplerinin bu varlık veya haktan*

elde edilen gelirlerden payları oranında hak sahibi olmalarını sağlayan menkul kıymeti" ifade etmektedir.

Yukarıda yer alan ilgili mevzuat hükümleri uyarınca kira sertifikaları sadece varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilebilir.

2. VKŞ Hakkında Genel Bilgiler

2.1. Kuruluş

VKŞ, Tebliğ hükümlerine uygun olarak faaliyette bulunmak üzere 05.08.2019 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 202976-5 ticaret sicil numarası ile tescil edilerek kurulmuş bir anonim şirkettir. VKŞ'nin merkezi Barbaros Mahallesi Begonya Sk. No: 9 A/1 Ataşehir/İstanbul'dur.

2.2. Faaliyet Alanı

VKŞ'ye ait esas sözleşmenin "Amaç ve Konu" başlıklı 3. maddesi çerçevesinde VKŞ, SPKn ve ilgili Tebliğ hükümleri gereği münhasıran kira sertifikası ihraç etmek amacıyla kurulmuştur. VKŞ, kira sertifikası ihracı ile fon topladığı yatırımcıların vekili sıfatıyla, kuruluş amacını gerçekleştirmek üzere aşağıdaki faaliyetleri yürütür:

(a) Kendi nam ve kira sertifikası sahipleri hesabına her türlü varlık ve hakları kaynak kuruluştan devralmak ve bunları kaynak kuruluşa veya üçüncü kişilere kiralamak,
(b) Kaynak kuruluşa ait varlık veya hakları mülkiyet devri olmaksızın, vade boyunca kiralamak da dahil olmak üzere kendi lehine yönetilmesini konu alan sözleşmeler düzenlemek,
(c) İhraca dayanak varlıklardan ve haklardan elde edilen gelirleri ve fon 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 varlıkları veya mülkiyeti devralmaksızın üçüncü kişilerin sahip oldukları varlıkları, yatırımcıların menfaatlerine ve kuruluş amacına uygun olarak yukarıda anılan faaliyetleri icra edebilmek ve bu faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla yürütmek, kendi adına yönetilmesini sağlamak, işletmek ve bu varlıklar üzerinde hukuki tasarruflarda bulunmak, varlıklar üzerinde kaynak kuruluş veya üçüncü kişiler lehine Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerinin izin verdiği ayni 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 finansmanı 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, yetkili/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 kararları çerçevesinde kira sertifikası ihracına yönelik sair işlemleri gerçekleştirmek, sözleşmeleri yapmak ve faaliyetlerde bulunmak, Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenecek diğer faaliyetlerde bulunmak.

Yukarıda gösterilen konulardan başka ileride VKŞ'nin 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 esas sözleşmesinin "Amaç ve Konu" başlıklı maddesinin, TTK, SPKn ve mevzuat dairesinde değiştirilmesi suretiyle yapılabilecektir.

2.3. Sermaye ve Ortaklık Yapısı Bilgileri

VKŞ'nin sermayesi halihazırda 50.000,00 TL olup, beheri 1,00 TL değerindeki 50.000 adet tamamı nakden ödenmiş nama yazılı hisseye bölünmüştür.

VKŞ'nin güncel ortaklık yapısı işbu Rapor tarihi itibarıyla Kamuyu Aydınlatma Platformu'ndan edinilen bilgiler ışığında aşağıdaki gibidir:

Pay Sahibi	Payın İtibari Değeri (TL)	Hissedarlık Yüzdesi (%)	Pay Adedi	Toplam Pay Değeri (TL)
Türkiye Emlak Katılım Bankası Anonim Şirketi	1,00	100	50.000	50.000,00
TOPLAM		**100**	**50.000**	**50.000,00**

2.4. Yönetim Kurulu, Temsil ve İlzam

VKŞ'nin esas sözleşmesinin "Yönetim Kurulu" başlıklı 14'üncü maddesine göre şirketin işleri ve idaresi Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uygun olarak genel kurul tarafından seçilecek en az 3, en fazla 9 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.

VKŞ'nin güncel yönetim kurulu aşağıdaki kişilerden oluşmaktadır:

Yönetim Kurulu Üyeleri			
Adı – Soyadı	**Görevi/Unvanı**	**Seçildiği GK Tarihi**	**Görev Süresi**
Onur Gök	Yönetim Kurulu Başkanı	07.09.2023*	10.03.2025 tarihine kadar
Ali Kemal Küçükcan	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	16.11.2022**	10.03.2025 tarihine kadar
Murat Yiğit	Yönetim Kurulu Üyesi	10.03.2022	10.03.2025 tarihine kadar
Esma Karabulut	Yönetim Kurulu Üyesi	10.03.2022	10.03.2025 tarihine kadar
Önder Özakyıldız	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	07.09.2023***	10.03.2025 tarihine kadar

(*) VKŞ'nin yönetim kurulu üyesi İlker Sırtkaya'nın görevinin sona ermesi nedeniyle boşalan üyeliğe Onur Gök, yapılacak ilk genel kurul toplantısında onaya sunulmak üzere 07.09.2023 tarihli yönetim kurulu toplantısında Türk Ticaret Kanunu'nun 363. maddesi uyarınca geçici olarak seçilmiştir.

(**) VKŞ'nin yönetim kurulu üyesi Nihat Bulut'un görevinin sona ermesi nedeniyle boşalan üyeliğe Ali Kemal Küçükcan, yapılacak ilk genel kurul toplantısında onaya sunulmak üzere 16.11.2022 tarihli yönetim kurulu toplantısında Türk Ticaret Kanunu'nun 363. maddesi uyarınca geçici olarak seçilmiştir. 16.11.2022 tarihinden sonra yapılan ilk genel kurul olan 14.03.2023 tarihli genel kurulda da Ali Kemal Küçükcan'ın yönetim kurulu üyeliği selefinin süresini tamamlamak üzere onaylanmıştır.

(***) VKŞ'nin yönetim kurulu üyesi Zehra Zeynep Gümrükçüoğlu'nun görevinin sona ermesi nedeniyle boşalan üyeliğe Önder Özakyıldız, yapılacak ilk genel kurul toplantısında onaya sunulmak üzere 07.09.2023 tarihli yönetim kurulu toplantısında Türk Ticaret Kanunu'nun 363. maddesi uyarınca geçici olarak seçilmiştir.

