

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

İşbu İhraç Belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 16.04.2020 tarih ve 25/507 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Bu belge ile verilen ihraç tavanı kapsamında satılacak sermaye piyasası araçları onay tarihinden itibaren 1 yıl süre ile satılabilir. Ancak bu belgenin onaylanması, ihraççının veya bu belgeye konu sermaye piyasası araçlarının veya bunların fiyatlarının Kurul veya kamuya tekeffülü anlamına gelmez ve bu sermaye piyasası araçlarında yapılacak işlemlere ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca ihraç edilecek sermaye piyasası araçlarının fiyatı ihraççı tarafından belirlenmiş olup, fiyatın belirlenmesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

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

İhraççı unvanı	: Aktif Bank Sukuk Varlık Kiralama A.Ş
İhraççının iletişim adresi ve internet sitesi	: Büyükdere Caddesi No:163 34394 Zincirlikuyu Şişli / İstanbul www.aktifvks.com.tr
İhraççının ticaret sicili / Ticaret sicil numarası	: İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü / 865203
İhraca ilişkin yetkili organ kararı / karar tarihi (Genel kurul kararı / Yönetim kurulu kararı)	: 26.03.2020 tarih ve 2020/4 sayılı Yönetim Kurulu Kararı
İhraç edilecek sermaye piyasası aracı (Sadece biri seçilecek)	: ☐ Borçlanma Aracı ☒ Kira Sertifikası ☐ Gayrimenkul Sertifikası ☐ VDMK ☐ IDMK ☐ VTMK ☐ ITMK ☐ Yatırım Kuruluşu Varanti/Sertifikası ☐ Diğer
İhraç türü (Yurt içi veya yurt dışından sadece biri seçilecek)	: ☒ Yurt içinde halka arz edilmeksizin satış ☐ Tahsisli satış ☒ Nitelikli yatırımcıya satış ☐ Yurt dışı satış
Bu belge kapsamında ihraç edilebilecek sermaye piyasası araçlarının ihraç tavanı	: 430.000.000,-TL
İhraççının finansal raporlarının yatırımcılara iletilme yöntemi	: Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve Şirket internet sitesinde ilan edilecektir.

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

**AKTİF BANK SUKUK VARLIK
KİRALAMA A.Ş.**
Büyükdere Cad. No: 163
Zincirlikuyu - Şişli - İSTANBUL
Müşteri Hizmetleri Web: www.aktifvks.com.tr
Yönetim Kurulu Üyesi



17 Nisan 2020

İstanbul, 07/04/2020

HUKUKİ DURUM DEĞERLENDİRME RAPORU

Bu Hukuki Durum Değerlendirme Raporu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 7/6/2013 tarihli ve 28670 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Kira Sertifikaları Tebliği'ne (**kısaca "Tebliğ"**) Ek-1 "Yurt İçinde İhraç Edilecek Kira Sertifikası İzahnamelerinin Veya İhraç Belgelerinin Onaylanması İçin Gerekli Belgeler" in 16. Maddesi uyarınca, GAP İNŞAAT YATIRIM VE DIŞ TİCARET A.Ş. ("**Kaynak Kuruluş**") ile AKTİF BANK SUKUK VARLIK KİRALAMA A.Ş. ("**VKŞ**") arasında imzalanmış olan GAYRİMENKUL FİNANSMANI AMACIYLA KİRA SERTİFİKASI İHRACINA İLİŞKİN SÖZLEŞME ("**Sözleşme**") tahtında, İstanbul İli Şişli İlçesi Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi 163 numarada bulunan ofis binasının ("**Gayrimenkul**"), kira sertifikası ihracı amacıyla Kaynak Kuruluş tarafından VKŞ'ne, İhraç Hasılatı karşılığında, İhraç Tarihi öncesinde tapuda devrine, Gayrimenkul'ün, İhraç Hasılatı'nın Kaynak Kuruluş'a ödendiği tarihten Kira Sertifikaları'nın Vade Tarihi'ne veya Erken İtfa Tarihi'ne kadar Kaynak Kuruluş tarafından VKŞ'den Sözleşme hükümleri çerçevesinde kiralanmasına ve Vade Tarihi'nde veya Erken İtfa Tarihi'nde yine Kaynak Kuruluş tarafından VKŞ'den, İhraç Hasılatı kadar bir bedel ("**Geri Alım Bedeli**") karşılığında geri alınmasına ilişkin işlemlerin hukuka aykırılık içerip içermediğine ilişkin olarak düzenlenmiştir.

