

**1 OCAK– 31 MART 2015 DÖNEMİNE AİT
AKTİF BANK SUKUK VARLIK KİRALAMA A.Ş.**

**İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ PROJESİ KAPSAMINDA TRDABVK91516 ISIN KODLU ve
12.09.2014 TARİHLİ KİRA SERTİFİKASI İHRACI İLE İLGİLİ YATIRIMCI RAPORU**

6 Nisan 2015, İstanbul

Aktif Bank Sukuk Varlık Kiralama A.Ş. Yatırımcılarına

1. GENEL BİLGİLER

- Kurucu: Aktif Yatırım Bankası A.Ş.
- Kaynak Kuruluş: İFM İstanbul Finans Merkezi İnşaat Taahhüt A.Ş.
- Saklayıcı Kuruluş: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
- Aracı Kuruluş: Aktif Yatırım Bankası A.Ş.
- İhraççı: Aktif Bank Sukuk Varlık Kiralama A.Ş. ("VKŞ")

2. İHRAÇ BİLGİLERİ

- İhraç Edilen Sermaye Piyasası Aracı: Kira Sertifikası
- Kira Sertifikasının Türü: Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası
- Piyasa: Borsa İstanbul A.Ş.
- İhraç Türü: Yurtiçi Halka Arz Edilmeksizin Nitelikli Yatırımcıya Satış

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 12.11.2013 tarih 37/1200 sayılı kararı ile onaylanan ihraç belgesi kapsamında, 12.09.2014 ve 15.09.2014 tarihlerinde toplam 100.000.000 TL nominal tutarında kira sertifikası, Borsa İstanbul A.Ş.'de Nitelikli Yatırımcıya İhraç Pazarı'nda satış yoluyla ihraç edilmiştir.

Kira Sertifikası İhraç Bilgileri

ISIN Kodu	Nominal Değer (TL)	İhraç Tarihi	Vade Tarihi	Beklenen Getiri Oranı(%)	Kupon Ödeme Sıklığı
TRDABVK91516	100.000.000	12.09.2014	11.09.2015	12,32	13 Mart 2015 ve 11 Eylül 2015 tarihlerinde kupon ödemeli

3. PROJE HAKKINDA BİLGİLER

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi ile ilgili olarak 24.04.2012 tarihinde imzalanan "İstanbul Ataşehir Finans Merkezi (İFM) Mutabakat ve Protokol Metni" hükümleri çerçevesinde geliştirilecek gayrimenkul projesi ile ilgili olarak, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Emlak Konut GYO") tarafından 18.10.2012 tarihinde açılan "İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Özel Proje ve Rekreasyon Alanı Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" ihalesi kapsamında Tapunun; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi 3328 ada 14 Parsel (eski F16), 3328 ada 1 Parsel (eski F3) ve 3328 ada 13 Parselinde (eski F15) kayıtlı toplam 115.497,01 m² yüzölçümündeki taşınmaz üzerinde inşaat, yapım ve bağımsız bölüm satışının Emlak Konut GYO ile gelir paylaşımı esasına dayalı olarak gerçekleştirileceği projenin (kısaca "Proje") ihalesini Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. ("Akdeniz İnşaat") kazanmış olup, Emlak Konut GYO ve Akdeniz İnşaat arasında 21.12.2012 tarihinde Proje Sözleşmesi imzalanmıştır.

Akdeniz İnşaat tarafından kazanılan Proje ile ilgili tüm hak ve yükümlülüklerin %99 oranındaki hissesi Emlak Konut GYO'nun onayından sonra özel amaçlı Proje Şirketi niteliğindeki İFM İstanbul Finans Merkezi İnşaat ve Taahhüt A.Ş.'ye ("Kaynak Kuruluş") devredilmiştir. Bu devre müteakip Kaynak Kuruluş ile Akdeniz İnşaat arasında projenin gerçekleştirilmesini teminen İFM İnşaat-Akdeniz İnşaat İş Ortaklığı ("İş Ortaklığı") kurulmuştur.

