

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

AYAZ AVUKATLIK ORTAKLIĞI

İÇİNDEKİLER

BASLIK	Sayfa No
GİRİŞ	3
1.İNCELEME KONUSU KİRA SERTİFİKASININ YAPISI	3
2. İNCELENEN BİLGİ ve BELGELER	4
2.1. VKŞ'ye İlişkin Belge ve Dökümanlar	4
2.1.1. Kuruluş	4
2.1.2. Faaliyet Alanı	4
2.1.3. Sermaye ve Ortaklık Yapısı	6
2.1.4 Yönetim Kurulu, VKŞ'nin Temsil ve İlzamu	6
2.1.5. VKŞ'nin Yetkili Organ Kararı	7
2.2. Fon Kullanıcısı'na İlişkin Belge ve Dökümanlar	7
2.2.1. Ana Sözleşmesi	7
2.2.2. Kuruluş	7
2.2.3. Faaliyet Alanı	7
2.2.4 Sermaye ve Ortaklık Yapısı	9
2.2.5. Yönetim Kurulu, Fon Kullanıcısı Temsil ve İlzamu	10
2.2.6. Fon Kullanıcısı Yetkili Organ Kararı	11
2.2.7. Fon Kullanıcısı'nın Tebliğ Kapsamında Kaynak Kuruluş Olarak Değerlendirilip Değerlendirilemeyeceği	11
2.3. Yapıya İlişkin Sözleşmeler Ve Değerlendirilmesi	11
2.3.1. Kira Sertifikası İhrac Programı Temel Hüküm ve Koşulları	11
2.3.2 Sertifika Hüküm ve Şartları	11
2.3.3. Yönetim ve Vekalet Sözleşmesi	12
2.3.4. Gider Sözleşmesi	12
2.3.5. Garanti Sözleşmesi	12
3. KAYNAK KURULUŞUN TEBLİĞ UYARINCA HAK VE FİİL EHLİYETİ	12
4. KİRA SERTİFİKALARINA İLİŞKİN RİSK FAKTÖRLERİ	12
4.1. VKŞ'nin Kira Sertifikasına İlişkin Yükümlülüklerini Yerine Getirme Gücünü Etkileyebilecek Riskler	12
4.2. Kira Sertifikalarına İlişkin Risk Faktörleri	17
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	17
4.2.2. Borçların ifasında temerrüde düşülmesi halinde, ileri sürülebilecek hakların icrasının zaman alıcı olup olmayacağı ve maliyetine ilişkin bilgi	17
4.2.3 Fonun kullanım yerine ilişkin sigorta konusu ve buna ilişkin bilgi/Değerlendirme	17
4.2.4. Daha önce gerçekleştirilen ihraçlara ilişkin hukuki statü	17
4.2.5 Kaynak Kuruluş'un kira sertifikasına ilişkin yükümlülüklerini yerine getirip getiremeyeceğine ilişkin bilgi ve bunu etkileyebilecek riskler	18
5. BDDK GÖRÜŞÜ HAKKINDA DEĞERLENDİRME	
6. SONUÇ	20
7. RAPORDA İMZASI BULUNAN HUKUKÇULARA İLİŞKİN BİLGİ VE BELGELER	21

İstanbul, 12/11/2021

GİRİŞ

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

Söz konusu Rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun 7 Haziran 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.

Nurol Varlık Kiralama A.Ş. tarafından Nurol Yatırım Bankası A.Ş.'nin fon kullanıcısı olarak yer alacağı, Tebliğ'in 10.3. maddesi uyarınca, 500.000.000-TL'lık (beşyüzmilyon TürkLirası) ihraç tavanı içerisinde, kira sertifikalarının yurtiçinde, halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara 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 KIRA SERTİFİKASININ YAPISI

İncelemeye konu kira sertifikası yapısının Tebliğ'in 4.1.b ve 6. maddesinde düzenlenen Yönetim Sözleşmesi'ne Dayalı Kira Sertifikası türünde yurtiçinde, halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satış şeklinde olacağı belirtilmektedir.

Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası İhracı Yapısı

1. VKŞ, Kira Sertifikası ihraç eder.
2. Yatırımcılar, Kira Sertifikaları karşılığında VKŞ'ye ödeme yapar.
3. VKŞ, Yatırımcılardan toplamış olduğu ihraç tutarını vekil tayin ettiği Fon Kullanıcısına aktarır. Fon Kullanıcısı kendisine aktarılan ihraç tutarını

vekil sıfatıyla islami finans prensiplerine uygun içeriklerde bir portföy oluşturarak faaliyetlerinde değerlendirir.

4. Fon Kullanıcısı tarafından, Kira Sertifikaları sahiplerine ödenmek üzere, VKŞ'ye dönemsel getiri ödemeleri yapılır.
5. Fon Kullanıcısı tarafından yatırımcılara ödenmek üzere 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 BİLGİ ve BELGELER

1. Nurol Yatırım Bankası A.Ş.'nin 20.08.2021 Tarih ve 2285 Karar No'lu Yönetim Kurulu Kararı Noter Tasdikli Sureti
2. Nurol Varlık Kiralama A.Ş. 20.08.2021 Tarih ve 2021/6 No'lu Yönetim Kurulu Kararı Noter Tasdikli Sureti
3. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu'nun E-20008792-101.01.03-30435 Sayılı Uygunluk Yazısının Sureti
4. Nurol Bank Yatırım Bankası A.Ş'nin Esas Sözleşmesi
5. Nurol Varlık Kiralama Şirketi A.Ş'nin Esas Sözleşmesi
6. İşlemde kullanılacak Sözleşme ve Belgelerin Suretleri

2.1. VKŞ 'ye İlişkin Belge ve Dökümanlar

2.1.1. Kuruluş

Şirket, SPK'nın 07/06/2013. tarihi ve 28670 sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan Seri:III ve 51.1 Nolu Kira Sertifikaları Tebliği hükümlerine uygun faaliyette bulunmak üzere, 20/06/2017 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Memurluğunca 88354-5 sicil numarası ile tescil edilerek kurulmuş bir anonim şirkettir.

Şirketin merkezi, Maslak Mahallesi, Büyükdere Cad, No:257-A Sarıyer, İstanbul adresindedir.

