

**DEĞER VARLIK KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ  
YURT İÇİ KİRA SERTİFİKASI İHRACINA İLİŞKİN  
HUKUKİ DURUM DEĞERLENDİRME RAPORU**

## İÇİNDEKİLER

|        |                                                                              |    |
|--------|------------------------------------------------------------------------------|----|
| A.     | GİRİŞ.....                                                                   | 3  |
| B.     | İNCELENEN BELGELER.....                                                      | 3  |
| C.     | İHRACIN YAPISI.....                                                          | 3  |
| D.     | VKŞ'NİN İHRAÇÇI SIFATI AÇISINDAN DEĞERLENDİRME.....                          | 5  |
| E.     | FON KULLANICISI'NIN KAYNAK KURULUŞ VE FON KULLANICISI SIFATI.....            | 6  |
| F.     | İHRAÇ YAPISI VE İLGİLİ SÖZLEŞMELER.....                                      | 8  |
| G.     | İHRAÇ YAPISINA İLİŞKİN SÖZLEŞMELERDE YATIRIMCILARI KORUYAN<br>HÜKÜMLER ..... | 9  |
| H.     | SONUÇ .....                                                                  | 11 |
| EK - 1 | KİRA SERTİFİKASI İHRAÇ YAPISI .....                                          | 12 |
| EK - 2 | HUKUKÇU TECRÜBE BEYANI.....                                                  | 13 |



İstanbul, 27 Nisan 2023

## A. GİRİŞ

Değer Varlık Kiralama A.Ş. ("VKŞ" veya "İhraççı") tarafından, Bien Yapı Ürünleri Sanayi Turizm Ve Ticaret A.Ş. 'nin ("Fon Kullanıcısı") veya ("Kaynak Kuruluş") fon kullanıcısı olarak yer alacağı, 1.000.000.000 TL'ye (Bir Milyar Türk Lirası) (bu tutar dâhil) ihraç tavanı ile sınırlı olarak tertipler halinde satılmak üzere, 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'nin ("Tebliğ") 4 ile 6. maddeleri çerçevesinde Tebliğ'de öngörülen yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası türünde, çeşitli vadelerde, yurt içinde satılmak üzere TL cinsinden halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak üzere kira sertifikası ihraç edilecektir ("İhraç"). İhraççı, Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına göre varlık kiralama şirketi şeklinde kurulmuş olan bir anonim şirkettir.

İşbu hukukçu raporu ("Rapor") Tebliğ Ek 1 madde 16 uyarınca yurt içinde ihraç edilecek kira sertifikalarına ilişkin ihraç belgelerinin onaylanması için talep edilen ve İhraç ve İhraca dayanak işlemlere ilişkin hukuki riskleri tanımlamak amacıyla sınırlı olarak hazırlanmıştır.

## B. İNCELENEN BELGELER

Sertifikaların ihracı ile ilgili olarak hazırlanan Rapor kapsamında aşağıdaki bilgi ve belgeler incelenmiştir.

1. VKŞ'nin Esas Sözleşmesi,
2. VKŞ Kuruluş BDDK Onayı,
3. VKŞ Kuruluş SPK Onayı,
4. VKŞ Süre Uzatım SPK Onayı 1,
5. VKŞ Süre Uzatım SPK Onayı 2,
6. VKŞ'nin 2023/26 tarihli ve 24.04.2023 karar numaralı Yönetim Kurulu Kararı,
7. Fon Kullanıcısı'nın Esas Sözleşmesi,
8. Fon Kullanıcısı'nın 2023-01 tarihli ve 24.04.2023 karar numaralı Yönetim Kurulu Kararı,
9. Kira Sertifikası İhraç Protokolünün dışında kalan İşlem Belgelerinin taslak metinleri, ve
10. Fon Kullanıcısı'na ilişkin derecelendirme notlarını gösterir JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. ("JCR Eurasia") tarafından hazırlanmış 21 Aralık 2022 tarihli derecelendirme bildirimi ("Derecelendirme Bildirimi").

## C. İHRACIN YAPISI

İşlem Modeli, Tebliğ'in 6. maddesinde öngörülmüş olan yönetim sözleşmesine dayalı yurt içinde halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak üzere ihraç edilecek kira

sertifikası ihracıdır. Sertifikaların ihrac yapısı ekteki tabloda sunulmuştur ("EK-1") ve EK-1'de yer alan tabloda yer alan ilgili numaralar aşağıdaki gibi açıklanmıştır:

1. VKŞ tarafından İhraççı sıfatıyla Tebliğ'in 6. maddesinde öngörülmüş olan yönetim sözleşmesine dayalı olarak kira sertifikası yurt içinde ihrac edilecektir ve VKŞ, bu kira sertifikalarını, kira sertifikalarını satın alan yatırımcılara ("**Kira Sertifikası Sahipleri**") kira sertifikalarının bedeli karşılığında aktaracaktır. (Tabloda ilgili numaralar: 1-2)
2. VKŞ, Kira Sertifikası Sahipleri'nden ihrac tutarı oranında bir ihrac geliri sağlayacaktır. (Tabloda ilgili numaralar: 2)
3. VKŞ ihrac gelirini; Fon Kullanıcısı tarafından VKŞ lehine alımı, satımı, kiralanması ve yönetimi faizsiz finansman ilkelerine uygun olan, portföy varlıklarının yer aldığı havuzu ("**Portföy**") VKŞ'ye temin ederek VKŞ'nin lehine VKŞ'nin vekili sıfatıyla yönetmesi amacıyla, Fon Kullanıcısına ödeyecektir. (Tabloda ilgili numaralar: 3).
4. Fon Kullanıcısı'nın depolarında yer alan ve Yönetim Sözleşmesi'nin ekinde özellikleri belirtilen hammaddeler ile bunlardan üretilecek mamulleri (teknik granit ürünlerini) ve bu varlıkların satışından elde edilen getirilerin, Tebliğ uyarınca VKŞ lehine yönetilmek üzere Tebliğ ve ilgili İşlem Belgeleri'nde yer alan şartlarla Fon kullanıcısı tarafından inançlı mülkiyet esaslarına göre mülkiyeti devredilmeksizin VKŞ'ye temini Devir Sözleşmesi ile sağlanacaktır. (Tabloda ilgili bölüm: Devir Sözleşmesi)
5. Vekalet ve Yönetim Sözleşmesi ("**Yönetim Sözleşmesi**") uyarınca, VKŞ'nin vekili sıfatıyla hareket eden Fon Kullanıcısı Portföy'ü yönetecektir ve Portföy'den elde ettiği geliri BİEN Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası İhracı Temel Hüküm Ve Koşulları Sözleşmesi'nin ("**Temel Hüküm ve Koşullar**") Kira Sertifikası Hüküm ve Şartları'nda belirtilen tarih ve şartlarda VKŞ'ye ödeyecektir. Portföy'den elde edilen gelir, Kira Sertifikası Hüküm ve Şartları'nda belirtilen beklenen kar oranını geçerse, söz konusu tutar vekâlet ücreti olarak Fon Kullanıcısına ait olacaktır. (Tabloda ilgili numaralar: 4-5)
6. Fon Kullanıcısı'nın tek pay sahibi ve yönetim kurulu üyesi olan 59431085858 T.C. kimlik numaralı Nurullah ERCAN ("**Garanti Eden**") garanti taahhüdü ("**Garanti Taahhüdü**") verilmiştir. Bu Garanti Taahhüdü ile Garanti Eden, Fon Kullanıcı tarafından üretilen ve Portföy'ünde yer alan teknik grantilerin, VKŞ ile Fon Kullanıcı arasında mutabık kalınan tarihlere kadar fakat her hâlükârda kira sertifikalarının vadesi içinde veya en geç kira sertifikalarının vadesinde üçüncü şahıslara satılamaması veya Fon Kullanıcı tarafından VKŞ'den ilgili taahhütleri kapsamında devralınmaması hallerinde, söz konusu teknik grantileri İfade/İtfa Bedeli'nden varsa ilgili tarihe kadar yapılmış Periyodik Ödeme Tutarlarının çıkarılması ile elde edilen bedel üzerinden satın almayı taahhüt etmiştir. Fon Kullanıcısı'nın, VKŞ ile akdettiği ihraca ilişkin belgelerde yer alan yükümlülük ve taahhütlerini zamanında ve eksiksiz ifa edeceğini Türk Borçlar Kanunu ("**TBK**") m. 128 hükmü anlamında üçüncü kişinin fiilini taahhüt eden sıfatıyla garanti etmektedir.
7. VKŞ, Yönetim Sözleşmesi ve Garanti Taahhüdü kapsamında yapmış olduğu tahsilatları geri ödeme planı dahilinde yatırımcılara dağıtacaktır. (Tabloda ilgili numaralar: 6-7)
8. İtfa tarihinde Fon Kullanıcısı, taraflar arasındaki İhraca İlişkin Belgelerde kararlaştırılan İtfa Tarihinde Portföy'ündeki varlıkları kısmen ya da tamamen, 3. kişilere satamaması durumunda,

satışı gerçekleşmeyen varlıkları, İade/İtfa Bedeli'nden -varsa- ilgili tarihe kadar yapılmış Periyodik Ödeme Tutarlarının çıkarılması ile elde edilen bedel üzerinden Değer VKŞ'den devralmayı ve ilgili varlıkların bedelini (İhraca İlişkin Belgeler tahtında Vekalet Teşvik Ücreti kendisinde kalmak üzere) Değer VKŞ'ye ödemek suretiyle devir alacaktır ve Portföy tasfiye edilecektir. (Tabloda ilgili bölüm: Devralma Taahhüdü ve Tabloda ilgili numaralar: 8)