VKŞ'nin esas sözleşmesinin "Yönetim Kurulu Toplantı ve Nisap" başlıklı 15'inci maddesine göre, yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararların geçerli olabilmesi için toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğunun olumlu oyu şarttır.

GÖ. GY.

VKŞ'nin 31.10.2023 tarih ve 64 toplantı numaralı yönetim kurulu kararı ile İhraç için gerekli her türlü sözleşmelerin, eklerinin, bildirimlerinin ve sair belgelerin (ve bu belgelerdeki tahkim hükümlerin) imzalanmasına tüm yönetim kurulu üyelerinin oybirliği ile karar verilmiştir.

2.5. VKŞ'nin Yetkili Organ Kararı

Tebliğ'in *"Yurt İçinde İhraç Edilecek Kira Sertifikalarının İhraç Belgelerinin Onaylanması İçin Gerekli Belgeler"* başlıklı EK 1 Madde 3'e göre; *"VKŞ ve fon kullanıcılarının yetkili organlarınca ihraca ilişkin alınan kararın noter onaylı örneği"* yurt içinde kira sertifikası ihracı için SPK'ya iletilecek başvuru belgeleri arasında yer almaktadır.

Bu kapsamda, VKŞ'nin 31.10.2023 tarih ve 64 toplantı numaralı yönetim kurulu kararı uyarınca; İFM'nin Fon Kullanıcı olarak yer alacağı, VKŞ tarafından 2.000.000.000 TL'ye kadar nominal değerde, Türk Lirası cinsinden, farklı vadelerde eser sözleşmesine dayalı olarak yurt için tahsisli ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak üzere kira sertifikalarının ihraç edilmesine tüm yönetim kurulu üyelerinin oybirliği ile karar verilmiştir.

Söz konusu yönetim kurulu kararı, TTK'nin ilgili hükümleri, VKŞ'nin Esas Sözleşmesi ve Tebliğ'e uygun olarak alınmıştır.

E. İFM'NİN FON KULLANICISI OLARAK DEĞERLENDİRİLMESİ

1. Genel Olarak

Tebliğ madde 3/1(ç) hükmüne göre fon kullanıcıları; *"Sahipliğe ve yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında kaynak kuruluşları, alım-satıma dayalı kira sertifikası ihraçlarında varlık kiralama şirketinin vadeli olarak sattığı varlık veya hakkı alan kurucu niteliğini haiz şirketleri, ortaklığa dayalı kira sertifikası ihraçlarında girişimciyi ve ortak girişimin varlık kiralama şirketi dışındaki ortaklarını, eser sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında meydana getirilecek eseri satın alan kişiyi veya yükleniciyi"* ifade etmektedir.

İhraçlar, Tebliğ'in 9'uncu maddesinde öngörülmüş olan eser sözleşmesine dayalı olarak gerçekleştirilecektir.

Bu nedenle, İFM'nin eser sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında Fon Kullanıcısı olup olamayacağı değerlendirilmelidir.

Tebliğ Madde 3/1(ç) hükmüne göre, eser sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında fon kullanıcısı "meydana getirilecek eseri satın alan kişiyi veya yükleniciyi" ifade etmektedir. Tebliğ madde 3/1(r) hükmüne göre ise yüklenici *"11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Borçlar Kanununda eser sözleşmesine konu eseri meydana getirmekle mükellef olan sermaye şirketini veya tacir niteliğini haiz gerçek veya tüzel kişilerin bir araya gelerek ve malvarlıklarını birleştirmek suretiyle sözleşmeye istinaden oluşturdukları adi ortaklığı"* ifade etmektedir.

Sermaye şirketlerinin tanımı ve hangi şirketlerin sermaye şirketi olarak kabul edileceği Türk Ticaret Kanunu'nda düzenlenmiş olup; Türk Ticaret Kanunu'nun 124'üncü maddesi uyarınca, ilgili kanunda düzenlenen kollektif ile komandit şirket şahıs; anonim, limited ve sermayesi paylara bölünmüş komandit şirket sermaye şirketi sayılmaktadır. İFM, Türk Ticaret Kanunu'nda öngörülen şartlar gerçekleştirilerek kurulmuş bir anonim şirket niteliğini haiz olup, eser sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihracında Fon Kullanıcısı olarak yer almasında hukuken bir engel bulunmamaktadır.

2. Fon Kullanıcısı'nın Esas Sözleşmesi

2.1. Kuruluş

Fon Kullanıcısı, 21.05.2020 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilerek kurulmuş bir anonim şirkettir. İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne 245419-5 ticaret sicil numarası ile kayıtlıdır.

AÖ. AY.

2.2. Sermaye ve Ortaklık Yapısı Bilgileri

Fon Kullanıcısı'nın çıkarılmış sermayesi 211.750.000 TL olup, beheri 1,00 TL değerindeki 211.750.000 adet tamamı nama yazılı paya bölünmüş olup; Fon Kullanıcısı'nın çıkarılmış sermayesinin tamamı işbu Rapor tarihi itibarıyla muvazaadan ari şekilde ödenmiştir.

Fon Kullanıcısı'nın pay defteri uyarınca güncel ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Pay Sahibi	Payın İtibari Değeri (TL)	Hissedarlık Yüzdesi (%)	Pay Adedi	Toplam Pay Değeri (TL)
Türkiye Varlık Fonu	1,00	100	211.750.000	211.750.000
TOPLAM		**100**	**211.750.000**	**211.750.000**

2.3. Yönetim Kurulu, Temsil ve İlzam

İFM'nin esas sözleşmesinin "Yönetim Kurulu ve Süresi" başlıklı 9'uncu maddesine göre, şirketin işleri ve idaresi genel kurul tarafından Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde seçilecek en az 3 üyeden oluşan bir yönetim kurulu tarafından yürütülür. Yönetim kurulu süresi 1-3 yıl arasıdır.