4. VARLIK PORTFÖYÜ

▪ İhraca Konu Varlık:

Emlak Konut GYO'nun temlikine izin verdiği ihraç tutarı ve bu tutara ilişkin hedef kar oranını aşmamak kaydıyla, tüm bağımsız bölümlerin satışından elde edilecek gelirler

- Tahmini Proje Brüt Satış Geliri: 2 milyar TL
- Toplam Satış Alanı: ~217.000 m²
- Projenin Alanı: Rezidanslar, ofisler, ticari birimler ve kongre merkezi

5. İHRAÇCI KURULUŞ HAKKINDA BİLGİLER

- İhraççı Kuruluş Adı: Aktif Bank Sukuk Varlık Kiralama A.Ş.
- Kuruluş Tarihi: 22.04.2013
- Kuruluş amacı: 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili Tebliği ve düzenlemeleri çerçevesinde "Kira Sertifikası" ihracı
- Ortaklık Yapısı: Aktif Yatırım Bankası A.Ş.: %99,998
Epost Elektronik Perakende Otomasyon Satış Ticaret A.Ş.: %0,001
E-Kent Teknoloji ve Ödeme Sistemleri San. ve Tic. A.Ş. : %0,001

▪ **Yönetim Kurulu Üyeleri:**

- E-Kent Teknoloji ve Ödeme Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Temsilen Mehmet Usta-Yönetim Kurulu Başkanı)
- Veysel Şahin (Yönetim Kurulu Başkan Vekili)
- Aktif Yatırım Bankası A.Ş. (Temsilen Ömer Ünveren - Yönetim Kurulu Üyesi)
- Epost Elektronik Perakende Otomasyon Satış Ticaret A.Ş. (Temsilen Mustafa Savaş Sepin-Yönetim Kurulu Üyesi)

6. KAYNAK KURULUŞ HAKKINDA BİLGİLER

- **Kaynak Kuruluş Adı:** İFM İstanbul Finans Merkezi İnşaat Taahhüt A.Ş.
- **Kuruluş Tarihi:** 25.01.2013
- **Ortaklık Yapısı:** Akdeniz İnşaat ve Eğitim A.Ş.: %95
Emlak Girişim Danışmanlığı A.Ş.: %5

7. İHRACA İLİŞKİN DERECELENDİRME NOTU HAKKINDA BİLGİLER

Derecelendirme Notu Veren Kuruluş: JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş.

Uzun Vadeli Ulusal Notu: AA-

Uzun Vadeli Uluslararası Yabancı Para Notu: BBB-

Kısa Vadeli Ulusal Notu: A-1+

Kısa Vadeli Uluslararası Yabancı Para Notu: A-3

8. PROJE DEĞERLEME RAPORU

Proje kapsamındaki 3 adet arsa için, EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. ("EVA") tarafından 25.03.2013 tarihli proje değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Söz konusu raporda, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde kısıtlayıcı veya sınırlayıcı herhangi bir takyidat bulunmadığı belirtilmektedir. EVA tarafından hazırlanan raporda, brüt 364.814 m²'lik inşaat alanının olduğu, bunun 216.959 m²'sinin satılabilir alan olduğu ve toplam projenin satış gelirinin 1.024.451.634 USD olarak projekte edildiği yer almaktadır. EVA'nın çalışmasında değerlendirme konusu parseller üzerinde ihale sözleşmesi kapsamında geliştirilmiş projenin net bugünkü değeri KDV hariç 403.288.389 USD olarak belirlenmiştir. EVA raporunda yer alan proje nakit akış tablosu aşağıda yer almaktadır.

