

ELDEM | AVUKATLIK BÜROSU

Av. Haluk Eldem ■ Av. Semra Eldem ■ Av. Süleyman Bektaş ■ Av. Suat Tatar
Av. Ebru Eldem Gökdere ■ Av. Eylem Polat ■ Av. İbrahim Eldem
Abdullah Cem İlkelen ■ Av. Neval Olgaç ■ Av. Nazlı Gizem Bektaş
Av. Onur Can Korkmaz ■ Av. Seda Öztürk ■ Av. Tuna Uca
Av. Hatice Güven ■ Av. İsa Aktaş ■ Av. Burcu Mazıcıoğlu ■ Av. Ayşe Şalk

KİRA SERTİFİKASI İHRACINA İLİŞKİN HUKUKİ DURUM DEĞERLENDİRME RAPORU ELDEM AVUKATLIK BÜROSU



İÇİNDEKİLER

BASLIK

Sayfa No

GİRİŞ	04
1. İNCELEME KONUSU KİRA SERTİFİKASININ YAPISI	04
2. İNCELENEN BELGELER	05
2.1 VKŞ Ana Sözleşmesi	05
2.1.1 Kuruluş	05
2.1.2 Faaliyet Alanı	06
2.1.3 Sermaye ve Ortaklık Yapısı	07
2.1.4 Yönetim Kurulu, Şirketin Temsil ve İlzamu	08
2.1.5 VKŞ'nin Yetkili Organ Kararı	08
2.2 Fon Kullanıcısı/Kaynak Kuruluş Ana Sözleşmesi	09
2.2.1 Kuruluş	09
2.2.2 Faaliyet Alanı	09
2.2.3 Sermaye ve Ortaklık Yapısı	12
2.2.4 Yönetim Kurulu, Şirketin Temsil ve İlzamu	12
2.2.5 Fon Kullanıcısı Yetkili Organ Kararı	13
2.3 Yapıya İlişkin Sözleşmeler Ve Değerlendirilmesi	13
2.3.1 Varlık Kiralama Şirketi İhraca Aracılık Sözleşmesi	14
2.3.2 Garanti Sözleşmesi	14
2.3.3 Gider Sözleşmesi	14
2.3.4 Sertifika Hüküm ve Şartları	15
2.3.5 Kira Sertifikası İhraç Programı Temel Hüküm Ve Koşulları	15
2.3.6 Yönetim ve Vekalet Sözleşmesi	15
3. KAYNAK KURULUŞUN TEBLİĞ UYARINCA HAK VE FİİL EHLİYETİ	15
4. KİRA SERTİFİKALARINA İLİŞKİN RİSK FAKTÖRLERİ	16
4.1 Şirket'in Kira Sertifikasına İlişkin Yükümlülüklerini Yerine Getirme Gücünü Etkileyebilecek Riskler	16
4.2 Kira Sertifikalarına İlişkin Risk Faktörleri	21
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	21
4.2.2 Borçların ifasında temerrüde düşülmesi halinde, ileri sürülebilecek hakların icrasının zaman alıcı olup olmayacağı ve maliyetine ilişkin bilgi	22
4.2.3 Fonun kullanım yerine ilişkin Sigorta konusu ve buna ilişkin bilgi/değerlendirme	22
4.2.4 Daha önce gerçekleştirilen ihraçlara ilişkin hukuki statü	22
4.3 Kaynak Kuruluş'un kira sertifikasına ilişkin yükümlülüklerini yerine getirip getiremeyeceğine ilişkin bilgi ve bunu etkileyebilecek riskler	23
5. SONUÇ	24
EKLER	
Ek-1 YÖNETİM SÖZLEŞMESİ VE YATIRIM VEKALETİ'NE DAYALI KİRA SERTİFİKASI (SUKUK) İHRAÇ YAPISI	25
Ek-2 RAPORDA İMZASI BULUNAN HUKUKÇULARA İLİŞKİN BİLGİ VE BELGELER	26

İstanbul, 28/02/2022

GİRİŞ

İşbu rapor, Kalkınma Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.("**VKŞ**", "**Şirket**" veya "**İhraççı**") tarafından, Altınmarka Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin ("**Fon Kullanıcısı**", "**Kaynak Kuruluş**" veya "**Altınmarka**") 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 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.

Kalkınma Yatırım Varlık Kiralama A.Ş. tarafından Altınmarka Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin Kaynak Kuruluş /Fon Kullanıcısı olarak yer alacağı, Tebliğ'in 10.3. maddesi uyarınca, 200.000.000.-TL'lik (ikiyüzmilyonTL) 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 Sözleşmesi'ne Dayalı Kira Sertifikası kullanılmak suretiyle yurtiçinde, halka arz edilmeksizin tahsisli ve/veya nitelikli yatırımcıya satılmak üzere

olacağı belirtilmektedir.

