

**KİRA SERTİFİKASI İHRACINA İLİŞKİN
HUKUKİ DURUM DEĞERLENDİRME RAPORU**

AYAZ AVUKATLIK ORTAKLIĞI

İÇİNDEKİLER

BASLIK

Sayfa No

GİRİŞ	03
1. İNCELEME KONUSU KİRA SERTİFİKASININ YAPISI	03
2. İNCELENEN BELGELER	05
2.1 VKŞ Ana Sözleşmesi	05
2.1.1 Kuruluş	05
2.1.2 Faaliyet Alanı	05
2.1.3 Sermaye ve Ortaklık Yapısı	07
2.1.4 Şirketin Yönetim Kurulu, Temsil ve İlzamu	07
2.1.5 VKŞ'nin Yetkili Organ Kararı	08
2.2 Fon Kullanıcısı Ana Sözleşmesi	08
2.2.1 Kuruluş	08
2.2.2 Faaliyet Alanı	08
2.2.3 Sermaye ve Ortaklık Yapısı	11
2.2.4 Fon Kullanıcısı Yönetim Kurulu, Temsil ve İlzamu	12
2.2.5 Fon Kullanıcısı Yetkili Organ Kararı	12
2.3 Yapıya İlişkin Sözleşmeler Ve Değerlendirilmesi	13
2.3.1 Varlık Kiralama Şirketi İhraca Aracılık Sözleşmesi	13
2.3.2 Garanti Sözleşmesi	13
2.3.3 Gider Sözleşmesi	14
2.3.4 Sertifika Hüküm ve Şartları	14
2.3.5 Kira Sertifikası İhraç Programı Temel Hüküm Ve Koşulları	14
2.3.6 Yönetim Sözleşmesi	14
3. KAYNAK KURULUŞUN TEBLİĞ UYARINCA HAK VE FİİL EHLİYETİ	15
4. KİRA SERTİFİKALARINA İLİŞKİN RİSK FAKTÖRLERİ	15
4.1 Şirket'in Kira Sertifikasına İlişkin Yükümlülüklerini Yerine Getirme Gücünü Etkileyebilecek Riskler	15
4.2 Kira Sertifikalarına İlişkin Risk Faktörleri	19
4.2.1 Kira sertifikası sahiplerinin varlık portföyü dışında VKŞ'nin diğer malvarlığı değerleri veya Fon Kullanıcı'nın mal varlıkları üzerinde doğrudan bir talep hakkı bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi	19
4.2.2 Borçların ifasında temerrüde düşülmesi halinde, ileri sürülebilecek hakların icrasının zaman alıcı olup olmayacağı ve maliyetine ilişkin bilgi	19
4.2.3 Fonun kullanım yerine ilişkin sigorta konusu ve buna ilişkin bilgi/değerlendirme	20
4.2.4 Daha önce gerçekleştirilen ihraçlara ilişkin hukuki statü	20
4.3 Kaynak kuruluş'un kira sertifikasına ilişkin yükümlülüklerini yerine getirip getiremeyeceğine ilişkin bilgi ve bunu etkileyebilecek riskler	21
5. SONUÇ	21
6. RAPORDA İMZASI BULUNAN HUKUKÇULARA İLİŞKİN BİLGİ VE BELGELER	23

GİRİŞ

İşbu rapor, Halk Varlık Kiralama A.Ş.("**VKŞ**" "**Şirket**" veya "**İhraççı**") tarafından, Halk Finansal Kiralama A.Ş.'nin ("**Fon Kullanıcısı**" "**Halk Leasing**" veya "**Kaynak Kuruluş**") fon kullanıcısı olarak yer alacağı, yurtiçinde, halka arz edilmeksizin tahsisli ve/veya nitelikli yatırımcıya satış şeklinde ihraç edilecek kira sertifikalarına ilişkin hukuki durum değerlendirmesini içermektedir ("**Rapor**").

Söz konusu Rapor T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun 07.06.2013 tarihli ve 28670 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III No.61.1 sayılı Kira Sertifikaları Tebliği ("Tebliğ") Ek 1 uyarınca yurtiçinde ihraç edilecek kira sertifikalarına ilişkin ihraç başvurusunun onaylanması için talep edilen belgeler kapsamında hazırlanmıştır.

Halk Varlık Kiralama A.Ş. tarafından Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Kaynak Kuruluş /Fon Kullanıcısı olarak yer alacağı, Tebliğ'in 10.3. maddesi uyarınca, 600.000.000-TL'lık (altıyüz milyon TL) ihraç tavanı içerisinde, kira sertifikalarının yurtiçinde, halka arz edilmeksizin tahsisli ve/veya nitelikli yatırımcıya satış şeklinde ihraç edilmesi amaçlanmaktadır.

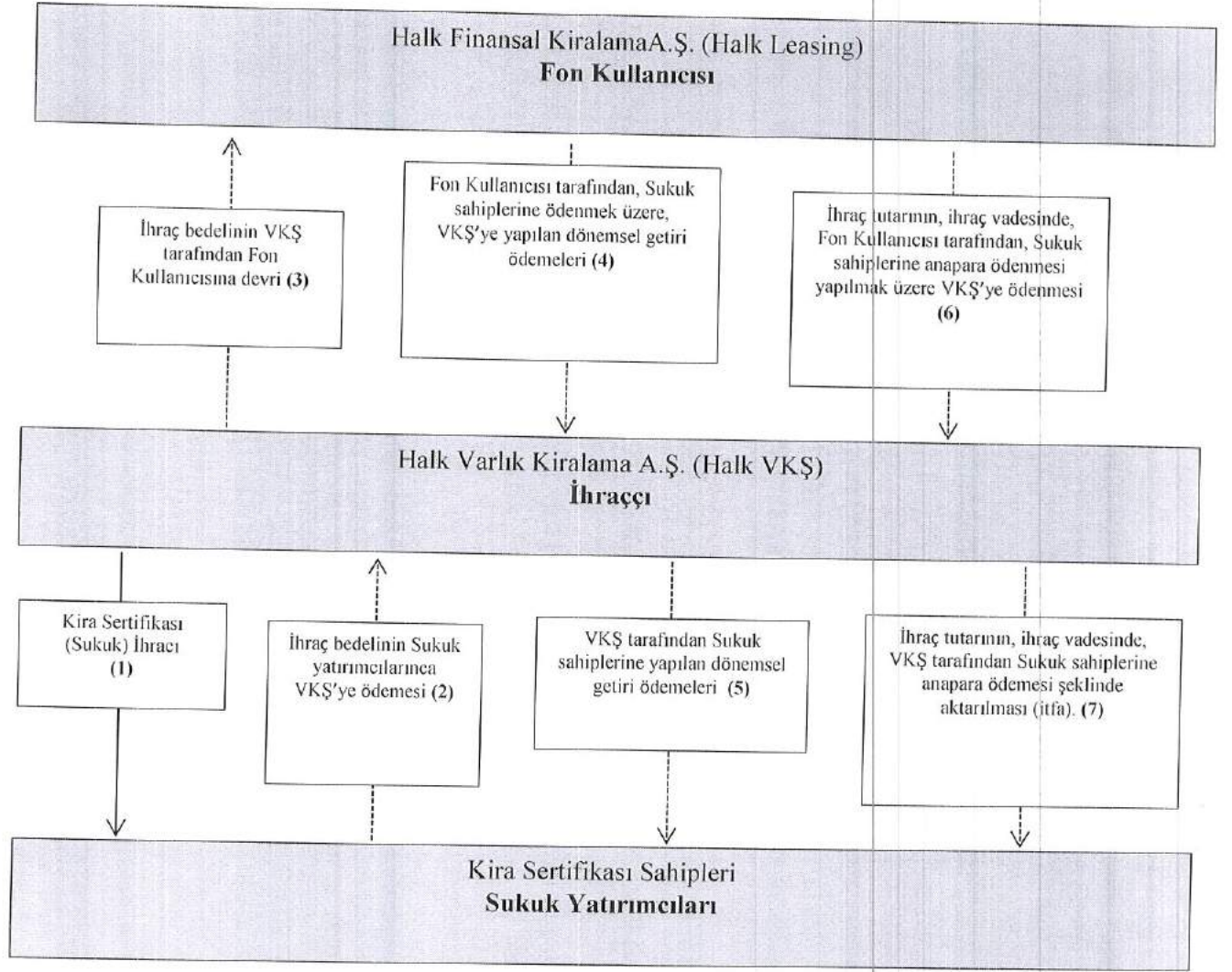
İşbu Rapor, ihraca dayanak oluşturan işlemlerin mevzuatımız açısından hukuki anlamda riskler içerip içermediğine ilişkin değerlendirmeleri havi olup, kira sertifikası ihraç işlemi ve bu işleme dayanak oluşturan belgeler hakkında herhangi bir mali ve ticari değerlendirme içermemektedir.

