

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

AYAZ AVUKATLIK ORTAKLIĞI

İÇİNDEKİLER

BASLIK

GİRİŞ

1. İNCELEME KONUSU KİRA SERTİFİKASININ YAPISI

2. İNCELENEN BİLGİ ve BELGELER

2.1. VKŞ'ye İlişkin Belge ve Dokümanlar

2.1.1. Kuruluş

2.1.2. Faaliyet Alanı

2.1.3. VKŞ'nin Yetkili Organ Kararı

2.2. Fon Kullanıcısı'na İlişkin Belge ve Dokümanlar

2.2.1. Kuruluş

2.2.2. Faaliyet Alanı

2.2.3. Fon Kullanıcısı Yetkili Organ Kararı

2.3. Yapıya İlişkin Sözleşmeler ve Değerlendirilmesi

2.3.1. Kira Sertifikası İhraç Programı Temel Hüküm ve Koşulları

2.3.2 Sertifika Hüküm ve Şartları

2.3.3. Yönetim Sözleşmesi

2.3.4. Gider Sözleşmesi

2.3.5. Garanti Sözleşmesi

3. YÖNETİM SÖZLEŞMESİ'NE DAYALI KİRA SERTİFİKALARI İHRAÇLARINDA KAYNAK KURULUŞ SIFATINA İLİŞKİN DEĞERLENDİRME

4. KİRA SERTİFİKALARINA İLİŞKİN RİSK FAKTÖRLERİ

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

4.1.1. 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

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

4.1.3 Fonun kullanım yerine ilişkin sigorta konusu ve buna ilişkin bilgi/değerlendirme

4.1.4. Daha önce gerçekleştirilen ihraçlara ilişkin hukuki statü

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

5. SONUÇ



GİRİŞ

İşbu rapor, ZKB VARLIK KİRALAMA A.Ş. ("**VKŞ**" veya "**İhraççı**") tarafından, TİRYAKİ AGRO GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'nin ("**Fon Kullanıcısı**" veya "**Kaynak Kuruluş**") fon kullanıcısı olarak yer alacağı, yurtiçinde, halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılması yöntemiyle ihraç edilecek kira sertifikalarına ilişkin hukuki durum değerlendirmesini içermektedir. ("**Rapor**").

Söz konusu Rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("Kurul") 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.

ZKB VARLIK KİRALAMA A.Ş. tarafından TİRYAKİ AGRO GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'nin fon kullanıcısı olarak yer alacağı, Tebliğ'in 10.3. maddesi uyarınca, 1.000.000.000,00-TL (Bir Milyar Türk Lirası) ihraç tavanı ile sınırlı olarak tertipler halinde halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak üzere yurt içinde kira sertifikaları ihraç edilmesi amaçlanmaktadır.

İşbu Rapor, tarafımıza iletilen taslak ihraç belgeleri ve bilgiler kapsamında hazırlanmış olup, mevcut taslak belgelerin VKŞ ve Fon Kullanıcısı arasında imzalanacağı varsayılmaktadır. İşbu Rapor, ihraççının yapısını ve dayanak belgeleri imza tarihi itibarıyla yürürlükte olan ilgili mevzuat ve Kurul düzenlemeleri çerçevesinde değerlendirmektedir. İşbu Rapor finansal, mali, vergi mevzuatından doğabilecek riskler, yatırımcılar nezdindeki finansal riskler, kredi riskleri ve/veya herhangi bir ticari risk hususunda bir değerlendirme içermemektedir.

1. İNCELEME KONUSU KİRA SERTİFİKASININ YAPISI

Tarafımıza iletilen bilgi ve belgelere göre incelemeye 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 Katılım Finans ilke ve esaslarına uygun olarak işlem sözleşmelerinde bahsi geçen 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 ödemesi 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. TİRYAKİ AGRO GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'nin Kamuyu Aydınlatma Platformu Resmi İnternet Sitesi'nde yayımlanan, İhraca ilişkin 25/04/2024 Tarihli Olağanüstü Genel Kurul Kararı
2. TİRYAKİ AGRO GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'nin 29.04.2024 tarihli 2024/012 sayılı Yönetim Kurulu Kararı Üsküdar 19. Noterliği 30.04.2024 Tarih ve 08831 Yevmiye Nolu Noter Tasdikli Sureti
3. ZKB VARLIK KİRALAMA A.Ş.'nin 14.05.2024 Tarih ve 2024/4 No'lu Yönetim Kurulu Kararı Kartal 21. Noterliği 07.06.2024 Tarih ve 26079 Yevmiye Nolu Noter Tasdikli Sureti
4. TİRYAKİ AGRO GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'nin Esas Sözleşmesi
5. ZKB VARLIK KİRALAMA ŞİRKETİ A.Ş.'nin Esas Sözleşmesi
6. JCR AVRASYA DERECELENDİRME A.Ş. tarafından TİRYAKİ AGRO GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ için hazırlanan Rating Bildirim Formu Sureti ve Bilgilendirmeler
7. İşlemden kullanılacak Sözleşme ve Belgelerin Suretleri

2.1. VKŞ'ye İlişkin Belge ve Dokümanlar

2.1.1. Kuruluş

Şirket, SPK'nın 07/06/2013 tarihi ve 28670 sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan Seri:III ve 61.1 Nolu Kira Sertifikaları Tebliği hükümlerine uygun faaliyette bulunmak üzere, 08/09/2017 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Memurluğunca 98038-5 sicil numarası ile tescil edilerek kurulmuş bir anonim şirkettir.

