

Ahmet BUÇUKOĞLU	YK Üyesi	31.03.2024 Tarihine Kadar
Hasan DURSUN	YK Üyesi	31.03.2024 Tarihine Kadar

Kaynak Kuruluş'un Esas Sözleşmesi'ne göre YK üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlar toplantıya katılan üyelerin olumlu oyu çoğunluğuyla alınır. Kaynak Kuruluş'un Esas Sözleşmesi'ne göre temsil ve ilzam YK'na ait olup, YK üyeleri veya iç yönerge gereğince herhangi iki yetkilinin müştereken atacakları imza ile temsil edileceği düzenlenmiştir.

d. Fon Kullanıcısı Yetkili Organ Kararı

Kartal 21.Noterliği 29/09/2021 tarih, 36321 yevmiye sayılı tasdikiyle Ziraat Katılım Bankası A.Ş, Yönetim Kurulu tarafından 27/09/2021 tarih ve 19/1 nolu YK kararıyla halka arz veya halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak veya satış şekillerinin birlikte kullanılması yöntemiyle 15.000.000.000 TL (onbeşmilyarTL) ihraç tavanı ile sınırlı olarak tertipler halinde satılmak üzere yurt içinde kira sertifikaları ihraç edilmesine yönelik karar alınmış olduğu tespit olundu.

12

e. Yapıya İlişkin Sözleşmeler Ve Değerlendirilmesi

İhraççı tarafından ihraç çerçevesinde birden fazla tertipte ve farklı vadelerde ihraç edilebilecek kira sertifikaları, III-61.1 sayılı Kira Sertifikaları Tebliği'nin 4.1.b ve 4.1.c maddesinde düzenlenen Yönetim Sözleşmesi veya Alım-Satına Dayalı Kira Sertifikası türünde gerçekleştirilebilecektir. Bu bağlamda belirlenen ihracın türüne göre sözleşmeler imzalanacaktır. Bu bağlamda, imzalanması düşünülen sözleşmeler aşağıdaki şekildedir.

- Kira Sertifikası İhracı Temel Hüküm ve Koşulları:

İhraççı ile Fon Kullanıcısı arasında akdedilen bu sözleşme ile ihraç tavanı içerisinde yapılacak tüm ihraçlara ilişkin temel hüküm ve koşullar belirlenmektedir. Bu sözleşme ile tertip ihraçlarında imzalanacak sözleşmelerin şekil ve içeriği, ödemelerin ne şekilde yapılacağı, erken itfa halleri, temerrüt

halinde VKŞ'nin dayanak varlık ve haklar üzerindeki tasarruf yetkisi ve benzeri tüm tertip ihraçlarına uygulanacak genel hususlar düzenlenmekte; bu kapsamda fon kullanıcısının temerrüdü halinde, VKŞ'nin varlık ve hakları 3. kişilere devrederek kira sertifikası sahiplerini tazmin etme hak ve yetkisi bulunmaktadır.

- **Alım Satım Sözleşmesi:**

VKŞ'nin borsadan peşin olarak almış olduğu emtiayı Fon Kullanıcısı'na vadeli olarak satacağı, Fon Kullanıcısı'nın ise vadeli olarak aldığı emtiayı borsada peşin olarak satmasını öngören sözleşmedir.

- **Sertifika Hüküm ve Şartları:**

İhraççı ile Fon Kullanıcısı arasında akdedilen bu sözleşme ile halka arz yapılmaksızın nitelikli yatırımcılara satış veya tahsisli olarak kira sertifikası ihracı halinde, kira sertifikalarına ilişkin yapı, tür, dayanak varlık/hak, sertifika bedeli, adedi, vade, gelir oranı, gelir dağıtım tarihi ve benzeri konular düzenlenmektedir.

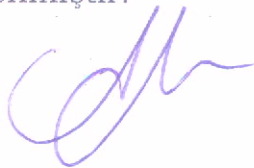
13

- **Gider Sözleşmesi:**

İhraççı ile Fon Kullanıcısı arasında akdedilen bu sözleşme ile ihraç programı çerçevesinde yapılan giderlerin Fon Kullanıcısı tarafından karşılanmasına ilişkin hüküm ve koşullar düzenlenmektedir.

- **Yönetim Sözleşmesi:**

İhraççı ile Fon Kullanıcısı arasında akdedilen bu sözleşme kapsamında, Tebliğ'in 4.1.b. ile 6. maddesi çerçevesinde Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası ihraçlarında varlık ve hakların VKŞ lehine yönetilmesine ilişkin hüküm ve koşullar düzenlenmiştir.



- **Garanti Sözleşmesi:**

Fon Kullanıcısı, kendisi tarafından Yönetim Sözleşmesine uygun olarak VKŞ lehine yönetilecek varlık ve haklar sebebiyle borçlu olan 3. kişilerin, bu borçlarının vadesinde ve eksiksiz olarak ödeneceğini ve ödenmemesi halinde ise, ödenmeyen alacakları vade/itfa tarihinde nakden ve defaten VKŞ'ye ödemeyi Türk Borçlar Kanunu'nun 128. maddesi anlamında garanti etmektedir.