1. İNCELEME KONUSU KİRA SERTİFİKASININ YAPISI

İncelemeye konu kira sertifikası yapısının Tebliğ'in 6. maddesinde düzenlenen Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası kullanılmak suretiyle yurtiçinde, halka arz edilmeksizin tahsisli ve/veya nitelikli yatırımcıya satılmak üzere olacağı belirtilmektedir.

Yapının işleyişi şu şekilde planlanmıştır;





1. Halk VKŞ, Kira Sertifikası ihraç eder.
2. Yatırımcılar (Kira Sertifikası Sahipleri), Kira Sertifikalarını karşılığında Halk VKŞ'ye ödeme yapar.
3. Halk VKŞ, Yatırımcılardan toplamış olduğu ihraç tutarını vekil tayin ettiği Fon Kullanıcısına (Halk Leasing) aktarır. Halk Leasing kendisine aktarılan ihraç tutarını vekil sıfatıyla İslami finans prensiplerine uygun finansal kiralama sözleşmelerinden oluşan bir portföy oluşturarak, finansal kiralama faaliyetlerinde değerlendirir.
4. Fon Kullanıcısı tarafından, Kira Sertifikaları sahiplerine ödenmek üzere, Halk VKŞ'ye dönemsel getiri ödemeleri yapılır.
5. Fon Kullanıcısı tarafından yatırımcılara ödenmek üzere Halk VKŞ'ye ödenen dönemsel getiriler, VKŞ tarafından Yatırımcılar'a aktarılır.
6. İhraç tutarı, itfa tarihinde, Fon Kullanıcısı tarafından, Kira Sertifikaları sahiplerine anapara ödenmesi yapılmak üzere VKŞ'ye ödenir.

7. İhraç tutarı, itfa tarihinde, VKŞ tarafından Kira Sertifikaları sahiplerine anapara ödemesi şeklinde aktarılır (itfa).

2. İNCELENEN BELGELER

2.1. VKŞ Ana Sözleşmesi

2.1.1. Kuruluş

Şirket, SPK'nın 07/06/2013 tarihi ve sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan Seri:III ve 61.1 Nolu Kira Sertifikaları Tebliği (eski Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 1.4.2010 tarihli 27539 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri:III, No.43 nolu Kira Sertifikalarına ve Varlık Kiralama Şirketlerine İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ) hükümlerine uygun faaliyette bulunmak üzere, 09/10/2017 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Memurluğu'na 101271-5 sicil numarası ile tescil edilerek kurulmuş bir anonim şirkettir.

Şirket'in merkezi Barbaros Mahallesi, Şebboy Sokak No:4 B/1 Ataşehir İstanbul adresindedir.

2.1.2. Faaliyet Alanı

VKŞ Esas Sözleşmesi' nin "Amaç ve Konusu" başlıklı 5.maddesi incelendiğinde aşağıdaki alanlarda faaliyet göstermek üzere kurulduğu görülmüştür.

"VKŞ'nin amaç ve konusu aşağıdakilerle kısıtlı olmamak üzere özetle;

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

Şirket'in kuruluş amacı, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili Tebliği ve SPK'nın ilgili düzenlemeleri gereği "Kira Sertifikası" ("Sertifika") ihraç etmektir.

Şirket, ilgili mevzuat kapsamında, kuruluş amacında yer alan 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 dâhil olmak üzere kendi lehine yönetilmesini konu alan sözleşmeler düzenlemek,
- c. İhraca dayanak varlıklardan ve haklardan elde edilen gelirleri ve fon kullanıcından yapılan tahsilâtları, payları oranında kira sertifikası sahiplerine ödemek veya aktarmak,
- d. Kira sertifikası ihracının gerektirmesi durumunda vade sonunda başlangıçta anlaşılan konularda 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 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 sağlamak,
- 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. İş sahibi sıfatıyla eser sözleşmesine taraf olmak, eseri kiralamak veya 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, maksat ve mevzuuna faydalı olabilecek her türlü anlaşmalara ve düzenlemelere taraf olmak,
- 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 aynı ve şahsi teminatları almak, doğmuş ve doğacak alacakları temlik almak, üçüncü kişilerce verilen garantileri almak, bu amaçla gereken her türlü hukuki muamelelerde bulunmak,
- k. Şirketin kaynak kuruluştan devraldığı gayrimenkuller üzerinde, tapu sicilinde kaynak kuruluş lehine önalım hakkı tesis etmek ve/veya

(Handwritten signature)

gayrimenkullerin kaynak kuruluşu geri satışını teminen gerekli anlaşmaları akdetmek, bu yolda gereken tüm hukuki muameleleri ifa etmek,

1. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve 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 Şirket'in amaç ve konusuna uygun olarak, sermaye piyasası mevzuatının izin verdiği faydalı ve lüzumlu görülebilecek her türlü tasarruflarda ve faaliyetlerde, Sermaye Piyasası Kurulu'ndan gerekli izinler alınmak suretiyle işbu Esas Sözleşme'nin Şirketin Amaç ve Konusu başlıklı maddesinin 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat dairesinde değiştirilmesi suretiyle yapılabilecektir."

2.1.3. Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirket'in sermayesi 100.000-TL'dır (yüzbinTL). Bu sermaye her biri 1-TL (birTL) kıymetinde 100.000 (yüzbin) adet nama yazılı paya ayrılmış olup, tam ve nakden ödenmiştir. Bu sermayenin tamamı Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ne aittir. Söz konusu paylar üzerinde Şirket pay defterine kayıtlı herhangi bir rehin veya başkaca bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.1.4. Yönetim Kurulu, Şirketin Temsil ve İlzamı

Şirket Esas Sözleşmesi 14.maddeye göre, Yönetim Kurulu (YK) en az 3 üyeden oluşmakta olup, her bir üyenin görev süresi en çok 1-3 yıl arası olarak belirlenmiştir. Şirket'in en son YK üyelerinin görev süreleri 3 yıl olup Şirket Esas Sözleşmesi'nin 16.maddesine göre aşağıdaki isimlerden oluşmaktadır.

VKŞ YÖNETİM KURULU ÜYELERİ			
AD-SOYAD	GÖREV	GÖREVE BAŞLAMA TARİHİ	GÖREV SÜRESİ
Yahya BAYRAKTAR	YK Başkanı	20/04/2018	3 Yıl
Hakan ERYILMAZ	YK Başk. Vekili	20/04/2018	3 Yıl
Adil Mahmut EROĞLU	YK Üyesi	20/04/2018	3 Yıl

Şirket Esas Sözleşmesi 15.maddeye göre, YK üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlar toplantıya katılan üyelerin olumlu oyu çoğunluğuyla



alınır. Şirket Esas Sözleşmesi'ne göre Şirket'in temsil ve ilzamu YK'na ait olup, YK üyelerinden herhangi ikisinin müştereken atacakları imza ile temsil edileceği düzenlenmiştir.

