

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

AYAZ AVUKATLIK ORTAKLIĞI

İÇİNDEKİLER

BASLIK	Sayfa No
GİRİŞ	3
1.İNCELEME KONUSU KİRA SERTİFİKASININ YAPISI	3
2. İNCELENEN BİLGİ ve BELGELER	4
2.1. VKŞ'ye İlişkin Belge ve Dökümanlar	4
2.1.1. Kuruluş	4
2.1.2. Faaliyet Alanı	4
2.1.3. Sermaye ve Ortaklık Yapısı	6
2.1.4 Yönetim Kurulu, VKŞ'nin Temsil ve İlzamı	6
2.1.5. VKŞ'nin Yetkili Organ Kararı	7
2.2. Fon Kullanıcısı'na İlişkin Belge ve Dökümanlar	7
2.2.1. Ana Sözleşmesi	7
2.2.2. Kuruluş	7
2.2.3. Faaliyet Alanı	7
2.2.4 Sermaye ve Ortaklık Yapısı	9
2.2.5. Yönetim Kurulu, Fon Kullanıcısı Temsil ve İlzamı	10
2.2.6. Fon Kullanıcısı Yetkili Organ Kararı	11
2.2.7. Fon Kullanıcısı'nın Tebliğ Kapsamında Kaynak Kuruluş Olarak Değerlendirilip Değerlendirilemeyeceği	11
2.3. Yapıya İlişkin Sözleşmeler Ve Değerlendirilmesi	11
2.3.1. Kira Sertifikası İhrac Programı Temel Hüküm ve Koşulları	11
2.3.2 Sertifika Hüküm ve Şartları	11
2.3.3. Yönetim ve Vekalet Sözleşmesi	12
2.3.4. Gider Sözleşmesi	12
2.3.5. Garanti Sözleşmesi	12
3. KAYNAK KURULUŞUN TEBLİĞ UYARINCA HAK VE FİİL EHLİYETİ	12
4. KİRA SERTİFİKALARINA İLİŞKİN RİSK FAKTÖRLERİ	12
4.1. VKŞ'nin Kira Sertifikasına İlişkin Yükümlülüklerini Yerine Getirme Gücünü Etkileyebilecek Riskler	12
4.2. Kira Sertifikalarına İlişkin Risk Faktörleri	17
4.2.1. Kira sertifikası sahiplerinin varlık portföyü dışında VKŞ'nin diğer malvarlığı değerleri veya Fon Kullanıcı'nın mal varlıkları üzerinde doğrudan bir talep hakkı bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi	17
4.2.2. Borçların ifasında temerrüde düşülmesi halinde, ileri sürülebilecek hakların icrasının zaman alıcı olup olmayacağı ve maliyetine ilişkin bilgi	17
4.2.3 Fonun kullanım yerine ilişkin sigorta konusu ve buna ilişkin bilgi/Değerlendirme	17
4.2.4. Daha önce gerçekleştirilen ihraçlara ilişkin hukuki statü	17
4.2.5 Kaynak Kuruluş'un kira sertifikasına ilişkin yükümlülüklerini yerine getirip getiremeyeceğine ilişkin bilgi ve bunu etkileyebilecek riskler	18
5. SONUÇ	21
6. RAPORDA İMZASI BULUNAN HUKUKÇULARA İLİŞKİN BİLGİ VE BELGELER	22

İstanbul, 27/09/2022

GİRİŞ

İşbu rapor, Golden Global Varlık Kiralama A.Ş. ("**VKŞ**" veya "**İhraççı**") tarafından, Golden Global Yatırım Bankası A.Ş.'nin ("**Fon Kullanıcısı**") fon kullanıcısı olarak yer alacağı, yurtiçinde, yurtiçinde halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak veya satış şekillerinin birlikte kullanılması yöntemiyle ihraç edilecek kira sertifikalarına ilişkin hukuki durum değerlendirmesini içermektedir. ("**Rapor**").

Söz konusu Rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun 7 Haziran 2013 tarihli ve 28670 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan Seri III No.61.1 sayılı Kira Sertifikaları Tebliği ("**Tebliğ**") Ek 1 uyarınca yurtiçinde ihraç edilecek kira sertifikalarına ilişkin ihraç başvurusunun onaylanması için talep edilen belgeler kapsamında hazırlanmıştır.

Golden Global Varlık Kiralama A.Ş. tarafından Golden Global Yatırım Bankası A.Ş.'nin fon kullanıcısı olarak yer alacağı, Tebliğ'in 10.3. maddesi uyarınca, 1.000.000.000,00-TL (Bir Milyar Türk Lirası) ihraç tavanı içerisinde, kira sertifikalarının yurtiçinde halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak veya satış şekillerinin birlikte kullanılması yöntemiyle ihraç edilmesi amaçlanmaktadır.

İşbu Rapor, ihraca dayanak oluşturan işlemlerin mevzuatımız açısından hukuki anlamda riskler içerip içermediğine ilişkin değerlendirmelerinden ibaret 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 4.1.b ve 6. maddesinde düzenlenen Yönetim Sözleşmesi'ne Dayalı Kira Sertifikası türünde ve yurtiçinde halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak veya satış şekillerinin birlikte kullanılması yöntemiyle ihraç edileceği belirtilmektedir.

Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası İhracı Yapısı

1. VKŞ, Kira Sertifikası ihraç eder.
2. Yatırımcılar, Kira Sertifikaları karşılığında VKŞ'ye ödeme yapar.

3. VKŞ, Yatırımcılardan toplamış olduğu ihraç tutarını vekil tayin ettiği Fon Kullanıcısına aktarır. Fon Kullanıcısı kendisine aktarılan ihraç tutarını vekil sıfatıyla islami finans prensiplerine uygun içeriklerde bir portföy oluşturarak faaliyetlerinde değerlendirir.
4. Fon Kullanıcısı tarafından, Kira Sertifikaları sahiplerine ödenmek üzere, VKŞ'ye dönemsel getiri ödemeleri yapılır.
5. Fon Kullanıcısı tarafından yatırımcılara ödenmek üzere VKŞ'ye ödenen dönemsel getiriler, VKŞ tarafından Yatırımcılar'a aktarılır.
6. İhraç tutarı, itfa tarihinde, Fon Kullanıcısı tarafından, Kira Sertifikaları sahiplerine anapara ödenmesi yapılmak üzere VKŞ'ye ödenir.
7. İhraç tutarı, itfa tarihinde, VKŞ tarafından Kira Sertifikaları sahiplerine anapara ödemesi şeklinde aktarılır (itfa).

2. İNCELENEN BİLGİ ve BELGELER


1. Golden Global Yatırım Bankası A.Ş.'nin.'nin 06/09/2022 tarihli 2022-111 sayılı Yönetim Kurulu Kararı Noter Tasdikli Sureti
2. Golden Global Varlık Kiralama A.Ş. 07/09/2022 Tarih ve 2022-03 No'lu Yönetim Kurulu Kararı Noter Tasdikli Sureti
3. Golden Global Yatırım Bankası A.Ş.'nin Esas Sözleşmesi
4. Golden Global Varlık Kiralama A.Ş.'nin Esas Sözleşmesi
5. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu'nun E-43890421-101.99-61393 Sayılı Yazısı'nın Sureti
6. İşlemden kullanılacak Sözleşme ve Belgelerin Suretleri

2.1. VKŞ 'ye İlişkin Bilgiler

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, 01/08/2022 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Memurluđunca 396200-5 sicil numarası ile tescil edilerek kurulmuş bir anonim şirkettir.

Şirketin merkezi, Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Astoria Blok No:127b/17 Şişli/İstanbul adresindedir.



2.1.2. Faaliyet Alanı

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

"(1) Şirket 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve Kira Sertifikaları Tebliği hükümleri gereği münhasıran kira sertifikası ihraç etmek amacıyla kurulmuştur. (

2) Şirket, amacı doğrultusunda sınırlayıcı olmamak üzere başlıca aşağıdaki faaliyetleri yürütür:

a) Her türlü varlık ve hakları kaynak kuruluştan devralmak ve bunları kaynak kuruluşa veya üçüncü kişilere kiralamak,

b) Kaynak kuruluşa ait varlık veya hakları mülkiyet devri olmaksızın, vade boyunca kiralamak da dâhil olmak üzere kendi lehine yönetilmesini konu alan sözleşmeler düzenlemek,

c) Varlık veya hakları satın alarak Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde ve Kira Sertifikaları Tebliğinde belirtilen nitelikteki şirketlere vadeli olarak satılması yoluyla varlık veya hak alımının finansmanının sağlanması,

d) Kira Sertifikası ihracı amacıyla tek başına veya başka ortaklarla birlikte yeni ortak girişim kurmak, bir ortak girişime ortak olmak ve ortaklık paylarını satmak,

e) Şirketin iş sahibi sıfatıyla taraf olduğu eser sözleşmesi veya amaca uygun sair sözleşmeler kapsamında eserin meydana getirilmesi, kiralanması veya satılması suretiyle eserin finansmanı sağlamak veya eser sözleşmesine dayalı kira sertifikası ihracını gerçekleştirmek ve eserin finansmanını sağlamak için hizmet, kat veya arsa karşılığı inşaat veya ortaklık gibi sair sözleşmeleri düzenlemek

f) Her türde kira sertifikası ihraç etmek,

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

h) İhraca dayanak varlıklardan veya haklardan elde edilen gelirleri veya yapılan tahsilâtları payları oranında kira sertifikası sahiplerine ödemek veya aktarmak,

i) Sahip olduğu varlık ve hakları, yukarıda anılan faaliyetleri icra edebilmek ve bu faaliyetlerin ifası amacıyla yönetmek, işletmek ve bu varlık ve haklar üzerinde hukuki tasarruflarda bulunmak,

ı) Doğmuş veya doğabilecek her türlü hak ve alacaklarını veya risklerini teminatlandırmak için her türlü ipotek, rehin ve sair ayni ve şahsi teminatları almak; bu amaçla sair biçimle hukuki muamelelerde bulunmak,

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 almak veya maruz kalacağı risklerden korunma amacıyla, teminat olarak her türlü menkul ve gayrimenkul rehni/ipotek ve sair aynı ve şahsi teminatları almak, doğmuş ve doğacak alacakları temlik almak, verilen garantileri almak, bu amaçla gereken her türlü hukuki muamelelerde bulunmak,

k) Kira sertifikası ihraç edebilmek için, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde ve sair mevzuatta tanımlanan her türlü varlıkları ve hakları; devralmak, satın almak, kiralamak, yönetmek, yine ortak girişim kurmak, ortak girişimlere ortak olmak, eser sözleşmesi kapsamında eser meydana getirilmesini sağlamak basta olmak üzere Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde ve sair mevzuatın izin verdiği her türlü tasarruflarda ve faaliyetlerde bulunmak,

l) Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde ve sair mevzuatta tanımlanan her türlü varlıkları ve hakları kaynak kuruluşu veya üçüncü kişilere satmak, devretmek, kiralamak, ihraca dayanak gayrimenkul üzerinde kaynak kuruluş lehine tapu sicilinde geri alım hakkı tesis etmek, varlık veya hakkı Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde ve sair mevzuatta belirlenen nitelikteki şirketlere vadeli olarak satmak, meydana getirilecek eseri önce kiralayarak veya kiralamaksızın doğrudan satmak basta olmak üzere Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde ve sair mevzuatın izin verdiği her türlü tasarruflarda ve faaliyetlerde bulunmak,

m) Sahip olduğu varlık veya hakları veya mülkiyeti devralmaksızın üçüncü kişilerin sahip oldukları varlıkları, yukarıda anılan faaliyetleri icra edebilmek ve bu faaliyetlerin ifasını yürütmek, bunları yönetmek, kendi adına yönetilmesini sağlamak, işletmek ve bu varlık veya haklar üzerinde hukuki tasarruflarda bulunmak, yukarıda sayılan varlıklar veya haklar üzerinde Sermaye Piyasası Kurulunun ilgili düzenlemelerinin ve mevzuatın izin verdiği aynı hakları tesis etmek, yine üçüncü kişilerden aynı haklar kabul etmek,

n) Yukarıda anılan faaliyetleri gerçekleştirmek amacıyla fon kullanıcıları, kaynak kuruluşlar, aracı kuruluşlar ve 3. kişilerle sözleşmeler akdetmek,

o) Yukarıda sayılanlarla sınırlı olmamak üzere Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuatın izin verdiği her türlü faaliyetlerde bulunmak.

(3) Şirketin amaç ve konusunda değişiklik yapılması halinde Ticaret Bakanlığı ile Sermaye Piyasası Kurulundan gerekli izinlerin alınması gerekmektedir.”

2.1.3. Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirketin sermayesi 50,000 TL (Elli Bin Türk Lirası) dır. Bu sermaye her biri 1TL (Bir Türk Lirası) kıymetinde 50,000 (Elli Bin) adet nama yazılı paya ayrılmış olup, tam ve nakden ödenmiştir. Bu sermayenin 50,000 paya isabet eden 50,000 TL'si Golden Global Yatırım Bankası A.Ş.' ye aittir.

Söz konusu paylar üzerinde Şirket pay defterine kayıtlı herhangi bir rehin veya başkaca bir kısıtlama bulunmamaktadır.

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

2.1.4. Yönetim Kurulu, VKŞ'nin Temsil ve İlzamı


VKŞ Esas Sözleşmesi'nin "Şirketin İdaresi ve Temsil" başlıklı 16. maddesine göre "Şirketin Yönetimi ve dışarıya karşı temsili Yönetim Kurulu'na aittir. Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve yapılacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi için, bunların şirket unvanı altına konmuş ve şirketi temsile yetkili kişi veya kişilerin imzasını taşıması gereklidir. Yönetim kurulu, temsil yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır. Yönetim kurulu, düzenleyeceği bir iç yönergeye göre, yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir." VKŞ tarafından verilen bilgiler ve Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde ilan edilen belgeler kapsamında VKŞ'nin rapor tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu Üyeleri'nin aşağıdaki listede yer aldığı şekilde görevlendirildikleri tespit edilmiştir.

VKŞ YÖNETİM KURULU ÜYELERİ			
AD-SOYAD	GÖREV	GÖREVE BAŞLAMA TARİHİ	GÖREV SÜRESİ
Serhan ZAFER	Yön, Kur. Başk.	01/08/2022	3 Yıl
Mustafa UYSAL	Yön. Kur. Başkan Vekili	01/08/2022	3 Yıl
Semih KAYA	YK(Bağımsız) Üye	01/08/2022	3 Yıl

2.1.5. VKŞ'nin Yetkili Organ Kararı

Golden Global Varlık Kiralama A.Ş.'nin Yönetim Kurulu tarafından 07/09/2022 tarih ve 2022-3 nolu Yönetim Kurulu kararıyla yurtiçinde halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak veya satış şekillerinin birlikte kullanılması yöntemiyle 1.000.000.000,00-TL (Bir Milyar Türk Lirası) ihraç tavanı ile sınırlı olarak satılmak üzere kira sertifikaları ihraç edilmesine yönelik karar alınmış olduğu tespit olundu.

2.2. Fon Kullanıcısı'na İlişkin Bilgiler



2.2.1. Kuruluş

15/10/2019 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 213202-5 sicil numarası ile tescil edilmiştir. 5411 Sayılı Bankacılık Kanunu kapsamında faaliyet göstermek üzere anonim şirket türünde kurulmuş bir kalkınma ve yatırım bankasıdır.

Şirketin merkezi ve adresi Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No:127 B/17 Şişli/İstanbul'dur.

2.2.2. Faaliyet Alanı

Fon Kullanıcısı Esas Sözleşmesi'nin "Amaç Ve Konu" başlıklı 4.maddesi incelendiğinde aşağıdaki alanlarda faaliyet göstermek üzere kurulduğu görülmüştür.

"4. AMAÇ VE KONU

Banka, Bankacılık Kanunu ve ilgili mevzuatta belirtilen özel cari ve katılma hesapları yoluyla mevduat ve fon toplamaksızın, faizsiz finans ilkelerine uygun her türlü Yatırım Bankacılığı faaliyetlerini yürütebilir. Banka, yetkili kurum ve kuruluşlardan izin alınması gereken faaliyetler hariç olmak üzere, bankacılık ve sermaye piyasaları mevzuatı ile bankacılığı ilgilendiren diğer konulardaki faaliyetleri yeni bir yetkiye ihtiyaç olmaksızın gerçekleştirebilir. Banka, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu'nun verdiği izinler doğrultusunda faaliyette bulunur. Ancak, aşağıda belirtilen konular da dâhil olmak üzere yapacağı tüm faaliyetlerini faizsiz finans ilkelerine uygun olarak Yatırım Bankacılığı esaslarına göre düzenleyecek ve yürütecektir.