İFM'nin güncel yönetim kurulu aşağıdaki kişi/kişilerden oluşmaktadır:

Yönetim Kurulu Üyeleri			
Adı – Soyadı	**Görevi / Unvanı**	**Seçildiği GK Tarihi**	**Görev Süresi**
Salim Arda Ermut	Yönetim Kurulu Üyesi	20.04.2022	20.04.2025 tarihine kadar
Aziz Murat Uluğ	Yönetim Kurulu Üyesi	20.04.2022	20.04.2025 tarihine kadar
Mahmut Kayacık	Yönetim Kurulu Üyesi	20.04.2022	20.04.2025 tarihine kadar
Ahmet İhsan Erdem	Yönetim Kurulu Üyesi	11.11.2022	20.04.2025 tarihine kadar

İFM'nin esas sözleşmesinin "Şirketin İdaresi ve Temsili" başlıklı 11'inci maddesine göre, şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve yapılacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi için bunların şirketin ünvanı altına konmuş ve şirketi temsil ve ilzama yetkili en az iki kişinin imzasını taşıması gereklidir. Şirketin yönetimi ve dışarıya karşı temsili yönetim kuruluna aittir.

Fon Kullanıcısı'nın 13.10.2023 tarih ve 2023/9 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile; karara konu eser sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihracı süresince gerekli olan konularda ilgili kurum, kuruluş, gerçek ve tüzel kişiler ile tüm görüşmeleri yürütmek üzere Metin Çavuşoğlu'nun ve ayrıca, ilgili ihraç işlemleri süresince resmi kurum ve kuruluşlara yapılacak olan her türlü başvuru, taahhüt, yazışma ve benzeri belge ve bilgileri tanzime ve imzalamaya, dilediği bedelle sözleşmeleri imzalamaya Ahmet İhsan Erdem ile Metin Çavuşoğlu'nun yetkilendirilmesine tüm yönetim kurulu üyelerinin oybirliği ile karar verilmiştir.

2.4. Fon Kullanıcısı'nın Yetkili Organ Kararı

Fon Kullanıcısı'nın yönetim kurulu tarafından 13.10.2023 tarih ve 2023/9 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile, İFM'nin Fon Kullanıcısı ve Yüklenici ve eseri satın alan olarak yer alacağı, VKŞ tarafından 2.000.000.000 TL'ye kadar nominal değerde Türk Lirası cinsinden, farklı vadelerde, Tebliğ hükümleri tahtında eser sözleşmesine dayalı olarak yurt için tahsisli ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak üzere kira sertifikalarının ihraç edilmesine tüm yönetim kurulu üyelerinin oybirliği ile karar verilmiştir.

G.Ö. A.Y.

F. İŞLEM SÖZLEŞMELERİ

İhraççı tarafından ihraç edilecek kira sertifikaları, Tebliğ'in 4. ve 9. maddelerinde düzenlenen "Eser Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası" türünde olacaktır. Bu kapsamda imzalanması öngörülen sözleşme setine ilişkin olarak taslak metinleri incelenen sözleşmeler aşağıdaki şekildedir:

a. **Kira Sertifikası İhracı Temel Hüküm ve Koşullar:** VKŞ tarafından, İFM'nin Fon Kullanıcısı ve Yüklenici olarak yer alacağı, Tebliğ kapsamında, SPK tarafından onaylanması beklenen İhraç Belgesi ile verilmiş olan 2.000.000.000 TL'lik İhraç Tavanı ile sınırlı olarak, halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara satılmak üzere ihraç edilmesi hedeflenen Kira Sertifikasına ilişkin temel hüküm ve koşulların belirlenmesine ilişkindir. Fon Kullanıcısı ve VKŞ, eser sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihracı çerçevesinde gerçekleştirilecek her İhraç öncesinde, ihraç türüne ve yapısına bağlı olarak bu sözleşme ekinde yer alan İhraca İlişkin Sözleşmeler'den gerekli olanları akdederler.

   İlaveten, işbu sözleşmenin "Sertifika Hüküm ve Şartları" başlıklı 5'inci maddesi, İFM'nin Fon Kullanıcısı ve Yüklenici olarak yer alacağı, VKŞ tarafından ihraç edilecek Kira Sertifikaların halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara satışında Kira Sertifikalarının hüküm ve şartlarının belirlenmesine ilişkindir.

b. **Vekalet Sözleşmesi:** Eser sözleşmesine dayalı kira sertifikalarının ihracına ilişkin VKŞ'nin, Varlık Portföyü'nü oluşturacak taşınmazların İslami Finans Prensipleri çerçevesinde satışı, kiralanması, işletilmesi, idaresi ve ilgili diğer konularda Fon Kullanıcısını vekil olarak tayin etmesi ve Fon Kullanıcısı ile VKŞ'nin bu vekalet ilişkisi tahtında karşılıklı hak ve yükümlülüklerin belirlenmesine ilişkindir.

c. **Eser Sözleşmesi:** Kira Sertifikası İhracı Temel Hüküm ve Koşulları kapsamında Tebliğ'in 4. ve 9. maddesi hükümleri çerçevesinde eser sözleşmesine dayalı ihraç edilecek Kira Sertifikalarına dayanak oluşturan Varlık Portföyü'nü oluşturacak eserin inşaatının tamamlanmasına ve eser ile diğer ilgili konulardaki hak ve yükümlülüklerin belirlenmesine ilişkindir. İşbu sözleşme kapsamında eser, Kira Sertifikası İhracı Temel Hüküm ve Koşulları'n EK-1'inde (*Varlık Portföyündeki Taşınmazlar*) yer alan, bina ve bağımsız bölümlerin her birini ifade etmektedir. Buna göre; VKŞ, İhraca İlişkin Sözleşmeler çerçevesinde Tebliğ'in 9. maddesi uyarınca kendi adına ve kira sertifikası sahipleri hesabına iş sahibi sıfatıyla eserin tamamlanmasını talep etmiş, İFM de yüklenici sıfatıyla eseri tamamlamayı kabul etmiştir.