2.1.5. VKŞ'nin Yetkili Organ Kararı

VKŞ'nin YK tarafından 23.03.2018 tarih ve 2018/4 nolu YK kararı ile "Halk Finansal Kiralama A.Ş.'nin fon kullanıcısı ya da kaynak kuruluş olarak yer alacağı, izahnamenin ilk yayımlandığı ve/veya ihraç belgesinin onaylanmasının kararlaştırıldığı SPK karar tarihinden itibaren 1 yıl içinde, çeşitli vadelerde ve Tebliğ'de öngörülen kira sertifikası tür ve sözleşmelerine dayalı olarak veya bunların birlikte kullanılması suretiyle; halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılması yöntemiyle, 600.000.000-TL'ye (altıyüz milyon TL) ile sınırlı olarak satılmak üzere yurt içinde kira sertifikaları ihraç edilmesine," yönelik karar alınmış ve bu kararın Kadıköy 32. Noterliği 23.03.2018 tarih, 10837 yevmiye sayılı tasdikiyle tasdik edilmiş olduğu tespit görülmüştür.

2.2. Fon Kullanıcısı Ana Sözleşmesi

2.2.1. Kuruluş

Şirket, Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 27.09.1991 tarihi ve 2869 sayılı yayınında yayımlanan ve Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun faaliyette bulunmak üzere, İstanbul Ticaret Sicili Memurluğunca 279111/0 sicil numarası ile tescil edilerek kurulmuş bir anonim şirkettir.

Şirketin merkezi ve adresi Büyükdere Cad.No.78 Akabe İş Merkezi Kat.8 D.23-24 Mecidiyeköy Şişli İstanbul'dur.

2.2.2. Faaliyet Alanı

Fon Kullanıcısı Esas Sözleşmesi' nin "Amaç Ve Konu" başlıklı 3.maddesi incelendiğinde aşağıdaki alanlarda faaliyet göstermek üzere kurulduğu görülmüştür.

"Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu ve ilgili mevzuatı uyarınca, üçüncü bir kişiden veya bizzat kiracıdan satın alma, ithal ve diğer hukuki yollarla veya başka suretle temin ettiği, taşınır, taşınmaz mal, makine araç ve teçhizatı, her türlü iktisadi mal veya hakkı, iktisap etmek, bu iktisadi değerleri veya daha önce mülkiyetine geçirmiş bulunduğu mal veya değerleri ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde yurt içi ve yurt dışı finansal



kiralama faaliyetlerinde kullanmak, faaliyet kiralaması hizmeti ve leasing işlemlerini yapmak Şirketin ana amacıdır.

Şirket ana amacına ulaşmak için, iştirak konusu kapsamına girmesi koşuluyla yerli ve yabancı, gerçek ve tüzel kişilerle iş birliğine girebilir. Şirket maksat ve mevzuuna ilişkin olarak her çeşit sözleşmeler yapabilir, bu amaçla özel kuruluşlar veya resmi makam ve mercilerle temasa geçebilir, gereken anlaşma ve sözleşmeleri akdedebilir.

Sermaye ortaklıkları, iş ortaklıkları (joint venture) ve konsorsiyumlar kurabilir.

Şirket ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde amacına yönelik ve iştirak konusu dahilinde olmak ve buna ulaşmaya yardım teşkil edecek nitelik taşımak kaydıyla,

1. Tekstil, gıda, elektrik, elektronik, haberleşme, otomotiv, inşaat, ağır sanayi, ulaştırma, turizm ve diğer sektör faaliyetleri kapsamına giren taşınır ve taşınmaz malları, araç gereç, makine ve teçhizatları, yedek parça ve ham maddeyi, her türlü deniz ve hava aracını, fikri ve sınai hakları, bütünleyici parça ve eklentileri, satın alabilir, ithal yoluyla iktisap edebilir veya başka suretle temin edebilir.

Bunları, mevzuat hükümleri uyarınca kiralayabilir, finansal kiraya verebilir, faaliyet kiralaması hizmeti verebilir, satabilir, sigorta ettirebilir, mevzuat hükümlerine uymak koşuluyla eski veya yenileştirilmiş müsaadeye tabi malları dahi finansal kiralama konusu yapabilir, finansal teknik danışmanlık hizmetleri verebilir, bu hususlarda yurt içinde ve yurt dışında faaliyet gösteren organizasyonlarda işbirliği ve ortaklıklar tesis edebilir. Benzer iş kolunda çalışan kuruluşların yurt içinde ve yurtdışında aracılığını yapabilir, işkolundaki yurtiçi ve uluslararası birlik ve derneklere üye olabilir.

2. Amacını gerçekleştirmek için, konusuna giren finansman faaliyetlerinde bulunabilir, her çeşit taşınır ve taşınmazlar (gemi dahil) üzerinde aynı haklar tesis edebilir, rehin ve ipotek alabilir, ipotek verebilir ve fek edebilir. Mevzuat hükümleri dahilinde fon sağlamak üzere yurt içi ve yurt dışı kurum ve kuruluşlarla işbirliği ve anlaşmalar yapabilir. Mevzuatın izin verdiği sınırlar içinde avans verebilir, kefil olabilir veya verilecek kefaletleri kabul edebilir, her çeşit borçlandırıncı ve tasarruflı işlemleri yapabilir.

Kısa ve orta vadeli krediler ve kefaletler alabilir. Yurt içi ve yurt dışı mali, sınai ve ticari kuruluşlara borçlanabileceği gibi bunlara kefaletler verebilir. Bu konuda kefalet, rehin ve benzeri sözleşmeler akdedebilir.


9

Şirketin maksat ve mevzuu ile ilgili olarak yurtiçinden ve yurtdışından her çeşit taşınır ve taşınmazı satın alabilir, bunları tamamen veya kısmen satabilir veya kiraya verebilir.

3. Borsa bankerliği hüviyetinde olmamak kaydıyla bir finansman kuruluşunun ihtiyacı olan faaliyetlerinden sayılacak, menkul kıymetleri ve kıymetli evraki satın alabilir ve bunlar üzerinde tasarrufta bulunabilir.

4. Markalar, modeller, resimler, lisanslar, imtiyazlar, patentler, hususi imal ve istihsal usulleri, ihtira beratları, işletme hakları, gayri maddi haklar, satın alabilir ve bunlar üzerinde tasarrufta bulunabilir.

5. Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde, tahvil finansman bonosu, varlığa dayalı menkul kıymet ve benzeri her türlü menkul değerleri ihraç edebilir, aracılık yapmamak kaydı ile menkul değer alıp, satabilir.

Borçlanma araçlarının ihracında şirket Yönetim Kurulu yetkilidir. Bu durumda, söz konusu borçlanma araçlarının çıkarılmasıyla ilgili olarak Genel Kurul kararı alınmasını öngören Türk Ticaret Kanunu hükümleri uygulanmaz.

Senede bağlı kira alacağını iskonto ettirebilir, alacaklarını ve varlığına dahil kıymetleri teminata saklamaya verebilir, alacağını ve buna bağlı teminatlarını temlik edebilir, ilgili mevzuata uygun olarak kira sözleşmelerini diğer kiralayanlara devredebilir.

6. Ana amacıyla ilgili olmak koşuluyla Yönetim Kurulu kararına müsteniden kendi kullanımı için ihtiyaç duyacağı taşınır ve taşınmaz malları satın alır, gerektiğinde satar ve bu işlemlerden dolayı borçlu ve alacaklı olabilir. Vadeli satışlarda kiralama işlemlerine vereceği diğer finansman imkanlarına ve her türlü alacaklara karşılık menkul, ticari işletme ve gayri menkul rehini alabilir. Şirket lehine sağlanacak kredi ve girişilecek taahhütlere karşılık menkul, gayri menkul ve ticari işletmeler üzerinde rehin verebilir. Bu ipotek ve rehinleri fekkedeabilir. Bunlar için tapu dairelerinde gerekli işlemleri yapabilir. Kanunun öngördüğü biçimde mahsus sicillerine tescil ettirebilir. İcabında ifraz ve tevhid ile parselasyon için her türlü muamele ve tasarrufu icra edebilir.

7. Teşvik belgesine bağlanmış bulunan yatırımların tamamının veya bir bölümünün kiralama yoluyla gerçekleştirilmesi halinde, kiracının teşvik belgesinde belirtilen ve satın alma ile kiracının hak kazanacağı teşviklerden yetkili mercilerin tespit ettiği esaslar uyarınca yararlanabilir.