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 şirket niteliğinde bankadır. Mevzuat hükümleri uyarınca kira sertifikası ihracı için gerekli sözleşmeleri akdetme yetkisini haizdir.

4) 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 olup, yatırım kararının, kira sertifikası sahipleri ve sair ilgililer tarafından Kaynak Kuruluş'un finansal durumunun analiz edilmesi suretiyle verilmesi gerekmektedir.

- **VKŞ'nin 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 üzerinde esas sözleşmede izin verilenler hariç olmak üzere üçüncü kişiler lehine hiçbir ayni

H

hak tesis edemez ve bu varlık ile haklar üzerinde kira sertifikası sahiplerinin menfaatlerine aykırı bir şekilde tasarrufta bulunamaz.

Sermaye Piyasası Kanunu, Kira Sertifikaları Tebliği'nde 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 yönetilecek olan "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, ihraç 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 müşahade edilmiştir. Bu anlamda işlem sözleşmelerinin tarafları arasında aşağıdaki şekilde düzenlemeler yapılmıştır:

15

Temel Hüküm Ve Koşullar Sözleşmesi;

" Madde 9: Temerrüt Halinde VKŞ'nin Yetkileri

Fon Kullanıcısı'nın işlem sözleşmelerindeki 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 dâhil 3. kişilere satarak veya sertifika sahiplerine alacaklarına

mahsuben devrederek sertifika sahiplerinin zararlarını tazmin edebileceği gibi, sertifika sahiplerinin hak ve menfaatlerinin korunması için gerekli tüm diğer tedbirleri alabilir.”

“Madde 10: Zapt

Varlık ve haklar üzerinde üçüncü kişinin sahip olduğu bir hak dolayısıyla, varlık ve haklardan 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’ye devir, temlik ve teslim edecek ve VKŞ’nin uğradığı tüm zararları derhal tazmin edecektir. Bu varlık ve hakların değerlemesi yapılırken, Sermaye Piyasası mevzuatı uyarınca uygulanan değerlendirme kuralları uygulanacaktır.”

“Madde 12: Tazmin Yükümlülüğü

16

- a) Fon Kullanıcısı, bu Temel Hükümler ve Koşullar’dan kaynaklanan yükümlülüklerinin veya beyan ve tekeffüllerinin ihlali nedeniyle veya varlık ve hakların devrine 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, varlık ve hakların belirlenen şartlarla VKŞ’ye devrinin hukuki nedenler de dâhil herhangi bir nedenle gerçekleşmemesi halinde, devri gerçekleşmeyen varlık ve haklar için VKŞ tarafından ödenen satış bedelinin ilgili kısmını VKŞ’ye derhal 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.*

- c) Fon Kullanıcısı, tazmin edilenlerin yukarıda belirtilen nedenlerle bir zarara uğradıklarını yazılı olarak kendisine bildirmeleri durumunda, bu bildirimi almasını müteakip söz konusu zarar tutarını derhal tazmin edilenlere veya onların göstereceği üçüncü kişilere ödeyecektir.”

Gider Sözleşmesi;

“Madde 10: Takas ve Mahsup Hakkı

Bu Sözleşme uyarınca ödenmesi gereken herhangi bir tutarın gününde ve eksiksiz olarak ödenmemesi halinde, bu tutar herhangi bir ihbar ve ihtara gerek olmaksızın Fon Kullanıcısı tarafından VKŞ'ye ödenecek Sertifika Gelirlerinden takas ve mahsup edilir. Bu halde Fon Kullanıcısı, mahsup edilen tutarda derhal ilave ödeme yaparak sertifika gelirini olması gereken tutara tamamlar.”

Garanti Sözleşmesi;

“Madde 4: Garanti Beyanı

Fon Kullanıcısı Havuz kapsamında yer alan varlık ve haklardan kaynaklanan alacakların müşteriler tarafından vadesinde tam ve eksiksiz olarak ödeneceğini 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu 128.madde anlamında garanti ettiğini, müşteriler tarafından kaynaklanan alacakların vadesinde tam ve eksiksiz olarak ödenmemesi halinde, Fon Kullanıcısı gelir dağıtım tarihlerinde ve itfa tarihinde, müşterilerin ödemediği alacağı nakden ve defaten VKŞ'ye ödeyeceğini kabul, beyan ve taahhüt eder.”

Dolayısıyla, Fon Kullanıcısı'nın İşlem Sözleşmeleri'ndeki taahhütlerinin herhangi birini zamanında ve eksiksiz olarak yerine getirmemesi durumunda, yasal yollara başvuru yapılarak Sertifika Sahiplerinin zararları tazmin olunabilecektir.