   İFM'nin Fon Kullanıcısı ve Yüklenici olarak yer alacağı, VKŞ tarafından halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara satılmak üzere ihraç edilmesi hedeflenen eser sözleşmesine dayalı Kira Sertifikasına ilişkin imzalanması öngörülen yukarıdaki sözleşmelere ek olarak, Türkiye Varlık Fonu tarafından VKŞ'ye hitaben düzenlenen Satın Alma Garantisi Taahhüdü bulunmaktadır. İşbu taahhütname ile birlikte Türkiye Varlık Fonu, anılan taahhütnamede yer alan şartlar dahilinde, hedeflenen eser sözleşmesine dayalı Kira Sertifikalarına dayanak oluşturan Varlık Portföyü'nde yer alan taşınmazların VKŞ'den satın alınacağını taahhüt etmektedir.

G. RAPORA KONU OLAN İHRACIN YAPISI

Rapor'a konu olan sertifikalar, Tebliğ'in 9. maddesi tahtında düzenlenmiş olan Eser Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikaları türünde ve halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara satılmak üzere ihraç edilecektir. Kira sertifikalarının ihraç yapısını gösteren tablo Ek-1'de sunulmaktadır. Rapora konu olan ihracın yapısı özetle şu şekildedir:

1. VKŞ, ihraççı kuruluş olarak ve İhraca İlişkin Sözleşmeler ile Tebliğ'in 9'uncu maddesi uyarınca iş sahibi sıfatıyla, Sukuk ihracını gerçekleştirir.
2. VKŞ, ihraçtan elde edeceği İhraç Tutarını Sukuk yatırımcılarından tahsil eder.
3. VKŞ, tahsil ettiği İhraç Tutarını, Fon Kullanıcısı ile VKŞ arasında imzalanması öngörülen Eser Sözleşmesine konu eserin ilgili sözleşme içerisinde belirtilen şartlar dahilinde tamamlanması için İslâmi Finans ilke ve esaslarına uygun yöntemlerle yönetmek ve değerlendirmek üzere vekil tayin etmiş olduğu ve bu işlemde Fon Kullanıcısı ve Yüklenicisi olarak yer alan İFM'ye aktarır. Aktarılan İhraç Tutarı ile birlikte, İhraca İlişkin Sözleşmeler ve Tebliğ'in 9'uncu maddesi çerçevesinde belirlenen Varlık Portföyü'nde yer alan taşınmazlar inançlı mülkiyet esasları kapsamında VKŞ'ye devredilmiş olacaktır. Aktarılan İhraç Tutarı, Sukuk Yatırımcılarının Fon

G.Ö. A.Y.

Kullanıcısı'nın İslâmi Finans ilke ve esaslarına uygun olarak gerçekleştireceği, Kira Sertifikası ihracının dayanak varlığını teşkil eden Varlık Portföyü'nü oluşturacak eserin inşaatının tamamlanmasında kullanılacak ve söz konusu bu Varlık Portföyü'nün müşterilere satılmak suretiyle elde edilecek gelirler üzerinde, sahip oldukları Sukuk Payları oranında belirli bir getiri elde etme haklarını temsil edecektir.

4. Fon Kullanıcısı, Sertifika Sahipleri'ne ödenmek üzere, Varlık Portföyü'nde yer alan taşınmazları satmak veya kiraya vermek suretiyle elde edeceği getiriler ile VKŞ'ye dönemsel getiri ödemesi yapar.
5. VKŞ, Fon Kullanıcısı tarafından kendisine aktarılan dönemsel getiri tutarını, payları oranında Kira Sertifikası Sahipleri'ne aktarır.
6. Fon Kullanıcısı, işlem vadesinde (itfa) Sertifika Sahipleri'ne ödenmek üzere, ihraç tutarı ve vade sonu getiri ödemesi yapar.
7. VKŞ, Fon Kullanıcısı tarafından işlem vadesinde (itfa) Sukuk yatırımcılarına ödenmek üzere kendisine aktarılan ihraç tutarı ve vade sonu getiri tutarını, payları oranında Sertifika Sahipleri'ne aktarır. Türkiye Varlık Fonu, VKŞ'ye hitaben düzenlendiği Satın Alım Garantisi Taahhüdü ile birlikte, Varlık Portföyü'nde yer alan taşınmazların en geç itfa tarihine kadar satılmaması halinde satışa konu olmayan taşınmazları İFM ile VKŞ arasında belirlenen bedel üzerinden VKŞ'den satın almayı taahhüt etmektedir.
8. Bütün bu süreçte Kira Sertifikalarına ilişkin olarak İFM tarafından VKŞ'ye ya da Sertifika Sahiplerine anapara ve getiri garantisi verilmemektedir.

H. KİRA SERTİFİKASINA İLİŞKİN RİSK FAKTÖRLERİ VE SERTİFİKA SAHİPLERİNİ KORUYAN HÜKÜMLER

Rapor'un "Rapora Konu olan İhracın Yapısı" başlıklı (G) Bölümü kapsamında özetlenen, VKŞ tarafından, İFM'nin Fon Kullanıcısı olarak yer alacağı eser sözleşmesine dayalı Kira Sertifikası (Sukuk) ihracına ilişkin yaşanması muhtemel riskler ile bu risklere yönelik olarak, İhraca İlişkin Sözleşmeler ve Tebliğ kapsamında yer alan Sertifika Sahiplerini koruyucu düzenlemeler aşağıda belirtildiği şekildedir.

1. VKŞ ve Faaliyetlerine İlişkin Riskler ve Düzenlemeler

1.1. VKŞ, yalnızca kira sertifikası ihraç etmek amacıyla ve bu doğrultuda faaliyetlerde bulunmak üzere kurulmuştur.

VKŞ, Tebliğ ve sermaye piyasası mevzuatı ile ilgili sair mevzuat hükümleri uyarınca ve VKŞ'nin esas sözleşmesinde de belirtildiği üzere, yalnızca kira sertifikası ihraç etmek amacıyla ve bu doğrultuda faaliyetlerde bulunmak üzere kurulmuştur. VKŞ, Tebliğ ve sermaye piyasası mevzuatı uyarınca sahip olduğu varlık ve haklar üzerinde esas sözleşmesinde düzenlenen durumlar haricinde üçüncü kişiler lehine hiçbir ayni hak tesis edememekte ve bu varlık ile haklar üzerinde kira sertifikası sahiplerinin menfaatlerine aykırı bir şekilde tasarrufta bulunamamaktadır. VKŞ'nin sahip olduğu varlık ve haklar, Tebliğ ile VKŞ'nin esas sözleşmesinde düzenlendiği üzere VKŞ'in yönetiminin ve denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi halinde dahi teminat amacı dışında tasarruf edilememekte, rehnedilememekte veya teminat gösterilememektedir.