2.1.2. Faaliyet Alanı

VKŞ Esas Sözleşmesi'nin "Amaç ve Konusu" başlıklı 7.maddesi incelendiğinde aşağıdaki alanlarda faaliyet göstermek üzere kurulduğu görülmüştür.



"Şirket 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili Tebliğ hükümleri gereği münhasıran kira sertifikası ihraç etmek amacıyla kurulmuştur. Şirket, 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 kullanıcısından yapılan tahsilatları payları oranında kira sertifikası sahiplerine ödemek veya aktarmak,

d. Kira sertifikası ihracının gerektirmesi durumunda vade sonunda başlangıçta anlaşılan koşullarda sözleşmeye konu varlık ve hakları kaynak kuruluşa veya üçüncü kişilere devretmek ve satış bedelini kira sertifikası sahiplerine payları oranında ödemek,

e. Sahip olduğu varlıkları veya mülkiyeti devralmaksızın üçüncü kişilerin sahip oldukları varlıkları, yatırımcıların menfaatlerine ve kuruluş amacına uygun olarak yukarıda anılan faaliyetleri icra edebilmek ve bu faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla yürütmek, kendi adına yönetilmesini sağlamak, işletmek ve bu varlıklar üzerinde hukuki tasarruflarda bulunmak, varlıklar üzerinde kaynak kuruluş veya üçüncü kişiler lehine Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerinin izin verdiği 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 finansmanı 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 ve satmak, eser sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihracını gerçekleştirmek, ve eserin finansmanını sağlamak için hizmet, kat veya arsa karşılığı inşaat veya ortaklık gibi sair sözleşmeler düzenlemek,

i. Yukarıda anılan faaliyetleri gerçekleştirmek amacıyla fon kullanıcıları, kaynak kuruluşlar, yetkili/aracı kuruluşlar ve 3. kişilerle sözleşmeler akdetmek, maksat ve mevzuuna faydalı olabilecek her türlü ticari 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 ayrı ve şahsi teminatları almak, doğmuş ve doğacak alacakları temlik almak, üçüncü kişilerce verilen garantileri almak, bu amaçla gereken her türlü hukuki muamelelerde bulunmak,

k. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve kararları çerçevesinde kira sertifikası ihracına yönelik sair işlemleri gerçekleştirmek, sözleşmeleri yapmak

H

Leah

Şirket Esas Sözleşmesinin 14. maddesine göre Yönetim Kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlar toplanıya katılan üyelerin çoğunluğuyla alınır. Şirket Esas Sözleşmesinin 15. maddesine göre Şirketin temsil ve ilzamı Yönetim Kurulu'na ait olup, Yönetim Kurulu üyelerinin imza yetkileri en az iki üyenin müşterek imzası ile düzenlenmiştir.

VKS YÖNETİM KURULU ÜYELERİ			
AD-SOYAD	GÖREV	GÖREVE BAŞLAMA TARİHİ	GÖREV SÜRESİ
Murat ÇİMEN	Yön. Kur. Başk.	18/03/2020	3 Yıl
Yeliz BİLGİN	Yön. Kur. Başkan	18/03/2020	3 Yıl
Ahmet Serdar OGHAN	VK(Bağımsız) Üye	18/03/2020	3 Yıl

Şirket esas sözleşmesinin 12. maddesine göre Yönetim Kurulu en az üç üyeden oluşmakta olup, her bir üyenin görev süresi en az 1, en çok üç yıl olarak belirlenmiştir. Şirketin Yönetim Kurulu üyelerinin görev süreleri üzeri yıl olup kimlik ve adres bilgileri İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü resmi kayıtlarında yazılı olan aşağıdaki isimlerden oluşmaktadır.

2.1.4. Yönetim Kurulu, VKS'nin Temsil ve İlzamı

İşbu bilgiler Nuroi Varlık Kiralama A.Ş. tarafından verilmiş olup, bilgilerin mevcut durumu Rapor'a VKS'den alınan teyit neticesinde eklenmiştir. Söz konusu hisseler üzerinde Şirket pay defterine kayıtlı herhangi bir rehin veya başkaca bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirketin sermayesi 50,000 TL (Elli Bin Türk Lirası) dir. Bu sermaye her biri 177 (Bir Türk Lirası) kıymetinde 50,000 (Ellibin) adet nama yazılı paya ayrılmış olup, tam ve nakden ödenmiştir. Bu sermayenin 50,000 paya isabet eden 50,000 TL'si Nuroi Yatırım Bankası A.Ş.' ne aittir.

2.1.3. Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Yukarıda gösterilen konulardan başka ilerde Şirketin amaç ve konusuna uygun olarak, sermaye piyasası mevzuatının izin verdiği faydalı ve bütümlü Kurulundan gerekli izinler alınarak suretiyle Esas Sözleşme'nin Şirketin Amaç ve konusu başlıklı maddesinde, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat dairesinde değiştirilmesi suretiyle yapılabilecektir."

ve faaliyetlerinde bulunmak, Sermaye Piyasası Kurulu'na belirlenecek diğer faaliyetlerde bulunmak.

2.1.5. VKS'nin Yetkili Organ Kararı

Nurul Varlık Kiralama A.Ş.'nin Yönetim Kurulu tarafından 20/08/2021 tarih ve 2010/8 nolu Yönetim Kurulu kararıyla yurtdışında, halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satış yöntemiyle 500.000.000-TL (beşyüzmilyonTürkLirası) ihraç tavanı ile sınırlı olarak satılmak üzere kira sertifikaları ihraç edilmesine yönelik karar alınmış olduğu tespit olundu.

2.2. Fon Kullanıcısı'na İlişkin Belge ve Dökümanlar

2.2.1. Ana Sözleşmesi

2.2.2. Kuruluş

Şirket, Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 02.02.1999 tarihli 4722 sayısında yayımlanarak, Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun faaliyetinde bulunmak üzere, İstanbul Ticaret Sicili Memurluğuna 412969 sicil numarası ile tescil edilerek kurulmuş bir anonim şirkettir.

Şirketin merkezi ve adresi Maslak Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Nurul Plaza, No:257 B Blok Kat.15 Maslak Şişli İstanbul'dur.

2.2.3. Faaliyet Alanı

Fon Kullanıcısı Esas Sözleşmesi'nin "Amaç Ve Konu" başlıklı 5.maddesi incelendiğinde aşağıdaki alanlarda faaliyet göstermek üzere kurulduğu görülmüştür.