9. Portföy devir alındıktan sonra, Portföy'ün devrinden elde edilen gelir yatırımcılara aktarılacak ve kira sertifikaları itfa edilecektir. (Tabloda ilgili numaralar: 9)

## D. VKŞ'NİN İHRAÇÇI SIFATI AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

### 1. Kira Sertifikası İhraç Etmeye Yetkili Kuruluş

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ("SPKn") m. 61 (1) hükmüne göre; "Kira sertifikaları, her türlü varlık veya hakkın finansmanını sağlamak amacıyla varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen ve sahiplerinin bu varlık veya haklardan elde edilen gelirlerden payları oranında hak sahibi olmalarını sağlayan, nitelikleri Kurulca belirlenen sermaye piyasası araçlarıdır".

SPKn m. 61 (2) hükmüne göre ise; "Varlık kiralama şirketleri münhasıran kira sertifikası ihraç etmek üzere kurulan anonim ortaklıklardır".

Tebliğ m. 3 (1) (h) hükmüne göre ise kira sertifikası "Her türlü varlık ve hakkın finansmanını sağlamak amacıyla varlık kiralama şirketi tarafından ihraç edilen ve sahiplerinin bu varlık veya haktan elde edilen gelirlerden payları oranında hak sahibi olmalarını sağlayan menkul kıymeti" ifade etmektedir.

Yukarıda yer alan ilgili mevzuat hükümleri uyarınca, kira sertifikaları sadece varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilebilir.

VKŞ'nin esas sözleşmenin 1'inci ve 3'üncü maddelerine göre; VKŞ, BDDK'nın 10 Ağustos 2020 tarihli ve 43890421-101.04.02-E.7153 sayılı görüşü ("VKŞ Kuruluş BDDK Onayı") ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun 14 Ağustos 2020 tarihli ve E-29833736-120.02.02-8300 sayılı izni ("VKŞ Kuruluş SPK Onayı") doğrultusunda kurulmuş olup kurulduğu tarihten itibaren 1 (bir) yıllık süre içerisinde kira sertifikası ihracı yapmaması sebebiyle faaliyet izninin uzatılmasına ilişkin olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun; (i) 18 Ekim 2021 tarihli ve E-29833736-622.02-11947 sayılı izni ile 6 (altı) aylık ilk süre uzatım onayını ("VKŞ Süre Uzatımı SPK Onayı 1") ve (ii) 8 Nisan 2022 tarihli ve E-29833736-622.02.19896 sayılı izni ile 1 (bir) yıllık ikinci süre uzatım onayını ("VKŞ Süre Uzatımı SPK Onayı 2") almıştır.

Ayrıca, VKŞ'nin esas sözleşmesine göre;

(a) VKŞ, kira sertifikası ihraç etmek amacıyla kurulmuştur.

(b) VKŞ;

- her türlü varlık ve hakları kaynak kuruluştan devralmak ve bunları kaynak kuruluşa veya üçüncü kişilere kiralamak,
- kaynak kuruluşa ait varlık veya hakları mülkiyet devri olmaksızın, vade boyunca kiralamak da dahil olmak üzere kendi lehine yönetilmesini konu alan sözleşmeler düzenlemek,
- her türde kira sertifikası ihraç etmek,

- Sermaye Piyasası Kurulu düzenleme ve kararları çerçevesinde kira sertifikası ihracına yönelik sair işlemleri gerçekleştirmek, sözleşmeleri yapmak ve faaliyetlerde bulunmak,

dahil ancak bunlarla sınırlı olmamak üzere amacı doğrultusunda gerekli faaliyetleri yürütebilir.

Bu kapsamda, VKŞ kira sertifikası ihraçlarında "ihraççı" statüsünü haiz olabilir ve kira sertifikalarına ilişkin sözleşme ve belgeleri düzenleyebilir.

## 2. VKŞ'nin Yönetim Kurulu Kararı

Tebliğ'in "Yurt İçinde İhraç Edilecek Kira Sertifikalarının İhraç Belgelerinin Onaylanması İçin Gerekli Belgeler" başlıklı 1 numaralı ekinin 3'üncü maddesine göre; "VKŞ ve fon kullanıcılarının yetkili organlarınca ihraca ilişkin alınan kararın noter onaylı örneği" yurt içinde kira sertifikası ihracı için Kurula iletilecek başvuru belgeleri arasında yer almalıdır.