Şirketin merkezi, HOBYAR MAH. ŞEYHÜLİSLAM HAYRİ EFENDİ CD.N.12A FATİH/İSTANBUL adresindedir.

2.1.2. Faaliyet Alanı

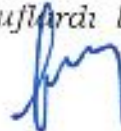
VKŞ Esas Sözleşmesi' nin "AMAÇ VE KONU" başlıklı 7. maddesi incelendiğinde aşağıdaki alanlarda faaliyet göstermek üzere kurulduğu görülmüştür.

"Şirketin amaç ve konusu başlıca şunlardır

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 kuruluşsa veya üçüncü kişilere kiralamak,*
- b. Kaynak kuruluşu ait varlık veya hakları mülkiyet devri olmaksızın, vade boyunca kiralamak da dahil 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 kuruluşsa veya üçüncü kişileri 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 aliminin finansmanı sağlanmak,

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 mevzuna faydalı olabilecek her türlü ticari anlamalara 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 ayni 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 ve faaliyetlerde bulunmak/ Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenecek diğer faaliyetlerde bulunmak.

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



2.1.3. VKŞ'nin Yetkili Organ Kararı

ZKB VARLIK KİRALAMA A.Ş.'nin Yönetim Kurulu tarafından 14/05/2024 tarih ve 2024/4 nolu Yönetim Kurulu kararıyla TİRYAKİ AGRO GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'nin Fon Kullanıcısı ve/veya Kaynak Kuruluş olarak yer alacağı ve ihraç belgesinin onaylanmasının kararlaştırıldığı SPK karar tarihinden itibaren 1(bir) yıl içinde, 1(bir) yılı aşmayacak çeşitli vadelerde ve yönetim sözleşmesine dayalı olarak 1.000.000.000,00-TL (Bir Milyar Türk Lirası) ihraç tavanı ile sınırlı olarak tertipler halinde halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak üzere yurtiçinde kira sertifikaları ihraç edilmesine karar verildiği tespit olunmuştur. Kararda VKŞ'nin Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olduğu belirtilen Ekrem BALCI'nın da imzası olduğu, tarafımıza iletilen Yönetim Kurulu Kararı'nın noter tasdikli suretinden anlaşılmaktadır.

2.2. Fon Kullanıcısı'na İlişkin Belge ve Dokümanlar

2.2.1. Kuruluş

Şirket, Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun faaliyette bulunmak üzere, 28/12/1993 tarihinde Gaziantep Ticaret Sicili Memurluğunca 15868 sicil numarası ile tescil edilerek kurulmuş bir anonim şirkettir.

Şirketin merkezi ve adresi 3. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 83313 NUMARALI CADDE NO: 6-8 ŞEHİTKAMİL/GAZİANTEP.

2.2.2. Faaliyet Alanı

Fon Kullanıcısı Esas Sözleşmesi'nin "Amaç ve Konu" başlıklı 3. Maddesi ve yine "Tahvil İhracı" başlıklı 10. Maddesi incelendiğinde aşağıdaki alanlarda faaliyet göstermek üzere kurulduğu ve sermaye piyasası aracı hususunda yasal sınırlar dışında bir engel olmadığı görülmüştür.

"Amaç Ve Konu:

Madde 3-

Şirket amaç ve konusu başlıca şunlardır:

- a) Her türlü organik ve konvansiyonel hububat ve bakliyat ürünleri, mercimek, nohut, fasulye, bulgur ve ürünleri imalatı yapmak ithal ve ihraç etmek pazarlamak, imalatında kullanılan her türlü makine alet ve teçhizatlar almak, satmak, pazarlamak, ithal ve ihraç etmek, fason olarak işlemek;*
- b) Bilumum organik ve konvansiyonel yerli mahsulleri almak, satmak, pazarlamak, ithal ve ihraç etmek, bunların komisyonculuğunu yapmak;*
- c) Her çeşit organik ve konvansiyonel gıda maddelerini almak, satmak, pazarlamak ithal ve ihraç etmek;*