Banka bu esaslar doğrultusunda aşağıda yazılı faaliyetlerde bulunabilir;

- 1. Nakdi, gayrinakdi, krediler kullandırmak ya da herhangi bir şekil ve surette ödünç vermek, yurt içi ve yurt dışı akreditif açmak, açılmış akreditiflere teyit eklemek, yurt içi ve yurt dışı garanti mektupları düzenlemek, kredilerle ve teminatlarla veya genel olarak ticari vasıtalarla ilgili sair işlemleri yapmak,*
- 2. Altın, gümüş ve sair kıymetli madeni alıp, satmak, ithal ve ihraç etmek, kurulmuş ve kurulacak kıymetli maden ve metal borsalarına üye olmak, bu borsalarda işlem yapmak,*
- 3. Nakdi ve kaydi ödeme ve fon transferi işlemleri, muhabir bankacılık, çek ve diğer kambiyo senetlerinin işlemlerini yapmak,*
- 4. Yerli ve Yabancı sermayenin yurtiçi ve yurtdışında yatırım yapmasına, kurulu veya kurulacak şirketlere iştirak etmesine yardım ve aracılık etmek,*



5. Yurtiçi ve yurtdışında bankaların kurabilecekleri veya ortak olabilecekleri her türlü ortaklığa iştirak etmek ya da bu amaçla yeni ortaklıklar kurmak veya oluşmuş ortaklıklardan çıkmak,

6. İlgili mevzuata uygun olarak emtia, gayrimenkul ve bunlar üzerindeki hakları temsil eden evrak üzerine işlemler yapmak; ortak yatırımlar, ortaklıklar veya benzer yöntemlerle fon kullandırmak,

7. Kiralık kasa ve Saklama hizmetleri vermek,

8. Efektif dâhil kambiyo işlemleri ile para piyasası araçlarının alım ve satımını yapmak,

9. Ekonomik ve finansal göstergelere, sermaye piyasası araçlarına, eşyaya, kıymetli madenlere ve dövizde dayalı; vadeli işlem sözleşmelerinin, opsiyon sözleşmelerinin, birden fazla türev aracı içeren basit veya karmaşık yapıdaki finansal araçların alımı, satımı ve aracılık işlemlerini yapmak,

10. Sermaye piyasası araçlarının alım ve satımı ile geri alım veya tekrar satım taahhüdü işlemlerini yapmak,

11. Başkaları lehine teminat, garanti ve sair yükümlülüklerin üstlenilmek, 12. Yatırım danışmanlığı işlemleri yapmak, 13. Portföy işletmeciliği yapmak ve yönetmek,

14. Hazine Müsteşarlığı ve/veya Merkez Bankası ve kuruluş birlikleri nezdinde oluşturulan bir sözleşme kapsamında üstlenilen yükümlülükler çerçevesinde alım satım işlemlerine ilişkin piyasa yapıcılığı rolü üstlenmek,

15. Bankalar arası para piyasası işlemlerine aracılık etmek,

16. Finansal kiralama işlemlerine aracılık etmek,

17. Sigorta acenteliği ve sigortacılık faaliyetinde bulunmak,

18. Yerli ve yabancı banka ve diğer finansal kuruluşların muhabirlik ve temsilciliklerini yapmak, bu kuruluşlara Banka'nın muhabirlik ve temsilciliğini vermek, bu kuruluşlar nezdinde hesaplar açmak, para yatırmak,

19. İthalat ve ihracat işlemlerine aracılık etmek,

20. Yerel ve uluslararası, sermaye ve emtia piyasalarında ve borsalarda işlemler yapmak, bu piyasalarda kullanılan finansal ürünlerin banka veya müşterileri adına ihracına, alınmasına, satılmasına aracılık etmek,

21. Bankanın varlıklarının teminat gösterilmesi suretiyle veya diğer suretlerle ilgili mevzuata uygun olarak sermaye piyasası araçlarının ihracı dâhil her türlü yöntemlerle yurtiçinden ve yurtdışından borçlanmak, fon sağlamak,

22. Her türlü menkul ve gayrimenkul malları, hakları ve sınai ve fikri ve benzeri hakları iştirâ ve vefa hakkı ile intifa, irtifak ve üst hakkı gibi aynı haklar ve alacak haklarını iktisap etmek, bunları başkalarına satmak, devretmek, rehin veya ipotek etmek, menkul ve gayrimenkul mallar üzerinde kendi lehine rehin ve ipotek almak, mevcut ipotekleri kaldırmak, alacağını ve buna bağlı teminatlarını temlik etmek, menkul ve gayrimenkul malları, sınai ve fikri ve benzeri hakları kiralamak veya kiraya vermek, kira ve satış vaadi sözleşmelerini kendi lehine tapuya şerh ettirmek, şerhleri kaldırtmak, ticari işletme rehni akdetmek,

23. Bankacılık işlerini yürütebilmek veya alacaklarını tahsil edebilmek için menkul ve gayrimenkul edinmek ve gerektiğinde bunları satım, trampa ve sair suretlerle elden çıkarmak, hak ve alacaklarının tahsili ve temini için aynı ve şahsi her türlü teminatı almak, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde vb. kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin, temlik ve diğer bütün işlemleri yapmak,