Yukarıda belirtilen şekilde temerrüt hallerinden bir veya birkaçının söz konusu olması durumunda, Kira Sertifikası sahiplerinin anapara ve dönemsel ödemelerini tam ve zamanında elde edememeleri söz konusu olabilir.

- **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 sahiplerinin Varlık Portföyü'ndeki haklarını temsil eder. Kira Sertifikaları bakımından VKŞ'ye rücu Varlık Portföyü ile sınırlıdır ve bu Varlık Portföyünden elde edilen dönemsel gelirler ile 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 sahibinin Kaynak Kuruluş'tan sözleşme ve taahhütlerden kaynaklanan yükümlülükleri yerine getirmesini isteme hakkı bulunmaktadır. 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 Portföyü'nün kira sertifikası sahiplerine yapılması öngörülen ödemeleri karşılamaması mümkündür. Bahsi geçen değer kira sertifikası sahiplerine ödendikten sonra, kira sertifikası sahiplerinin VKŞ ve Kaynak Kuruluş'a karşı herhangi talep hakkı kalmayacaktır.

- **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

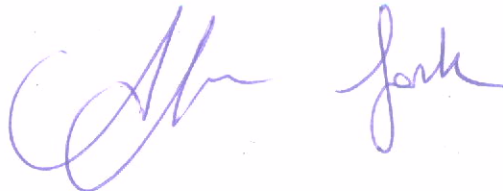
ve zaman alıcı olabileceği gibi, Kaynak Kuruluş'a karşı yapılacak takip işlemlerinin, Kaynak Kuruluş'un mevcut borcu karşılamaya yeterli malvarlığı bulunmaması ya da başka alacaklıların takip prosedürlerinden ya da yasalardan kaynaklanacak takip ve tahsilattaki öncelik hakları (rüşhanlı alacaklar) nedeniyle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

- **Fonun kullanım yerine ilişkin sigorta konusu ve buna ilişkin bilgi/değerlendirme;**

Fonun kullanılacağı, Varlık Portföyü'ne 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.

- **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 ayrı 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 bir ihracın muhatabı olan kira sertifikası sahiplerinin bu sertifikalar tahtında talep edebilecekleri hak ve alacakları sadece ilgili sertifikanın temsil ettiği varlıklar üzerinde söz konusu olabileceklerdir.

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.

20

- 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 Yatırımcı'nın kira sertifikası uyarınca sahip olduğu alacakların ödenmesine yetmezse, kira sertifikası sahiplerinin bu alacaklarını tahsil imkanı kalmamış olacaktır.

5) BDDK GÖRÜŞÜNE İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

Tebliğ'in "Yurt İçinde İhraç Edilecek Kira Sertifikalarının İhraç Belgelerinin Onaylanması İçin Gerekli Belgeler" başlıklı EK/1'in , 4'üncü maddesinde yer alan "Özel mevzuatları uyarınca başka bir kamu kuruluşunun gözetim ve denetimine tabi olan fon kullanıcılarının, Kurula yapılacak onay başvurusu öncesinde, ihraca engel teşkil edecek herhangi bir husus olup olmadığına dair ilgili kamu kuruluşundan alınmış görüş yazısı ve/veya ilgili mevzuatta kira sertifikası ihracı için başka mercilerin karar veya onayının gerekmesi durumunda bu karar veya onaya ilişkin belge; gerekmemesi durumunda ise buna ilişkin beyan." Başvuru için gerekli belgeler arasında yer almaktadır.

5411 Sayılı Bankacılık Kanunu madde 3 çerçevesinde banka olarak tanımlanan Fon Kullanıcısı Ziraat Katılım Bankası A.Ş., Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu'nun ("BDDK") Denetimine tabiidir. Bu kapsamda, raporumuz kapsamında BDDK'nın E-43890421-101.02.01-27228 Sayılı yazısı ile ihraca ilişkin uygunluk verdiği görülmüştür.

6) SONUÇ

İşbu Rapor, Fon Kullanıcısı ve VKŞ tarafından hazırlanan ve tarafımıza sunulan bilgi ve belgelere dayanılarak hazırlanmış olup 12/10/2021 itibariyle mevcut durumu yansıtmaktadır.

21

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.

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.

İncelememiz neticesinde; Sermaye Piyasası Kurulu'nca kabul edilmesi ve onay görmesi halinde, Tebliğ'in 4.1.b ve 4.1.c maddesinde düzenlenen Yönetim

H



Sözleşmesi veya Alım-Satıma Dayalı Kira Sertifikası türünde yurtiçinde, halka arz edilmeksizin tahsisli ve/veya nitelikli yatırımcıya satış şeklinde Kira sertifikası ihracının gerçekleştirilmesinde **HUKUKİ BİR SAKINCA OLMADIĞI** tespit edilmiştir.

Saygılarımızla,

AYAZ AVUKATLIK ORTAKLIĞI

İstanbul Barosu-78

Av. Hasan AYAZ & Av. Akın KARATOY & Av. Tarık BÜYÜKDENİZ