- d) Her türlü organik ve konvansiyonel gıda ürünlerini un, şeker, et ve et mamul, süt ve süt mamul, her türlü gıdaların yaşı sebze ve meyvelerin, tahıl ürünlerinin, hububat ve bakliyatların, çerezlerin, kahvelerin, kakaoların un haline getirilmiş, konsantre edilmiş, konserve ve salamura halde bulunan her türlü yağların, gıda sanayi ürünlerinin alım satımlarının yapılması, ithal ve ihracı, toptan ve perakende pazarlanması, ticaret, gıda sanayinin gerektiği ölçüde yatırım tasarrufu ve faaliyetlerde bulunması, gıda sanayi ile ilgili olarak, her türlü imalathanenin, fabrikaların, satış mağazalarının, depoların, soğuk hava depolarının, marketlerin, hipermarketlerin kurulması, açılması, işletilmesi, kiraya alınması, kiraya verilmesi, devir alınması, devir edilmesi;
- e) Büyük ve küçük hayvan, kümes hayvanları, av hayvanlarından elde edilen dondurulmuş ve konserve edilmiş etler, süt, peynir, yağ, yumurta, bal, deri, kösele, tüyler, bağırsak ve bağırsaktan mamul ihracı, ithali ve pazarlanması;
- f) Her türlü deniz ve tatlı su ürünleri, balıklar, kerevit, salyangoz, kurbağa, kaplumbağa ve bunlara benzer kabuklu hayvanlar ile su ürünlerinin taze dondurulmuş, konserve olarak işlenmiş veya canlı olarak alımı, satımı, ithali ihracı ve pazarlanmasını yapmak;
- g) Sucuk, salam, sosis, pastırma, kavurma, soslar, ketçaplar, salçalar, mayonez sosu, salata ve salata soslarının imali, alım, satım, ithali, ihracı ve pazarlanmasını yapmak;
- h) Organik ve Konvansiyonel nohut, mercimek, fasulye, diğer bakliyat ve her türlü hububat ve tarımsal ürünler, un, nişasta, pastacılık ürünleri, yağlı tohumlar, taze ve kuru olarak her türlü tarım ürünleri, yağlı tohumlar, taneler, meyveler, çay, kahve, ıhlamur, tarçın, çikolata, kakao müstahzarlar, bisküvi, ekmek, tatlılar ve buna benzer unlu ürünlerin imali, alımı, satımı, ithali, ihracı ve pazarlanmasını yapmak;
- i) Konusu ile ilgili her türlü hidroje edilmiş bitkisel yağlar, zeytin, pamuk, ayçiçeği soya yağlarının imali alımı, satımı, ithali, ihracı ve pazarlanmasını yapmak;
- j) Her türlü sade, meyveli, kolalı, gazlı meşrubatlar, alkolü alkol­süz içecekler, meyve suları, maden ve kaynak sularının imali, alım, satım, ithali, ihracı ve pazarlanmasını yapmak;
- k) Her türlü organik ve konvansiyonel pamuk ürünlerinin alım, satım, ithali, ihracı ve pazarlanmasını yapmak;
- l) Şirket amacına ulaşabilmesi için yurt içinden, yurt dışından her türlü krediler, emval kefaleti kredileri, senet üzerine avans kredilerinin alınması, aracılık yapmak kaydı ile kullanılması;



- m) Şirketin konusu ile ilgili her türlü gayrimenkulleri, menkul malları , ve yine konusu ile ilgili motorlu kara nakil vasıtaları ile makine ve tesislerin alabilir, satabilir, kiraya verebilir, kiralayabilir, gayrimenkuller üzerinde aracılık yapmak kaydı ile her türlü aynı şahsi hakları tesis ve tecili tasarruflarında bulunabilir, ayrıca mevcut veya aldığı, alacağı arsa ve araziler üzerinde fabrika, depo vs inşaatlar yapabilir, kiralayabilir, satabilir,
- n) Şirketin lüzumlu borç ve alacaklarını, kefalet ve teminatları ile alacağı kredilerin teminatları ile alacağı kredileri teminatının temin için şirketin lehine veya aleyhine olmak üzere borç ipotekleri alacak ipotekleri, teminat ipotekleri,
- o) Kefalet ipotekleri alınması, verilmesi her türlü teminat ve kefaletlerin verilmesi, alınması, ticari işletme rehini akdedilmesi.
- p) Şirketin konusu ile ilgili her türlü markaların, ihtira hakları ve beratlarının, ruhsatnamelerin, ustalık haklarının, ticaret unvanlarının, brövelerinin alınması, kiraya verilmesi;
- r) Gerek 6224 sayılı yabancı sermayeyi teşvik kanunu gerekse sonradan çıkarılan kanun hükümlerine göre şirketin faaliyet konularına giren işleri yapan gerçek ve tüzel kişiler ile şirket teşkili ortak girişimlerde bulunması mevcut ticari işletmelere iştirak edilmesi;
- s) Şirket'in işleri için gerekli taşıtların iktisap etmek, devretmek ve bunların üzerinde aynı ve tasarrufta bulunmak;
- t) Şirket maksat ve mevzuuna aykırı olmamak ve aracılık yapmamak ye da portföy yöneticiliği faaliyetinde bulunmamak kaydıyla, sermaye piyasaları mevzuat izin verdiği ölçüde, sermaye piyasalarında her türlü sermaye piyasası işlemi yapmak.
- u) Fumigasyon ve ilaçlama yapmak ve üçüncü şahıslara veya kurumlara fumigasyon ve ilaçlama hizmeti vermek, almak, kiralamak,
- v) Şirket konusu ile alakalı olarak malların sevkiyatı ve taşınması işini yapabilir, bu taşımalar için, kara, deniz, hava araçları alabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir.
- w) Şirket, lisanslı depoculuk kanunu ve sistemi çerçevesinde kurulmuş veya kurulacak olan şirket ve kuruluşlara ortak olabilir, mevcut araç, makine parkını ve bina ve depolarını lisanslı depoculuk için kurulmuş şirketlere kiraya verebilir, kiralayabilir, alabilir, satabilir."