Yapının işleyişi şu şekilde planlanmıştır(Ek-1);

1. VKŞ, Sukuk Yatırımcılarını temsil eden “vekil” ve ihraççı kuruluş sıfatıyla, Sukuk ihracını gerçekleştirir.
2. VKŞ, ihraçtan elde edeceği İhraç Tutarını (“İhraç Tutarı”) Sukuk yatırımcılarından tahsil eder.
3. VKŞ, Sukuk ihracı yoluyla Sukuk yatırımcılarından topladığı İhraç Tutarını, İslâmi Finans Prensiplerine uygun yöntemlerle yönetmek ve değerlendirmek üzere vekil tayin etmiş olduğu ve bu işlemde Fon Kullanıcısı olarak yer alan Altınmarka’ya aktarır.

Aktarılan bu tutar, Kira Sertifikası sahiplerinin, almış oldukları Sukuk payları oranında, Fon Kullanıcısı’nın, İslami Finans Prensipleri’ne uygun olarak gerçekleştireceği; kakao çekirdeği, kahve, şeker,süt tozu vb. hammaddelerin alımı ve işlenmesi ile üretilecek olan kakao ürünleri, çikolata ürünleri, kahve ürünleri ve bu ürünlerin satışı faaliyetlerine katılımlarını temsil edecektir.

4. Fon Kullanıcısı, Sukuk yatırımcılarına ödenmek üzere, VKŞ’ye dönemsel getiri ödemesi yapar.
5. VKŞ, Fon Kullanıcısı tarafından kendisine aktarılan dönemsel getiri tutarını, payları oranında Sukuk Yatırımcıları’na aktarır.
6. Fon Kullanıcısı, işlem vadesinde (itfa) Sukuk Yatırımcıları’na ödenmek üzere, ihraç tutarı (anapara) ve dönem sonu getiri ödemesi yapar.
7. VKŞ, Fon Kullanıcısı tarafından işlem vadesinde (itfa) Sukuk Yatırımcıları’na ödenmek üzere kendisine aktarılan ihraç tutarı (anapara) ve dönem sonu getiri tutarını, payları oranında Sukuk Yatırımcıları’na aktarır.

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 hükümlerine uygun faaliyette bulunmak üzere, 28/05/2020 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Memurluğu'nca 245898-5 sicil numarası ile tescil edilerek kurulmuş bir anonim şirkettir.

Şirket'in merkezi Saray Mahallesi, Dr. Adnan Büyükdeniz Cad., B Blok, Apt. No: 10, Ümraniye/İstanbul adresindedir.

2.1.2. Faaliyet Alanı

VKŞ Esas Sözleşmesi'nin "Amaç ve Konu" başlıklı 3.maddesi incelendiğinde aşağıdaki alanlarda faaliyet göstermek üzere kurulduğu görülmüştür.

"Şirket, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, III-61.1 sayılı Kira Sertifikaları Tebliği ile ilgili sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde münhasıran kira sertifikası ihraç etmek amacıyla kurulmuştur.

Şirket, bu amaç doğrultusunda başlıca 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 dahil olmak üzere kendi lehine yönetilmesini konu alan sözleşmeler düzenlemek,*
- c Varlık veya hakları satın alarak sermaye piyasası mevzuatında belirtilen nitelikteki şirketlere vadeli olarak satmak yoluyla varlık veya hak alımının finansmanını sağlamak,*
- d . Münhasıran veya başka ortaklarla birlikte kar zarar ortaklığı esasına dayalı olarak yeni ortak girişim kurmak, bir ortak girişime ortak olmak ve ortaklık paylarını satmak,*
- e İhraca dayanak varlıklardan ve haklardan elde edilen gelirleri veya yapılan tahsilatları payları oranında kira sertifikası sahiplerine ödemek veya aktarmak,*
- f Sahip olduğu varlık ve hakları veya mülkiyeti devralmaksızın üçüncü kişilerin sahip oldukları varlıkları, yatırımcıların menfaatlerine ve kuruluş amacına uygun olarak yukarıda anılan faaliyetlerin olağan ifası amacıyla yürütmek, kendi adına yönetilmesini sağlamak, işletmek ve bu varlık ve hakların üzerinde hukuki tasarruflarda bulunmak, varlıkları üzerinde kaynak kuruluş veya üçüncü kişiler lehine SPK'nın ilgili düzenlemelerinin izin verdiği aynı hakları tesis etmek,*

- g 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 koruma amacıyla, teminat olarak her türlü menkul ve gayrimenkul rehini (ipotek) ve sair ayni ve şahsi teminatları almak, doğmuş ve doğacak alacakları temlik almak, üçüncü kişilere verilen garantileri almak, bu amaçla gereken her türlü hukuki muamelelerde bulunmak,
- h Kira Sertifikası ihracının gerektirmesi halinde 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,
- i Kendi adına ve kira sertifikası sahipleri hesabına, iş 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 sözleşmeleri düzenlemek,
- j Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde kira sertifikası ihracına yönelik sair işlemleri gerçekleştirmek, sözleşmeleri yapmak ve faaliyetlerde bulunmak, SPK tarafından belirlenecek diğer faaliyetlerde bulunmak,
- k Yukarıda anılan faaliyetleri gerçekleştirmek amacıyla fon kullanıcıları, kaynak kuruluşlar, yetkili/aracı kuruluşlar, danışmanlar ve 3.kişilerle sözleşmeler akdetmek, maksat ve mevzuuna faydalı olabilecek her türlü ticari anlaşmalara ve düzenlemelere taraf olmak,
- l Yukarıda sayılanlarla sınırlı olmamak üzere sermaye piyasası mevzuatının izin verdiği her türlü işlemleri gerçekleştirmek ve faaliyetlerde bulunmak.