8.İlgili kanun ve mevzuat hükümlerine uygun olarak Milli ve milletlerarası nitelikteki kuruluşların mümessilliği veya kendine ait finansal kiralama konusu mallarla sınırlı olmak kaydıyla sigorta sözleşmelerinin yapılmasına aracılık faaliyetlerinde bulunabilir. Mevzuat hükümleri dahilinde yabancı uzman ve personel çalıştırabilir.

Yukarıda gösterilenlerden başka amacı ve iştigal konusuyla ilgili olarak, Şirket için yararlı ve gerekli görülecek işlere girilmek istenildiğinde, Yönetim kurulunun önerisi üzerine durum Genel Kurulun onayına sunulacak ve Genel Kurul kararı ile gerekli Esas Sözleşme değişikliği gerçekleştirildikten sonra dilediği işleri yapabilecektir.

Esas sözleşme değişiklikleri, ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak gerçekleştirilir.

Esas sözleşme değişiklikleri usulüne uygun olarak onaylanıp Ticaret Siciline tescil edildikten sonra Ticaret Sicil Gazetesinde ilan ettirilerek geçerli olur.”

2.2.3. Sermaye ve Ortaklık Yapısı

2.2.3.1. Fon Kullanıcısı Esas Sözleşmesi'nin “Sermaye” başlıklı 6.maddesi incelendiğinde sermaye yapısının aşağıdaki şekilde olduğu görülmüştür.

“Şirketin Sermayesi 272.250.000.-TL (İkiyüzyetmişikimilyonikiyüzellibin Türk Lirası) olup, 1.-TL (Bir Türk Lirası) itibari değerde 272.250.000 (İkiyüzyetmişikimilyonikiyüzellibin) paya bölünmüş ve tamamı ödenmiştir.

Şirketin ödenmiş sermayesinin %99,99999'i T.Halk Bankası A.Ş.'ye ait olup, ödenmiş sermayenin %0.00001' i ise diğer ortaklara aittir.”

2.2.3.2. Fon Kullanıcısı Esas Sözleşmesi' nin “Kuruluş” başlıklı 1.maddesi incelendiğinde ortaklık yapısının aşağıdaki şekilde olduğu görülmüştür.

Ortaklar	Taahhüt Edilen Sermaye (TL)	Ortaklık Payı (%)	Ödenen Sermaye (TL)
-T. Halk Bankası AŞ	272.249.984	99,99	272.249.984
-Halk Portföy Yönetimi AŞ	4	-	4

11



-Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ	4	-	4
-Halk Faktoring AŞ	4	-	4
-Bileşim Alternatif Dağıtım Kanalları AŞ	4	-	4
Toplam	272.250.000	100	272.250.000

2.2.4. Fon Kullanıcısı Yönetim Kurulu, Temsil ve İlzamu

Fon Kullanıcısı Esas Sözleşmesi 15'inci maddesine göre temsil ve ilzamu Yönetim Kurulu'na ait olduğu, 12'nci maddesine göre Yönetim Kurulu'nun en az 5 üyeden oluşacağı, 14'üncü maddesine göre Yönetim Kurulu'nun Toplantı ve karar nisabının TTK hükümlerine tabi olduğu, 13'üncü maddesine göre Doğal Üye Genel Müdür hariç Yönetim Kurulu üyelerinin görev süresinin 3 yıl olduğu düzenlenmiştir. Görevi devam eden Yönetim Kurulu üyelerine ilişkin bilgiler şu şekildedir;

Karar Organındaki Unvanı	Adı ve Soyadı	Temsil ettiği Bakanlık veya kuruluş	Görevli bulunduğu süre	
			Başlama Tarihi	SÜRE
1-Başkan	Hasan TUNCAY	T.Halk Bankası AŞ	26.07.2017	3 YIL
2-Başkan Vekili	Metin KÖSTEK	T.Halk Bankası AŞ	26.07.2017	3 YIL
3-Üye/Genel Müdür	Coşkun ÇABUK	T.Halk Bankası AŞ	23.10.2017	3 YIL
4-Üye	Celal CANDAN	T.Halk Bankası A.Ş	21.04.2016	3 YIL
5-Üye	Coşkun GÖKÇE	T.Halk Bankası AŞ	16.04.2015	3 YIL
6-Üye	Özgür BOZKURT	T.Halk Bankası A.Ş	7.09.2016	3 YIL
7-Üye	İsmail Rüştü ATİK	T.Halk Bankası AŞ	18.09.2017	3 YIL
8-Üye	Cemgil KAYA	T.Halk Bankası AŞ	5.05.2017	3 YIL

Fon Kullanıcı Esas Sözleşmesi 15'inci maddesine göre, dışarıya karşı temsil ile bütün belgelerin ve yapılacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi için, bunların ünvan altına konmuş ve ilzama yetkili iki kişinin imzasını taşıması gerektiği düzenlenmiştir.

2.2.5. Fon Kullanıcısı Yetkili Organ Kararı




Fon Kullanıcısı YK tarafından 12.03.2018 tarih ve 5448 nolu Yönetim Kurulu kararı ile "2-Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından 07.06.2013 tarihli 28670 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Kira Sertifikaları Tebliğinin ("III-61.1") ("Tebliğ") 10. Maddesinin 3. Fıkrası çerçevesinde, planlanan kira sertifikası ihraç programı kapsamında Halk Varlık Kiralama Anonim Şirketi'nin ("Halk VKŞ") "İhraççı Varlık Kiralama Şirketi" olarak yetkilendirilmesine, Halk VKŞ'nin İhraççı olarak yer alacağı, ihraç belgesinin onaylanmasının kararlaştırıldığı SPK karar tarihinden itibaren bir yıl içinde, çeşitli vadelerde ve Tebliğ'de öngörülen kira sertifikası tür ve sözleşmelerine dayalı olarak; harza arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara, 600.000.000.-TL (altıyüzmilyonTürkLirası)'na kadar nominal değerde, Türk Lirası cinsinden satılmak üzere yurt içinden gerçekleştirilmesi planlanan kira sertifikaları ihraç işlemlerinde finansal danışman ve lider aracı kurum olarak Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin yetkilendirilmesine," kararı alınmış olduğu ve bu kararın Beyoğlu 35. Noterliği 22.03.2018 tarih, 10233 yevmiye sayılı tasdikiyle tasdik edilmiş olduğu görülmüştür.

2.3. Yapıya İlişkin Sözleşmeler Ve Değerlendirilmesi

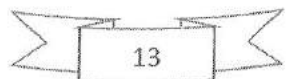
İhraççı tarafından işbu ihraç çerçevesinde birden fazla tertipte ve farklı vadelerde ihraç edilebilecek kira sertifikaları, III-61.1 sayılı Kira Sertifikaları Tebliği'nin 4.1.b ve 6. maddesi kapsamında belirtilen Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası türünde gerçekleştirilebilecektir. Bu bağlamda, imzalanması düşünülen sözleşmeler aşağıdaki şekildedir.

2.3.1. Varlık Kiralama Şirketi İhraca Aracılık Sözleşmesi

İhraççı ve Fon Kullanıcısı arasında akdedilen bu sözleşme ile Tebliğ kapsamında Kira Sertifikası ihraç edilmesine ilişkin koşullar, VKŞ'nin vereceği ihraç hizmetleri ve tarafların sorumluluklarına ilişkin hüküm ve koşulları belirlemektedir.

2.3.2. Garanti Sözleşmesi

İhraççı ve Fon Kullanıcısı arasında akdedilen bu sözleşme ile Yönetim Sözleşmesi kapsamında Fon Kullanıcısının kendi adına VKŞ lehine yönettiği Portföy ve Yatırımlardan kaynaklanan alacakların, Portföy Borçluları tarafından vadesinde, tam ve eksiksiz olarak ödeneceği Fon Kullanıcısı tarafından, VKŞ lehine garanti edilmiştir.

Fon Kullanıcısı, Portföy kapsamında yer alan faaliyetlerden kaynaklanan alacakların Müşteriler tarafından vadesinde, tam ve eksiksiz olarak ödeneceğini garanti ettiğini, Müşteriler tarafından yapılacak her türlü ödemenin vadesinde, tam ve eksiksiz olarak ödenmemesi halinde, Fon Kullanıcısı gelir dağıtım tarihlerinde ve İtfa tarihinde, Müşterilerinin ödemediği alacağı nakden ve defaten VKŞ'ye ödeyeceğini garanti etmiştir.