"AMAÇ VE KONU"

MADDE 5

(1) Banka, aşağıda öngörülen hususlar da dahil, ancak bunlarla sınırlı olmamak üzere, her türlü bankacılık işlemlerini yapmak, mevzuatın men etmediği her çeşit kıtısad, finansal ve ticari konularda teşebbüs ve faaliyetlerde bulunmak ve mevzuatın bankalar tarafından yapılmamasına veya ıcrasına imkan verdiği bütün konularda istigal etmek üzere kurulmuştur.

(2) Bankanın amaç ve konuları şunlardır:

1. Öncelikle inşaat ve taahhüt sektöründe olmak üzere bütün ekonomik sektörlerde istigal eden kurum ve kuruluşlara yurt içinde ve yurt dışında teminatı veya teminatlı her türlü nakdi ve kefalet, aval, avro veya kabuller gibi gayrimakdi krediler verebilir ya da herhangi bir şekil ve surette ödünç verebilir, akreditif açabilir, açılmış akreditifleri teyit edebilir, akreditiflerle ve teminatlarla veya genel olarak ticari vasıtalarla ilgili sair işlemleri yapabilir, bunlarla ortaklık kurabilir ve kurulmuş olanlara katılabilir,

2. Yurt içinde ve yurt dışında girişimler tarafından doğrudan veya ortaklıklar halinde yürütülecek projelerin ve çalışmaların gerçekleştirilmesine yardımcı olur,

3. Yabancı ve yerli sermayenin Türkiye'de yatırım yapmasında, kurulu veya kurulacak şirketlere katılmasında yardım ve aracılık eder,
4. Türkiye'de yatırım bankacılığı enstrümanlarının geliştirilmesine ve yaygınlaştırılmasına katkı sağlar,
5. Rehin, ipotek ve diğer teminat karşılığında veya açık kredi şeklinde kasa, orta ve uzun vadeli ödünç verebilir,
6. Kuruluş ve kurulacak şirketlere katılabilir ve gerektiğinde Banka kaynakları ile yeni girişimler kurabilir,
7. Her türlü menkul kıymet üzerinde, gerektiğinde ulusal/uluslararası kuruluşlarla işbirliğine girerek yurt içinde veya yurt dışında sermaye veya para piyasası işlemleri yapabilir ve bu amaçla kuruluş/kurulacak şirketlere katılabilir,
8. Sınır aşırı da dahil olmak üzere her türlü leasing işlemlerine taraf olabilir, garanti verebilir, aracılık eder, bu amaçla şirketler kurabilir ve kurulacak şirketlere katılabilir,
9. Her türlü türev işlemler, vade-i döviz alım/satım da dahil her türlü döviz işlemleri, faktoring, repo, ters repo dahil işlemleri yapabilir, bunlarla ilgili kuruluş ve kurulacak borsalara üye olabilir, bu borsalarda işlem yapabilir,
10. Altın, gümüş ve sair kıymetli madeni alıp, satabilir, ihmal ve ihraç eder, bu kuruluş ve kurulacak kıymetli maden ve metal borsalarına üye olabilir, bu borsalarda işlem yapabilir,
11. Müsterilerine kasa karalayabilir,
12. İnternet bankacılığı ve elektronik bankacılık yapabilir,
13. Yurt içi ve yurt dışı bankalarla muhabetlik ilişkisi kurabilir,
14. Ulusal ve uluslararası kuruluş ve kurulacak tüm para piyasalarında Türk Lirası ve döviz cinsinden faaliyetlerde bulunabilir,
15. Bankacılık Kanunu'nun ilgili maddeleri uyarınca ve ana sözleşmede yazılı koşullara uymak koşulu ile ticari ve sınai emtia ve gayrimenkul mal satın alabilir, satabilir, üzerinde her türlü hukuki tasarrufla bulunabilir, ipotek tesis eder, tesis edilmiş ipotekleri kaldırabilir, ticari işletme rehin akdedebilir, her türlü kira sözleşmeleri akdedebilir,
16. Alacakların teminat altına alınmasını veya tahsil edilmelerini sağlamak için kendi lehine ipotek alabilir, kaldırabilir, garame ipotek anlaşımları yapabilir, ticari işletme rehin ve menkul rehin tesis ettirebilir, kaldırabilir, kira sözleşmeleri akdedebilir,
17. Mevzuatın bankaları getirdiği her türlü sermaye piyasası aracı ihraç eder, üzerinde her türlü hukuki tasarrufla bulunabilir, bunları rehin eder, bunları üzerine kendi lehine rehin tesis eder, kaldırabilir,
18. Sigortacılık faaliyetlerinde bulunabilir, sigorta acentalığı yapabilir,
19. Sermaye Piyasası Kanunu'nun bankaları getirdiği menkul kıymetler aracılığıyla faaliyetlerinde bulunabilir, Sermaye Piyasası Kanunu'nun ilgili hükümleri uyarınca menkul kıymetler yatırım fonu kurabilir, işletebilir, yönetebilir, Sermaye Piyasası Kanunu'nun ilgili hükümleri uyarınca sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunabilir, Sermaye Piyasası Kanunu'nun Bankacılık Kanunu'nun ve sair Kanun ve mevzuatın bankalara tanıdığı veya tanıyacağı hak ve yetkileri kullanarak diğer iş ve işlemleri yapabilir,

- (1) Şirketin sermayesi her biri 1,00 TL (Bir Türk Lirası) itibarıyla değerinde 460.000.000 (Üçyüzaltmışmilyon) hisseye ayrılmış olup, toplam sermaye 460.000.000,00 TL (Dört yüz altmışmilyon Türk Lirası)'dır.
- (2) Eski sermayeyi teşkil eden 360.000.000,00- TL (Üç yüz altmışmilyon Türk Lirası)'nın tamamını ödenmiştir.
- (3) Bu kere artırılan 100.000.000,00 TL (Yüzmilyon Türk Lirası) sermayenin tamamını 2020 yılı karından artırılmıştır. 2019 yılı karından artırılan sermayeden hissedarlara hisseleri nispetinde bedelsiz pay verilmiştir.
- (4) Pay senetleri nama yazılıdır. Yönetim Kurulu pay senetlerini bir veya daha fazla payı ihtiva eden kupürler halinde bastırıp dağıtmaya yetkilidir.