Kaynak Kuruluş ve VKŞ' nin esas sözleşmesi, ticaret sicil kayıtları, Kaynak Kuruluş ve VKŞ' nin tabi olduğu mevzuat hükümleri ve Kaynak Kuruluş ile VKŞ arasında akdedilmiş olan Sözleşme incelenerek yapılan değerlendirme sonucunda işbu hukuki görüşümüz oluşturulmuştur.

I- a-(Kaynak Kuruluş) GAP İNŞAAT YATIRIM VE DIŞ TİCARET A.Ş., İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğünde 354832 sicil numarası ile kayıtlı olan faal bir anonim şirkettir.

b-(VKŞ) AKTİF BANK SUKUK VARLIK KİRALAMA A.Ş., İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğünde 8652013 sicil numarası ile kayıtlı olup, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğleri ve düzenlemeleri çerçevesinde münhasıran Kira Sertifikası ihraç etmek amacıyla anonim şirket şeklinde kurulmuş, faal bir varlık kiralama şirkettir.

II-Kaynak Kuruluş ile VKŞ arasındaki Sözleşme'nin,

Gayrimenkul'ün, kira sertifikası ihracı amacıyla Kaynak Kuruluş tarafından VKŞ'ye, İhraç Hasılatı karşılığında, İhraç Tarihi öncesinde tapuda devrine, Gayrimenkul'ün, İhraç Hasılatı'nın Kaynak Kuruluş'a ödendiği tarihten Kira Sertifikaları'nın Vade Tarihi'ne veya Erken İtfa Tarihi'ne kadar Kaynak Kuruluş tarafından VKŞ'den Sözleşme hükümleri



çerçevesinde kiralanmasına ve Vade Tarihi'nde veya Erken İtfa Tarihi'nde yine Kaynak Kuruluş tarafından VKŞ'den, Geri Alım Bedeli karşılığında geri alınmasına ilişkin olarak uygulama esasları ile tarafların hak ve yükümlülüklerinin belirlenmesi amacıyla akdedildiği anlaşılmaktadır.

III- Kaynak Kuruluş ile VKŞ arasında imzalanmış olan Sözleşme kapsamında, taraflar arasında üzerinde anlaşmaya varılan yapı ve uygulama esasları aşağıdaki şekilde belirtilmektedir:

III.1. Gayrimenkul'ün VKŞ'ye Devri

Kaynak Kuruluş, İhraç Tarihi'nden önce Gayrimenkul'ün mülkiyetini, Satış Bedeli üzerinden VKŞ'ye devredecek, Gayrimenkul tapuda VKŞ adına tescil edilecektir. VKŞ Sertifikalar'ın ihracından elde edeceği İhraç Hasılatı'nı İhraç Tarihi'ni takip eden 5 işgünü içerisinde Satış Bedeli olarak Kaynak Kuruluş'a ödeyecektir.

VKŞ, Gayrimenkul'ün, Sözleşme hükümleri çerçevesinde VKŞ tarafından Kaynak Kuruluş'a kiralanacağı süre boyunca, Kaynak Kuruluş tarafından faizsiz finansman prensiplerine uygun şekilde kullanılması şartıyla, kendisi (Kaynak Kuruluş) tarafından kullanabileceği gibi üçüncü taraflara da kiraya verebileceğini kabul, beyan ve taahhüt eder.