24. Her türlü borçlanma senetleri ile her türlü menkul değer ve sermaye piyasası araçları ihraç etmek,

25. Her türlü sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmak ve işlemlerini yapmak; yurt içi ve yurt dışındaki sermaye piyasası ve menkul kıymetler borsalarında veya borsa dışı piyasalarda işlem gören payları, yatırım fonları ve emtia borsaları başta olmak üzere alım satımı yapılabilecek her türlü yatırım araçlarını kendi adına veya müşterileri namına almak, satmak, devretmek, ciro etmek, yatırım fonları kurmak, işletmek, portföy işletmeciliği ve yönetimi faaliyetinde bulunmak ve mevzuatın müsaade ettiği diğer sermaye piyasası ve menkul kıymetler borsalarında faaliyette bulunmak,

26. Mevzuatın izin verdiği ölçüde sosyal gayeli faaliyetlerde bulunmak.”

Fon Kullacısı'nın yukarıda "AMAÇ VE KONU" başlıklı Esas Sözleşme maddesinde yer alan 24 ve 25 numaralı bentler incelendiğinde, faaliyet konusu kapsamında her türlü sermaye piyasası aracını ihraç etmek ve alım satımını yapmak hususunda Esas Sözleşmesi'nde hüküm yer aldığı görülmekte olup Kira Sertifikası ihracı gerçekleştirilmesine engel herhangi bir maddeye rastlanmamıştır.



2.2.3. Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Fon Kullanıcısı'ndan verilen bilgiler doğrultusunda, Golden Global Yatırım Bankası A.Ş.'nin işbu Rapor tarihi itibariyle sermaye ve ortaklık yapısının aşağıdaki gibi olduğu anlaşılmıştır.

Pay Sahibi	Pay Adedi	Yüzde(%)	Pay Bedeli (TL)
Emir KAYA	59.985.000	39,99	59.985.000
Salih BERBEROĞLU	48.000.000	32	48.000.000
Recep KABA	21.000.000	14	21.000.000
Ahmet DAĞLI	21.000.000	14	21.000.000
Abdurrahman TOPCU	15.000	0,01	15.000
TOPLAM	150.000.000	100%	150.000.000TL

İşbu bilgiler Golden Global Yatırım Bankası A.Ş. tarafından verilmiştir.

2.2.4. Yönetim Kurulu, Fon Kullanıcısı Temsil ve İlzamı

Fon Kullanıcısı Esas Sözleşmesi 9'uncu maddesine göre temsil ve ilzamin Yönetim Kurulu'na ait olduğu, 7'nci maddesine göre Yönetim Kurulu'nun en az 5 üyeden oluşacağı, 15'incü maddesine göre Yönetim Kurulu'nun tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alınacağı, 14'üncü maddesine göre Yönetim Kurulu üyelerinin görev süresinin en çok üç yıl olduğu düzenlenmiştir. Görevi devam eden Yönetim Kurulu üyelerine ilişkin bilgiler şu şekildedir;

FON KULLANICISI YÖNETİM KURULU ÜYELERİ		
AD-SOYAD	GÖREV	GÖREV SÜRESİ
Recep KABA	Yön, Kur. Başk.	08.04.2022'den itibaren 2 yıl
Esra KÖSEOĞLU	YK Başk.Vek.	08.04.2022'den itibaren 2 yıl
Özay BALTA	YK Üyesi/Genel Müdür	08.04.2022'den itibaren 2 yıl
Bedri SAYIN	YK Üyesi	08.04.2022'den itibaren 2 yıl
Avni DEMİRCİ	YK Üyesi	10.05.2022'den itibaren 08.04.2024 tarihine kadar
Ahmet Sefa ŞEN	YK Üyesi	16.09.2022'den itibaren 08.04.2024 tarihine kadar

2.2.5. Fon Kullanıcısı Yetkili Organ Kararı

Golden Global Yatırım Bankası A.Ş.'nin Yönetim Kurulu tarafından 06/09/2022 tarih ve 222-111 nolu Yönetim Kurulu Kararıyla yurtiçinde halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak veya satış şekillerinin birlikte kullanılması yöntemiyle 1.000.000.000,00-TL (Bir Milyar Türk Lirası) ile sınırlı olarak satılmak üzere ihrac olunacak kira sertifikaları ihraç işlemlerinde Fon Kullanıcısı olarak yer alınmasına karar verilmiş olduğu tespit olundu.

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

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

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 sözleşmeler imzalanmıştır. Aşağıda bu ihraca ilişkin imzalanmış olan sözleşmeler hakkında bilgi verilmiştir.

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 düzenlenmektedir. İşbu Temel Hüküm ve Koşullar tahtında Fon Kullanıcısı'nın temerrüdü halinde; VKŞ, dayanak varlık ve hakları Tebliğ'e uygun olarak, Tebliğ'in gerektirmesi durumunda, yaptırılacak değerlendirme çerçevesinde ve piyasa koşullarında ve ilgili mevzuata aykırı olmamak kaydıyla ve her durumda yasal olarak söz konusu Dayanak Varlık ve Hakları devralma ehliyetine sahip olması kaydıyla, Kira Sertifikası Sahipleri'ne, alacaklarına mahsuben devrederek, Sertifika Sahiplerinin zararlarını tazmin edebileceği gibi, Sertifika Sahiplerinin hak ve menfaatlerinin korunması için gerekli tüm tedbirleri alabilir.

2.3.2. Sertifika Hüküm ve Şartları

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

2.3.3. Yönetim ve Vekalet 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. Varlık Kiralama Şirketi İhraca Aracılık Sözleşmesi

Fon Kullanıcısı'nın talebi ile VKŞ tarafından Tebliğ kapsamında Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası ihracına ilişkin koşulların, VKŞ'nin vereceği ihraç hizmetlerle, tarafların sorumluluklarını düzenlemektedir.