"Tahvil ihracı:

Madde 10-

Şirket Türk Ticaret Kanununun ve sair ilgili mevzuat hükümlerine göre genel kurul kararı ile her türlü tahvil çıkarabilir. Genel Kurul tahvil ihracına ilişkin kararında bu konudaki ayrıntıları ihraç ve itfa miktarı ve zamanıyla koşullarını belirleyeceği gibi dilerse yönetim kuruluna bu konularda yetki verebilir."

2.2.3. Fon Kullanıcısı Yetkili Organ Kararı

TİRYAKİ AGRO GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'nin Kamuyu Aydınlatma Platformu Resmi İnternet Sitesi'nde yayımlanan, İhraca ilişkin 25/04/2024 Tarihli Olağanüstü Genel Kurul Kararı ile "ZKB Varlık Kiralama A.Ş. ("ZKB VKŞ") aracılığıyla, Şirketimizin fon kullanıcısı olarak yer alacağı, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından yayınlanan Kira Sertifikaları Tebliği'nin (Seri: III-61.1; ("Tebliğ")) 10. maddesinin 3. fıkrası çerçevesinde, ihraç belgesinin onaylanmasının kararlaştırıldığı SPK karar tarihinden itibaren bir yıl içinde, 1 (bir) yılı aşmayacak çeşitli vadelerde ve yönetim sözleşmesine dayalı olarak 1.000.000.000,00-TL (BirmilyarTürkLirası) ihraç tavanı ile sınırlı olarak tertipler halinde halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak üzere yurt içinde kira sertifikaları ihraç edilmesine, 4-Kira sertifikalarının satış yöntemine, her bir tertibe ilişkin hüküm ve koşullarına, dayanak sözleşmelerine, fiyatlama, vade vb. gibi ihraca ilişkin esasların tespitine, toplamda yukarıda belirtilen tavan ile sınırlı olmak üzere miktarına, satış şekline ve ihraca esas olacak varlıklara ve/veya haklara karar verilmesi; ZKB VKŞ, Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve diğer danışmanlar ile görüşmeler yapılması ve sözleşme imzalanması; kira sertifikası ihraçları ile ilgili SPK, Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kurulu A.Ş., İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. ve bunlarla sınırlı olmamak üzere ilgili tüm kurum/kuruluşlara makamlara gerekli başvuruların yapılması; kira sertifikaları ihraç edilmesi amacıyla Şirketimize ait varlıkların ve/veya hakların ZKB VKŞ lehine yönetilmesi dâhil ihracın gerçekleştirilmesine yönelik her türlü tasarrufların ve işlemlerin gerçekleştirilmesi; kira sertifikası ihracına ilişkin, ihraç belgesi, tertip ihraç belgesi ve teminat sözleşmeleri dâhil tüm sözleşme ve belgelerin ve bunlarda yapılabilecek değişikliklerin tanzim ve imzası; ihracın SPK tarafından onaylanması amacıyla ZKB VKŞ aracılığı ile başvuru yapılması da dâhil olmak üzere ihraca ilişkin diğer tüm şartlara ve detaylara karar verilmesi ve kira sertifikası ihraçları ile ilgili olarak doğrudan ve/veya dolaylı olarak ilgili olan yukarıdaki konularla sınırlı olmaksızın her türlü iş ve işlemlerin yürütülmesi ile ilgili Yönetim Kurulu'nun yetkilendirilmesine" karar verildiği görülmüş olup

TİRYAKİ AGRO GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'nin Yönetim Kurulu tarafından 29.04.2024 tarihli 2024/012 nolu Yönetim Kurulu Kararıyla, ZKB VARLIK KİRALAMA A.Ş. aracılığıyla, TİRYAKİ AGRO GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'nin fon kullanıcısı olarak yer alacağı Tebliğ Madde 10 Fıkra 3 gereği, ihraç belgesinin onaylanmasının kararlaştırıldığı SPK karar tarihinden itibaren 1 (bir) yıl içinde, 1(bir) yılı aşmayacak vadelerde çeşitli vadelerde ve yönetim sözleşmesine dayalı olarak



1.000.000.000,00-TL (Bir Milyar Türk Lirası) ihraç tavanı ile sınırlı olarak tertipler halinde halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak üzere yurtiçinde kira sertifikaları ihraç edilmesine toplantıya katılan üyelerin oy çokluğu ile karar verildiği tarafımıza iletilen noter tasdikli Yönetim Kurulu Kararı suretinden tespit olundu.