III.2. Gayrimenkul'ün VKŞ tarafından Kaynak Kuruluş'a kiralanması

Gayrimenkul, Sözleşme hükümleri çerçevesinde VKŞ tarafından Kaynak Kuruluş'a, İhraç Hasılatı'nın Kaynak Kuruluş'a ödendiği tarihten Vade Tarihi'ne veya Erken İtfa Tarihi'ne kadar, Sözleşme hükümleri çerçevesinde kiralanacaktır. Kira süresi İhraç Hasılatı'nın Kaynak Kuruluş'a ödenmesi ile birlikte başlayacak ve Vade Tarihi'ne veya Erken İtfa Tarihi'ne kadar devam edecektir.

Kira bedelleri İhraç Hasılatı ile ilgili dönem Kira Oranı'nın çarpılması suretiyle belirlenecektir.

Kaynak Kuruluş, Gayrimenkul'ün VKŞ'den kiralanması nedeniyle Sözleşme hükümleri kapsamında hesaplanacak kira bedellerini Periyodik Ödemeler olarak ve Periyodik Ödeme Tarihleri'nde VKŞ Hesabı'na ödemeyi gayri kabili rücu olarak kabul ve taahhüt etmektedir.

Periyodik Ödemeler, Kira Sertifikaları'nın getiri ödemelerinde kullanmak suretiyle VKŞ tarafından Yatırımcılara aktarılacaktır.

III.3. Gayrimenkul'ün Kaynak Kuruluş Tarafından Geri Alınması

Kaynak Kuruluş, Vade Tarihi'nde ya da Erken İtfa Tarihi'nde Gayrimenkul'ü, Geri Alım Bedeli ödemesi karşılığında VKŞ'den tapuda geri alacaktır.

 

Gayrimenkul'ün tekrar Kaynak Kuruluş adına tapuda tescili ancak geri alım tarihine kadar muaccel olmuş tüm Periyodik Ödemeler'in ve Geri Alım Bedeli'nin Kaynak Kuruluş tarafından VKŞ'ye ödenmiş olması kaydıyla mümkündür.

Gayrimenkul'ün tamirat, tadilat, bakım, onarım, sigorta, vergi ile bunlarla sınırlı olmamak üzere Gayrimenkul'ün mevcut durumunun korunmasına yönelik her türlü masraf, gider, harcama, sigorta ve vergilerin ödenmesini ve diğer işlemlerin yerine getirilmesini sağlamak, Gayrimenkul'ün mülkiyetinin VKŞ'ye ait olduğu/olacağı dönemi de kapsayacak şekilde, Kaynak Kuruluş'un sorumluluğundadır.

Geri Alım Bedeli, Kira Sertifikaları'nın itfasında kullanmak suretiyle VKŞ tarafından Yatırımcılara aktarılacaktır.

III.4. Erken İtfaya İlişkin Özel Hükümler

Kaynak Kuruluş dilerse, VKŞ' ye en az 30 gün öncesinden yazılı olarak bildirimde bulunmak kaydıyla, Gayrimenkul'ü Vade Tarihi'nden önceki herhangi bir Periyodik Ödeme Tarihi'nde geri almak ve bunun sonucunda Kira Sertifikaları'nın erken itfa edilmesini VKŞ'den talep etmek hakkına sahiptir. Bu durumda;

1. Kaynak Kuruluş, Gayrimenkul'ün Vade Tarihi'nden önce devralınmasına ve Kira Sertifikaları'nın erken itfa edilmesine ilişkin talebini VKŞ'ye Erken İtfa Tarihi'nden asgari olarak 30 gün önce yazılı olarak bildirir.
2. VKŞ'nin, Kaynak Kuruluş'tan gelen erken itfa talebini reddetme hakkı yoktur. Ancak Gayrimenkul'ün Kaynak Kuruluş'a geri devredilebilmesi için Kaynak Kuruluş'un varsa muaccel olan ve Erken İtfa Tarihi'ne kadar muaccel olacak tüm Periyodik Ödemeler'in ve Geri Alım Bedeli'nin VKŞ Hesabı'na yatırılmış olması şarttır.
3. Erken İtfa Tarihi en erken İhraç Tarihi'ni takip eden 3'üncü yılın son günü olarak belirlenebilir.
4. Kaynak Kuruluş tarafından erken itfaya ilişkin olarak VKŞ'ye yapılacak bildirimde Erken İtfa Tarihi'ne, bu tarihe kadar muaccel olacak son Periyodik Ödeme Tutarı'na ve Geri Alım Bedeli'ne ilişkin bilgilere yer verilir.
5. VKŞ, Kaynak Kuruluş'un erken itfa talebini özel durum açıklaması yoluyla ivedilikle Sertifika Sahipleri'ne duyurur. Özel durum açıklamasında, asgari olarak Kaynak Kuruluş'un erken itfaya ilişkin talebine, Kaynak Kuruluş tarafından belirtilen Erken İtfa Tarihi'ne, yatırımcı hesaplarına yatırılacak son Periyodik Ödeme Tutarı'na ve Geri Alım Bedeli'ne ilişkin bilgilere yer verilir.