MADDE 7 "SERMAYE"

İncelendiğinde aşağıdaki sermaye ve ortaklık yapısının şu şekilde olduğu görülmüştür.

Fon Kullanıcısı Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye" başlıklı 7.maddesi 2.2.4. Sermaye ve Ortaklık Yapısı

- kaydıyla gerçekleştirilebilir."
- şekilde ve bunlar için ilgili mevzuat çerçevesinde gerekli izinler alınmış olmak konusunu mevzuat hükümlerinde ilerde yapılacak değişiklikleri de kapsayacak uygulamaları da diğer tüm mevzuat çerçevesinde izin verilen tüm işlemleri, söz 27. Bankacılık ve sermaye piyasaları mevzuatı ile beraber bankalara uluslararası bankacılık işlemleri yapabilir,
26. Mevzuatın bankaların yetkili kaldığı veya bundan sonra katılacağı ulusal ve sunabilir,
25. Bankacılık Kanunu ve yürürlükteki mevzuatın çizdiği sınırlar çerçevesinde kamu ve özel sektör kuruluşlarına finansman sağlama, proje finansmanı, şirket birleşme ve devralmaları, şirket yeniden yapılandırılması, özelleştirme, halka açılma, menkul kıymet ihraçları, özvarlık, hisse ve hisse senedi değerlendirme ve devirleri, fizibilite etütleri ve sektör araştırmaları yapılması ve karşılıklı ticaret konularında aracılık ve danışmanlık hizmetleri sunabilir,
24. Yasal kurullar ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde izin verilen her türlü para ve sermaye piyasası faaliyetini, bu işleri yapmaya yetkili kuruluşların acelesi olarak da yapabilir,
23. Bankacılık Kanunu ve yürürlükteki mevzuatın çizdiği sınırlar çerçevesinde kamu ve özel sektör kuruluşlarına finansman sağlama, proje finansmanı, şirket birleşme ve devralmaları, şirket yeniden yapılandırılması, özelleştirme, halka açılma, menkul kıymet ihraçları, özvarlık, hisse ve hisse senedi değerlendirme ve devirleri, fizibilite etütleri ve sektör araştırmaları yapılması ve karşılıklı ticaret konularında aracılık ve danışmanlık hizmetleri sunabilir,
22. Sosyal sorumluluk kapsamında ve ilgili mevzuatta belirlenen usul ve esaslara dahilinde bağış yapılabilir,
21. Bankacılık ile ilgili eğitim, ekonomik organizasyon, müşavirlik faaliyetlerinde bulunabilir,
20. Hazine tahvillerini, bonolarını ve Hazine'de çıkarılmış ve çıkarılacak sair menkul kıymetleri, sermaye piyasası araçlarını, Kamu Ortaklığı ve Özelleştirme idaresi de dahil olmak üzere kamu ve özel hukuk tüzel kişileri tarafından çıkarılmış ve çıkarılacak menkul kıymetleri ve sair sermaye piyasası araçlarını satın alabilir, satabilir ve üzerlerinde her türlü hukuki tasarrufla bulunabilir, bunları rehin edebilir, üzerlerinde kendi lehine tesis edebilir, kaldırabilir,

2.2.6. Fon Kullanıcısı Yetkili Organ Kararı

AD-SOYAD	GÖREV	GÖREV SÜRESİ
Ziya AKKURT	Yön. Kur. Başk.	22.06.2020'den itibaren 3 yıl
M. Oğuz ÇARMIKLI	YK Başk. Vek.	22.06.2020'den itibaren 3 yıl
Gürhan ÇARMIKLI	YK Üyesi	22.06.2020'den itibaren 3 yıl
Ahmet ŞİRİN	YK Üyesi	22.06.2020'den itibaren 3 yıl
E. Sabri ÇARMIKLI	YK Üyesi	22.06.2020'den itibaren 3 yıl
Yusuf SERBEST	YK Üyesi	22.06.2020'den itibaren 3 yıl
A. Kerim KEMAHİ	YK Üyesi	22.06.2020'den itibaren 3 yıl
Ozgür ALTUNTAŞ	YK Üyesi	22.06.2020'den itibaren 3 yıl
M. Mete BAŞOL	YK Üyesi	22.06.2020'den itibaren 3 yıl

Fon Kullanıcısı Esas Sözleşmesi 18'inci maddesine göre temsil ve ilzamin Yönetim Kurulu'na ait olduğu, 13'üncü maddesine göre Yönetim Kurulu'nun tam sayısının çoğunluğu ile toplantı ve kararları toplandı hazırlanan üyelerin çoğunluğu ile alınacağı, 14'üncü maddesine göre Yönetim Kurulu üyelerinin görev süresinin en çok üç yıl olduğu düzenlenmiştir. Görevi devam eden Yönetim Kurulu üyelerine ilişkin bilgiler şu şekildedir:

2.2.5. Yönetim Kurulu, Fon Kullanıcısı Temsil ve İlzamin

İşbu bilgiler Nuroi Varlık Kiralama A.Ş. tarafından verilmiş olup, bilgilerin mevcut durumu Rapor'a VKŞ'den alınan teyit neticesinde eklenmiştir.

Pay Sahibi	Pay Adedi	Yüzde	İlave Pay Adedi	Yeni Pay Adedi	Yeni Pay Kağıtları	Yeni Pay Oranı
Nuroi Holding A.Ş.	284.336.536,00	78,98%	78.982.371	363.318.907	363.318.907 TL	78,98%
Nuroi Insurance Thicket A.Ş.	60.134.400,00	16,70%	16.704.000	76.838.400	76.838.400 TL	16,70%
Nuroi Oteller ve Tatil	2.329.068,00	0,65%	646.963	2.976.031	2.976.031 TL	0,65%
Nuroi ÇARMIKLI	2.346.666,00	0,65%	651.852	2.998.518	2.998.518 TL	0,65%
Erol ÇARMIKLI	2.346.666,00	0,65%	651.852	2.998.518	2.998.518 TL	0,65%
Alihan ÇARMIKLI	2.346.666,00	0,65%	651.852	2.998.518	2.998.518 TL	0,65%
Erol Sabri ÇARMIKLI	2.053.333,00	0,57%	570.870	2.623.703	2.623.703 TL	0,57%
Ömerhan ÇARMIKLI	2.053.333,00	0,57%	570.870	2.623.703	2.623.703 TL	0,57%
Geçici ÇARMIKLI	1.026.666,00	0,29%	285.185	1.311.851	1.311.851 TL	0,29%
Gürhan ÇARMIKLI	1.026.666,00	0,29%	285.185	1.311.851	1.311.851 TL	0,29%
TOPLAM	360.000.000	100,00%	100.000.000	460.000.000	460.000.000 TL	100,00%

Yönetim Kurulu Pay senetleri bastırıp dağıtılmaya kadar geçerli olmak üzere pay ilmuhaberi bastırıp dağıtabilir. Pay senetleri 1,00 TL/Bir(TürkLirası) veya katları şeklinde birteslik kuponlar halinde bastırılabilir.