Bu kapsamda, VKŞ'nin 24.04.2023 tarihli ve 2023/26 karar numaralı yönetim kurulu kararı ile birlikte; "Şirket ana sözleşmesinin 5. Maddesi uyarınca, Şirket tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 7 Haziran 2013 tarihli 28670 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan III-61.1 numaralı Kira Sertifikaları Tebliği çerçevesinde, Bien Yapı Ürünleri Sanayi Turizm Ve Ticaret A.Ş.'nin fon kullanıcısı olarak yer alacağı, Değer Varlık Kiralama A.Ş. tarafından 1.000.000.000 TL (Bir Milyar Türk Lirası) ihraç tavanı ile sınırlı olarak, tertipler halinde, çeşitli vadelerde ve Kira Sertifikaları Tebliği'nde öngörülen kira sertifikası tür ve sözleşmelerine dayalı olarak veya bunların birlikte kullanılması suretiyle halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak veya satış şekillerinin birlikte kullanılması yöntemiyle yurtiçinde kira sertifikaları ihraç edilmesine ve buna ilişkin olarak SPK ve diğer ilgili makamlara başvurularak gerekli izinlerin alınmasına" karar verilmiştir.

Söz konusu yönetim kurulu kararı, kanun, VKŞ'nin esas sözleşmesi ve Tebliğ'e uygun olarak alınmıştır.

Bu kapsamda, VKŞ, İhraç için gerekli yönetim kurulu kararını almıştır.

## E. FON KULLANICISI'NIN KAYNAK KURULUŞ VE FON KULLANICISI SIFATI

### 1. Genel Olarak

Tebliğ m. 3 (1) (ç) hükmüne göre fon kullanıcıları; "Sahipliğe ve yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında kaynak kuruluşları, alım-satıma dayalı kira sertifikası ihraçlarında varlık kiralama şirketinin vadeli olarak sattığı varlık veya hakkı alan kurucu niteliğini haiz şirketleri, ortaklığa dayalı kira sertifikası ihraçlarında girişimciyi ve ortak girişimin varlık kiralama şirketi dışındaki ortaklarını, eser sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında meydana getirilecek eseri satın alan kişiyi veya yükleniciyi" ifade etmektedir.

İhraç, Tebliğ'in 6. maddesinde de öngörülmüş olan yönetim sözleşmesine dayalı olarak gerçekleştirilecektir.

Bu nedenle, Fon Kullanıcısı'nın yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında fon kullanıcısı olarak yer alıp alamayacağını değerlendirilmesi gerekmektedir.

Tebliğ'in "Yurt İçinde İhraç Edilecek Kira Sertifikalarının İhraç Belgelerinin Onaylanması İçin Gerekli Belgeler" başlıklı 1 numaralı ekinin 3'üncü maddesine göre; "VKŞ ve fon kullanıcılarının yetkili organlarınca ihraca ilişkin alınan kararın noter onaylı örneği" yurt dışında kira sertifikası ihracı için

Kurula iletilecek başvuru belgeleri arasında yer almalıdır. Bu kapsamda Fon Kullanıcısı'nın kira sertifikası ihracı için gerekli kararları alıp almadığının da değerlendirilmesi gerekmektedir.

## 2. Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası İhraçları

Tebliğ m. 3 (1) (ç) hükmüne göre, yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında fon kullanıcısı "kaynak kuruluşları" ifade etmektedir. Tebliğ m. 3 (1) (ğ) hükmüne göre kaynak kuruluş; "...yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihraçlarında sahip olduğu varlık ve hakları VKŞ adına yöneten 12. maddenin birinci fıkrasında belirtilen nitelikteki şirketleri" ifade etmektedir.

Tebliğ m. 12 (1) (e) hükmünde, "Derecelendirme kuruluşlarından talebe bağlı olarak notlandırma ölçeğine göre ihracın para birimi cinsinden yatırım yapılabilir seviyeye denk gelen uzun vadeli derecelendirme notunu alan ortaklıklar" tarafından VKŞ kurulabileceği belirtilmektedir.

JCR Eurasia tarafından hazırlanan Derecelendirme Bildirimi'nde, Fon Kullanıcısı'nın uzun vadeli ulusal ihraççı derecelendirme notu (*long term national issuer credit rating*) "AA-" olarak belirlenmiştir. İşbu Raporumuz tarihi itibarıyla erişilen JCR Eurasia internet sitesinde (<https://www.jcrer.com.tr/tr/metodoloji/notasyonlar/kredi-derecelendirme>) yer alan derecelendirme ölçeğine göre ise, "AA-" notu çok düşük temerrüt riski beklentisini ifade eder ve finansal yükümlülüklerin yerine getirilmesi için çok güçlü bir kapasitenin varlığına işaret eder. Aynı derecelendirme ölçeği kapsamında "AA-" notu, çok yüksek kredi kalitesini göstermekte olup yatırım yapılabilir seviye olarak belirtilmektedir.

Bu çerçevede, Fon Kullanıcısı bahsi geçen derecelendirme notuna sahip bulunduğundan yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihracında fon kullanıcısı olarak yer almasında hukuken bir engel bulunmadığı düşünülmektedir.

## 3. Esas Sözleşme

Fon Kullanıcısı'nın esas sözleşmesinde, Fon Kullanıcısı'nın İhraç'ta fon kullanıcısı olmasını engelleyebilecek herhangi bir hüküm yer almamaktadır.