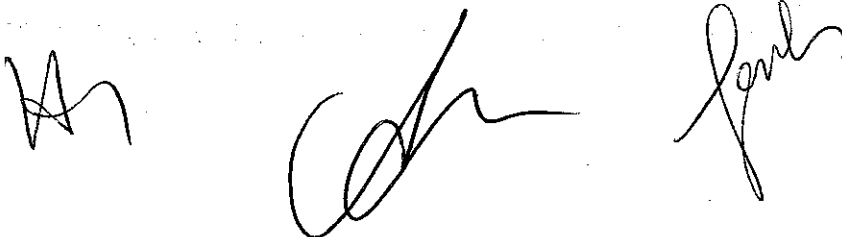
3. KAYNAK KURULUŞUN TEBLİĞ UYARINCA HAK VE FİİL EHLİYETİ

Kaynak Kuruluş, Türk Ticaret Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde usulüne uygun olarak kurulmuş ve halen geçerli bir şekilde faaliyetlerini sürdürmekte olan anonim 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 Fon Kullanıcısı ile VKŞ arasında herhangi bir garanti sözleşmesi ve/veya taahhüdünün özel olarak imza edilmediği görülmektedir.

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



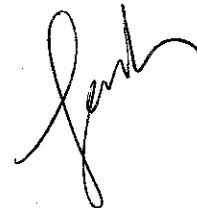
VKŞ, yalnızca kira sertifikası ihraç etmek amacıyla, ilgili mevzuat ve esas sözleşmesinde yer alan faaliyetlerde bulunmak üzere kurulmuş bir anonim şirkettir. VKŞ bu faaliyetler dışında herhangi bir ticari faaliyette bulunamayacağı gibi her ne ad altında olursa olsun kredi kullanamaz, borçlanamaz, sahip 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 aynı hak tesis edemez ve bu varlık ile haklar üzerinde kira sertifikası sahiplerinin menfaatlerine aykırı bir şekilde tasarrufta bulunamaz.

6362 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 61. Maddesinin 3. Fıkrasında açıkça düzenlendiği üzere varlık ve haklar, VKŞ'nin yönetiminin ve denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi halinde dahi teminat amacı dışında tasarruf edilemez, rehnedilemez veya teminat gösterilemez. Kamu alacaklarının tahsili amacı da dâhil olmak üzere haczedilemez, iflas masasına dâhil edilemez, ayrıca bunlar hakkında ihtiyati tedbir kararı verilemez.

VKŞ'nin sahip olduğu tek değer kendi nam ve Kira Sertifikası Sahipleri hesabına devraldığı "Dayanak Varlık ve Haklar/Varlık Portföyü" olacaktır. VKŞ'e, belirlenen şartlarda Kaynak Kuruluş tarafından her bir Kira Sertifikası için belirli aralıklarla gelir/getiri dağıtımı yapılacaktır. VKŞ'nin Kira Sertifikası Sahiplerine yapacağı ödemeler, Kaynak Kuruluş'un VKŞ'ye yapacağı ödemelerin tam ve zamanında yapılmasına bağlı olacağından, VKŞ doğrudan, İhraç ise dolaylı olarak Kaynak Kuruluş'a ilişkin risklere de maruz kalacaktır. Söz konusu risklerin ne şekilde bertaraf edileceğinin ya da en aza indirileceğinin, VKŞ ile Kaynak Kuruluş arasında akdedilmiş sözleşmelerde öngörülerek hüküm altına alınmış olduğu müşahede edilmiştir. Bu anlamda Kaynak Kuruluş ve VKŞ arasında akdedilmiş olan Garanti Sözleşmesi hükümleri ile Kaynak Kuruluş'un garantörlüğü aşağıdaki gibi belirlenmiştir:

Kira sertifikalarından ve işlem dokümanlarından doğan yükümlülüklerin tam ve eksiksiz olarak ifa edilmemesi ve bu nedenle ortaya çıkacak ihlal yahut ihlallerin verilecek süre içerisinde giderilmemesi halinde; Temel Hüküm ve Koşullar başlıklı sözleşme

- Temel Hüküm ve Koşullar'ın "Temerrüt Halinde VKŞ'nin Yetkileri" başlıklı 9. maddesi gereğince;



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

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

- Temel Hüküm ve Koşullar'ın “Zapt” başlıklı 10. maddesi gereğince;

“Dayanak Varlık ve Haklar üzerinde üçüncü tarafların Fon Kullanıcısı'na karşı sonradan meydana gelecek bir hak iddiası dolayısıyla, Dayanak Varlık ve Haklar'dan herhangi biri, bir üçüncü kişi tarafından kısmi veya tam zapta konu olur ise, Fon Kullanıcısı, VKŞ'nin yazılı talebini müteakip, zapta konu olan Varlık ve Haklar yerine, bu Varlık ve Haklar ile aynı değerde, sözleşmelerde belirlenen getiriye üretim kapasitesine sahip, İslâmi 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 Dayanak Varlık ve Hakların değerlemesinin gerekmesi durumunda, Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca uygulanan değerlendirme kuralları uygulanacaktır.”