2.3.3. Yönetim ve Vekalet Sözleşmesi

İhracı 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.

2.3.2. Sertifika Hukum ve Şartları

İhracı ile Fon Kullanıcısı arasında akdedilen bu sözleşme ile ihraç taahhütleri kapsamında tüm ihraçlara ilişkin temel hüküm ve koşullar belirlenmektedir. Bu sözleşme ile ihraçta, ihraçlarında imzalanacak sözleşmelerin şekli ve içeriği, ödemelerin ne şekilde yapılacağı, erken itfa halleri, temerrüt halinde VKŞ'nin dayanak varlık ve haklar üzerindeki tasarruf yetkisi ve benzeri tüm ihraçlarına uygulanacak genel hususlar düzenlenmektedir; bu kapsamda fon kullanıcısının temerrütü halinde, VKŞ'nin varlık ve hakları 3. kişilere devrederek kira sertifikası sahiplerini tazmin etme hak ve yetkisi bulunmaktadır.

2.3.1. Kira Sertifikası İhraç Programı Temel Hüküm ve Koşulları

İhracı tarafından işbu İhracı Bilgi Dokümanı çerçevesinde birden fazla temerrüt ve farklı vadelerde ihraç edilebilecek kira sertifikaları, III-61.1 sayılı Kira Sertifikaları Tebliği'nin 4.1.b ve 6. maddesi kapsamında Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası türünde gerçekleştirilebilecektir. Bu bağlamda belirlenen ihraçın türüne göre sözleşmeler imzalanmıştır. Aşağıda bu ihraca ilişkin imzalanmış olan sözleşmeler hakkında bilgi verilmiştir.

2.3. Yapıya İlişkin Sözleşmeler Ve Değerlendirilmesi

Gerçekleştirilmek istenen ihraç, Yönetim Sözleşmesine Dayalı, fon kullanıcısının sahip olduğu varlık ve hakları VKŞ adına yönetmesi ve yine Fon Kullanıcısı'nın Tebliğin 12 nci maddenin birinci fıkrasında belirtilen nitelikleri taşıyor olmasından dolayı Nürol Yatırım Bankası A.Ş. Tebliğ hükümleri çerçevesinde kaynak kuruluş olma vasfını hukuken haizdir.

2.2.7. Fon Kullanıcısı'nın Tebliğ Kapsamında Kaynak Kuruluş Olarak Değerlendirilip Değerlendirilemeyeceği

Nürol Yatırım Bankası A.Ş.'nin Yönetim Kurulu tarafından 20/08/2021 tarih ve 2285 nolu Yönetim Kurulu Kararıyla yürütülmesi halinde halka arz edilmeksizin, tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara 500.000.000-TL (beş yüz milyon TL) ile sınırlı olarak satılmak üzere ihraç olunacak kira sertifikaları ihraç işlemlerinde Fon Kullanıcısı olarak yer almasına karar verilmiş olduğu tespit olundu.

Tebliğin 6. maddesi çerçevesinde yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında varlık ve hakların VKŞ lehine yönetilmesine ilişkin hüküm ve koşullar düzenlenmektedir.

2.3.4. Gider Sözleşmesi

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

2.3.5. 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/ita tarihinde nakden ve defaten VKŞ'ya ödemeyi Türk Borçlar Kanununun 128. Maddesi anlamında garanti etmektedir.

3. KAYNAK KURULUŞUN TEBLİĞ UYARINCA HAK VE RİSK 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 sözleşmelerin akdetme yetkisini haizdir.

4. KIRA 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 doğrulan garanti altına alınmamış olmakla birlikte; Fon Kullanıcısı, ihraca konu faaliyetlerden kaynaklanan gelirlerin zamanında, tam ve eksiksiz olarak ita edileceğini VKŞ ile arasındaki vekalet ilişkisinden bağımsız olarak düzenlenmiş Garantili Sözleşmesi kapsamında garanti etmiş bulunmaktadır yatırım kararının, Kira Sertifikası Sahipleri ve sair ilgililer tarafından Kaynak Kuruluş'un finansal durumunun analiz edilmesi suretiyle verilmesi gerekmektedir.

4.1. VKŞ'nin Kira Sertifikasına İlişkin Yükümlülüklerini Verine Getirme Gücünü Etkileyebilecek Riskler

VKŞ, yalnızca kira sertifikası ihrac 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 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 VKŞ esas sözleşmesinde ifade edildiği üzere varlık ve haklar, VKŞ'nin 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. VKŞ'e, belirlenen şartlarda Kaynak Kuruluş tarafından her bir Kira Sertifikası için belirli aralıklarla gelir/getiri dağıtımı yapılacaktır. VKŞ'nin Kira Sertifikası Sahiplerine yapacağı ödemeler, Kaynak Kuruluş'un VKŞ'ye yapacağı ödemelerin tam ve zamanında yapılmasına bağlı olduğundan, VKŞ 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, VKŞ ile Kaynak Kuruluş arasında akdedilmiş sözleşmelerde öngörülerek hüküm altına alınmış olduğu müşahede edilmiştir. Bu anlamda Kaynak Kuruluş ve VKŞ arasında akdedilmiş olan Garanti Sözleşmesi hükümleri ile Kaynak Kuruluş'un garantörlüğü aşağıdaki gibi belirlenmiştir:

- 4. madde gereğince;

"Fon Kullanıcısı, Dayanak Varlık ve Hakların ("Portföy") Fon Kullanıcısı hesabına, VKŞ lehine yönetilmesine bağlı olarak muhataplar/Portföy Borçluları nezdinde doğacak alacaklarının, Portföy Borçluları tarafından vadesinde tam ve eksiksiz olarak ödeneceğini 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu m. 128 anlamında ve VKŞ ile arasındaki Yönetim ve Vekâlet ilişkisinden bağımsız olarak işbu Garanti Sözleşmesi tahtında VKŞ lehine 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;

"Erken İtfa Halleri saklı kalmak kaydıyla, Fon Kullanıcısı'nın İhraca İlişkin Sözleşmeler'deki itfa yükümlüğünü zamanında ve eksiksiz olarak yerine getirmemesi durumunda, Fon Kullanıcısı İhraca İlişkin Sözleşmeler nezdinde temerrüde düşmüş addedilir.