2.3.3. Gider Sözleşmesi

İhraççı ile Fon Kullanıcısı arasında akdedilen bu sözleşme kapsamında, İhraç Programı çerçevesinde başta Varlık Kiralama Şirketi İhraca Aracılık Sözleşmesi olmak üzere oluşabilecek olan tüm Mahkeme ve Dava Masrafları ile Cezalar, VKŞ Çalışanları Tarafından Yapılan Giderler olmak üzere diğer tüm İşlem Sözleşmeleri'nden veya ifasından kaynaklanan tüm vergi ve diğer giderlere ilişkin yükümlülükler ile Varlık ve Haklar'ın değerlemesi ve temerrüt halinde yapılacak giderler dâhil tüm giderlerin ödenmesine ilişkin koşullar belirlenmiştir.

2.3.4. Sertifika Hüküm ve Şartları

İhraççı ile Fon Kullanıcısı arasında akdedilen bu sözleşme kapsamında, İhraç Programı çerçevesinde ihraç edilecek Sertifikalarının hangi türde olduğu, ihraç türü, ihraç tutarı, işlem sözleşmeleri, nominal değeri, sertifika adedi, toplam nominal değeri, sertifika gelir oranı, talep toplama tarihi, vade başlangıç tarihi, itfa ve gelir dağıtım tarihlerinde ilişkin bilgilere yer edilmiştir.

2.3.5. Kira Sertifikası İhraç Programı Temel Hüküm Ve Koşulları

İhraççı ile Fon Kullanıcısı arasında akdedilen bu sözleşme kapsamında, VKŞ tarafından, Halk Leasing'in fon kullanıcısı olarak yer alacağı, SPK'nın Kira Sertifikaları Tebliği (Seri: III-61.1) ("Tebliğ") kapsamında, SPK'nın onay vereceği İhraç belgesi çerçevesinde ve İhraç Tavanı ile sınırlı olarak, çeşitli tür, vade ve koşullarda ihraç edilecek kira sertifikalarına ilişkin oluşturulacak ihraç programına ilişkin Temel Hüküm ve Koşullar belirlenmiştir.

2.3.6. Yönetim Sözleşmesi

İhraççı ile Fon Kullanıcısı arasında akdedilen bu sözleşme kapsamında, Tebliğ'in 4.1.b. ile 6. maddesi çerçevesinde Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira


14

Sertifikası ihraçlarında varlık ve hakların VKŞ lehine yönetilmesine ilişkin hüküm ve koşullar düzenlenmiştir.

Buna göre; 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu ve BDDK tarafından verilen Halk Leasing'in faaliyet izni kapsamında finansal kiralama sözleşmelerine konu her türlü taşınır ve taşınmaz malın edinilmesiyle ilgili olarak müşterilere finansman sağlanması amacıyla oluşturulacak finansal kiralama sözleşmeleri / işlemleri portföyü ile İslami finans prensiplerine uygun diğer fonlama işlemlerinden oluşacak Portföy'ün VKŞ lehine yönetilmesi amacıyla, Temel Hüküm ve Koşullar'da belirlenen şartlarda Fon Kullanıcısına aktaracaktır.

3. KAYNAK KURULUŞUN TEBLİĞ UYARINCA HAK VE FİİL EHLİYETİ

Kaynak Kuruluş, Türk Ticaret Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde usulüne uygun olarak kurulmuş ve halen geçerli bir şekilde faaliyetlerini sürdürmekte olan anonim şirkettir. Mevzuat hükümleri uyarınca kira sertifikası ihracı için gerekli sözleşmeleri akdetme yetkisini haizdir.

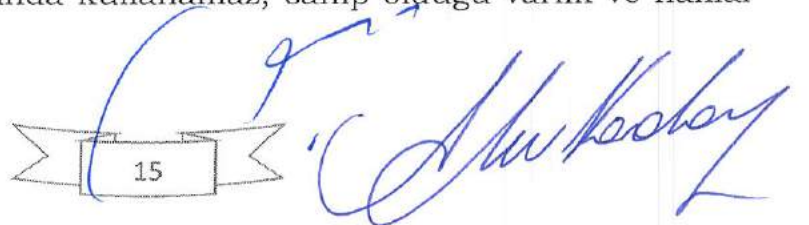
4. KİRA SERTİFİKALARINA İLİŞKİN RİSK FAKTÖRLERİ

VKŞ tarafından ihracı yapılacak olan kira sertifikalarına ilişkin, Kira Sertifikası Sahiplerine karşı ödeme yükümlülüğü herhangi bir özel veya kamu kuruluşu tarafından doğrudan garanti altına alınmamış olmakla birlikte; Fon Kullanıcısı, ihraca konu finansal kiralama sözleşmeleri ve işlemler kapsamında Halk Leasing'e karşı doğrudan ve/veya dolaylı olarak borçlanan kişilerin borçlarını zamanında, tam ve eksiksiz olarak ifa edeceklerini VKŞ ile arasındaki vekalet ilişkisinden bağımsız olarak düzenlenen Garanti Sözleşmesi kapsamında garanti etmiş bulunduğundan yatırım kararının, Kira Sertifikası Sahipleri ve sair ilgililer tarafından Kaynak Kuruluş'un finansal durumunun analiz edilmesi suretiyle verilmesi gerekmektedir.

4.1. Şirket'in Kira Sertifikasına İlişkin Yükümlülüklerini Yerine Getirme Gücünü Etkileyebilecek Riskler

VKŞ, yalnızca kira sertifikası ihraç etmek amacıyla, ilgili mevzuat ve esas sözleşmesinde yer alan faaliyetlerde bulunmak üzere kurulmuş bir anonim şirkettir. VKŞ bu faaliyetler dışında herhangi bir ticari faaliyette bulunamayacağı gibi 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

15



üzerinde esas sözleşmede izin verilenler hariç olmak üzere üçüncü kişiler lehine hiçbir ayni hak tesis edemez ve bu varlık ile haklar üzerinde kira sertifikası sahiplerinin menfaatlerine aykırı bir şekilde tasarrufta bulunamaz.

Sermaye Piyasası Kanunu, Kira Sertifikaları Tebliği ve Şirket esas sözleşmesinde ifade edildiği üzere varlık ve haklar, Şirket'in yönetiminin ve denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi halinde dahi teminat amacı dışında tasarruf edilemez, rehnedilemez veya teminat gösterilemez. Kamu alacaklarının tahsili amacı da dâhil olmak üzere haczedilemez, iflas masasına dâhil edilemez, ayrıca bunlar hakkında ihtiyati tedbir kararı verilemez.

VKŞ'nin sahip olduğu tek değer kendi nam ve Kira Sertifikası Sahipleri hesabına devraldığı "Varlık Portföyü" olacaktır. Şirket'e, belirlenen şartlarda Kaynak Kuruluş tarafından her bir Kira Sertifikası için belirli aralıklarla gelir/getiri dağıtımı yapılacaktır. Şirket'in Kira Sertifikası Sahiplerine yapacağı ödemeler, Kaynak Kuruluş'un Şirket'e yapacağı ödemelerin tam ve zamanında yapılmasına bağlı olacağından, Şirket doğrudan, İhraç ise dolaylı olarak Kaynak Kuruluş'a ilişkin risklere de maruz kalacaktır. Söz konusu risklerin ne şekilde bertaraf edileceğinin ya da en aza indirileceğinin, Şirket ile Kaynak Kuruluş arasında akdedilmesi düşünülen sözleşme taslaklarında öngörülerek hüküm altına alınmış olduğu müşahede edilmiştir. Bu anlamda Kaynak Kuruluş ve Şirket arasında akdedilmesi planlanan taslak Garanti Sözleşmesi hükümleri ile Kaynak Kuruluş'un garantörlüğü aşağıdaki gibi belirlenmiştir:

- 4. madde gereğince;

"Fon Kullanıcısı, Portföy ve Yatırımlardan kaynaklanan alacakların, Portföy Borçluları ve Yatırım Borçluları tarafından vadesinde, tam ve eksiksiz olarak ödeneceğini 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu m. 128 tahtında ve Taraflar arasındaki vekalet ilişkisinden bağımsız olarak iş bu Garanti Sözleşmesi tahtında garanti ettiğini kabul, beyan ve taahhüt eder."