2.1.3. Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirket'in sermayesi 50.000-TL'dir (ellibinTL). Bu sermaye her biri 1.-TL (birTL) kıymetinde 50.000 (ellibin) adet nama yazılı paya ayrılmış olup, tam ve nakden ödenmiştir. Bu sermayenin tamamı TÜRKİYE KALKINMA VE YATIRIM BANKASI ANONİM ŞİRKETİ'ne aittir. Söz konusu paylar üzerinde Şirket pay defterine kayıtlı herhangi bir rehin veya başkaca bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.1.4. Yönetim Kurulu, Şirket'in Temsil ve İlzamı

Şirket Esas Sözleşmesi 12.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 12.maddesine göre aşağıdaki isimlerden oluşmaktadır.

VKŞ YÖNETİM KURULU ÜYELERİ			
AD-SOYAD	GÖREV	GÖREVE BAŞLAMA TARİHİ	GÖREV SÜRESİ
SEÇİL KIZILKAYA YILDIZ	Yönetim Kurulu Üyesi (Başkan)	23.10.2020*	3 yıl
DİLAN PAMİR	Yönetim Kurulu Üyesi (Başkan Vekili)	28.05.2020**	3 yıl
TURGAY GEÇER	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	28.05.2020***	3 yıl

* İlk genel kurul toplantısında onaylanmak üzere 23.10.2020 tarihli yönetim kurulu kararı ile atanmış ve bu atama 17.03.2021 tarihli genel kurul toplantısında onaylanmıştır.

** Esas sözleşmede ilk yönetim kurulu üyesi olarak atanmıştır.

*** Esas sözleşmede ilk yönetim kurulu üyesi olarak atanmıştır.

Şirket Esas Sözleşmesi 13.maddeye göre, Yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğunun olumlu oyu ile alır.

2.1.5. VKŞ'nin Yetkili Organ Kararı

VKŞ'nin YK tarafından 23/02/2022 tarih ve 2022/02-01 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile "Altınmarka Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin fon kullanıcısı/kaynak kuruluşu olarak yer alacağı, ihraç belgesinin onaylanmasının kararlaştırıldığı SPK karar

tarihinden itibaren 1 yıl içinde, farklı tür ve vadelerde, bir veya birden fazla defada; yurt içinde halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satış yoluyla, 200.000.000.-TL (ikiyüzmilyonTL) tutara kadar satılmak üzere kira sertifikaları ihraç edilmesine" yönelik karar alınmış olduğu ve bu kararın Üsküdar 32. Noterliği'nde 23/02/2022 tarih, 02349 yevmiye sayılı tasdikiyle tasdik edilmiş olduğu tespit edilmiştir.

2.2. Fon Kullanıcısı/Kaynak Kuruluş Ana Sözleşmesi

2.2.1. Kuruluş

Kaynak Kuruluş/Fon Kullanıcısı, Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 24/03/1992 tarihi ve 2994 sayılı yayınında yayımlanan ve Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun faaliyette bulunmak üzere, İstanbul Ticaret Sicili Memurluğunca 319-4 (Eski:Büyükçekmece-319 / Eski: 285393-232975) sicil numarası ile tescil edilerek, Altınmarka Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. unvanı ile faaliyet göstermeye devam eden bir anonim şirkettir.

Şirketin merkezi ve adresi Atatürk Mahallesi, Gazi Caddesi, No:2 Esenyurt/İstanbul 'dur.

2.2.2. Faaliyet Alanı

Kaynak Kuruluş/Fon Kullanıcısı Esas Sözleşmesi' nin "Amaç ve Konu" başlıklı 3. maddesi incelendiğinde aşağıdaki alanlarda faaliyet göstermek üzere kurulduğu görülmüştür :

"Şirket özellikle kakao ve kakaodan mamul ürünler olmak üzere kahve ve baharat ile her türlü gıda maddelerinin imalatı, ithalatı, ihracatı, paketlenmesi ve ticaretini yapmaktadır. Her türlü nakliye ve taşımacılık hizmetlerinde bulunmak, kendi mallarının ve müşterilerinin mallarının yurtiçi ve yurtdışı nakliye ve taşımacılık işlerini yapmak.

Şirket bu amaçlarını gerçekleştirebilmek için aşağıdaki konularda faaliyetlerde bulunabilir.