VKS, Dayanak Varlık ve Haklar'ı Tebliğ'e uygun olarak, Tebliğ'in gerektirmesi durumunda, yapılacaktır değerleme çerçevesinde ve piyasa koşullarında ve ilgili mevzuata aykırı olmamak kaydıyla ve her durumda yasal olarak söz konusu Dayanak Varlık ve Haklar'ı devralma ehliyetine sahip olması kaydıyla, Kira Sertifikası Sahipleri'ne, alacaklarına mahsuben devrederek, Sertifika Sahiplerinin zararlarını tazmin edebileceği gibi, Sertifika Sahiplerinin hak ve menfaatlerinin korunması için gerekli tüm tedbirleri alabilir."

- 10. maddesi gereğince;

"Dayanak Varlık ve Haklar üzerinde üçüncü tarafların Fon Kullanıcısı'na karşı sonradan meydana gelecek bir hak iddiası dolayısıyla, Dayanak Varlık ve Haklar'dan herhangi biri, bir üçüncü kişi tarafından kısmi veya tam zapta konu olur ise, Fon Kullanıcısı, VKS'nin yazılı talebini müteakip, zapta konu olan Varlık ve Haklar yerine, bu Varlık ve Haklar ile aynı değerde, sözleşmelerde belirlenen getiriyi üretme kapasitesine sahip, İslâmi finans prensiplerine uygun ve VKS tarafından da kabul edilebilir nitelikte başka bir Varlık veya Hakkın Portföy'e dahil edilmesini sağlayacaktır. Portföy'de yer alan bu Dayanak Varlık ve Hakların değerlemesinin gerekmesi durumunda, Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca uygulanan değerleme kuralları uygulanacaktır."

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

- 11. maddesi gereğince;

"Beyan ve Tekeffüller



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 İzinleri alarak faaliyet göstermekte olan bir anonim şirkettir. Fon Kullanıcısı, ihraca ilişkin yönetim kurulu kararının bir kopyasını İhraca İlişkin Sözleşmelerin imza anında VKŞ'ye teslim edecektir.
- b) Fon Kullanıcısı, hak ve yükümlülükler edinmek ve faaliyetlerini mevcut şekliyle sürdürmek ehliyetine sahiptir.
- c) Bu Temel Hüküm ve Koşullar kapsamındaki yükümlülükler Fon Kullanıcısı için yasal, geçerli ve bağlayıcı yükümlülüklerdir.
- d) Bu Temel Hüküm ve Koşullar kapsamındaki yükümlülükler, Fon Kullanıcısı'na uygulanabilir olan mevzuat hükümlerine, esas sözleşmesine ve diğer iç düzenlemelerine, taraf olduğu diğer sözleşmelere veya tabi olduğu kararlara aykırılık teşkil etmemektedir.
- e) Fon Kullanıcısı, Dayanak Varlık ve Haklar'ın yasal malikidir ve Dayanak Varlık ve Haklar üzerinde bu Temel Hüküm ve Koşullar konusu işlemleri gerçekleştirme yetkisini haizdir.
- f) Fon Kullanıcısı Temel Hüküm ve Koşullar kapsamında üstlendiği yükümlülükler için gerekli her türlü İzni almıştır.
- g) İhraca konu Dayanak Varlık ve Haklar üzerinde İhraç tarihi itibarıyla herhangi bir Takyidat bulunmamaktadır.
- h) Dayanak Varlık ve Haklar mevcut kullanım amaçlarına uygun yeterliliğe sahiptir. Bu çerçevede Fon Kullanıcısı, İhraca İlişkin Sözleşmeler çerçevesinde yükümlülüklerini yerine getirmek ve Portföy'de yer alan Dayanak Varlık ve Haklar'dan elde edilmesi beklenen Sertifika Gelirleri'nin sağlanmasını teminen gerekli yönetim yapısına, yeterli sayı ve nitelikte personele, gerekli teknik donanım ve iş devamlılığı planına sahip olduğunu; olası güvenlik risklerine, yangın ve doğal afetler gibi acil durumlara karşı gerekli önlemleri alacağını kabul ve beyan eder.
- i) Fon Kullanıcısı Dayanak Varlık ve Hakları yönetmek suretiyle üretim faaliyetini sürdürürken yararlandığı ifa yardımcılarının faaliyetlerinden bizzat kendi eylemleri gibi sorumlu olduğunu, kabul ve beyan eder."

- 12. maddesi gereğince;



"Tazmin Yükümlülüğü"

- a) Taraflardan herhangi biri, işbu Temel Hüküm ve Koşullar'dan kaynaklanan yükümlülüklerinin veya beyan ve tekeffüllerinin ihlali nedeniyle veya Dayanak Varlık ve Haklar'dan oluşan Portföy'ün yönetimine ilişkin olarak karşı Tarafın veya Sertifika Sahiplerinin iddiaları da dâhil üçüncü kişilerin talepleri nedeniyle ilgili Tarafın, (her biri "Tazmin Edilen" birlikte "Tazmin Edilenler") herhangi bir doğrudan zarara uğraması halinde, kesinleşmiş mahkeme kararı ile sabit olunan veya Tarafların üzerinde mutabık kalacağı doğrudan zararları derhal tazmin etmeyi kabul ve taahhüt eder.
- b) İlgili Taraf, Tazmin Edilenlerin yukarıda belirtilen nedenlerle doğrudan zarara uğradıklarını yazılı olarak kendisine bildirmeleri durumunda, bu bildirimin alınmasını müteakip kesinleşmiş mahkeme kararı ile sabit olunan veya Tarafların üzerinde mutabık kalacağı söz konusu doğrudan zarar tutarını derhal Tazmin Edilenlere veya onların göstereceği üçüncü kişilere ödeyecektir.
- c) Fon Kullanıcısı, Dayanak Varlık ve Haklar'dan oluşan Portföy'ün belirlenen şartlarla VKŞ lehine yönetilmesinin hukuki nedenler de dâhil herhangi bir nedenle gerçekleşmemesi halinde, yönetilmeyen Varlık ve Haklar için VKŞ tarafından ödenen İhraç Bedeli'nin ilgili kısmını VKŞ'ye iade etmeyi veya derhal eşdeğer nitelikte ve yerine ikame edildiği Varlık ve Haklar ile aynı geliri üretme kapasitesine sahip, İslami finans prensiplerine uygun ve VKŞ tarafından kabul edilebilir başka 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.
- d) Fon Kullanıcısı işlem sözleşmeleri kapsamındaki yükümlülüklerinden herhangi birisini ihlal eder veya vekillikten istifa ederse beklenen karın tamamı da dâhil olmak üzere ihraç bedelini VKŞ'ye ödeyeceğini 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 yapılacaktır 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.