Kira sertifikalarından ve işlem dokümanlarından doğan yükümlülüklerin tam ve eksiksiz olarak ifa edilmemesi ve bu nedenle ortaya çıkacak ihlal yahut ihlallerin verilecek süre içerisinde giderilmemesi halinde; Temel Hüküm ve Koşullar başlıklı sözleşme

- 9. maddesi gereğince;



16

“Fon Kullanıcısı’nın İşlem Sözleşmeleri’ndeki taahhütlerinin herhangi birini zamanında ve eksiksiz olarak yerine getirmemesi durumunda, VKŞ Varlık ve Haklar üzerinde doğrudan tasarruf edebilir ve bu çerçevede Varlık ve Hakları Tebliğ’e uygun olarak ve Tebliğ’in gerektirmesi durumunda, yaptırılacak değerlendirme çerçevesinde ve piyasa koşullarında, yasal yollara başvurmaksızın sertifika sahipleri dahil 3. Kişilere satarak veya sertifika sahiplerine alacaklarına mahsuben devrederek sertifika sahiplerinin zararlarını tazmin edebileceği gibi, Sertifika Sahiplerinin hak ve menfaatlerinin korunması için gerekli tüm hukuki ve cezai tedbirleri alabilir.”

- 10. maddesi gereğince;

“Varlık ve Haklar üzerinde üçüncü kişinin sahip olduğu ve sonradan meydana gelecek bir hak dolayısıyla, Varlık ve Haklar’dan herhangi biri, bir üçüncü kişi tarafından kısmi veya tam zapta konu olur ise, Fon Kullanıcısı, VKŞ’nin yazılı talebini müteakip, zapta konu olan Varlık/Haklar yerine, bu Varlık/Haklar ile aynı değerde başka bir Varlık veya Hakkı derhal VKŞ lehine tahsis edecek ve VKŞ’nin uğradığı tüm zararları derhal tazmin edecektir. Bu Varlık ve Hakların değerlemesi yapılırken, Sermaye Piyasası mevzuatı uyarınca uygulanan değerlendirme kuralları uygulanacaktır.”

Taraflar arasındaki tüm sözleşme ve sözleşme konusu işlemlerden kaynaklanacak vergi yükümlülükleri Fon Kullanıcısı tarafından üstlenilmiştir. Taraflar arasında imzalanması planlanan taslak Temel Hüküm ve Koşullar Sözleşmesi’nde Fon Kullanıcısı aşağıdaki taahhütte bulunmuştur:

- 11. maddesi gereğince;

“Fon Kullanıcısı, VKŞ’ye karşı aşağıdaki hususları beyan ve tekeffül eder.

- a) Fon Kullanıcısı, Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına uygun olarak kurulmuş ve esas sözleşmesinde belirtilen faaliyet konularına ilişkin her türlü izinleri alarak faaliyet göstermekte olan bir anonim şirkettir. Fon Kullanıcısı, ihraca ilişkin yönetim kurulu kararının bir kopyası işbu sözleşmenin imza anında VKŞ’ye teslim edecektir.
- b) Fon Kullanıcısı, hak ve yükümlülükler edinmek ve faaliyetlerini mevcut şekliyle sürdürmek ehliyetine sahiptir.
- c) Bu Temel Hükümler ve Koşullar kapsamındaki yükümlülükler Fon Kullanıcısı için yasal, geçerli ve bağlayıcı yükümlülüklerdir.



17

- d) Bu Temel Hükümler ve Koşullar kapsamındaki yükümlülükler, Fon Kullanıcısı'na uygulanabilir olan mevzuat hükümlerine, ana sözleşmesine ve diğer iç düzenlemelerine, taraf olduğu diğer sözleşmelere veya tabi olduğu kararlara aykırılık teşkil etmemektedir.
- e) Fon Kullanıcısı, Varlık ve Haklar'ın yasal malikidir ve varlık ve haklar üzerinde bu Temel Hükümler ve Koşullar konusu işlemleri gerçekleştirme yetkisini haizdir.
- f) Fon Kullanıcısı Temel Hükümler ve Koşullar kapsamında üstlendiği yükümlülükler için gerekli her türlü İzni almıştır.
- g) Varlık ve Haklar üzerinde İhraç tarihi itibarıyla herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.
- h) Varlık ve Haklar mevcut kullanım amaçlarına uygun yeterliliğe sahiptir.
- i) Fon Kullanıcısı, ihraca konu Varlık ve Hakların dayanağı olan **finansal kiralama sözleşmeleri portföyünü** iş bu belgelerin düzenlenmesi akabinde en kısa sürede işlem sözleşmelerinde belirlenen esaslar çerçevesinde oluşturup, vekil sıfatıyla yönetecektir."

- 12. maddesi gereğince;

- a) "Fon Kullanıcısı, bu Temel Hükümler ve Koşullar'dan kaynaklanan yükümlülüklerinin veya beyan ve tekeffüllerinin ihlali nedeniyle veya Varlık ve Haklar'ın Yönetimine ilişkin olarak Sertifika Sahiplerinin iddiaları da dâhil üçüncü kişilerin talepleri nedeniyle Tazmin Edilenler'in herhangi bir zarara uğraması halinde, söz konusu zararları derhal tazmin etmeyi kabul ve taahhüt eder.
- b) Fon Kullanıcısı, Tazmin Edilenler'in yukarıda belirtilen nedenlerle bir zarara uğradıklarını yazılı olarak kendisine bildirmeleri durumunda, bu bildirimi almasını müteakip söz konusu zarar tutarını derhal Tazmin Edilenler'e veya onların göstereceği üçüncü kişilere ödeyecektir.
- c) Fon Kullanıcısı, Varlık ve Haklar'ın belirlenen şartlarla VKŞ adına yönetilmesinin hukuki nedenler de dâhil herhangi bir nedenle gerçekleşmemesi halinde, yönetilmeyen Varlık ve Haklar için VKŞ tarafından ödenen Satış Bedeli'nin ilgili kısmını VKŞ'ye iade etmeyi veya VKŞ'nin takdirinde olmak üzere derhal eşdeğer bir Varlık veya Hak ile ikame etmeyi ve bu yükümlülüğünün ifasının Temel Hükümler ve Koşullar kapsamındaki diğer yükümlülüklerinden bağımsız olarak talep edilebileceğini kabul ve taahhüt eder."

Dolayısıyla, Fon Kullanıcısı'nın İşlem Sözleşmeleri'ndeki taahhütlerinin herhangi birini zamanında ve eksiksiz olarak yerine getirmemesi

durumunda, VKŞ Varlık ve Haklar üzerinde doğrudan tasarruf edebilecek ve bu çerçevede Varlık ve Hakları Tebliğ'e uygun olarak ve Tebliğ'in gerektirmesi durumunda yaptırılacak değerleme çerçevesinde ve piyasa koşullarında, yasal yollara başvurmaksızın Sertifika Sahipleri dâhil 3. kişilere satarak veya Sertifika Sahiplerine alacaklarına mahsuben devrederek Sertifika Sahiplerinin zararlarını tazmin edebilecektir.