2.3. Yapıya İlişkin Sözleşmeler ve Değerlendirilmesi

İhraççı tarafından 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 Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası türünde gerçekleştirilebilecektir. Bu bağlamda belirlenen ihracın türüne göre aşağıdaki sözleşmeler ve dokümanların imzalanacağı belirtilmektedir.

2.3.1. Kira Sertifikası İhraç Programı Temel Hüküm ve Koşulları

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

2.3.2. Sertifika Hüküm ve Şartları

İhraççı ile Fon Kullanıcısı arasında akdedilen bu sözleşme ile halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara satış ve/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.

2.3.3. Yönetim Sözleşmesi

Tebliğ'in 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

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

2.3.5. Garanti Sözleşmesi

Bu Sözleşmenin konusu, Kira Sertifikası ihracının dayanak varlığını oluşturan, Varlık ve Haklardan oluşan Varlık Portföyü'nün Fon Kullanıcısı tarafından, Yönetim Sözleşmesi çerçevesinde VKŞ lehine yönetilmesi suretiyle söz konusu Varlık ve Haklar üzerinden Fon Kullanıcısı'na borçlanacak olan müşterilerin ("Varlık Portföyü Müşterileri") söz konusu borçlarının vadesinde, tam ve eksiksiz olarak tahsil edileceğinin Fon Kullanıcısı tarafından VKŞ lehine garanti edilmesidir.

3. YÖNETİM SÖZLEŞMESİ'NE DAYALI KİRA SERTİFİKALARI İHRAÇLARINDA KAYNAK KURULUŞ SIFATINA İLİŞKİN DEĞERLENDİRME

Kaynak Kuruluş, Türk Ticaret Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde usulüne uygun olarak kurulmuş ve halen geçerli bir şekilde faaliyetlerini sürdürmekte olan anonim şirkettir. Tebliğ Madde 3 Fıkra 1 (ç) bendi uyarınca, yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında Fon Kullanıcısı Kaynak Kuruluş'u ifade etmektedir. Tebliğ Madde 3 Fıkra 1 (ğ) bendi hükmünde "..... yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında sahip olduğu varlık ve hakları VKŞ adına yöneten 12nci maddenin birinci fıkrasında belirtilen nitelikteki şirketleri" ifadesi yer almaktadır. Bu kapsamda TİRYAKİ AGRO GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'nin yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında Kaynak Kuruluş/Fon Kullanıcısı olarak yer alabilmesi için Tebliğ Madde 12 Fıkra 1 tahtındaki kurum ya da kuruluşlar arasında yer alması gerektiği değerlendirilmektedir.

Tebliğ Madde 12 Fıkra 1 (e) bendi uyarınca "Derecelendirme kuruluşlarından talebe bağlı olarak notlandırma ölçeğine göre ihracın para birimi cinsinden yatırım yapılabilir seviyeye denk gelen uzun vadeli derecelendirme notunu alan ortaklıklar," kapsamı dahilinde değerlendirildiğinden, Kaynak Kuruluş/Fon Kullanıcısı TİRYAKİ AGRO GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'nin derecelendirme raporu temini gerekliliği ortaya çıkmaktadır. JCR AVRASYA DERECELENDİRME A.Ş. tarafından hazırlanan 20.12.2023 tarihli raporda; TİRYAKİ AGRO GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ için Uzun Vadeli Ulusal Kredi Kurum Rating Notu A+ (tr) / (Stabil Görünüm); Kısa Vadeli Ulusal Kurum Kredi Rating Notu ise J1 (tr) / (Stabil Görünüm) olarak belirlenmiştir.

Sonuç olarak, tarafımıza sunulan bilgi ve belgelerden TİRYAKİ AGRO GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'nin bahsi geçen derecelendirme notuna sahip olduğu tarafımıza sureti iletilen raporda görüldüğünden, Tebliğ hükümleri uyarınca yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihracında fon



kullanıcısı/kaynak kuruluş olarak yer almasında hukuken bir engel olmadığı değerlendirilmekte olup bu değerlendirme tarafımıza iletilen rapor ve verilen bilgi ve teyitler çerçevesinde yapılmıştır.