- a) Şirket bütün bu imalatlarla ilgili olarak hammadde, yarı mamul veya mamul maddeleri mübayaa etmek veya başka surette elden çıkarmak, pazarlamasını yapmak, ithal ve ihraç etmek.
- b) Şirketin iştigal konularıyla ilgili bilumum alet, edavat, makine, cihaz, yardımcı madde ve malzemelerin, imali, ithali, alım satım ve ihracatını yapmak.
- c) Amaç ve konusu ile ilgili olarak nakliye ve taşımacılık hizmetlerinde bulunmak, kendi mallarının ve müşterilerinin mallarının nakliye işlerini yapmak.
- d) Şirketin iştigal konularıyla ilgili her türlü mümessillik, müşavirlik, bayilik, distribütörlük, anlaşmaları yapmak ve bu işleri icra etmek.
- e) Şirket faaliyetleri ile ilgili olan ve bu faaliyetler için faydalı bulunan, ihtira haklarını, ruhsatları kendi namına tescil ettirmek, iktisap etmek, kullanmak, satmak, devretmek, kiralamak, lisanslar almak, satmak, vermek, mübadele etmek, devretmek, teminat olarak göstermek ve bu gibi menkul kıymet ve gayri nakdi haklar üzerinde her türlü muamelelerde bulunmak, know – how, patent, royalty almak, vermek, kısmen veya tamamen devretmek, kullandırmak.
- f) Şirketin iştigal konuları ile ilgili her türlü garimenkul mallar ve bunlara müteakip haklar iktisap etmek, tasarruf etmek, şirket işleri için lüzumlu gayrimenkul ve tesisler satın almak, inşa etmek veya ettirmek, kiralamak, icabında bunları ahara satmak ve ahara kiralamak, ipotek almak, ipotek vermek.
- g) Şirketin iştigal konusu ile ilgili resmi ve özel bilumum ihalelere iştirak etmek, taahhüt işleri deruhte etmek, fuarlara, sergilere katılmak, tanıtma faaliyetlerinde bulunmak.
- h) Şirket mevzuu ile ilgili konularda nakliyat için gerekli vasıtaları satın almak, ithal ve imal ettirmek, kiraya vermek, kiralamak ve satmak.

- ı) Şirketin iştiğal konusu ile ilgili mevzularla iştiğal eden yeni şirketler kurmak ve/veya bunları devren iktisap etmek ve/veya kurulmuş olan şirketlere iştişak etmek.
- j) Şirket iştiğal konuları ile ilgili depolama, gümrükleme depoları tesis etme, yurtiçi ve yurtdışı fason imalatta bulunmak, satış için gerekli ambalaj, paketleme gibi işlemler yapmak, yaptırmak ve bu amaçla tesisler kurmak, kurdurmak, kiralamak, kiraya vermek.
- k) Şirketin işleri için iç ve dış payasalardan uzun, orta ve kısa vadeli istikrazlar akdetmek, emval ve kefalet kredileri, emtia, akreditif, yatırım kredileri, açık krediler ve benzeri kredileri temin etmek.
- l) Şirketin amacını gerçekleştirebilmesi için konusu ile ilgili mali, ticari, sınai, idari tasarruf ve faaliyetlerde bulunmak.
- m) Şirketin amacını ile ilgili olarak şirketin borçlarını ve alacakların temin için ipotek, rehin ve digger teminatları almak ve vermek.
- n) Kendi ihtiyacı için; ortaklık yapısı dahilindeki tesislerin ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla otoprodüktör şirket veya otoprodüktör grup şirket statüleri ile enerji üretimi yapmak, oluşabilecek fazla elektrik enerjisini satmak, tesis ile ilgili tüm teçhizat ve yakıtın ithal edilebilmesine ilişkin faaliyette bulunmak.

Yukarıda gösterilen konulardan başka ileride şirket için faydalı ve lüzumlu görülecek başka işlere girişilmek istendiği takdirde yönetim kurulunun teklifi üzerine keyfiyet genel kurulun onayına sunulacak ve bu yolda karar alındıktan sonra şirket bu işleri de yapabilecektir."

2.2.3. Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Kaynak Kuruluş/Fon Kullanıcısının sermaye ve ortaklık yapısının aşağıdaki şekilde olduğu görülmüştür.

Pay sahibi	Pay Sayısı	Toplam Pay Değeri
Birol Altıncılıç	271.169.642	271.169.642.- TL
Ayşe Alev Altıncılıç	1.276.786	1.276.786.- TL
Dilara Altıncılıç Kutmangil	1.276.786	1.276.786.- TL
Kaan Altıncılıç	1.276.786	1.276.786.- TL
Toplam	275.000.000	275.000.000.- TL

2.2.4. Yönetim Kurulu, Şirketin Temsil ve İlzamu

Kaynak Kuruluş/Fon Kullanıcısı, Esas Sözleşmesi'nin 7. maddesine göre, Yönetim Kurulu en az 1 üyeden oluşmakta olup, Yönetim kurulu üyeleri en çok 3 yıl için seçilmektedir. Yönetim Kurulu aşağıdaki isimlerden oluşmaktadır :

KAYNAK KURULUŞ/FON KULLANICISI YÖNETİM KURULU			
ÜYELERİ			
AD SOYAD	GÖREV	GÖREVE BAŞLAMA TARİHİ	GÖREV SÜRESİ
Birol Altıncılıç	Yönetim Kurulu Başkanı-Genel Müdür	15.06.2020	15.06.2023
Ayşe Alev Altıncılıç	Yönetim Kurulu Başkar Vekili	15.06.2020	15.06.2023
Dilara Altıncılıç Kutmangil	Yönetim Kurulu Üyesi	15.06.2020	15.06.2023
Kaan Altıncılıç	Yönetim Kurulu Üyesi	15.06.2020	15.06.2023