4.2. Kira Sertifikalarına İlişkin Risk Faktörleri

4.2.1. Kira sertifikası sahiplerinin varlık portföyü dışında VKŞ'nin diğer malvarlığı değerleri veya Fon Kullanıcı'nın mal varlıkları üzerinde doğrudan bir talep hakkı bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi;

Kira Sertifikaları, VKŞ'nin borç yükümlülükleri değildir. Aksine, Kira Sertifikaları yalnızca Kira Sertifikası Sahipleri'nin Varlık Portföyü'ndeki haklarını temsil eder. Kira Sertifikaları bakımından VKŞ'ye rücu Varlık Portföyü ile sınırlıdır ve bu Varlık Portföyü'nden elde edilen dönemsel gelirler ile muhtemel bir temerrüt halinde bu Varlık Portföyü'nün satışından elde edilecek gelir Kira Sertifikası Sahiplerine yapılacak tek ödeme kaynağıdır. Kira sertifikası ihracı kapsamında düzenlenen sözleşmelerin herhangi bir nedenle feshedilmesi halinde, Şirket aracılığı ile her bir Kira Sertifikası Sahibi'nin Kaynak Kuruludan sözleşme ve taahhütlerden kaynaklanan yükümlülükleri yerine getirmesini isteme hakkı bulunmamaktadır. Kira Sertifikası Sahipleri, Şirket'ten sözleşme ve taahhütlere uyumunun istenmesi ve bunlara aykırılıktan kaynaklanan hakları talep etme hakları bulunmakla birlikte, Varlık Portföyü dışında Şirket'in diğer mal varlıkları üzerinde doğrudan hak iddia edemezler. Varlık Portföyünün Kira Sertifikası Sahiplerine yapılması öngörülen ödemeleri karşılamaması mümkündür. Bahsi geçen değer Kira Sertifikası Sahiplerine ödendikten sonra, Kira Sertifikası sahiplerinin VKŞ'ye ve Kaynak Kuruluş'a karşı hakları Türk Borçlar Kanunu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve diğer ilgili mevzuat dahilinde değerlendirilecektir.

4.2.2. Borçların ifasında temerrüde düşülmesi halinde, ileri sürülebilecek hakların icrasının zaman alıcı olup olmayacağı ve maliyetine ilişkin bilgi;

Kira Sertifikaları uyarınca ödemeler, Kaynak Kuruluş'un Şirket'e ve Şirket'in Kira Sertifikası Sahiplerine ihraca ilişkin sözleşme ve taahhütlerde öngörülen şekilde ödeme yapmasına bağlıdır. Kaynak Kuruluş veya Şirket bu ödemeleri gerektiği gibi ifa etmez ise, onlara karşı her birinin yükümlülüklerini icra etmeleri için ve/veya uygun olduğu takdirde tazminat talep etmek için dava açılması söz konusu olabilecektir. Bu süreçler normal

şartlar altında masraflı ve zaman alıcı olabileceği gibi, Kaynak Kuruluş'a karşı yapılacak takip işlemlerinin, Kaynak Kuruluş'un mevcut borcu karşılama yeteri malvarlığı bulunmaması ya da başka alacaklıların takip prosedürlerinden ya da yasalardan kaynaklanacak takip ve tahsilattaki öncelik hakları (rüçhanlı alacaklar) nedeniyle sonuçsuz kalması söz konusu olabilecektir.

4.2.3. Fonun kullanım yerine ilişkin sigorta konusu ve buna ilişkin bilgi/değerlendirme;

Fonun kullanılacağı, Varlık Portföyüne dahil varlık/hakların sigortalandığına ilişkin her hangi bir kayda rastlanılmamıştır. Ancak Varlık Portföyüne dahil varlık/hakların sigortalı olması halinde gerekli yasal prosedür işletilerek VKŞ tarafından zapt altına alınabilecektir.

4.2.4. Daha önce gerçekleştirilen ihraçlara ilişkin hukuki statü;

Tebliğin 13. Maddesinin 1. Fıkrası uyarınca *"Her bir tertip kira sertifikası ihracına konu varlık ve haklar ile bunlardan elde edilecek gelirler ile katlanılacak giderler, ilgili kira sertifikası bazında VKŞ'nin muhasebe kayıtlarında ayrı ayrı izlenir."* Yine Sermaye Piyasası Kanunu'nun 61. Maddesinin 3. Fıkrasına göre de *"Varlık Kiralama Şirketi, Kurul tarafından uygun görüş ve verilen esas sözleşmesinde belirtilen faaliyetler dışında herhangi bir ticari faaliyetle uğraşamayacağı gibi sahip olduğu varlıklar ve haklar üzerinde esas sözleşmesinde izin verilenler hariç olmak üzere, üçüncü kişiler lehine hiçbir ayni hak tesis edemez ve bunları kira sertifikası sahiplerinin menfaaletlerine aykırı bir şekilde kiralayamaz veya devredemez. Kira sertifikaları itfa edilinceye kadar, varlık kiralama şirketinin portföyünde yer alan varlıklar ve haklar, ihraççının yönetiminin veya denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi halinde dahi teminat amacı dışında tasarruf edilemez, rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez, iflas masasına dahil edilemez, ayrıca bunlar hakkında ihtiyati tedbir kararı verilemez."*

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



20

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

4.3. Kaynak Kuruluş'un kira sertifikasına ilişkin yükümlülüklerini yerine getirip getiremeyeceğine ilişkin bilgi ve bunu etkileyebilecek riskler;

Kaynak Kuruluş'un iflası, iflaslarının ertelenmesinin talep edilmesi, borçlarını ödemekten aciz hale gelmeleri, konkordato ilan etmeleri, kendilerine vasi, kayyım yada yasal temsilci atanması ehliyetlerinin sınırlanması yada ortadan kalkması ve benzeri nedenlerle, akdi yada yasal yükümlülüklerini ifa etmeleri olanaksız hale gelebilecektir.

Bu durumda, yasal hakların kullanılması neticesinde elde edilen gelirler de, Nitelikli Yatırımcının Kira Sertifikası uyarınca sahip olduğu alacakların ödenmesine yetmezse, Kira Sertifikası Sahiplerinin bu alacaklarını tahsil imkanı kalmamış olacaktır.

5. SONUÇ

İşbu Rapor, Fon Kullanıcısı ve VKŞ tarafından hazırlanan ve tarafımıza sunulan bilgi ve belgelere dayanılarak hazırlanmış olup 04.05.2018 itibariyle mevcut durumu yansıtmaktadır.

1. VKŞ, Kanun ve Tebliğ'de öngörülen kira sertifikaları ihracı için gerekli izin ve onaylar alınarak kurulmuş bir şirket olup, VKŞ Yönetim Kurulu, kira sertifikası ihracı için gerekli kararı ve bu ihraç için gerekli sözleşmeleri düzenleyip akdetme ve bunları uygulama hususunda gereken yetkiyi haizdir ve bunlar için gerekli izinleri ve onayları da almıştır.

2. Fon Kullanıcısı, Türk Ticaret Kanunu'nda belirtilen şartları havi olarak kurulmuş bir anonim şirket olup, Yönetim Kurulu tarafından kira sertifikası ihracı neticesinde fon kullanımı için geçerli bir şekilde karar almıştır. Yine Fon kullanıcısı Yönetim Kurulu, bu ihraç için gerekli sözleşmeleri düzenleyip akdetme ve bunları uygulama hususunda gereken yetkiyi haizdir.

3. İncelememiz neticesinde; Sermaye Piyasası Kurulu'nca kabul edilmesi ve onay görmesi halinde, Tebliğ'in 6. maddesinde düzenlenen Yönetim Sözleşmesi'ne Dayalı Kira Sertifikası hükümler kullanılmak suretiyle yurtiçinde, halka arz edilmeksizin tahsisli ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak üzere, 600,000,000.-TL (altıyüz milyon TL) ile sınırlı kira sertifikası ihracının gerçekleştirilmesinde **HUKUKİ BİR SAKINCA OLMADIĞI** tespit edilmiştir.

Saygılarımızla,

AYAZ AVUKATLIK ORTAKLIĞI
İstanbul Barosu-78

Av. Hasan AYAZ & Av. Akın KARATOY



6. RAPORDA İMZASI BULUNAN HUKUKÇULARA İLİŞKİN BİLGİ VE BELGELER

• **Av. Hasan AYAZ** :İstanbul Barosuna 21001 sicil numarası ile kayıtlı bulunan Av. Hasan AYAZ, 1997-2002 yılları arasında Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. hukuk müşavirliğinde görev yapmış olup daha sonra 2002 yılında kurulan İstanbul Barosu'nun 02 sicil numaralı Mutlu&Halaçoğlu&Yalçın&Ayaz Avukatlık Ortaklığı'nda 2002-2013 yılları arasında Kurucusu Ortak ve Yönetim Kurulu Üyeliği görevini üstlenmiştir. Bu dönemlerde müvekkil Kurumun diğer hukuk ve bankacılık çalışmaları yanında özellikle Avukatlık Ortaklığı olarak Türkiye'de ilk kira sertifikası işlemlerini gerçekleştiren Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş vekili olarak, KT Sukuk Varlık kiralama A.Ş'nin ve Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş'nin yurtdışında kurduğu SPV aracılığı ile yapılan sukuk ihraçlarında hukuk hizmeti vermiştir.