## 4. Yönetim Kurulu Kararı

Tebliğ'in "Yurt İçinde İhraç Edilecek Kira Sertifikalarının İhraç Belgelerinin Onaylanması İçin Gerekli Belgeler" başlıklı 1 numaralı ekinin 3'üncü maddesine göre; "VKŞ ve fon kullanıcılarının yetkili organlarıncı ihraca ilişkin alınan kararın noter onaylı örneği" yurt içinde kira sertifikası ihracı için Kurula iletilecek başvuru belgeleri arasında yer almalıdır.

Bu kapsamda, Fon Kullanıcısı'nın 24.04.2023 tarihli ve 2023-01 karar numaralı yönetim kurulu kararı ile birlikte "Şirketimizin kaynak kuruluş ve/veya fon kullanıcısı olacak şekilde, Değer Varlık Kiralama Anonim Şirketi'nce 1.000.000.000 TL'ye (Bir Milyar Türk Lirası) kadar nominal değerde, Türk Lirası cinsinden, 1-60 Ay aralığındaki vadelerle kira sertifikaları ihraç edilmesine, bu kira sertifikalarının yurtiçinde tahsisli ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak üzere çıkarılmasına ve bu işlemlerin Katılım Bankacılığı prensiplerine uygun biçimde gerçekleştirilmesine; Tahsisli ve/veya nitelikli yatırımcıya satış yöntemleriyle ihraç edilecek kira sertifikalarına ilişkin olarak ihraççı sıfatıyla Değer Varlık Kiralama Anonim Şirketi'nin yetkilendirilmesine ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, III-61.1 sayılı Kira Sertifikaları Tebliği ve ilgili mevzuat uyarınca imzalanması gereken tüm sözleşmelerin imzalanmasına; Sermaye Piyasası Kanunu, Kira Sertifikaları Tebliği ve diğer mevzuat hükümleri doğrultusunda ihraç edilecek kira sertifikasının ihracının onaylanması amacıyla Sermaye Piyasası

*Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu da dahil olmak üzere tüm ilgili kurum ve kuruluşlara başvuruda bulunulmasına ve izinlerin alınmasını müteakip gerekli işlemlerin tamamlanmasına” karar verilmiştir.*

Yönetim kurulu kararı, TTK ve Tebliğ’e uygun olarak alınmıştır.

Bu kapsamda, Fon Kullanıcısı, İhraç’ta fon kullanıcısı olabilmek için gerekli yönetim kurulu kararını almıştır.

## 5. Garanti Açısından

Garanti Eden’in taahhütnameyi imzalamak ve taahhütname kapsamındaki yükümlülüklerini ifa etmek için gerekli yasal ehliyete sahip olması ve ilave olarak, imzalanacak taahhütte Garanti Eden’in, sorumlu olduğu azamî miktar ve garanti tarihinin el yazısı ile belirtilmesi gerekmektedir.

Fon Kullanıcısı’nın pay sahibi ve Yönetim Kurulu üyesi olan Garanti Eden Nurullah ERCAN, garanti taahhüdü ile işleme ilişkin garanti verilmesine ilişkin Fon Kullanıcısı’nın yükümlülükleri için TBK madde 128 uyarınca bağımsız bir garanti vermiştir. TBK madde 584 uyarınca kefalet durumunda sözleşmenin kurulmasından önce ya da en geç kurulması anında verilmiş eş rızası aranmakla birlikte aynı maddenin üçüncü fıkrası uyarınca Ticaret siciline kayıtlı ticari işletmenin sahibi veya ticaret şirketinin ortak ya da yöneticisi tarafından işletme veya şirketle ilgili olarak verilecek kefaletler için eşin rızası aranmayacağı için pay sahibi ve yönetim kurulu üyesi olan Garanti Eden’in garanti taahhüdü için eş rızasına ihtiyaç duyulmamaktadır.

## F. İHRAÇ YAPISI VE İLGİLİ SÖZLEŞMELER

### 1. İşlem Yapısı

İşlem Modeli, Tebliğ’in 6. maddesinde öngörülmüş olan yönetim sözleşmesine dayalı yurt içinde TL cinsinden halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak üzere ihraç edilecek kira sertifikası ihracıdır. İhraç gelirleri ile Fon Kullanıcı’nın sahip olduğu Portföy herhangi bir mülkiyet devri olmaksızın, VKŞ’nin vekili sıfatıyla VKŞ lehine Fon Kullanıcı tarafından yönetilecektir.