Bu doğrultuda, VKŞ'nin herhangi bir nedenle iflası veya yönetim ve denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi gibi sair durumlarda dahi İhraç'a konu taşınmazlar iflas masasına dahil edilmeyecektir ve bunların paraya çevrilmesinden elde edilecek tutarlar öncelikle Sertifika Sahipleri'ne ödenecektir. Bu durum, Sertifika Sahipleri'nin elde edeceği ödemeler bakımından koruyucu niteliktedir.

1.2. Sertifika Sahiplerine yapılacak ödemelerin tam ve zamanında yerine getirilmeme riski mevcuttur.

Sertifika Sahiplerine yapılacak ödemeler, İhraca İlişkin Sözleşmeler'de de öngörüldüğü üzere, Fon Kullanıcısı tarafından VKŞ'ye yapılacak ödemelerin tam ve zamanında yapılmasına bağlıdır. Bu minvalde, Fon Kullanıcısı tarafından yapılan ödemelerin her ne sebep ile olursa olsun İhraca İlişkin Sözleşmeler'de düzenlenen şekilde yerine getirilmemesi halinde; VKŞ tarafından Sertifika Sahipleri'ne yapılacak ödemelerin de gereğince yerine getirilememe riski mevcuttur.

A.Ö. A.Y.

1.3. Fon Kullanıcısının temerrüde düşmesi halinde, Türkiye Varlık Fonu tarafından garanti taahhüdü kapsamındaki yükümlülüklerin yerine getirilmesi talep edilebilecektir.

İhraca İlişkin Sözleşmeler uyarınca, Fon Kullanıcısı'nın temerrüde düşmüş kabul edildiği durumlar kapsamında, Türkiye Varlık Fonu tarafından garanti taahhüdü kapsamındaki yükümlülüklerin yerine getirilmesi talep edilebilecektir. Herhangi bir sebep ile Türkiye Varlık Fonu'nun yükümlülüklerini yerine getirmemesi durumunda, alacakların tahsili amacıyla Varlık Portföyü'ndeki taşınmazlar VKŞ tarafından satılmaktadır.

Tapuda malik gözükmesi sebebi ile Fon Kullanıcısı, bu satış işlemlerine 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.

İlaveten, Fon Kullanıcısı'nın İhraca İlişkin Sözleşmeler kapsamında temerrüde düşmemesi durumunda dahi; Varlık Portföyü'nü oluşturan taşınmazların devrinden elde edilen gelirin, Kira Sertifikalarının tümünün itfasını ve kalan kira ödemelerini karşılayacak düzeyde olmama riski mevcuttur. Eksik kalan ödemeler VKŞ ya da Fon Kullanıcısı tarafından tamamlanacaksa da; bu durum sonucunda, Sertifika Sahipleri'nin anapara ve dönemsel ödemelerini tam olarak ve zamanında elde edememeleri riski mevcuttur. İhraç yapısı kapsamında TVF'nin ayrıca VKŞ'ye hitaben düzenlenen bir Satın Alma Garantisi Taahhüdü'nün bulunması, ilgili riskin yaşanması ihtimalini düşürmektedir.

1.4. Fon Kullanıcısı, İhraca İlişkin Sözleşmelerde düzenlenen yükümlülüklerini yerine getirmemesi halinde, VKŞ'nin maruz kalacağı zararları kusuru ölçüsünde tazmin edecektir.

İhraca İlişkin Sözleşmeler kapsamında, İFM tarafından; ilgili sözleşmelerin, Tebliğ ve ilgili sair mevzuat hükümlerinin ihlal edilmesi ve bu ihlal neticesinde tarafların yükümlülüklerini yerine getirememesi sebebiyle VKŞ ve VKŞ'nin yönetim kurulu üyelerine karşı başlatılacak dava ve takiplere ilişkin gerekli bilgi ve belgeyi temin etmeye, yargılama giderleri ve makul avukatlık ücreti dahil olmak üzere harcamaları karşılamaya ve mahkeme veya takiplerin sonuçlanması nedeniyle VKŞ'nin maruz kalacağı zararları kusuru ölçüsünde tazmin etmeye yönelik İFM'nin taahhüdü bulunmaktadır.

2. Kira Sertifikasına İlişkin Riskler ve Düzenlemeler

2.1. Sertifika Sahiplerinin, İhraç'a konu Varlık Portföyü haricinde VKŞ veya Fon Kullanıcısı'nın malvarlıkları üzerinde doğrudan herhangi bir hakkı bulunmamaktadır.

Sertifika Sahiplerine yapılacak ödemeler; Varlık Portföyü'nden elde edilen dönemsel gelirler ile Varlık Portföyü'nün satışından elde edilecek gelirlerden oluşmaktadır. Bu doğrultuda, İhraç edilecek Kira Sertifikaları bakımından Fon Kullanıcısına yapılacak rücu olanağı ancak Varlık Portföyü ile sınırlıdır. İlaveten Sertifika Sahipleri, Varlık Portföyü dışında, VKŞ'nin diğer varlıkları üzerinde hak ve talepte bulunamayacaktır. Bu husus Kira Sertifikası İhracı Temel Hüküm ve Koşulları içerisinde aşağıdaki şekilde düzenlenmektedir.

> *"...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."*

Bu doğrultuda, Sertifika Sahiplerinin, İhraç'a konu Varlık Portföyü haricinde VKŞ veya Fon Kullanıcısı'nın malvarlıkları üzerinde doğrudan herhangi bir hakkı bulunmamaktadır. Varlık Portföyü'nün paraya çevrilmesinden elde edilecek gelirlerin Sertifika Sahipleri'ne yapılması öngörülen ödemeleri karşılamama riski mevcuttur. İhraç Tutarı'nın, Tebliğ'in 9. ve 11. maddeleri çerçevesinde hazırlanan değerleme raporunda tespit edilen gerçeğe uygun değerin %90'ını aşamayacağı hükmü, anılan riskin yaşanma ihtimalini düşürmektedir.