4.2.3. Fonun kullanımı 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;

Tebliğ 13. Maddesinin 1. Fikrasi uyarınca "Her bir tertip kira sertifikası ihraçında 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 Kanununun 61. Maddesinin 3. Fikrasına 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 haric olmak üzere, üçüncü kişiler lehine hiçbir hak tesis edemez ve bunları kira sertifikası sahiplerinin menfaaletlerine aykırı bir şekilde kiralayamaz veya devredemez. Kira sertifikaları iffa edilinceye kadar, varlık kiralama şirketinin portföyünde yer alan varlıklar ve haklar, ihraçının yönetiminin veya denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi halinde dahi teminat amaci dışında tasarruf edilemez, rehin edilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere hacz edilemez, iflas masasına dahil edilemez, ayrıca bunlar hakkında ihtiyati tedbir kararı verilemez."

Dolayısıyla kural olarak VKŞ'nin varsa daha önce ihraç ettiği kira sertifikalarından kaynaklanan yükümlülükleri ile işbu ihraç ilişkisi sertifikalıları birbirinden bağımsız olacak, bu ihraçlara dair kayıtlar birbirinden ayrı tutulacak ve her üç ihraçın muhatapları olan kira sertifikası sahiplerinin bu sertifikalar tahvili talebi edebilecekleri hak ve alacakları sadece ilgili sertifikanın temsil ettiği varlıklar üzerinde söz konusu olabilecektir.

VKŞ'nin 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 yapılacaktır. SPK kira sertifikası sahiplerinin haklarının korunmasını teminen gerekli her türlü tedbir almaya yetkilidir. Bu anlamda iflas halinde kira sertifikası sahiplerinin alacakları "mutlazı alacak"

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 Sahiplerinin Varlık Portföyündeki haklarını temsil eder. Kira Sertifikaları bakımından VKŞ'ye rücu Varlık Portföyü ile sınırlıdır ve bu Varlık Portföyünden elde edilen dönemsel gelirler ile muhtemel bir temerrüt halinde bu Varlık Portföyünün 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 Kuruluştan sözleşme ve taahhütlere kaynaklanan yükümlülükleri yerine getirmesini isteme hakkı bulunmamaktadır. Kira Sertifikası Sahipleri, Şirketten sözleşme ve taahhütlere uyumunun istenmesi ve bunlara aykırıktan kaynaklanan hakları talep etme hakları bulunmakla birlikte, Varlık Portföyü dışında Şirketin diğer mal varlıkları üzerinde doğrudan hak iddia edemezler. Varlık Portföyünün Kira Sertifikası Sahiplerine yapılması öngörülen ödemeleri karşılamaması mümkün değildir. Bahsi geçen diğer Kira Sertifikası Sahiplerine ödemelerinden 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 düşmesi halinde, ileri sürülebilecek hakların ifasının zaman alıcı olup olmayacağı ve maliyetine ilişkin bilgi;

Kira Sertifikaları uyarınca ödemeler, Kaynak Kuruluş'un VKŞ'ye ve VKŞ'nin Kira Sertifikası Sahiplerine ihraçta ilişkin sözleşme ve taahhütlere öngörülen şekilde ödeme yapmasına bağlıdır. Kaynak Kuruluş veya VKŞ bu ödemeleri gerektiği gibi ifa etmez ise, onlara karşı her birinin yükümlülüklerini ifa 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 tahsilatları öncelik hakları (rüçhanlı alacaklar) nedeniyle sonuçsuz kalması söz konusu olabilecektir.

niteliğindedir. Kanunun açık hükmü nedeniyle ihraca konu varlıkların iflas

masasına dahil edilmesi de mümkün değildir.

4.2.5. Kaynak Kuruluş'un kira sertifikasına ilişkin yükümlülüklerini yerine getirip getiremeyeceğine ilişkin bilgi ve buuu 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 sınırlandırılması yada ortadan kalkması ve benzeri nedenlerle, akdi yada yasal yükümlülüklerini ifa etmeleri olanaksız hale gelebilecektir.

Bu durumda, yasal hakların kullanılmasında 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. BDDK GÖRÜŞÜNE İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

Tebliğ'in "Yurt İçinde İhrac Edilecek Kira Sertifikalarının İhrac 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, Nürol Yatırım Bankası A.Ş., Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun Denetimine tabidir. Bu kapsamda, raporumuz kapsamında BDDK'nın ve E-20008792-101.01.03-30435 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 02.10.2020 itibarıyla 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 karar ve bu ihrac için gerekli sözleşmeleri

AYAZ AVUKATLIK ORTAKLIĞI
İstanbul Barosu-78
Av. Hasan AYAZ & Av. Akın KARATÖY & Av. Tarkan BÜYÜKDEMİR

Saygılarımızla,

3. İncelememiz neticesinde; Sermaye Piyasası Kurulu'na kabul edilmesi ve onay görmesi halinde, Tebliğin 6. maddesinde düzenlenen Yönetim Sözleşmesi'ne Dayalı Kıra Sertifikası hükümler kullanılmak suretiyle yurtiçinde, halka arz edilmeksizin tahsisli ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak üzere, 500,000,000.-TL (beşyüzmilyonTürkLirası) ile sınırlı kıra sertifikası ihracının gerçekleştirilmesinde HÜKÜKİ BİR SAKINCA OLMADIĞI tespit edilmiştir.