### 2. İşlem Belgeleri

Yukarıda belirtilen modelin oluşturulabilmesi ve İhracın gerçekleştirilebilmesi amacıyla imzalanacak sözleşmeler (“İşlem Belgeleri”) aşağıda listelenmiştir:

- (a) Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası İhracı Temel Hüküm Ve Koşulları Sözleşmesi (“**Temel Hüküm ve Koşullar**”),
- (b) Devir Sözleşmesi,
- (c) Vekalet ve Yönetim Sözleşmesi,
- (d) Garanti Taahhüdü, ve
- (e) Devralma Taahhüdü.

İşbu belgede aksi açıkça belirtilmedikçe, kullanılan terimler İşlem Belgelerinde yer alan anlamları ifade edeceklerdir.

### 3. İşlem Belgelerinin Konusu ve Özeti

## (a) Temel Hüküm ve Koşullar

Temel Hüküm ve Koşullar, VKŞ ve Fon Kullanıcısı arasında imzalanmaktadır. Temel Hüküm ve Koşullar ile, VKŞ tarafından, Bien Yapı Ürünleri Sanayi Turizm Ve Ticaret A.Ş.'nin fon kullanıcısı olarak yer alacağı ve Tebliğ ve ilgili sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde, ihraç tavanı ile sınırlı olarak, çeşitli vade ve koşullarda, tertipler halinde ihraç edilecek yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikalarına ilişkin temel hüküm ve koşullar belirlenmektedir.

## (b) Yönetim Sözleşmesi

Söz konusu Yönetim Sözleşmesi, VKŞ ve Fon Kullanıcısı arasında imzalanmaktadır. Bu Sözleşme uyarınca, Fon Kullanıcısı, Portföy'ü herhangi bir mülkiyet devri olmaksızın, VKŞ'nin vekili sıfatıyla VKŞ lehine yönetecektir ve bu Sözleşme ile bu hususa ilişkin hüküm ve koşullar düzenlenmektedir.

## (a) Devir Sözleşmesi

Bu Devir Sözleşmesi, VKŞ ve Fon Kullanıcısı arasında imzalanmaktadır. Kira Sertifikalarına konu olacak Dayanak Varlıkların, Tebliğ uyarınca VKŞ lehine yönetilmek üzere söz konusu Tebliğ ve bu Sözleşmede yer alan şartlarla Fon Kullanıcısı tarafından inançlı mülkiyet esaslarına göre VKŞ'ye devrine ilişkin temel hüküm ve koşullar belirlenmektedir.

## (b) Garanti Taahhüdü

Garanti Eden Nurullah ERCAN tarafından tek taraflı olarak VKŞ'ye hitaben düzenlenen Garanti Taahhüdü ile Fon Kullanıcısı'nın yükümlülüklerini, zamanında, tam ve eksiksiz şekilde ifa edeceğini TBK m. 128 hükmü anlamında üçüncü kişinin fiilini taahhüt eden sıfatıyla garanti etmektedir. İlave olarak, Garanti Taahhüdü ile Garanti Eden, Fon Kullanıcı tarafından üretilen ve Portföy'ünde yer alan teknik grantilerin, VKŞ ile Fon Kullanıcı arasında mutabık kalınan tarihlere kadar fakat her hâlükârda kira sertifikalarının vadesi içinde veya en geç kira sertifikalarının vadesinde üçüncü şahıslara satılamaması veya Fon Kullanıcı tarafından VKŞ'den ilgili taahhütleri kapsamında devralınmaması hallerinde, söz konusu teknik grantileri İade/İtfa Bedeli'nden varsa ilgili tarihe kadar yapılmış Periyodik Ödeme Tutarlarının çıkarılması ile elde edilen bedel üzerinden satın almayı taahhüt etmiştir.

## (c) Devralma Taahhüdü

Fon Kullanıcısı tarafından tek taraflı olarak düzenlenen Devralma Taahhüdü ile Fon Kullanıcısı, İtfa tarihinde Portföy'ü itfa bedelini VKŞ'ye ödemek suretiyle devralmayı taahhüt etmektedir.

## G. İHRAÇ YAPISINA İLİŞKİN SÖZLEŞMELERDE KİRA SERTİFİKASI SAHİPLERİ'Nİ KORUYAN HÜKÜMLER

### 1. Genel Olarak

Temel Hüküm ve Koşullar'a göre, aşağıdaki durumlar “**Muacceliyet ve Temerrüt Hali**” olarak ele alınmıştır:

- (a) Fon Kullanıcısı İhraca İlişkin Belgeler veya İhraca ilişkin taahhütleri kapsamındaki herhangi bir ödeme borcunun zamanında ya da tam olarak yerine getirmemesi,
- (b) Fon Kullanıcısı, İhraç kapsamındaki sözleşmeler ya da taahhütleri kapsamındaki ödeme borcu dışındaki herhangi bir beyan, kabul ve taahhüdünü ihlal etmesi ve mevzuatın daha kısa süre öngörmediği hallerde en geç 7 gün içinde bu ihlali gidermemesi,