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

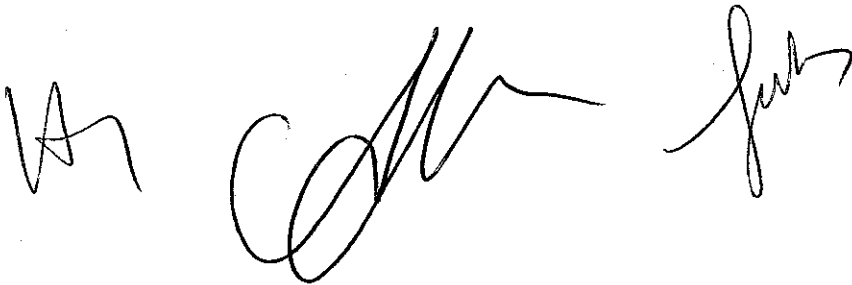
Temel Hüküm ve Koşullar'ın “Beyan ve Tekeffüller” başlıklı 11. maddesi gereğince;

“Fon Kullanıcısı, VKŞ'ye karşı aşağıdaki hususları beyan ve tekeffül eder.

a) *Fon Kullanıcısı, Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına uygun olarak kurulmuş ve esas sözleşmesinde belirtilen faaliyet konularına ilişkin her türlü İzinleri alarak faaliyet göstermekte olan bir anonim şirkettir. Fon Kullanıcısı, ihraca ilişkin yönetim kurulu kararının bir kopyasını İhraca İlişkin Sözleşmelerin imza anında VKŞ'ye teslim edecektir.*

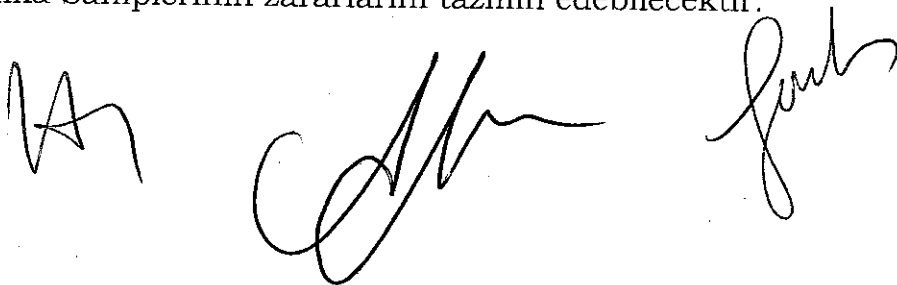
- b) Fon Kullanıcısı, hak ve yükümlülükler edinmek ve faaliyetlerini mevcut şekliyle sürdürmek ehliyetine sahiptir.
- c) Bu Temel Hüküm ve Koşullar kapsamındaki yükümlülükler Fon Kullanıcısı için yasal, geçerli ve bağlayıcı yükümlülüklerdir.
- d) Bu Temel Hüküm ve Koşullar kapsamındaki yükümlülükler,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

- Temel Hüküm ve Koşullar'ın “Tazmin Yükümlülüğü” başlıklı 12. maddesi gereğince;



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

Dolayısıyla, Fon Kullanıcısı'nın İşlem Sözleşmeleri'ndeki taahhütlerinin herhangi birini zamanında ve eksiksiz olarak yerine getirmemesi durumunda, VKŞ, Dayanak Varlık ve Haklar/Varlık Portföyü 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 Sahipleri dâhil 3. kişilere satarak veya Sertifika Sahiplerine alacaklarına mahsuben devrederek Sertifika Sahiplerinin zararlarını tazmin edebilecektir.



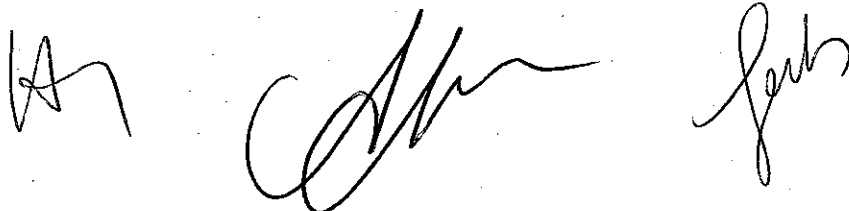
4.2. Kira Sertifikalarına İlişkin Risk Faktörleri

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

Kira Sertifikaları, VKŞ'nin borç yükümlülükleri değildir. Aksine, Kira Sertifikaları yalnızca Kira Sertifikası 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.

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

Kira Sertifikaları uyarınca ödemeler, Kaynak Kuruluş'un 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 (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 herhangi bir kayda rastlanılmamıştır. Ancak Varlık Portföyüne dahil varlık/hakların sigortalı olması halinde gerekli yasal prosedür işletilerek VKŞ tarafından zapt altına alınabilecektir.

4.2.4. Daha önce gerçekleştirilen ihraçlara ilişkin hukuki statü;

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 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 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.

VKŞ'nin kira sertifikalarından kaynaklanan yükümlülüklerini vadesinde yerine getirememesi, yönetimin veya denetiminin kamu kurumlarına devredilmesi, faaliyet izninin kaldırılması veya iflası halinde portföyündeki varlıklardan elde edilen gelir öncelikle kira sertifikası sahiplerine 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.

4.2.5. 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, Nitelikli 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 27.09.2022 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. Fon Kullanıcısı, Türk Ticaret Kanunu'nda belirtilen şartları havi olarak kurulmuş bir anonim şirket olup, Yönetim Kurulu tarafından kira sertifikası ihracı neticesinde fon kullanımı için geçerli bir şekilde karar almıştır. Yine Fon kullanıcısı Yönetim Kurulu, bu ihraç için gerekli sözleşmeleri düzenleyip akdetme ve bunları uygulama hususunda gereken yetkiyi haizdir.
3. İncelememiz neticesinde; **Sermaye Piyasası Kurulu'nca kabul edilmesi ve onay görmesi halinde, Tebliğ'in 6. maddesinde düzenlenen Yönetim Sözleşmesi'ne Dayalı Kira Sertifikası hükümler kullanılmak suretiyle** yurtiçinde, halka arz edilmeksizin tahsisli 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. Akın KARATOY & Av. Tarık BÜYÜKDENİZ