4. KİRA SERTİFİKALARINA İLİŞKİN RİSK FAKTÖRLERİ

VKŞ tarafından ihracı yapılacak olan kira sertifikalarına ilişkin, Kira Sertifikası Sahiplerine karşı ödeme yükümlülüğü herhangi bir kamu kuruluşu tarafından doğrudan garanti altına alınmamış olmakla birlikte; Fon Kullanıcısı, Yönetim Sözleşmesi'nin 6'ncı maddesinin (g),(h),(i),(j) fıkraları uyarınca varlık ve hakları yatırımcıların haklarına herhangi bir zarar gelmeyecek şekilde basiretli tacir sıfatıyla mevzuat kapsamında hareket ederek itfa tutarını, itfa tarihinde Sertifika Hüküm ve Şartları'nda belirtilen şartlarda ödemeyi sağlayacak önlemleri almayı kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

Aynı zamanda, işbu Rapor kapsamında incelenen ve Taraflar arasında imzalanacağını beyan edildiği Garanti Sözleşmesi'nin ilgili 4. Maddesinde yer alan garanti beyanı ile "Fon Kullanıcısı, Portföy ve Portföy Borçluları'ndan kaynaklanan alacakların, Portföy Borçluları tarafından vadesinde tam ve eksiksiz olarak ödeneceğini, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu madde 128 gereği ve Taraflar arasındaki vekalet ilişkisinden ve İhraca İlişkin Sözleşmeler (Temel Hüküm ve Koşullar'da tanımlandığı üzere) tahtında üstlenmiş oldukları borç, taahhüt ve yükümlülüklerinden bağımsız olarak işbu Garanti Sözleşmesi tahtında garanti ettiğini kabul, beyan ve taahhüt eder." VKŞ lehine Fon Kullanıcısı tarafından garanti verildiği hüküm altına alınmıştır. Her ne kadar TİRYAKİ AGRO GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ tarafından bahse konu Garanti Sözleşmesi kapsamında ödeme yükümlülüklerine ilişkin beyan verildiği anlaşılrsa da bu taahhütlerin şartlar oluştuğunda TİRYAKİ AGRO GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ tarafından yerine getirilmemesi halinde ödeme yükümlülüğü ve taahhütlerde risk altına girecektir.

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

VKŞ, yalnızca kira sertifikası ihraç etmek amacıyla, ilgili mevzuat ve esas sözleşmesinde yer alan faaliyetlerde bulunmak üzere kurulmuş bir anonim şirkettir. VKŞ bu faaliyetler dışında herhangi bir ticari faaliyette bulunamayacağı gibi her ne ad altında olursa olsun kredi kullanamaz, borçlanamaz, sahip olduğu varlık ve hakları yukarıda ifade edilen faaliyetlerin yürütülmesi dışında kullanamaz; sahip olduğu varlık ve haklar üzerinde esas sözleşmede izin verilenler hariç olmak üzere üçüncü kişiler lehine hiçbir ayni 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, rehn edilemez 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'ce, 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 isc dolaylı olarak Kaynak Kuruluş'a ilişkin risklere de maruz kalacaktır. Söz konusu risklerin ne şekilde bertaraf edileceği ve bu risklere ilişkin VKŞ ve Fon Kullanıcısı'nın yükümlülüklerine işlem sözleşmelerinde yer verildiği görülmektedir. Özellikle Yönetim Sözleşmesi'nin 6. Maddesinin aşağıdaki fıkraları incelendiğinde vekalet kapsamında Fon Kullanıcısı'nın sertifikalara ilişkin ödemeleri gerçekleştirebilmek adına hak ve yükümlülüklerine açıkça yer verildiği görülmektedir:

"g) Portföy kapsamında bulunan Müşterilere olan yükümlülüklerini Müşteriler ile arasında belirlemiş olduğu sözleşmelerdeki kriterlere uygun olarak mümkün olduğu ölçüde yerine getirmeyi, bunun mümkün olmaması durumunda ise VKŞ ile irtibata geçip gerekirse Portföy'e dahil olan Varlık ve Haklar'ı kısmen veya tamamen, İslami Finans İlke ve Esasları (Faizsiz Finans İlkeleri)'ne uygun ve en az Sertifika Gelir oranını sağlama potansiyeline sahip diğer Varlık ve Haklarla ikame etmeyi,

h) İhraca ilişkin yükümlülüklerini İhraca ilişkin Sözleşmeler ve yasalara uygun olarak yerine getirmeyi,

i) Vekâlet hizmetini asgari kendi işlerinde gösterdiği özen ile ve basiretli bir tacir gibi yerine getirmeyi,

j) Yukarıda yer alan ve işlemlerin yerine getirilmesi sırasında, uygulanabilir tüm kanuni yükümlülükleri eksiksiz yerine getirmeyi"