- (c) Fon Kullanıcısı ödemelerini tatil etmesi, ödeme güçlüğü içine düşmesi, konkordato müracaatında bulunması, iflasının istenmesi, borçlarını yapılandırmak, ödeme vade ve miktarlarını tatil etmek, temdit ya da yenilemek için diğer alacaklılarına müracaat etmesi, hakkında yapılan icra takiplerinin akim kalması ve benzeri şekilde VKŞ'ye olan yükümlülüklerini ifa etmesine engel durumların ortaya çıkması,
- (d) VKŞ tarafından talep edilecek belge ve bilgilerin mevzuatın daha kısa süre öngörmediği hallerde 7 gün içinde verilmemesi,
- (e) Fon Kullanıcısı yönetiminin kayyum ya da idari makamlara devredilmesi, ehliyetini kaybetmesi, faaliyetlerini geçici ya da sürekli olarak, kısmen veya tamamen durdurması, faaliyetlerini sürdürmesine engel olacak organizasyonel değişikliklere gitmesi, faaliyetleri için gerekli izin ya da ruhsatların iptali, faaliyetlerini engelleyecek idari kararlar alınması ya da adli veya idari makamların bu sonucu doğuracak kararlar vermesi, faaliyet konusunu değiştirmesi,
- (f) Fon Kullanıcısı ortaklık yapısında, %10 ve üzeri oranda değişiklikler olması,
- (g) Fon kullanıcısı malvarlığının, işbu Sözleşme ve kira sertifikası ihracından kaynaklanacak edimlerinin ifasına engel olacak oranda eksilmesi ya da malvarlığı üzerine bu sonuca yol açacak şekilde hacizler, tedbirler ve sair takyidatlar işlenmesi, bu malvarlığının kamulaştırılması ya da bunlara el konulması ve bu durumların en geç 7 gün içinde ortadan kaldırılmaması.

Yukarıdaki hallerden herhangi birinin gerçekleşmesi halinde Fon Kullanıcısı'nın bütün borçları başkaca bir ihtar, ihbar, protesto ya da bildirim yapılmasına, herhangi bir mahkeme kararı alınmasına ya da idari işleme gerek kalmaksızın muaccel hale gelecektir.

Taraflar, Kira Sertifikası'nın itfası gerçekleştirilmeksizin ve Kira Sertifikası Sahipleri'nin tüm hakları ödenmeksizin İhraca İlişkin Sözleşmeler ve bu kapsamdaki taahhütlerin feshini ya da sona erdirilmesini talep edememektedirler.

## 2. Taahhüt, Beyan ve Tekeffüller

Fon Kullanıcısı ve VKŞ, İşlem Belgeleri kapsamında yükümlülüklerini yerine getirmesine etki edebilecek birçok hususu beyan ve tekeffül etmiştir. Bu kapsamda eğer Fon Kullanıcısı veya VKŞ'nin beyan ve tekeffüllerinden herhangi birisi gerçeği yansıtmazsa veya Fon Kullanıcısı taahhütlerini yerine getirmezse, bu durumda İşlem Belgelerinde ve Temel Hüküm ve Koşullarda düzenlenen tedbirler uygulanacaktır.

## 3. Garanti Taahhüdü

Garanti Eden Temel Hüküm ve Koşullar'ın ekinde düzenlendiği şekilde Garanti Taahhüdü verilmiştir. Bu Garanti Taahhüdü ile Garanti Eden, Fon Kullanıcı tarafından üretilen ve Portföy'ünde yer alan teknik grantilerin, VKŞ ile Fon Kullanıcı arasında mutabık kalınan tarihlere kadar fakat her hâlükârda kira sertifikalarının vadesi içinde veya en geç kira sertifikalarının vadesinde üçüncü şahıslara satılamaması veya Fon Kullanıcı tarafından VKŞ'den ilgili taahhütleri kapsamında devralınmaması hallerinde, söz konusu teknik grantileri İade/İtfa Bedeli'nden varsa ilgili tarihe kadar yapılmış Periyodik Ödeme Tutarlarının çıkarılması ile elde edilen bedel üzerinden satın almayı taahhüt etmiştir. Fon Kullanıcısı'nın, VKŞ ile akdettiği ihraca ilişkin belgelerde yer alan yükümlülük ve taahhütlerini zamanında ve eksiksiz ifa edeceğini Türk Borçlar Kanunu ("TBK") m. 128 hükmü anlamında üçüncü kişinin fiilini taahhüt eden sıfatıyla garanti etmektedir.

## H. SONUÇ

Bu Rapor, VKŞ ve Fon Kullanıcısı tarafından hazırlanan ve tarafımıza sunulan bilgi ve belgelere dayanılarak hazırlanmış olup 27 Nisan 2023 itibariyle mevcut durumu yansıtmaktadır.