Kaynak Kuruluş tarafından yukarıda yer alan şartların yerine getirilmesi durumunda VKŞ, Gayrimenkul'ü Kaynak Kuruluş'a geri devretmek ve Gayrimenkul'ün tapuda Kaynak Kuruluş adına tescilini sağlamakla yükümlüdür.

III.5. Temerrüde İlişkin Hükümler

- a) Kaynak Kuruluş'un Sözleşme hükümlerine aykırı davranması veya Sözleşme hükümlerine uygun olarak yükümlülüklerini vadelerinde kısmen veya tamamen yerine getirmemesi,
- b) Kaynak Kuruluş'un Sözleşme veya İhraç Belgelerinde belirtilen ödeme yükümlülüklerini ifa etmesinin veya bunlara uymasının hukuken veya fiilen imkânsız hale gelmesi ya da imkansız hale geldiğinin önceden anlaşılması,
- c) Gayrimenkul'ün, Kaynak Kuruluş tarafından, Sözleşme hükümleri çerçevesinde VKŞ'den kiralanması veya tapuda geri alınması işlemlerinin Kaynak Kuruluş'un kusuru nedeniyle sonuçlandırılmaması,
- d) Kaynak Kuruluş'un Sözleşme veya İhraç Belgelerinde belirtilen ödeme yükümlülüklerinin hukuka uygunluğunun, geçerliliğinin veya bağlayıcılığının, ifa haricindeki bir sebeple son bulması,
- e) Kaynak Kuruluş'un ödeme aczine düşmesi, iflas etmesi, konkordato talebinde bulunması, iflas koruma tedbirine müracaat etmesi veya üçüncü kişiler tarafından Kaynak Kuruluş aleyhine, Kaynak Kuruluş'un Sözleşme veya İhraç Belgelerinde belirtilen ödeme yükümlülüklerini ifa etmesini olumsuz yönde etkileyecek ölçüde yasal takipler başlatılması ya da kesinleşmiş bir mahkeme kararı alınması,

durumlarından birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi veya Kaynak Kuruluş'un veya Kaynak Kuruluş tarafından atanan üçüncü kişilerin kötü niyeti veya hukuka aykırı eylemleri dolayısıyla VKŞ'nin zarara uğraması halinde VKŞ'nin ayrıca bir ihtarına gerek kalmaksızın Kaynak Kuruluş'un Sözleşme veya ihraçtan kaynaklı, VKŞ'ye ve yatırımcılara olan vadesi gelmiş veya gelmemiş tüm borçları muaccel olacak ve bu halde VKŞ, Gayrimenkul'ü en geç temerrüt tarihini takip eden 2 ay içerisinde üçüncü taraflara satarak elde edeceği satış gelirini payları nispetinde Sertifika Sahipleri'nin hesabına yatıracaktır.