Yukarıda belirtilen Avukatlık Ortaklığındaki görev ve sorumluluğu 2013 yılında sona eren Av. Hasan AYAZ aynı yıl İstanbul Barosu'na 78 sicil numarası ile kayıtlı bulunan Ayaz Avukatlık Ortaklığı'nda Kurucu Ortak ve Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini üstlenmiştir.

Ayaz Avukatlık Ortaklığı hâlihazırda Katılım Bankacılığı ve Finans sektöründe faaliyet göstermekte olan bir hukuk firması olup, Av. Hasan AYAZ temsil etmekte olduğu Ayaz Avukatlık Ortaklığı, kuruluşunda görev almış bulunduğu Ziraat Katılım Bankası A.Ş.'nin halen de hukuk müşavirliğini yapmaktadır. Yine, Ziraat Katılım Varlık Kiralama A.Ş., ZKB Varlık Kiralama A.Ş. ve Nurol Varlık Kiralama A.Ş.'nin kuruluşlarında bizzat bulunmuş ve halen de her üç VKŞ'ye hukuki destek vermektedir.

Ayrıca aşağıdaki tabloda belirtilenlerle sınırlı olmamak üzere sermaye piyasasında arz edilen birçok kira sertifikası ihracı işleminde görev alarak hukuki durum değerlendirme raporu tesis etmiştir.

Bülten İlan Tarihi	İhraççı	Sermaye Piyasası Aracı Türü	Nominal İhraç Tavanı	Satış Türü	Kira Sertifikası İhraçlarında	
					Kurucu	Kaynak Kuruluş/Fon Kullanıcı
21/04/2017	KT Sukuk Varlık Kiralam a A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	200.000.000	Tahsisli/Niteli kli Yatırımcı	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Derindere Turizm Otomotiv Sanayi ve Ticaret A.Ş.
6.12.2017	Halk Varlık Kiralam a A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	1.000.000.000	Tahsisli/Niteli kli Yatırımcı	Halk GYO A.Ş.	Halk GYO A.Ş.
26.02.2016	Ziraat Katılım Varlık Kiralam a A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	1.500.000.000	Tahsisli/Niteli kli Yatırımcı	Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	Ziraat Katılım Bankası A.Ş.
1.3.2018	KT Sukuk Varlık Kiralam a A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	300.000.000	Tahsisli/Niteli kli Yatırımcı	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Superonline İletişim Hizmetleri A.Ş.
6.4.2018	Halk Varlık Kiralam a A.Ş.	Diğer Kira Sertifikası	400.000.000	Tahsisli/Niteli kli Yatırımcı	T. Halk Bankası A.Ş.	Toprak Mahsulleri Ofisi A.Ş.

Yine Av. Hasan AYAZ, İslami Finans konusunda çeşitli katılım bankaları ve finans şirketlerine danışma kurulu hizmeti veren ve aynı zamanda AAOIFI ve CIBAFI'nin Türkiye temsilcisi olan Türkiye'nin ilk ve tek İslami Finans danışmanlık kuruluşu olan İSFA'nın (İslami Finans Akademisi) kuruluşunda kurucu ortak olarak bulunmuş ve halen burada da yönetici ortak olarak görev yapmaktadır. Av. Hasan AYAZ, İSFA ile çeşitli kurum ve kuruluşlara İslami Finans konularında danışmanlık yapmış ve halen yapmaya devam etmektedir.



Av. Hasan Ayaz bu dönem içerisinde ayrıca Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. ve Asya Katılım Bankası A.Ş. (TMSF döneminde) vekilliğinde bulunmuştur.

• **Av. AKIN KARATOY** :İstanbul Barosuna 35879 sicil numarası ile kayıtlı bulunan Av. Akın KARATOY, Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. hukuk müşavirliği olan İstanbul Barosu'nun 02 sicil numaralı Mutlu&Halaçoğlu&Yalçın&Ayaz Avukatlık Ortaklığı'nda 2006-2008 yılları arasında avukat olarak çalışmıştır.

Yukarıda belirtilen Avukatlık Ortaklığındaki görev ve sorumluluğunda ve bir dönem finans ve bankacılık hukuku ağırlıklı çalışmalarından sonra Av. Akın KARATOY, 2013 yılında İstanbul Barosu'na 78 sicil numarası ile kayıtlı Ayaz Avukatlık Ortaklığı'nda Kurucu Ortak ve Yönetim Kurulu Üyesi görevini üstlenmiştir.

Ayaz Avukatlık Ortaklığı hâlihazırda Katılım Bankacılığı ve Finans sektöründe faaliyet göstermekte olan bir hukuk firması olup, Av. Akın KARATOY temsil etmekte olduğu Ayaz Avukatlık Ortaklığı, kuruluşunda görev almış bulunduğu Ziraat Katılım Bankası A.Ş.'nin halende Hukuk Müşavirliğini yapmaktadır. Yine, Ziraat Katılım Varlık Kiralama A.Ş., ZKB Varlık Kiralama A.Ş. ve Nurol Varlık Kiralama A.Ş.'nin kuruluşlarında bizzat bulunmuş ve halen de her üç VKŞ'ye hukuki destek vermektedir.

Ayrıca aşağıdaki tabloda belirtilenlerle sınırlı olmamak üzere sermaye piyasasında arz edilen birçok kira sertifikası ihracı işleminde görev alarak hukuki durum değerlendirme raporu tesis etmiştir.

Bülten İlan Tarihi	İhraççı	Sermaye Piyasası Aracı Türü	Nominal İhraç Tavanı	Satış Türü	Kira Sertifikası İhraçlarında	
					Kurucu	Kaynak Kuruluş/Fo n Kullanıcı
21/04 /2017	KT Sukuk Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	200.000.000	Tahsisli /Nitelikli Yatırımcı	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Derindere Turizm Otomotiv Sanayi ve Ticaret A.Ş.
6.12.2 017	Halk Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	1.000.000.000	Tahsisli /Nitelikli Yatırımcı	Halk GYO A.Ş.	Halk GYO A.Ş.

				1		
26.02.2016	Ziraat Katılım Varlık Kiralam a A.Ş. (1)	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	1.500.000.000	Tahsisli /Nitelikli Yatırımcı 1	Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	Ziraat Katılım Bankası A.Ş.
1.3.2018	KT Sukuk Varlık Kiralam a A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	300.000.000	Tahsisli /Nitelikli Yatırımcı 1	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Superonline İletişim Hizmetleri A.Ş.
6.4.2018	Halk Varlık Kiralam a A.Ş.	Diğer Kira Sertifikası	400.000.000	Tahsisli /Nitelikli Yatırımcı 1	T. Halk Bankası A.Ş.	Toprak Mahsulleri Ofisi A.Ş.

Yine, Av. Akın KARATOY, İslami Finans konusunda çeşitli katılım bankaları ve finans şirketlerine danışman kurulu hizmeti veren ve aynı zamanda AAOIFI ve CIBAFI'nin Türkiye temsilcisi olan Türkiye'nin ilk ve tek İslami Finans danışmanlık kuruluşu olan İSFA 'da (İslami Finans Akademisi) ortak olarak bulunmaktadır. Av. Akın KARATOY, İSFA ile çeşitli kurum ve kuruluşlara İslami Finans konularında danışmanlık yapmış ve halen yapmaya devam etmektedir.

Av. Akın KARATOY bu dönem içerisinde ayrıca Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş ve Asya Katılım Bankası A.Ş (TMSF döneminde) vekilliğinde bulunmuştur.

AYAZ AVUKATLIK ORTAKLIĞI

İstanbul Barosu-78

Av. Hasan AYAZ & Av. Akın KARATOY