Kaynak Kuruluş/Fon Kullanıcısı, Esas Sözleşmesi'nin 8. maddesine göre, Şirketin idaresi ve dışarıya karşı temsili yönetim kuruluna aittir. Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve yapılacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi için, bunların şirketin unvanı altına konmuş ve şirketi ilzama yetkili kişi veya kişilerin imzasını taşıması gereklidir. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret kanunu'nun 367. Maddesine göre Şirketi temsil ve idare yetkisinin bazılarını Yönetim kurulu üyesi olan bir veya birkaç murahhas üyeye veya müdürlere bırakabilir. Bu durumda en az bir Yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır. TTK'nun 370/2 maddesi hükümleri geçerlidir. Şirket işlerinin ve faaliyetinin gelişmesi ile Yönetim Kurulu lüzum ve ihtiyaç gördüğü takdirde idare işlerinin ve görevlerinin kendi üyeleri arasında ne şekilde ve hangi esaslar dairesinde teksim edileceğini tespit eder.

2.2.5. Fon Kullanıcısı Yetkili Organ Kararı

Kaynak Kuruluş/Fon Kullanıcısı, Yönetim Kurulu tarafından 10/02/2022 tarih ve 2022-02 nolu Yönetim Kurulu kararı ile "Kalkınma Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.'nin ihraççı olarak yer alacağı, 200.000.000 TL'ye (İkiyüzmilyonTürkLirası) kadar kira sertifikasının, farklı tür ve vadelerde; bir veya birden fazla defada, yurt içinde halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satış yoluyla ihraç edilmesine, bu kapsamda Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş. ve diğer ilgili kurum ve kuruluşlara kira sertifikası ihracı ile ilgili tüm konularda başvuru yapılmasına" dair yetki kararı alınmış olduğu ve bu kararın Beyoğlu 5. Noterliği'nin 14 Şubat 2022 tarih, 01228 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/Kaynak Kuruluş arasında akdedilen bu sözleşme ile Fon Kullanıcısı'nın talebi ile VKŞ tarafından Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") III-61.1 sayılı Kira Sertifikaları Tebliği ("Tebliğ") kapsamında Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası (Sukuk) ihracına ilişkin koşullar, VKŞ'nin vereceği İhraç Hizmetleri ve Taraflar'ın sorumlulukları belirlenmektedir.

2.3.2. Garanti Sözleşmesi

Bu Sözleşme'nin konusu, Fon Kullanıcısı tarafından Yönetim ve Vekalet Sözleşmesi'ne konu olacak Varlık ve Haklar'ın Fon Kullanıcısı hesabına VKŞ lehine yönetilmesi suretiyle söz konusu varlık ve haklar üzerinden Fon Kullanıcısına borçlanacak olan muhatapların söz konusu borçlarının garanti edilmesini ve bu kapsamdaki borçlarının, zamanında, tam ve eksiksiz olarak ödeneceğinin garanti edilmesidir.

Fon Kullanıcısı, Varlık Portföyü'nden (Yönetim ve Vekalet Sözleşmesi'nde tanımlandığı üzere) kaynaklanan alacakların, Müşteriler (Portföy Borçluları) (Yönetim ve Vekalet Sözleşmesi'nde tanımlandığı üzere) tarafından vadesinde tam ve eksiksiz olarak ödeneceğini, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 128'inci maddesi gereği Taraflar arasındaki vekalet ilişkisinden ve İhraca İlişkin Sözleşmeler (Temel Hüküm ve Koşullarda tanımlandığı üzere) tahtında üstlenmiş oldukları borç, taahhüt ve yükümlülüklerinden bağımsız olarak Garanti Sözleşmesi tahtında garanti ettiğini kabul, beyan ve taahhüt eder.

2.3.3. Gider Sözleşmesi

İhraççı ile Kaynak Kuruluş /Fon Kullanıcısı arasında akdedilen bu sözleşme konusu İhraç Programı çerçevesinde ve İhraca İlişkin Sözleşmeler'den veya ifasından kaynaklanan tüm Vergi, SPK ve Yatırımcı Tazmin Merkezi ücreti ve

diğer yükümlölükler ile Varlık ve Haklar'ın ("Portföy") değlerlemesi ve temerrüt halinde yapılacak giderler dahil tüm giderlerin ödenmesine ilişkin koşulların belirlenmesidir.

2.3.4. Sertifika Hüküm ve Şartları

İhraççı ile Kaynak Kuruluş/Fon Kullanıcısı arasında akdedilen bu sözleşme kapsamında, İhraç Programı çerçevesinde ihraç edilecek Kira Sertifikalarının halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara veya tahsisli olarak satılmasının hüküm ve şartları belirlenmiştir.

2.3.5. Kira Sertifikası İhraç Programı Temel Hüküm Ve Koşulları

İhraççı ile Kaynak Kuruluş/Fon Kullanıcısı arasında; VKŞ tarafından, Altınmarka Gıda Sanayi ve ticaret A.Ş.'nin fon kullanıcısı olarak yer alacağı, SPK'nın Kira Sertifikaları Tebliğı (III-61.1) ("Tebliğ") kapsamında 200.000.000 TL'lik (ikiyüzmilyonTL) ihraç tavanı ile sorumlu olarak, çeşitli tür, vade ve koşullarda ihraç edilecek Kira Sertifikaları'na ("SUKUK") ilişkin oluşturulan İhraç Programına ilişkin temel hüküm ve koşulların belirlendiğı Temel Hüküm ve Koşulları sözleşmesi imzalanmıştır.