IV- Tarafımıza sunulan Sözleşme ve sair belgeler kapsamında yapılan hukuki değerlendirme neticesinde;

IV.1. VKŞ' nin;

- Gayrimenkul'ü, İhraç Tarihi'nden önce Kaynak Kuruluş'tan devir alarak, tapuda kendi adına tescil etmesi,
- Sözleşme hükümleri kapsamında ve Tebliğ hükümleri çerçevesinde Kira Sertifikaları ihraç etmesi,

- İhraç ettiği Kira Sertifikaları'nın satışından elde ettiği İhraç Hasılatı'nı, Sözleşme hükümleri çerçevesinde Satış Bedeli olarak Kaynak Kuruluş'a aktarması,
- Gayrimenkul'ü, İhraç Hasılatı'nın Kaynak Kuruluş'a ödendiği tarihten Vade Tarihi'ne veya Erken İtfa Tarihi'ne kadar Kaynak Kuruluş'a, Sözleşme hükümleri çerçevesinde kiraya vermesi,
- Bir veya birden fazla göstergeye dayalı olarak değişken şekilde belirlenen kira bedellerini tahsil etmesi,
- Periyodik Ödemeleri ve Geri Alım Bedeli'ni Sertifika Sahiplerine payları oranında ödemesi,
- Tüm Periyodik Ödemelerin ve Geri Alım Bedeli ödemesinin gerçekleştirilmesi kaydıyla ve bunu takiben, Gayrimenkul'ün tapuda tekrar Kaynak Kuruluş adına tescilini sağlaması,
- Kaynak Kuruluş'un erken itfa talebini özel durum açıklaması yoluyla ivedilikle Sertifika Sahipleri'ne duyurması,
- Sözleşme kapsamındaki işlemler için VKŞ Hesabı açması,

IV.2. Kaynak Kuruluş'un;

- İhraç Tarihi'nden önce Gayrimenkul'ün tapuda VKŞ adına tesciline izin vermesi,
- Satış Bedeli'ni faizsiz finansman prensiplerine uygun şekilde, kendi faaliyetlerinin yürütülmesinde ve kendi faaliyetleri için daha önce doğmuş olan borçlarının ödenmesinde kullanması,
- Gayrimenkul'ü İhraç Hasılatı'nın Kaynak Kuruluş'a ödendiği tarihten Vade Tarihi'ne veya Erken İtfa Tarihi'ne kadar Sözleşme hükümleri çerçevesinde VKŞ'den kiralaması,
- Kira süresi boyunca Gayrimenkul'ü faizsiz finansman prensiplerine uygun şekilde kullanması veya üçüncü taraflara alt kiraya vermesi,
- Gayrimenkul'ün VKŞ'den kiralınması nedeniyle VKŞ'ye Periyodik Ödeme mahiyetinde olmak üzere kira ödemesi yapması,



- Gayrimenkul'ü Vade Tarihi'nde veya Erken İtfa Tarihi'nde VKŞ'den geri alması,
- Erken itfa talep etmesi halinde, söz konusu talebini ve Sözleşme kapsamında gerekli bilgileri Erken İtfa Tarihi'nden asgari olarak 30 gün önce VKŞ'ye iletmesi,
- VKŞ'ye her bir Periyodik Ödeme tarihinde Periyodik Ödeme; Erken İtfa veya Vade Tarihi'nde ise son kez Periyodik Ödeme ve ek olarak Geri Alım Bedeli ödemesi yapması,
- Gayrimenkul'ün mülkiyetinin VKŞ' ye ait olduğu/olacağı dönemi de kapsayacak şekilde, Gayrimenkul'ün tamirat, tadilat, bakım, onarım, sigorta, vergi ile bunlarla sınırlı olmamak üzere Gayrimenkul'ün mevcut durumunun korunmasına yönelik her türlü masraf, gider, harcama, sigorta, vergilerin ödenmesini ve diğer işlemlerin yerine getirilmesini sağlaması,
- Kira Sertifikalarının ihracı ve itfasına ilişkin olarak ödenmesi gereken tüm masraf, vergi, ücret ve sair giderleri (Aracılık, değerlendirme, denetim, VKŞ'nin yönetim giderleri ve kredi derecelendirmesi ücretleri dahil) karşılaması,

hususları ve yukarıda belirtilen sair esaslar kapsamında, kira sertifikası ihracı ile ihraca dayanak oluşturan işlemlerin hukuka aykırı bir husus içermediği görüşünde olduğumuzu bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Av. Filiz ERENDAÇ



Av. Ozan KILIÇ