2. Fon Kullanıcısı, Türk Ticaret Kanunu'nda belirtilen şartları havi olarak kurulmuş bir anonim şirket olup, Yönetim Kurulu tarafından kıra sertifikası ihracı neticesinde fon kullanımını 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.

düzenleyip akdetme ve bunları uygulama hususunda gereken yetkiyi haizdir ve bunlar için gerekli izinleri ve onayları da almıştır.

7. RAPORDA İMZASI BULUNAN HUKUKÇULARA İLİŞKİN BİLGİ VE BELGELER

Av. Hasan AYYAZ: İstanbul Barosu'na 21001 sicil numarası ile kayıtlı bulunan Av. Hasan AYYAZ, 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 Müdahaleci Halatçısı Ayaz Ayyaz Avukatlık Ortaklığında 2002-2013 yılları arasında Kurucusu Ortak ve Yönetim Kurulu Üyesi görevini üstlenmiştir. Bu dönemlerde müvekkil kurumun diğer hukuk ve bankacılık çalışmalarını yanında özellikle Avukatlık Ortaklığı olarak Türkiye'de ilk kira sertifikası işlemlerini gerçekleştiren Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. vekili olarak, KT Sıkuk Varlık Kiralama A.Ş.'nin ve Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'nin yurtdışında kurduğu SPV aracılığı ile yapılan sıkuk ihraçlarında hukuk hizmeti vermiştir.

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

Ayaz Ayyazlık Ortaklığı halihazırda Katılım Bankacılığı ve Finans sektöründe faaliyet göstermekte olan bir hukuk firması olup, Av. Hasan AYYAZ temsil etmekte olduğu Ayaz Ayyaz 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 Nürol Varlık Kiralama A.Ş.'nin kuruluşlarında bizzat bulunmuş ve halen de her üç VKŞ'ye hukuki destek vermektedir.

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

AV. AKIN KARATÖY : İstanbul Barosu'na 35879 sicil numarası ile kayıtlı bulunan Av. Akın KARATÖY, Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. hukuk müşavirliği olan İstanbul Barosu'nun 02 sicil numarası ile kayıtlıdır. Müteahhathalacı Ayaz Avukatlık Ortaklığında 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 KARATÖY, 2013 yılında İstanbul Barosu'na 78 sicil numarası ile kayıtlı Ayaz Avukatlık Ortaklığında Kurucu Ortak ve Yönetim Kurulu Üyeliği görevini üstlenmiştir.

Ayaz Avukatlık Ortaklığı halihazırda Katılım Bankacılığı ve Finans sektöründe faaliyet göstermekte olan bir hukuk firması olup, Av. Akın KARATÖY 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 VKS'ye hukuki destek vermektedir.

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

Av. Tarık BÜYÜKDENİZ

İstanbul Barosu'na 46452 sicil numarası ile kayıtlı bulunan Av. Tarık BÜYÜKDENİZ, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi mezunu olup, yüksek lisans derecesini University of Dundee'den Uluslararası Ticaret Hukuku alanında almıştır. Tarık BÜYÜKDENİZ'in Sermaye Piyasası Düzey 1 Lisansı bulunmaktadır.

Yatırım Bankacılığı alanında çalışan Tarık BÜYÜKDENİZ, bu alanda Uzman ve Yönetmen sıfatıyla Bankalarda görev almış, yürütünde Varlık Kiralama Şirketi ve yurtdışında SPV kuruluşu ve yönetim işlemleri alanında da tecrübe edinmiştir. Hem yurtdışında hem de yurtdışındaki ihracılarda aktif olarak rol alan Tarık BÜYÜKDENİZ, bu konularda halihazırda hukuki görüş vermekte olup, Türkiye'deki ilk Yurtdışına İla ve Ana Sermaye Niteliğinde Kira Sertifikası

İhracında aktif rol almıştır. İslami finansla ilişkin çalışmalar kira sertifikası ihraçları ile sınırlı olmayan Tarık BÜYÜKDENİZ, yurtdışı mürabaha sendikasyon kredileri, mürabaha kredi işlemleri ve benzeri diğer işlemlerde de hukuki danışmanlık görevi üstlenmiştir. Geçmişte Bereket Varlık Kiralama A.Ş. ye hukuki destek vermiş olan Tarık BÜYÜKDENİZ, aynı zamanda Deger Varlık Kiralama A.Ş. nin kuruluş sürecinde de aktif olarak rol almıştır.

Yine, Ziraat Katılım Varlık Kiralama A.Ş., ZKB Varlık Kiralama A.Ş. ve Nürol Varlık Kiralama A.Ş. ye hukuki destek vermekte olup, ihrac süreçlerinde aktif rol almaktadır.



Ayaz Avukatlık Ortaklığı'nın geçmişte hukukçu raporu tesis ettiği işlemlerden bazılarının listesi aşağıdadır.

Bütün İlan Tarihi	İhracı	Sermaye Piyasası Araçları Turu	Nominal İhrac Tavanı	Satış Turu	Kira Sertifikası İhracatında	Kaynak Kuruluş/Fon	Kullanıcı
21/04/2017	KT Sıkak Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	200.000.000	Tahsisli/N İhtikali	Kuveyt Türk Bankası A.Ş.	Derindere Turizm Otomotiv Sanayi ve Ticaret A.Ş.	
6.12.2017	Halk Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	1.000.000.000	Tahsisli/N İhtikali	Halk GYO A.Ş.	Halk GYO A.Ş.	
26.02.2016	Ziraat Kahraman Varlık Kiralama A.Ş.(1)	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	1.500.000.000	Tahsisli/N İhtikali	Ziraat Kahraman Bankası A.Ş.	Ziraat Kahraman Bankası A.Ş.	
13.2018	KT Sıkak Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	300.000.000	Tahsisli/N İhtikali	Kuveyt Türk Bankası A.Ş.	Supercorline İletişim Hizmetleri A.Ş.	
6.1.2018	Halk Varlık Kiralama A.Ş.	Diğer Kira Sertifikası	400.000.000	Tahsisli/N İhtikali	T. Halk Bankası A.Ş.	Toprak Mühürleri Ofisi A.Ş.	

AYAZ AVUKATLIK ORTAKLIĞI
İstanbul Barosu-78

Av. Hasan AYAZ & Av. Akın KARATOPRAK & Av. Tanrı BÜYÜKDEMİR