İncelememiz neticesinde, taslak İşlem Belgelerinin başvuru dosyasında yer alan şekilde imzalanması ve söz konusu İşlem Belgelerine uygun hareket edilmesi durumunda:

- (a) VKŞ'nin tabi olduğu mevzuat uyarınca yukarıda belirtilen yapılarda kira sertifikası ihraç etmesinde;
- (b) Bien Yapı Ürünleri Sanayi Turizm Ve Ticaret A.Ş.'nin İhraç'ta fon kullanıcısı olarak yer almasında, ve
- (c) VKŞ'nin ve Fon Kullanıcısı'nın İşlem Belgelerini imzalamalarında,

hukuki bir sakınca olmadığını belirtmek isteriz.

### EKLER:

**EK - 1** Kira Sertifikası İhraç Yapısı

**EK - 2** Hukukçu Tecrübe Beyanı

Saygılarımızla,

**Paksoy Ortak Avukat Bürosu**  
adına

Av. Ökkeş Şahan (İstanbul Barosu Sicil No: 49093)

**EK - 1**  
**KİRA SERTİFİKASI İHRAÇ YAPISI**



*[Handwritten signature]*

## EK - 2 HUKUKÇU TECRÜBE BEYANI

Paksoy Ortak Avukat Bürosu olarak kira sertifikası ihracı konusunda aşağıda belirtilen projelerde çalıştığımızı ve kira sertifikası ihracı konusunda uzman ve deneyim sahibi olduğumuzu beyan ederiz.

- Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. - 350.000.000 (üç yüz elli milyon) Amerikan Doları tutarında ihraç (2011)
- Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. - 1.000.000.000 (bir milyar) Amerikan Doları tutarındaki program kapsamında ilk Türkiye'den ilk Ringgit sukuk ihracı (2014)
- Hazine Müsteşarlığı - 1.000.000.000 (bir milyar) Amerikan Doları tutarında ihraç (2014)
- Hazine Müsteşarlığı - 1.000.000.000 (bir milyar) Amerikan Doları tutarında ihraç (2016)
- Hazine Müsteşarlığı - 1.250.000.000 (bir milyar iki yüz elli milyon) Amerikan Doları tutarında ihraç (2017)
- Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. - 250.000.000 (iki yüz elli milyon) Amerikan Doları tutarında ihraç (2015)
- Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. - 1.000.000.000 (bir milyar) Türk Lirası ihraç tavanına kadar ihraçlar (2015 - 2016 - 2017)
- Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. - 205.000.000 (iki yüz beş milyon) Amerikan Doları tutarında ihraç (2018)
- Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. - 90.000.000 (doksan milyon) Amerikan Doları tutarında ihraç (2018)
- Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. - 2.000.000.000 (iki milyar) Türk Lirası ihraç tavanına kadar ihraçlar (2018)
- Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. - 5.000.000.000 (beş milyar) Türk Lirası ihraç tavanına kadar ihraçlar (2018)
- QNB Finans Finansal Kiralama A.Ş. - 500.000.000 (beşyüz milyon) Türk Lirası ihraç tavanına kadar ihraç (2019)
- Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. - 10.000.000.000 (on milyar) Türk Lirası ihraç tavanına kadar ihraçlar (2019)
- QNB Finans Finansal Kiralama A.Ş. - 1.000.000.000 (bir milyar) Türk Lirası ihraç tavanına kadar ihraçlar (2020)
- Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. - 15.000.000.000 (on beş milyar) Türk Lirası ihraç tavanına kadar ihraçlar (2020)
- Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. - 20.000.000.000 (yirmi milyar) Türk Lirası ihraç tavanına kadar ihraçlar (2021)

- QNB Finans Finansal Kiralama A.Ş. – 1.000.000.000 (bir milyar) Türk Lirası ihraç tavanına kadar ihraçlar (2021)
- Hazine Müsteşarlığı – 2.500.000.000 (iki milyar beş yüz milyon) Amerikan Doları tutarında ihraç (2021)
- Hazine Müsteşarlığı – 3.000.000.000 (üç milyar) Amerikan Doları tutarında ihraç (2022)
- Hazine Müsteşarlığı – 2.500.000.000 (iki milyar beş yüz milyon) Amerikan Doları tutarında ihraç (2022)
- QNB Finans Finansal Kiralama A.Ş. – 1.000.000.000 (bir milyar) Türk Lirası ihraç tavanına kadar ihraçlar (2022)
- MNG Kargo Yurtiçi ve Yurtdışı Taşımacılık A.Ş. - 75.000.000 (yetmiş beş milyon) Türk Lirası ihraç tavanına kadar ihraçlar (2022)
- Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. – 100.000.000 (yüz milyon) Amerikan Doları tutarında katkı sermaye ihracı (2023)
- Çimsa Çimento Ticaret ve Sanayi A.Ş. - 2.000.000.000 TL (iki milyar Türk Lirası) ihraç tavanına kadar ihraçlar (2022)

**Paksoy Ortak Avukat Bürosu**

adına

Av. Ökkeş Şahan (İstanbul Barosu Sicil No: 49093)