2.3.6. Yönetim ve Vekalet Sözleşmesi

İhraççı ile Kaynak Kuruluş/Fon Kullanıcısı arasında akdedilen bu sözleşme kapsamında, Tebliğ'in 4.1.b ile 6. Maddesi hükümleri çerçevesinde Yönetim Sözleşmesine dayalı ihraç edilecek kira sertifikalarından elde edilecek ihraç tutarının VKŞ lehine yönetilmesine ilişkin hüküm ve koşullar belirlenmiştir.

3. KAYNAK KURULUŞ/FON KULLANICISININ TEBLİĞ UYARINCA HAK VE FİİL EHLİYETİ

Kaynak Kuruluş/Fon Kullanıcısı, 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.

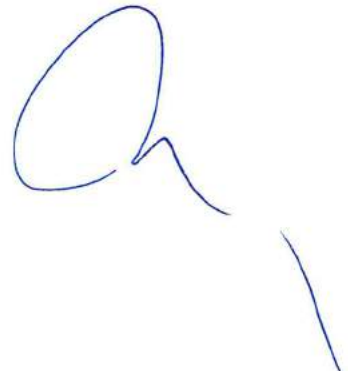
4. KİRA SERTİFİKALARINA İLİŞKİN RİSK FAKTÖRLERİ

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 olup, yatırım kararının, Kira Sertifikası Sahipleri ve sair ilgililer tarafından Şirket'in 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 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 dahil olmak üzere haczedilemez, iflas masasına dahil edilemez, ayrıca bunlar hakkında ihtiyati tedbir kararı verilemez.



VKŞ'nin sahip olduğu tek değer kendi nam ve Kira Sertifikası Sahipleri hesabına devraldđđı "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 düşünölen sözleşme taslaklarında öngörölerek hüküm altına alınmış olduğu müşahede edilmiştir.

Bu anlamda Kaynak Kuruluş, Şirket ve Nitelikli Yatırımcı arasında akdedilmesi planlanan taslak Garanti Sözleşmesi hükümleri ile Kaynak Kuruluş'un garantörlüğü aşığıdaki gibi belirlenmiştir:

- 4. madde gereğince;

"Fon Kullanıcısı, Portföy ve Portföy Borçluları'ndan kaynaklanan alacakların, Portföy Borçluları tarafından vadesinde tam ve eksiksiz olarak ödeneceğini 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu m. 128 anlamında 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 yükümlölüklerin 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 yükümlölüğünü zamanında ve eksiksiz olarak yerine getirmemesi durumunda, Fon Kullanıcısı İhraca İlişkin Sözleşmeler nezdinde

temerrüde düşmüş addedilir. VKŞ, Varlık ve Haklar'ı Tebliğ'e uygun olarak, Tebliğ'in gerektirmesi durumunda, yaptırılacak değerleme çerçevesinde ve piyasa koşullarında ve ilgili mevzuata aykırı olmamak kaydıyla ve her durumda yasal olarak söz konusu Varlık ve Haklar'ı devralma ehliyetine sahip olması kaydıyla, Sertifika Sahipleri'ne alacaklarına mahsuben devrederek, Sertifika Sahiplerinin zararlarını tazmin edebileceği gibi, Sertifika Sahiplerinin hak ve menfaatlerinin korunması için gerekli tüm tedbirlerialabilir."

- 10. maddesi gereğince;

"Varlık ve Haklar üzerinde üçüncü tarafların Fon Kullanıcısı'na karşı 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 ve Haklar yerine, bu Varlık ve Haklar ile aynı değerde, sözleşmelerde belirlenen getiriyi üretme kapasitesine sahip, İslami finans prensiplerine uygun ve VKŞ tarafından da kabul edilebilir nitelikte başka bir Varlık veya Hakkın Portföy'e dahil edilmesini sağlayacaktır. Portföy'de yer alan bu Varlık ve Hakların değerlemesinin gerekmesi durumunda, Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca uygulanan değerleme kuralları uygulanacaktır."

- 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 Sözleşmesi'nde belirtilen faaliyet konularına ilişkin her türlü izinleri alarak faaliyet göstermekte olan bir anonim şirkettir. Fon Kullanıcısı, ihraca ilişkin yönetim kurulu kararının bir kopyası işbu Sözleşme'nin 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, 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 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 konuy Varlık ve Haklar üzerinde, İhraç tarihi itibarıyla, herhangi bir Takyidat bulunmamaktadır.
- h) 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 Varlık ve Haklardan 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, ihraca konu Varlık ve Haklar'dan oluşan Portföy'ü İhraca İlişkin Sözleşmeler'in düzenlenmesini takip eden en kısa süre içinde İhraca İlişkin Sözleşmeler'de belirlenen esaslar çerçevesinde oluşturacak ve beklenen Sertifika gelirlerinin elde edilmesini engelleyecek işlemlerde bulunmamak kaydıyla vekil sıfatıyla yönetecektir."