Bununla birlikte Fon Kullanıcısı'nın temerrüdü halinde, Kira Sertifikası İhraç Programı Temel Hüküm Ve Koşulları'nın 9. Maddesi uyarınca , *"Bu durumda VKŞ, Varlık ve Haklar üzerinde doğrudan tasarruf edebilir hale gelecek ve bu çerçevede Varlık ve Haklar'ı, Tebliğ'e uygun olarak, Tebliğ'in gerektirmesi durumunda, yaptırılacak değerlendirme çerçevesinde ve piyasa koşullarında, yasal yollara başvurmaksızın satarak veya (herhalde yasal olarak söz konusu Varlık*



ve Haklar'ı devralma ehliyetine sahip olması kaydıyla) Sertifika Sahipleri'ne alacaklarına mahsuben devrederek Sertifika Sahipleri'nin zararlarını tazmin edebileceği gibi, Sertifika Sahipleri'nin hak ve menfaatlerinin korunması için gerekli tüm hukuki ve cezai tedbirleri alabilir." Yine "Zapt" başlıklı 10. Maddede "Varlık ve Haklar üzerinde İhrac sonrası meydana gelebilecek 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, İhraca İlişkin Sözleşmeler'de belirlenen getiriyi üretme kapasitesine sahip, İslami Finans İlke ve Esasları (Faizsiz Finans İlkeleri)'ne uygun 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 değerlendirme kuralları uygulanacaktır." hükmüne yer verilmek suretiyle Varlık ve Haklar'dan herhangi birinin zapta konu olması durumunda bu Varlık ve Haklar'ın aynı değerde, İhraca İlişkin Sözleşmeler'de belirlenen getiriyi üretme kapasitesine sahip, İslami Finans İlke ve Esasları (Faizsiz Finans İlkeleri)'ne uygun başka bir Varlık veya Hakkın Portföy'e dahil edilmesi suretiyle ikame edilmesi yoluna gidilmesi de hüküm altına alınmıştır.

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

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



Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve diğer ilgili mevzuat dahilinde değerlendirilecektir.

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

Kira Sertifikaları uyarınca ödemeler, Kaynak Kuruluş'un VKŞ'ye ve VKŞ'nin Kira Sertifikası Sahiplerine ihraca ilişkin sözleşme ve taahhütlerde öngörülen şekilde ödeme yapmasına bağlıdır. Kaynak Kuruluş veya VKŞ bu ödemeleri gerektiği gibi ifa etmez ise, onlara karşı her birinin yükümlülüklerini icra etmeleri için ve/veya uygun olduğu takdirde tazminat talep etmek için dava açılması söz konusu olabilecektir. Bu süreçler normal şartlar altında masraflı ve zaman alıcı olabileceği gibi, Kaynak Kuruluş'a karşı yapılacak takip işlemlerinin, Kaynak Kuruluş'un mevcut borcu karşılamaya yeterli malvarlığı bulunmaması ya da başka alacaklıların takip prosedürlerinden ya da yasalardan kaynaklanacak takip ve tahsilattaki öncelik hakları (rüşhanlı alacaklar) nedeniyle sonuçsuz kalması söz konusu olabilecektir.

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

Fonun kullanılacağı, Varlık Portföyüne dahil varlık/hakların sigortalandığına ilişkin herhangi bir kayda rastlanılmamıştır.

4.1.4. Daha önce gerçekleştirilen ihraçlara ilişkin hukuki statü;

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



Dolayısıyla kural olarak VKŞ'nin 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 kira sertifikası sahiplerinin bu sertifikalar tahtında talep edebilecekleri hak ve alacakları sadece ilgili sertifikanın temsil ettiği varlıklar üzerinde söz konusu olabileceklerdir. Kira Sertifikası İhraç Programı Temel Hüküm ve Koşulları'nın "Kayıtların Ayrılması" başlıklı 7. Maddesi uyarınca: "İhraca esas Varlık ve Haklar ile bunlardan elde edilecek gelirler ve katlanılacak giderler Sertifikalar bazında VKŞ'nin muhasebe kayıtlarında ayrı ayrı izlenir. Fon Kullanıcısı, Varlık ve Haklar'ın bu şekilde izlenebilmesi için gerekli bilgi ve belgeleri düzenli olarak VKŞ'ye sunmak ve VKŞ tarafından ilgili muhasebe kayıtlarının usulüne uygun olarak tutulabilmesini sağlamaktan sorumludur."

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

Kaynak Kuruluş'un iflası, iflaslarının ertelenmesinin talep edilmesi, borçlarını ödemekten aciz hale gelmeleri, konkordato ilan etmeleri, kendilerine vasi, kayyım 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 gelirler de, Yatırımcının Kira Sertifikası uyarınca sahip olduğu alacakların ödenmesine yetmezse, Kira Sertifikası Sahiplerinin bu alacaklarını tahsil imkanı kalmamış olacaktır.