6. RAPORDA İMZASI BULUNAN HUKUKÇULARA İLİŞKİN BİLGİ VE BELGELER

Av. Hasan AYZ :İstanbul Barosu'na 21001 sicil numarası ile kayıtlı bulunan Av. Hasan AYZ, 1997-2002 yılları arasında Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. hukuk müşavirliğinde görev yapmış olup daha sonra 2002 yılında kurulan İstanbul Barosu'nun 02 sicil numaralı Mutlu&Halaçoğlu&Yalçın&Ayaz Avukatlık Ortaklığı'nda 2002-2013 yılları arasında Kurucusu Ortak ve Yönetim Kurulu Üyeliği görevini üstlenmiştir. Bu dönemlerde müvekkil Kurumun diğer hukuk ve bankacılık çalışmaları yanında özellikle Avukatlık Ortaklığı olarak Türkiye'de ilk kira sertifikası işlemlerini gerçekleştiren Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş vekili olarak, KT Sukuk Varlık kiralama A.Ş'nin ve Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş'nin yurtdışında kurduğu SPV aracılığı ile yapılan sukuk ihraçlarında hukuk hizmeti vermiştir.

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

Ayaz Avukatlık Ortaklığı hâlihazırda Katılım Bankacılığı ve Finans sektöründe faaliyet göstermekte olan bir hukuk firması olup, Av. Hasan AYZ temsil etmekte olduğu Ayaz Avukatlık Ortaklığı, kuruluşunda görev almış bulunduğu Ziraat Katılım Bankası A.Ş.'nin halen de hukuk müşavirliğini yapmaktadır. Yine, Ziraat Katılım Varlık Kiralama A.Ş., ZKB Varlık Kiralama A.Ş. ve Nuro Varlık Kiralama A.Ş.'nin kuruluşlarında bizzat bulunmuş ve halen de her üç VKŞ'ye hukuki destek vermektedir.

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



Av. AKIN KARATOY :İstanbul Barosu'na 35879 sicil numarası ile kayıtlı bulunan Av. Akın KARATOY, Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş hukuk müşavirliği olan İstanbul Barosu'nun 02 sicil numaralı Mutlu&Halaçoğlu&Yalçın&Ayaz Avukatlık Ortaklığı'nda 2006-2008 yılları arasında avukat olarak çalışmıştır.

Yukarıda belirtilen Avukatlık Ortaklığındaki görev ve sorumluluğunda ve bir dönem finans ve bankacılık hukuku ağırlıklı çalışmalarından sonra Av. Akın KARATOY, 2013 yılında İstanbul Barosu'na 78 sicil numarası ile kayıtlı Ayaz Avukatlık Ortaklığı'nda Kurucu Ortak ve Yönetim Kurulu Üyeliği görevini üstlenmiştir.

Ayaz Avukatlık Ortaklığı hâlihazırda Katılım Bankacılığı ve Finans sektöründe faaliyet göstermekte olan bir hukuk firması olup, Av. Akın KARATOY temsil etmekte olduğu Ayaz Avukatlık Ortaklığı, kuruluşunda görev almış bulunduğu Ziraat Katılım Bankası AŞ'nin halende Hukuk Müşavirliğini yapmaktadır. Yine, Ziraat Katılım Varlık Kiralama A.Ş., ZKB Varlık Kiralama A.Ş. ve Nuro Varlık Kiralama A.Ş.'nin kuruluşlarında bizzat bulunmuş ve halen de her üç VKŞ'ye hukuki destek vermektedir.

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

Av. Tarık BÜYÜKDENİZ

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

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

İhracında aktif rol almıştır. İslami finansa ilişkin çalışmaları kira sertifikası ihraçları ile sınırlı olmayan Tarık BÜYÜKDENİZ, yurtdışı murabaha sendikasyon kredileri, murabaha kredi işlemleri ve benzeri diğer işlemlerde de hukuki danışmanlık görevi üstlenmiştir.

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

Bülten İlan Tarihi	İhraççı	Sermaye Piyasası Aracı Türü	Nominal İhrac Tavanı (TL)	Satış Türü	Kira Sertifikası İhraçlarında	
					Kurucu	Kaynak Kuruluş/Fon Kullanıcı
21/04/2017	KT Sukuk Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	200.000.000	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcı	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Derindere Turizm Otomotiv Sanayi ve Ticaret A.Ş.
6.12.2017	Halk Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	1.000.000.000	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcı	Halk GYO A.Ş.	Halk GYO A.Ş.
26.02.2016	Ziraat Katılım Varlık Kiralama A.Ş. (1)	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	1.500.000.000	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcı	Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	Ziraat Katılım Bankası A.Ş.
1.3.2018	KT Sukuk Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	300.000.000	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcı	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Superonline İletişim Hizmetleri A.Ş.
6.4.2018	Halk Varlık Kiralama A.Ş.	Diğer Kira Sertifikası	400.000.000	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcı	T. Halk Bankası A.Ş.	Toprak Mahsulleri Ofisi A.Ş.

8.4.2021	Yatırım Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine Dayalı Kira Sertifikası	400.000.000	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcı	Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.	Zorlu Enerji Elektrik Üretim A.Ş.
18.11.2021	Ziraat Katılım Varlık Kiralama A.Ş.	Yönetim Sözleşmesine ve/veya Alım-Satıma Dayalı Kira Sertifikası	15.000.000.000	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	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	Tahsisli/Nitelikli Yatırımcı	Nurol Yatırım Bankası A.Ş.	Nurol Yatırım Bankası A.Ş.

AYAZ AVUKATLIK ORTAKLIĞI

İstanbul Barosu-78

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