Proje Nakit Akışı Tablosu						
Tarih	25.03.2013	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	Toplam
Gelirler						
3328 Ada 14 Parsel						
Ofis Satış Gelirleri (USD)	0	0	317.135.870	190.281.522	76.112.609	583.530.002
Rezidans Satış Gelirleri (USD)	0	0	40.936.320	49.123.584	29.474.150	119.534.054
Kongre Merkezi Satış Gelirleri (USD)	0	0	0	0	20.488.631	20.488.631
Ticari Alan Satış Gelirleri (USD)	0	0	0	0	178.367.139	178.367.139
3328 Ada 13 Parsel						
Ticari Alan Satış Gelirleri (USD)	0	0	0	0	20.743.202	20.743.202
3328 Ada 1 Parsel						
Ticari Alan Satış Gelirleri (USD)	0	0	0	0	101.788.606	101.788.606
Toplam Proje Satış Gelirleri (USD)	0	0	358.072.190	239.405.106	426.974.338	1.024.451.634
Toplam Özel Proje Alanı İnşaat Maliyetleri (USD)	0	-21.432.603	-64.297.809	-123.227.263	-73.544.448	-282.502.123
Toplam Altyapı ve Rekreasyon Alanı Maliyeti (USD)		-62.021.389	-38.763.368	-79.464.905	-13.567.179	-193.816.841
Net Nakit Akışları (USD)	0	-83.453.992	255.011.014	36.712.938	339.862.711	548.132.671
Değerleme Tablosu						
Risksiz Getiri Oranı	4,64%					
Risk Primi	5,36%					
İndirgeme Oranı	10%					
Net Bugünkü Değer (USD)	403.288.389					

9. RİSKLER VE RİSKLERDEN KORUNULMASINA YÖNELİK TEDBİRLER

- **Satışların zamanında veya beklenen ölçüde gerçekleşmemesi:**

Kaynak Kuruluş, VKŞ hesaplarının itfa bedelini (hedef kar oranı dahil) karşılayacak bedele ulaşmasını sağlayıncaya kadar, proje kapsamında satışa sunulan bağımsız bölümleri vade tarihindeki rayiç değerinden satın almayı taahhüt etmektedir.

- **Satış bedellerinden kaynaklanan hakediş tutarlarının VKŞ hesaplarına gelmeme riski:**

Emlak Konut GYO'dan alınan temlik doğrultusunda, proje kapsamındaki bağımsız bölümlerin satışından elde edilecek hakediş tutarlarının 120.000.000 TL'si (II. Kira Sertifikası ihracında verilmiş olan 110.000.000 TL tutarlı temliknameden sonra gelmek kaydıyla) doğrudan VKŞ hesaplarına gelecektir ve itfa tarihine kadar VKŞ hesaplarında kalacaktır.

- **Projenin gerçekleşmemesi riski:**

Kira sertifikası ihracı ile yatırımcılardan sağlanan fonların projeye yönelik olarak kullanılması Aktif Yatırım Bankası A.Ş.'nin gözetimi altındadır. Projenin herhangi bir sebeple gerçekleşmemesi durumunda, Emlak Konut GYO'dan İş Ortaklığı tarafından talep edilebilir hale gelen projeye yönelik yapılan harcama bedelleri, alınan temlikler çerçevesinde nominal ihraç tutarına kadar VKŞ hesaplarına aktarılacaktır.

10. İHRAÇCI KURULUŞ FİNANSAL BİLGİLER

Aktif Bank Sukuk Varlık Kiralama A.Ş.'nin bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2014 dönemine ilişkin özet finansal verileri aşağıda yer almaktadır.

	<u>31 Aralık 2014 (TL)</u>
Dönen Varlıklar:	107.659.322
Duran Varlıklar:	-
Toplam Varlıklar:	107.659.322
Özkaynaklar:	118.838
Ödenmiş Sermaye:	100.000
Dönem Karı:	6.161
İhraç Edilen Menkul Kıymetlere İlişkin Borçlar:	107.522.888

Saygılarımızla, 6 Nisan 2015
Aktif Bank Sukuk Varlık Kiralama A.Ş.


Ömer ÜNVEREN
Yönetim Kurulu Üyesi


Mehmet USTA
Yönetim Kurulu Başkanı