- 12. maddesi gereğince;

"Tazmin Yükümlülüğü

- a) Taraflardan her biri, bu Temel Hüküm ve Koşullar'dan kaynaklanan yükümlülüklerinin veya beyan ve tekeffüllerinin ihlali nedeniyle veya Varlık ve Haklar'dan oluşan Portföy'ün yönetimine ilişkin olarak karşı tarafın veya Sertifika Sahiplerinin iddiaları da dahil 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 Edilenler'in yukarıda belirtilen nedenlerle doğrudan zarara uğradıklarını yazılı olarak kendisine bildirmeleri durumunda, bu bildirimi almasını müteakip kesinleşmiş mahkeme kararı ile sabit olunan veya tarafların üzerinde mutabık kalacağı söz konusu doğrudan zarar tutarını derhal Tazmin Edilenler'e veya onların göstereceği üçüncü kişilere ödeyecektir.
- c) Fon Kullanıcısı, Varlık ve Haklar'dan oluşan Portföy'ün belirlenen şartlarla VKŞ hesabına yönetilmesinin hukuki nedenler de dahil 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 Prensipleri'ne 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 dahil olmak üzere ihraç bedelini VKŞ'ye ödeyeceğini kabul ve taahhüt eder.

Dolayısıyla, Kaynak Kuruluş/Fon Kullanıcısı'nın İşlem Sözleşmelerindeki 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 değerlendirme çerçevesinde ve piyasa koşullarında, yasal yollara başvurmaksızın Sertifika Sahiplerine alacaklarına mahsuben devrederek Sertifika Sahiplerinin zararlarını tazmin edebilecektir.

Varlık Portföyünün yukarıdaki şekilde Kaynak Kuruluş dışında üçüncü kişilere devrinden elde edilen gelir, kira sertifikalarının tümünün itfasını ve kalan kira ödemelerini karşılayacak düzeyde olmayabilir. Bunun sonucunda Kira Sertifikası sahiplerinin anapara ve dönemsel ödemelerini tam olarak ve zamanında elde etmemeleri söz konusu olabilir.

4.2. Kira Sertifikalarına İlişkin Risk Faktörleri

4.2.1. Kira sertifikası sahiplerinin varlık portföyü dışında VKŞ'nin diğer malvarlığı değerleri veya Fon Kullanıcısı'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 Portföyündeki haklarını temsil eder. Kira Sertifikaları bakımından VKŞ'ye rücu Varlık Portföyü ile sınırlıdır ve bu Varlık Portföyünden elde edilen dönemsel gelirler ile 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 Kurulştan 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 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 herhangi talep hakkı kalmayacaktır.

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 karşılamaya yeterli 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 hukukistatü;

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 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 menfaatlerine 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 Şirketin 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 iki 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.

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

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



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

5. SONUÇ

İşbu Rapor, Kaynak Kuruluş /Fon Kullanıcısı ve VKŞ tarafından hazırlanan ve tarafımıza sunulan bilgi ve belgelere dayanılarak hazırlanmış olup 28/02/2022 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.