İlaveten, İhraca İlişkin Sözleşmeler uyarınca Fon Kullanıcısı'nın Varlık Portföyü'nü üçüncü kişilere kiraladığı ya da sattığı halde ilgili işlemlerden kaynaklanan satış ve/veya kira bedellerini ödemede temerrüde düşmesi durumunda ya da İhraca İlişkin Sözleşmelerde düzenlenen koşullara uygun bir

20. 24.

şekilde ikame yapmaması durumunda VKŞ, alacakların tahsili amacıyla Fon Kullanıcısı aleyhine hukuki yollara başvurabilecektir. Bu durumda ise Fon Kullanıcısı, anılan borçlara ilişkin olarak tüm malvarlığı ile sorumlu olacaktır.

2.2. Fon Kullanıcısının yükümlülüklerini yerine getirmesinde temerrüde düşmesi durumunda ileri sürülebilecek hakların icrası uzun sürebilir ve maliyetli olabilir.

Sertifika Sahipleri'ne yapılacak ödemeler, İhraca İlişkin Sözleşmeler'de de öngörüldüğü üzere, Fon Kullanıcısı tarafından VKŞ'ye yapılacak ödemelerin tam ve zamanında yapılmasına bağlıdır. Fon Kullanıcısı ilgili ödemeleri gerektiği gibi ifa etmez ise İhraca İlişkin Sözleşmeler tahtında düzenlenen yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak Fon Kullanıcısı aleyhine dava açılması veya icra takibi başlatılması mümkündür. Bu durum, Sertifika Sahipleri bakımından ilave bir masraf oluşturmakta olup ayrıca başlatılacak davaya ve/veya icra takibine ilişkin süreç uzun sürebilecektir.

Bu hususa ilişkin olarak Sertifika Sahiplerinin korunmasına yönelik olarak Kira Sertifikası İhracı Temel Hüküm ve Koşulları içerisinde aşağıdaki hüküm yer almaktadır.

> *"...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."*

2.3. Varlık Portföyü'nde bulunan taşınmazların herhangi bir sebep ile hasara uğrama riski mevcuttur.

Varlık Portföyü'nde bulunan taşınmazların herhangi bir sebep ile hasara uğraması halinde, maddi zararın doğma riski mevcuttur. İhraca İlişkin Sözleşmeler kapsamında Fon Kullanıcısı, ilgili taşınmazların kendi kastı, kusuru, ihmali, sözleşmeye ve mevzuata aykırılığından dolayı hasar görmesi veya zayi olması durumunda, bu durumlardan kusuru ölçüsünde sorumlu olacağını kabul etmektedir. İhraca İlişkin Sözleşmeler ayrıca, anılan taşınmazların bakım ve onarımlarını yaptıracağına ve sözleşme konusu işin, işçilerin ve işyerinin gerekli tüm sigortalarını yaptırılacağına ilişkin Fon Kullanıcısının taahhüdünü de içermektedir. Bu doğrultuda VKŞ, ilgili sözleşmeler dahilinde Fon Kullanıcısına sigorta poliçesine müracaat ile olası zararların giderilmesini temin edebilecektir.

2.4. Varlık Portföyü'ne konu taşınmazlara ilişkin olarak herhangi bir ihtiyati haciz, haciz, ihtiyati tedbir, tedbir, el koyma, kamulaştırma, kamulaştırmasız el atma ve sair işlemler tesis edilememektedir.

Fon Kullanıcısı, İhraç'ın vadesi süresince Varlık Portföyü'nde yer alan taşınmazlar hakkında herhangi bir ihtiyati haciz, haciz, ihtiyati tedbir, tedbir, el koyma, kamulaştırma, kamulaştırmasız 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 üçüncü kişilere derhal bildirmeyi ve kontrolü veya iradesi dahilinde olması durumunda, bu işlemlerin yapılmasını engellemeyi taahhüt etmiştir. Fon Kullanıcısı bu işlemlere konu taşınmazları, Tebliğ uyarınca, İhraca İlişkin Sözleşmeler kapsamında belirlenen amacı dışında tasarruf edemeyeceğini, rehnedemeyeceğini ve teminat gösteremeyeceğini kabul etmektedir. Bu durum, Sertifika Sahipleri bakımından koruyucu niteliktedir.

2.5. VKŞ'ye sunulan hizmetler kapsamında üçüncü kişiler bakımından doğması muhtemel zararlardan Fon Kullanıcısı sorumludur.

İhraca İlişkin Sözleşmelerde Fon Kullanıcısı, VKŞ'ye sunacağı hizmetlerinin ifası sırasında kendisinin, çalışanlarının, yardımcı kişilerinin ya da hizmet aldığı kişi ya da kurumların, üçüncü kişilere verdikleri zararlardan sorumlu olduğunu da kabul etmektedir.

A.Ö. A.Y.

2.6. Fon Kullanıcısı, Varlık Portföyü'nde yer alan taşınmazların İslami Finans Prensipleri'ne uygun yöntemlerde işletilemeyeceğinin ortaya çıkması halinde ilgili taşınmazları aynı değer ve niteliklerde ve İslami Finans Prensipleri açısından uygun başka taşınmazlarla değiştirebilmektedir.

İhraca İlişkin Sözleşmeler uyarınca, İhraç'ın vadesi süresince Varlık Portföyü'nde yer alan 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 durumlarında Fon kullanıcısı, ilgili taşınmazları aynı değer ve niteliklerde ve İslami Finans Prensipleri açısından uygun başka taşınmazlarla değiştirebilecektir.

3. Fon Kullanıcısı ve Faaliyetlerine İlişkin Riskler ve Düzenlemeler

Fon Kullanıcısının 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 kaldırabilecektir.