5. SONUÇ

İşbu Rapor, Fon Kullanıcısı ve VKŞ tarafından hazırlanan ve tarafımıza sunulan bilgi ve belgelere dayanılarak hazırlanmış olup 13.06.2024 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 yetkiye haizdir ve bunlar için gerekli izinleri ve onayları da almıştır.
2. Fon Kullanıcısı, Türk Ticaret Kanunu'nda belirtilen şartları havi olarak kurulmuş bir anonim şirket olup, Yönetim Kurulu tarafından kira sertifikası ihracı neticesinde fon kullanımı için geçerli bir şekilde karar almıştır. Yine Fon kullanıcısı Yönetim Kurulu, bu ihraç için gerekli sözleşmeleri düzenleyip akdetme ve bunları uygulama hususunda gereken yetkiye haizdir.
3. İncelememiz neticesinde; **Sermaye Piyasası Kurulu'nca kabul edilmesi ve onay görmesi halinde, Tebliğ'in 6. maddesinde düzenlenen Yönetim Sözleşmesi'ne Dayalı Kira Sertifikası hükümleri kullanılmak suretiyle** yurtiçinde, halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak üzere, 1.000.000.000,00-TL (Bir Milyar Türk Lirası) ile sınırlı kira sertifikası ihracının gerçekleştirilmesinde **HUKUKİ BİR SAKINCA OLMADIĞI** tespit edilmiştir.

Saygılarımızla,

AYAZ AVUKATLIK ORTAKLIĞI

İstanbul Barosu-78

Av. Hasan AYAZ & Av. Tarık BÜYÜKDENİZ

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

Bölten İlan Tarihi	İhraççı	Sermaye Piyasası Aracı Türü	Nominal İhraç Tavanı (TL)	Satış Türü	Kira Sertifikası İhraçlarında	
					Kurucu	Kaynak Kuruluş/Fon Kullanıcı
06.12.2017	Halk Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	1.000.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcı	Halk GYO A.Ş.	Halk GYO A.Ş.
01.03.2018	KT Sukuk Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	300.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcı	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Superonline İletişim Hizmetleri A.Ş.
06.04.2018	Halk Varlık Kiralama A.Ş.	Diğer Kira Sertifikası	400.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcı	T. Halk Bankası A.Ş.	Toprak Mahsulleri Ofisi A.Ş.
08.04.2021	Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	400.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcı	Yatırım Finansmanı Menkul Değerler A.Ş.	Zorlu Enerji Elektrik Üretim A.Ş.
18.11.2021	Ziraat Katılım Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine ve/veya Alım-Satım Dayalı Kira Sertifikası	15.000.000.000 TL	Halka Arz/ Tahsisli/Nitelikli Yatırımcı	Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	Ziraat Katılım Bankası A.Ş.
25.11.2021	Nurol Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	500.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcı	Nurol Yatırım Bankası A.Ş.	Nurol Yatırım Bankası A.Ş.
17.03.2022	Nurol Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	1.000.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcı	Nurol Yatırım Bankası A.Ş.	Nurol Yatırım Bankası A.Ş.

29.09.2022	Nurol Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	10.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcı	Nurol Yatırım Bankası A.Ş.	HST Tarım A.Ş.
03.11.2022	Golden Global Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	1.000.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcı	Golden Global Yatırım Bankası A.Ş.	Golden Global Yatırım Bankası A.Ş.
24.11.2022	Ziraat Katılım Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine ve/veya Alım Satımına Dayalı Kira Sertifikaası	15.000.000.000 TL	Halka Arz/ Tahsisli/ Nitelikli Yatırımcı	Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	Ziraat Katılım Bankası A.Ş.
15.12.2022	Nurol Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	35.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcı	Nurol Yatırım Bankası A.Ş.	HST Tarım A.Ş.
12.01.2023	Golden Global Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	50.000.000 USD	Yurt Dışı	Golden Global Yatırım Bankası A.Ş.	Golden Global Yatırım Bankası A.Ş.
19.01.2023	Nurol Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	1.000.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcı	Nurol Yatırım Bankası A.Ş.	Nurol Yatırım Bankası A.Ş.
21.06.2023	Nurol Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	1.000.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcı	Nurol Yatırım Bankası A.Ş.	Nurol Yatırım Bankası A.Ş.
05.10.2023	Nurol Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	1.000.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcı	Nurol Yatırım Bankası A.Ş.	Nurol Yatırım Bankası A.Ş.
12.10.2023	Nurol Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	60.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcı	Nurol Yatırım Bankası A.Ş.	HST Tarım A.Ş.

47

27.10.2023	Ziraat Katılım Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine ve/veya Alım Satım Dayalı Kira Sertifikası	30.000.000.000 TL	Halka Arz/Tahsisli/Nitelikli Yatırımcı	Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	Ziraat Katılım Bankası A.Ş.
31.01.2024	Nurol Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	2.000.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcı	Nurol Yatırım Bankası A.Ş.	Nurol Yatırım Bankası A.Ş.
31.01.2024	Golden Global Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine ve/veya Alım Satım Dayalı Kira Sertifikası	1.500.000.000 TL	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcı	Golden Global Yatırım Bankası A.Ş.	Golden Global Yatırım Bankası A.Ş.

AYAZ AVUKATLIK ORTAKLIĞI

İstanbul Barosu-78

Av. Hasan AYAZ & Av. Tarık BÜYÜKDENİZ