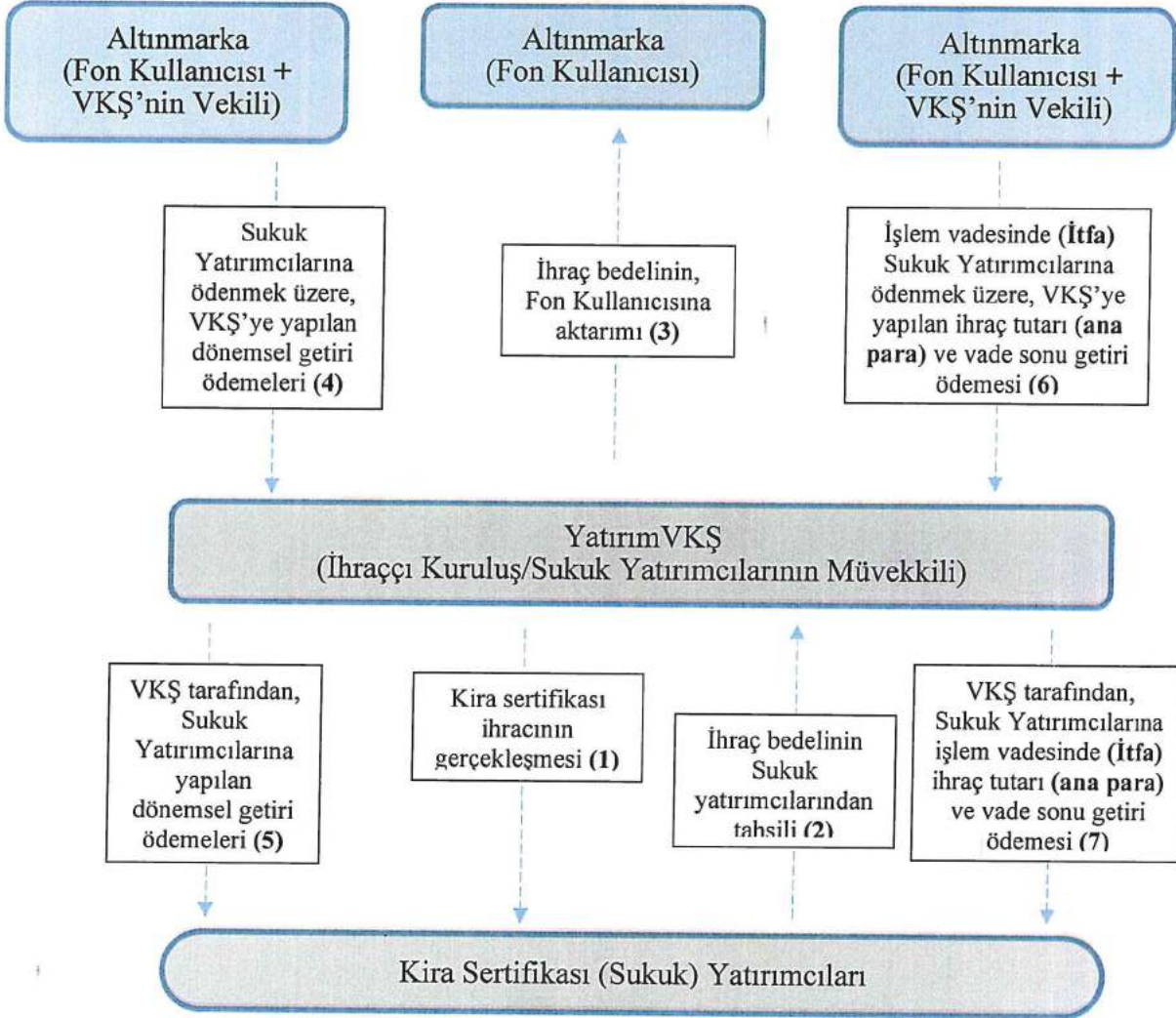
2. Kaynak Kuruluş /Fon Kullanıcısı, Türk Ticaret Kanunu'nda belirtilen şartları havi olarak kurulmuş bir anonim şirket olup, Yönetim Kurulu tarafından kira sertifikası ihracı neticesinde fon kullanımı için geçerli bir şekilde karar almıştır. Yine Kaynak Kuruluş/Fon Kullanıcısı Yönetim Kurulu, bu ihraç 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 4.1.b ve 6. maddelerinde düzenlenmiş olan Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası'na ilişkin hükümler kullanılarak Kira sertifikası ihracının gerçekleştirilmesinde **HUKUKİ BİR SAKINCA OLMADIĞI** tespit edilmiştir.

ELDEM AVUKATLIK BÜROSU

Av. Süleyman BEKTAŞ - 12356

Ek-1 Yönetim Sözleşmesi ve Yatırım Vekâleti'ne Dayalı Kira Sertifikası (Sukuk) İhraç Yapısı



Ek-2 RAPORDA İMZASI BULUNAN HUKUKÇUYA İLİŞKİN BİLGİ VE BELGELER

Av. Süleyman BEKTAŞ; İstanbul Barosu'na 12356 sicil numarası ile kayıtlı olup, 1982 yılından beri serbest Avukat olarak çalışmaktadır.

Birçok şirkete hukuki danışmanlık ve avukatlık hizmeti vermektedir. Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Tebliğ ve ikincil mevzuatına hakimdir. Danışmanlık verdiği şirketleri, Bankalar ve finans kurumları nezdinde temsil etmekte ve krediler, yeniden yapılanma, tahvil, halka arz ve sermaye artırım işlemlerini gerçekleştirmektedir.

Ayrıca aşağıdaki tabloda belirtilenlerle sınırlı olmamak üzere sermaye piyasasına arz edilen tahvil ve hisse senedi işleminde görev alarak hukuki durum değerlendirme raporu hazırlamıştır :

Unvanı	Sermaye Piyasası Aracı	Satış Türü
Kent Gıda Maddeleri Sanayii ve Ticaret Anonim Şirketi	Tahvil	Halka arz
Kent Gıda Maddeleri Sanayii ve Ticaret Anonim Şirketi	Hisse senedi	İlk halka arz
Kent Gıda Maddeleri Sanayii ve Ticaret Anonim Şirketi	Hisse senedi	Bedelli ve bedelsiz sermaye artırımı
Mondi Tire Kutsan Kağıt ve Ambalaj Sanayi Anonim Şirketi	Sözleşme değişikliği	Çıkarılmış sermaye - 5 yıllık sürenin uzatımı
Konfrut Gıda Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Hisse senedi	Bedelli sermaye artırımı
Altınmarka Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. Kaynak Kuruluş/Fon Kullanıcısı	300.000.000.-TL'lik (üçyüzmilyonTL) ihraç tavanı içerisinde kira sertifikası	Yatırım Varlık Kiralama A.Ş. tarafından yurtiçinde, halka arz edilmeksizin tahsisli ve/veya nitelikli yatırımcıya satış şeklinde ihraç edilmesi

Halen halka açık ve payları BİST'te işlem gören Kent Gıda ve Tire Kutsan'ın hukuki danışmanlığını yürütmektedir. 40 yıllık hukuki tecrübesi yanında, kira sertifikası ihraç işlemlerine de vakıftır.