Yukarıda belirtilen durumlar, Fon Kullanıcısının, İhraca İlişkin Sözleşmeler kapsamında düzenlenen yükümlülüklerini ifa etmesine engel olursa VKŞ, Türkiye Varlık Fonu'ndan Satın Alma Garantisi Taahhüdü kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmesini talep edebilecektir. Türkiye Varlık Fonu'nun edimlerini yerine getirmesi ile birlikte tahsil edilecek para Sertifika Sahiplerine ödenecektir.

Türkiye Varlık Fonu'nun edimlerini yerine getirmemesi halinde ise VKŞ, İhraca İlişkin Sözleşmeler ile Tebliğ hükümleri kapsamında Varlık Portföyü'nde yer alan taşınmazları satılarak paraya çevrilebilecektir. Lakin, satış işlemi, esere dayalı Kira Sertifikası ihracı gereği inançlı mülkiyet esasları kapsamında uzun sürebilecek ve ilave masrafa sebep olabilecektir. Yalnız, Türkiye Varlık Fonu'nun Fon Kullanıcısının sermayesindeki tek pay sahibi olması, anılan riskin yaşanma ihtimalini düşürmektedir.

İ. SONUÇ

İşbu Rapor, Fon Kullanıcı ve VKŞ tarafından hazırlanan ve tarafımıza sunulan bilgi ve belgelere dayanılarak hazırlanmış olup 01/11/2023 tarihi itibarıyla mevcut durumu yansıtmaktadır.

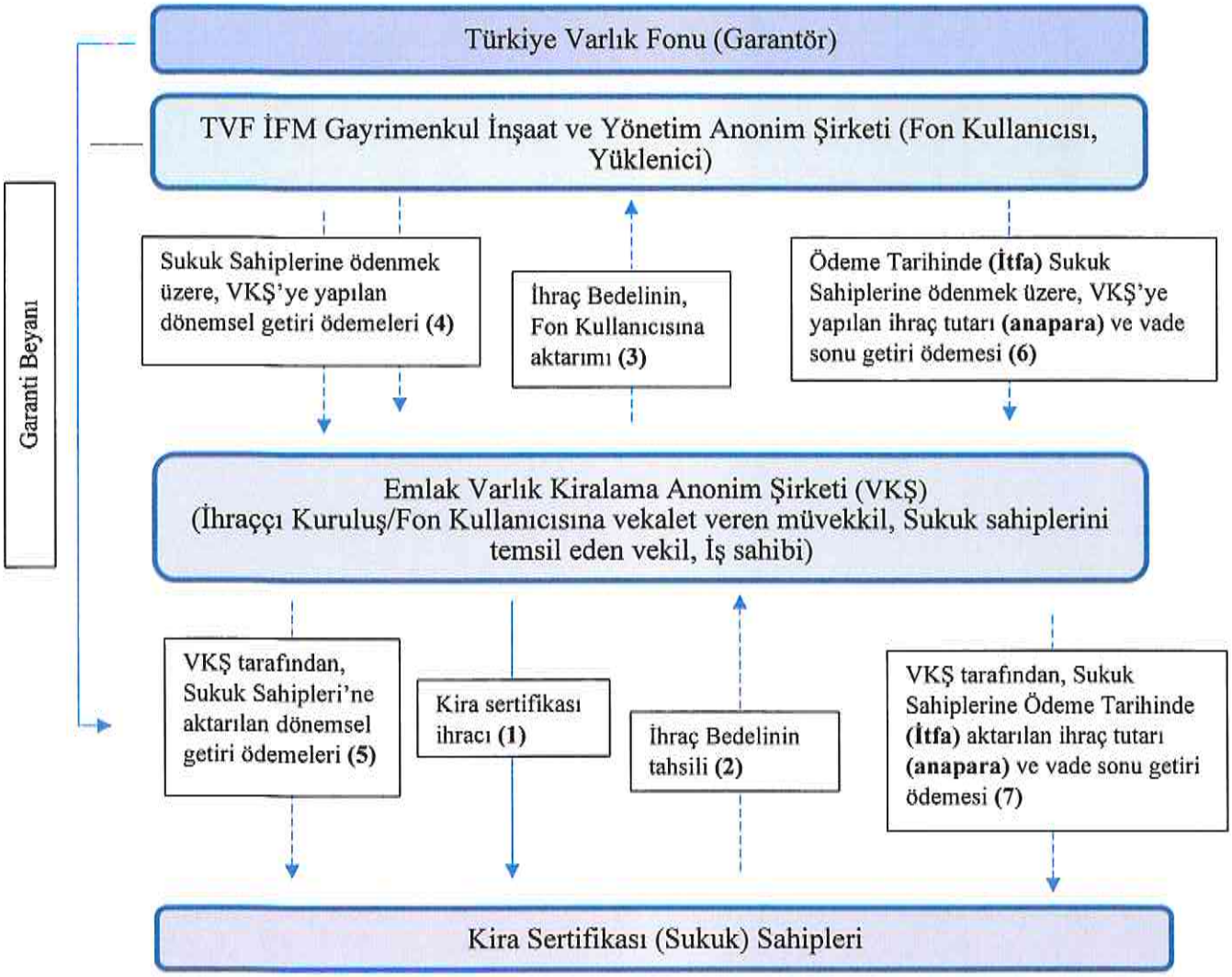
Bu Rapor kapsamında sonuç olarak;

1. VKŞ'nin kira sertifikası ihracı için Tebliğ'de öngörülen gerekli izin ve onaylar alınarak kurulmuş bir şirket olduğu, VKŞ yönetim kurulunun kira sertifikası ihracına ilişkin gerekli kararı aldığı ve ilgili sözleşmeleri akdetmeye yetkili olduğu;
2. Fon Kullanıcısı'nın Türk Ticaret Kanunu'nda öngörülen şartlar gerçekleştirilerek kurulmuş bir şirket olduğu, Türk Ticaret Kanunu, SPKn ve ilgili sair mevzuat hükümleri uyarınca Fon Kullanıcısı'nın kira sertifikası ihraç etmesinde herhangi bir engel bulunmadığı ve Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye Piyasası Aracı İhracı" başlıklı 4'üncü maddesi uyarınca Fon Kullanıcısı'nın Yönetim Kurulu Kararı ile kira sertifikası ihraç edilebileceğinin düzenlendiği, Yönetim Kurulu'nun kira sertifikası ihracına ilişkin gerekli kararı aldığı ve ilgili sözleşmeleri akdetme ve uygulama hususunda gereken yetkiyi haiz olduğu;
3. SPK tarafından kabul edildiği takdirde kira sertifikalarının ihraç edilmesinde **HUKUKİ BİR SAKINCA OLMADIĞI** tespit edilmiştir.

Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı

Av. Ömer Gökhan Özmen **Av. Güneş Yalçın**

EK- 1: KİRA SERTİFİKALARININ İHRAÇ YAPISI



EK-2: RAPORDA İMZASI BULUNAN HUKUKÇULARA İLİŞKİN BİLGİ VE BELGELER

Güneş Yalçın: Galatasaray Lisesi'nden 2002 yılında, İstanbul Bilgi Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden ise 2007 yılında mezun olmuştur. 2008'den bu yana 36563 Baro Sicil Numarası ile İstanbul Barosu'na kayıtlıdır. Güneş Yalçın, ağırlıklı olarak yapılandırılmış finansman, banka ve finans hukuku, sermaye piyasaları, seküritizasyon, proje finansmanı ve kredi işlemlerinde hukuki danışmanlık vermektedir. Türkiye'deki ilk teminatlı menkul kıymet programının, ilk orta vadeli borçlanma aracı programının ve ilk ipotek teminatlı menkul kıymet programlarının kurulması da dahil olmak üzere uluslararası ve yerel ve finansal kuruluşların yapılandırılmış fonlama ve seküritizasyon işlemlerini hukuki danışman olarak yürütmüştür. Bu işlemlere ilişkin farklı hukuki konularda birçok uluslararası ve yerel bankanın, uluslararası finansal kuruluşunun ve çok uluslu şirketlerin danışmanlığını yapmıştır.

Güneş Yalçın, Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın kurucu ortağıdır. Öncesinde Türkiye'nin önde gelen banka ve finans hukuku bürolarından Yazıcı Legal'de ve Akol Hukuk Bürosu'nda sırasıyla; 2012 ile 2019 yılları ve 2019 ile 2022 yılları arasında ortak avukat olarak görev almıştır. Öncesinde de yine üst düzey banka ve finans hukuku bürolarından biri olan Verdi&Yazıcı'da 2007 ile 2012 yılları arasında çalışmıştır.

Ömer Gökhan Özmen: Bilkent Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden ise 2007 yılında mezun olmuştur. 2008'den bu yana 36684 Baro Sicil Numarası ile İstanbul Barosu'na kayıtlıdır. 2018 yılında Bilgi Üniversitesi'nde Ekonomi Hukuku Yüksek Lisansı'nı tamamlamıştır. Ömer Gökhan Özmen, ağırlıklı olarak yapılandırılmış finansman, banka ve finans hukuku, sermaye piyasaları, sınır ötesi birleşme ve devralmalar, proje finansmanı konularında hukuki danışmanlık vermektedir. Yabancı ve yerli bankalar dahil olmak üzere çok sayıda uluslararası finans kuruluşunun danışmanlığını yürütmüştür. Çok uluslu şirketlerin yer aldığı kompleks birleşme ve devralma projelerinde kayda değer tecrübesi bulunmaktadır. Bunların yanında sermaye piyasasında, ilk ve ikincil halka arzlarda çok uzun süreden beri danışmanlık yapmaktadır. Aynı zamanda, söz konuşu şirketlerin olağan işleriyle ilgili her türlü kurumsal ve ticari bakımdan danışmanlık gerçekleştirmektedir.

Gökhan Özmen, Özmen Yalçın Avukatlık Ortaklığı'nın kurucu ortağıdır. Öncesinde Türkiye'nin önde gelen banka ve finans hukuku bürolarından Yazıcı Legal'de ve Akol Hukuk Bürosu'nda sırasıyla; 2014 ile 2019 yılları ve 2019 ile 2022 yılları arasında ortak avukat olarak görev almıştır. Öncesinde de yine üst düzey banka ve finans hukuku bürolarından biri olan Birsel'de 2007 ile 2014 yılları arasında çalışmıştır.

EK-3: RAPORDA İMZASI BULUNAN HUKUÇULARIN GÖREV ALDIĞI KİRA SERTİFİKASI İHRAÇLARI

Aşağıda belirtilen 2021, 2022 ve 2023 yıllarında gerçekleştirilen kira sertifikası ihraçları ile sınırlı olmamak üzere işbu Rapor'da imzası bulunan hukukçular, sermaye piyasasında arz edilen birçok kira sertifikası ihracı işleminde de görev almıştır.

İhraççı	Sermaye Piyasası Aracı Türü	Nominal İhraç Tavanı	Satış Türü	Fon Kullanıcısı
ZKB Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetime Dayalı Kira Sertifikası	200.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcıya Satış	Arzum Elektrikli Ev Aletleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.
ZKB Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetime Dayalı Kira Sertifikası	400.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcıya Satış	Balsu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.
ZKB Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetime Dayalı Kira Sertifikası	250.000.000 TL	Nitelikli Yatırımcıya Satış	Fasdat Gıda Dağıtım Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Kalkınma Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Sürdürülebilir Kira Sertifikası	100.000.000 TL	Nitelikli Yatırımcıya Satış	Biotrend Çevre ve Enerji Yatırımları A.Ş.
Kalkınma Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetime Dayalı Kira Sertifikası	500.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcıya Satış	Tarım Kredi Yem Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Kalkınma Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetime Dayalı Kira Sertifikası	150.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcıya Satış	Tarkim Bitki Koruma Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Kalkınma Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetime Dayalı Kira Sertifikası	400.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcıya Satış	Tarfin Tarım A.Ş.
ZKB Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetime Dayalı Kira Sertifikası	1.000.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcıya Satış	T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi
Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetime Dayalı Kira Sertifikası	480.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcıya Satış	Zorlu Enerji Elektrik Üretim A.Ş.
Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetime Dayalı Kira Sertifikası	150.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcıya Satış	Palmet Gaz Grubu A.Ş.

AÖ. AY.